

التمهيدى للمادة ٥٩٥ مدني ، كما سئرى ، يؤكد هذا المعنى ، إذ كان يجري على الوجه الآتى : « فى حالة التنازل عن الإيجار بحل التنازل إليه ، فى علاقته مع المؤجر ، محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته ،^(١) . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « فى التنازل عن الإيجار بحل التنازل إليه محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. ويكون هذا بمثابة الحوالة فى الحقوق والديون فى وقت واحد . وقد حذف الحكم الخاص بعلاقة التنازل له بالمؤجر فى لجنة المراجعة « اكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة ،^(٢) . فالتنازل عن الإيجار إذن هو حوالة حق وحوالة دين فى وقت واحد : ونستعرض كلاماً من الحوالتين .

٤٦٨ - حوالة الحق : فينتقل بالتنازل عن الإيجار من المستأجر إلى التنازل

له جميع الحقوق التى يستمدها المستأجر من عقد الإيجار^(٣) . وتتلخص هذه الحقوق فى الانتفاع بالعين المؤجرة . فيسلم المستأجر للتنازل له العين المؤجرة ، ولكن لا كموجر كما فى الإيجار من الباطن ، بل كحليل . ويترتب على ذلك أنه يسلمه العين المؤجرة فى الحالة التى هى عليها وقت التنازل عن الإيجار^(٤) ، ولو

« أو فسده ، كالموت أو الإضرار أو الإفلاس أو الإخلال بالالتزام ، يرجع فيها لآل المستأجر ، بل لآل التنازل له من الإيجار .

(٢) وقد نصت المادة ٧٧٧ من التقنين المدنى العراقى على حكم مطابق إذ تقول : « فى حالة التنازل عن الإيجار بحل التنازل إليه محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته . » وكذلك نصت المادة ٥٨٩ من تقنين الموجبات والمقود البنائى على ما يأتى : « إن التنازل عن الإيجار يخضع للأحكام الخاصة بالتنازل عن دين الدائن ، ويكون من لازمه أن يقوم التنازل له مقام التنازل فى الحقوق من العقد مع مراعاة المادة ٥٨٦ (الخاصة بضم المستأجر لتنازل له) . »

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٣ - ص ٥٦٥ - وانظر ما يلى فقرة ٤٧٧ فى الهامش .

(٤) ويكون عقد الإيجار هذا هو الذى يحدد الحقوق التنازل عنها (لوران ٢٥ فقرة ١٩٤ - جيار ١ فقرة ٣٣٤ - ب. دوى وقال ١ فقرة ١١٣٠ - الإيجار لمؤلف فقرة ٤١٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٥٧٣ - ص ١٧٤) . ويكون التنازل نافذاً فى حق المؤجر من وقت إعلانه به (م ٣٠٥ مدنى - وانظر أيضاً فقرة ٤٥٣) .

(٥) عهد للفلاح عبد الباقى فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٧ .

كان المستأجر مؤجراً من الباطن فسرى أنه يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر من الباطن في حالة صالحه (م ٥٦٤ مدني) .

والحقوق التي تنتقل إلى المتنازل له هي ، كما قلنا ، الحقوق التي يستمدّها المستأجر من عقد الإيجار . فينتقل إليه حق المستأجر في تسلم العين من المؤجر إذا كان هذا لم يسامها بعد إلى المستأجر . وينتقل إليه كذلك حق المستأجر في أن يتعهد المؤجر العين بالصيانة ، وفي أن يضمن المؤجر التعرض والعيوب الخفية . ولا يضمن المستأجر ، كحيل ، إلا وجود هذه الحقوق في ذمة المؤجر وقت الحوالة إذا كان التنازل بعوض (م ١/٣٠٨ مدني) . فإذا كان عقد الإيجار الأصلي الذي تتولد منه هذه الحقوق باطلاً أو قابلاً للإبطال وأبطل ، ضمن المستأجر . أما إذا كان عقد الإيجار صحيحاً فقد وفي المستأجر التزامه بالضمان ، إذ أن الحقوق التي حولها للمتنازل له موجودة وقت التنازل (١) . فلو انتهى الإيجار الأصلي بعد ذلك فانهت بانتهائه الحقوق التي انتقلت إلى المتنازل له ، لم يكن المستأجر ضامناً . مثل ذلك أن يكون الإيجار الأصلي غير ثابت التاريخ ويبيع المؤجر العين المؤجرة ، فينتهي الإيجار بالبيع وتنتهي معه حقوق المتنازل له (٢) . ولا يضمن المستأجر للمتنازل له يسار المؤجر ، كما إذا أصبح المؤجر مديناً بالتعويض للمتنازل له بسبب تعرض أو عيب خفي أو عدم تعهد العين بالصيانة أو غير ذلك من الأسباب ولم يستطع الوفاء بالتعويض . وإنما يضمن المستأجر يسار المؤجر إذا وجد اتفاق خاص بينه وبين المتنازل له على هذا الضمان ، وإذا ضمن يسار المؤجر فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى اليسار وقت التنازل عن الإيجار ما لم يتفق على غير ذلك (م ٣٠٩ مدني) . وإذا تحقق ضمان المستأجر على الوجه الذي قدمناه ، لم يلتزم نحو المتنازل له إلا برد ما استولى عليه من

(١) فلا يضمن المستأجر التعرض الذي يحصل للمتنازل له عن الإيجار ولا يكون سببه ادعاء التعرض أن المستأجر الأصل ليس له حق كستأجر (استئناف وطوى ١١ أبريل سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ٢٠٧ - استئناف مختلط ٥ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢١١) . أما لو كان المستأجر قد أجر من باطنه ، فإنه يلتزم نحو المستأجر من الباطن بضمان التعرض على النحو الذي يلتزم به المؤجر العادي كما سئى .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٥ - وهذا لا يمنع من رجوع المتنازل له ، لا على المستأجر ، بل على المؤجر بضمان التعرض - هذا ولو كان المستأجر أجر من باطنه لضمن هو نفسه للتعرض للمستأجر من الباطن (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٨) .

التمن مع الفوائد والمصروفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك (م ٣١٠ ملقى) .
 أما إذا كان التنازل عن الإيجار بغير عوض ، فإن المستأجر لا يكون ضامناً
 للمتنازل له حتى وجود الحقوق التي انتقلت لهذا الأخير (م ٣٠٨/٢ ملقى) .
 فلو كان عقد الإيجار الأصلي باطلاً أو قابلاً للإبطال وأبطل ، وكان التنازل عن
 الإيجار بغير عوض ، لم يكن للمتنازل له أن يرجع على المستأجر بالضمان ، إلا إذا
 وجد اتفاق على ذلك . ومن هنا نرى أن ضمان المستأجر للحقوق التي حوّلها
 إلى التنازل له يخضع للقواعد العامة المقررة في حوالة الحق (١) .

٤٦٩ — حوالة الربح : وتنتقل أيضاً بالتنازل عن الإيجار من المستأجر
 إلى التنازل له جميع الالتزامات التي ترتب في ذمة المستأجر بموجب عقد
 الإيجار ، ويتم هنا الانتقال بمجرد الاتفاق على التنازل ، فيصبح التنازل له
 عن الإيجار من ذلك الوقت هو المدين للمؤجر بهذه الالتزامات كما سنرى .
 والالتزامات التي تنتقل إلى التنازل له هي الالتزام بدفع الأجرة ، والالتزام
 باستعمال العين بنسب ما أعدت له ، والالتزام بالمحافظة على العين وما يتضمنه
 هذا الالتزام من القيام بالترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق ، والالتزام
 برد العين إلى المؤجر عند نهاية الإيجار . والالتزام الأخير يرد العين إلى المؤجر
 لا ينتقل إلى التنازل له عن الإيجار إلا إذا كانت مدة التنازل تستغرق مدة الإيجار
 الأصلي ، فإن كانت مدة التنازل تنقضي قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلي
 وجب على التنازل له رد العين إلى المستأجر بموجب عقد التنازل لا بموجب
 حوالة الدين ، وكان على المستأجر بدوره رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند
 نهاية الإيجار بموجب عقد الإيجار الأصلي .

وتنتقل مع هذه الالتزامات الضمانات التي تكفلها ، وبوجه خاص امتياز
 المؤجر على منقولات التنازل له عن الإيجار الموجودة بالعين المؤجرة ، والحق
 في حبسها ، والحق في توقيع الحجز التحفظي عليها (م ٣١٨/١ ملقى) .
 وللقاعدة في ضمان المدين الأصلي للمحال عليه في حوالة الدين تقضى بأن

(١) كولمار الفرنسية ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٣٥ دالوز الأسبوع ١٩٢٩ - ٥٩ -

بلانويول وريبر ١٠ قرة ٥٥٨ - عبد الفتاح عبد الباقى قرة ٢٧٣ ص ٤٢٢ .

و يتضمن المدين الأصلي أن يكون المحال عليه موسراً وقت إقرار الدائن للحوالة ،
 ما لم يتفق على غير ذلك ، (م ٣١٩ مدني) . ولكن القانون خرج على هذه
 القاعدة العامة فيما يتعلق بالتنازل عن الإيجار ، إذ قضى في المادة ٥٩٥ مدني
 بأنه « في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ
 التزاماته » . وسبأني بيان ذلك عند الكلام في علاقة المستأجر المتنازل عن
 الإيجار بالمؤجر (١) .

(ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

٤٧٠ — هـ **مؤجر بمستأجر** : أما علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر

من الباطن فلبست علاقة حوالة كما في التنازل عن الإيجار ، بل هي علاقة
 إيجار كما سبق القول . فالمستأجر بليجاره من الباطن أجر حقه في الإيجار للمستأجر
 من الباطن ، في عقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلي ، وقد أصبح فيه
 المستأجر الأصلي مؤجراً كما صار المستأجر من الباطن مستأجراً . ومن ثم يوجد
 عقدا إيجار : عقد الإيجار الأصلي بحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي ،
 وعقد الإيجار من الباطن بحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن (٢) .

(١) انظر ما يلي فقرة ٤٧٧ .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا المعنى ما يأتي : « في
 الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصل خاصة لأحكام عقد الإيجار
 الأصل ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد . أما العلاقة ما بين المستأجر الأصل
 والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الإيجار من الباطن ، ويكون المستأجر الأصل بالنسبة
 للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً (مجموعة
 الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩) - وقد كان المشروع التمهيدى لتقنين المدنى الجديد يشمل
 على نص في هذا المعنى هو المادة ٧٩٧ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « في حالة
 الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصل خاصة لأحكام عقد الإيجار
 الأصل ، أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام عقد الإيجار
 من الباطن (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٣ في الهامش) . وجاء في المذكرة الإيضاحية
 لهذا للنص : « في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصل خاصة لأحكام
 عقد الإيجار الأصل ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد . أما العلاقة ما بين
 المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الإيجار من الباطن ، ويكون المستأجر
 الأصل بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي
 مستأجراً » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩) . وقد حذف النص في لجنة المراجعة »

ويحدد العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن عقد الإيجار من الباطن ، وذلك دون مراعاة لمقد الإيجار الأصلي (١) . ذلك أنه يجوز أن يكون العقدان مختلفين من وجوه كثيرة ، كمدة الإيجار ومقدار الأجرة وشروط العقد (٢) . فقد يذكر في عقد الإيجار الأصلي مثلاً أن المستأجر ليس له أن يؤجر من الباطن دون موافقة المؤجر ، ويؤجر المستأجر بموافقة هذا الأخير دون أن يشترط على المستأجر من الباطن ضرورة الحصول على موافقته إذا أراد الإيجار من الباطن بدوره : فالللمستأجر من الباطن أن يؤجره أيضاً من الباطن دون أن يحصل على موافقة المستأجر الأصلي ، لأن هذه الموافقة غير مشرطة في عقد الإيجار من الباطن وإن كانت مشرطة في عقد الإيجار الأصلي (٣) .

و اكتفاء بالقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٤ في الماش) - انظر ألباسم ١/٧٧٦ مدق هراق ، وتجري حل الوجه الآتي : ه في حالة إيجار المستأجر المأجور تنب العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأول خاصة لأحكام عقد الإيجار الأول . أما العلاقة ما بين المستأجر الأول والمستأجر الثاني فتسرى عليها أحكام عقد الإيجار الثاني ، فيكون المستأجر الأول ملزماً بالأجرة للمؤجر وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني إلا إذا أحاله المستأجر الأول بها أو وكله بقبضها منه ه - انظر مباس حسن الصراف فقرة ٩٨٠ وما بعدها .

ويترتب حل أن العلاقة بين المستأجر والمستأجر من الباطن يحكمها عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلي ، أن المستأجر من الباطن لا تترتب في ذمت الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار الأصلي إلا بموجب اتفاق خاص (جيوار ١ فقرة ٣٣٤ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٨) .

(١) حتى لو تم عقد الإيجار من الباطن على خلاف شرط مانع موجود في عقد الإيجار الأصلي (الإيجار لمؤلف فقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠) .

(٢) ولكن لما كان المستأجر يؤجر حقه المستند من الإيجار الأصلي ، وهذا الحق مقيد باستعمال العين فيما أهدت له ، فإن المستأجر من الباطن كالتنازل له عن الإيجار يكون مقيد بنفس القيد الوارد في الإيجار الأصلي (جيوار ١ فقرة ٣٣٤ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٨ ص ٧٨٣) .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ١٩٤ - جيوار ١ فقرة ٣٣٤ - بودري وقلل ١ فقرة ١١٢١ ص ٦٤٥ ماش ٢ - الإيجار لمؤلف فقرة ٤١٥ - والمفروض في ذلك أن المؤجر عندما والحل حل الإيجار من الباطن وافق ضمناً على أن المستأجر من الباطن يجوز له بدوره أن يؤجر من الباطن . أما إذا كانت موافقة المؤجر على الإيجار من الباطن مقصورة على هذا الإيجار وحده ، فهناك للمستأجر من الباطن أن يؤجر من باطنه ، وإلا جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار الأصلي وإخلاء العين من كل من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن الأول والمستأجر من الباطن الثاني (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ ماش ١) - وبببسي أنه إذا كان الإيجار الأصلي لا يشمل حل للشرط المانع ، فأجر المستأجر الأصلي العين من الباطن ، فإنه يستطيع ان يهوج -

وكذلك لو اشترط المستأجر الأصلي على المؤجر القيام بالترميمات العاجية فله أن يطالب بذلك ، وليس للمستأجر من الباطن أن يطالب المستأجر الأصلي بهذه الترميمات إن لم يكن قد اشترطها في عقد الإيجار من الباطن ، فيكون للمستأجر الأصلي في هذه الحالة مدينان بالترميمات التأجيرية : المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي والمستأجر من الباطن بموجب عقد الإيجار من الباطن .

هذا ويلاحظ أنه وإن كان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن مستقلين كلاهما عن الآخر ، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة عقد الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر^(١)، وأنه إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب انتهى حتماً معه عقد الإيجار من الباطن ولو كان في الأصل لا ينتهي بموجب الشروط التي يشتمل عليها^(٢)، وللمؤجر أن يلجأ لقاضي الأمور

صلى الله عليه وسلم المانع في الإيجار من الباطن هل خلاف الإيجار الأصلي و (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٧٨ ص ٤٢٤ - محمد حل إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١١) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يجوز أن تكون مدة الإيجار من الباطن أطول من مدة الإيجار الأصلي ، وإلا عد المستأجر من الباطن باقياً في العين بلا عقد فيما زاد على المدة (استئناف مختلط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٢٣) . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت مدة الإيجار من الباطن أطول من الباقى من مدة الإيجار الأصلية ، فإن الإيجار من الباطن لا تنفذ في حق المؤجر فيما زاد على مدة الإيجار الأصلية إلا إذا أقر المؤجر الإيجار من المدة الزائدة (استئناف مختلط ٢٠ أبريل سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٧٩) وتعتبر الإيجار من المدة الزائدة التي أقرها المؤجر إيجاراً مستقلة عن الإيجار من الباطن انعقدت مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيكون المستأجر من الباطن فيها مستأجراً أصلياً (أوبري وروولمان ص ٢٦٨ ص ٢٦١ - ص ٢٦٢ سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ هامش ٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ هامش ٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢١٩ - محمد حل إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١١) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن فسخ الإيجار الأصلي لا يقطع العلاقة فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فيما لا يتعارض مع فسخ الإيجار الأصلي ، فيجوز للمستأجر لأصل طلب طرد المستأجر من الباطن لتأخر في دفع الأجرة وبخاصة إذا انضم المؤجر إلى هذا الطلب (استئناف مختلط ١٨ مايو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٣٠) . ويؤخذ على هذا الحكم أن المؤجر كان يستطيع طلب طرد المستأجر من الباطن مباشرة منذ فسخ الإيجار الأصلي وسقوط الإيجار من الباطن تبعاً لذلك - انظر أيضاً استئناف مختلط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢١) .

(٢) هيرانتون ١٧ فقرة ١٥٩ - ترولون ٢ فقرة ٥٤٤ وما بعدها - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٨٦ - أوبري وروولمان ص ٣٦٨ فقرة ٣٦١ ص ٢٦١ وقرة ٣٦٩ ص ٢٦٩ وهاشم ١٥ - السكوليهي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٦٢ وقرة ٧٤٣ - محمد كامل مرسى فقرة ٢١٩ - محمد حل إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١١ - استئناف مختلط ٢٠ أبريل سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٧٩ -

المتعمجة لإخلاء العين من المتأجر من الباطن^(١). أما العكس فليس بصحيح ، فقد ينتهي عقد الإيجار من الباطن قبل انتهاء عقد الإيجار الأصلي ، كأن تكون مدة الأول أقل من مدة الثاني ، أو أن يكون قد وجد ما يدعو لفسخ العقد

— طحا الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٣٧ المادة ١٧ رقم ٦٠٢ ص ١٢١٧— إذا فسخ عقد الإيجار الأصل مثلاً لإخلاء المتأجر الأصل بالتزاماته ، أو أبطل إذا كان قابلاً للإبطال ، أو انقضى بانتقال ملكية العين للمؤجرة إلى مشتر لا يسرى في حقه الإيجار الأصل ، أو أنه لموت المتأجر الأصل بناء على طلب ورثته (م ٦٠١ مدق) ، أو فسخ لإصدار المتأجر الأصل (م ٦٠٢ مدق) ، أو أنه لاى سبب آخر ، فإن الإيجار من الباطن ينتهي بانتهاء الإيجار الأصل . وإذا كان الإيجار للأصل ثابت التاريخ قبل بيع العين للمؤجرة ، سرى في حق المشتري ، وسرى تبعاً لذلك الإيجار من الباطن ولو لم يكن ثابت التاريخ لأن الإيجار من الباطن محمول على الإيجار الأصل (صباح ، فقرة ٧٣٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٨ ص ٤٣٥ هامش ١) . وسرى أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فإن العلاقة بينه وبين المتأجر من الباطن تصبح علاقة مباشرة . ولكن ليس معنى هذا أن الإيجار الأصل يزول ، بل يبقى قائماً ، ويتمتع على قيامه أن شخصية المتأجر الأصل تبقى معتمداً بها في حالة الموت أو الإصدار أو الإفلاس أو نحو ذلك (قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٨ ص ٤٣٥ هامش ٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ هامش ١) .

(١) لوزان ٢٥ فقرة ٣٨٦ - جيوار ١ فقرة ٣٤٥ - هيك ١٠ فقرة ٢٨٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ - استئناف مخطط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢١ - ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٤٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٣٥٤ - ١٢ يولييه سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٤٦٢ - ٥ يناير سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ١٥٧ .
ويطلب حكم الإخلاء الصادر ضد المتأجر الأصل في حق المتأجر من الباطن ، ولا يجوز وجود هذا الأخير في العين المؤجرة دون تنفيذ حكم الإخلاء ولو لم يكن هذا الحكم قد صدر في مواجهته ، ولا يشترط أن يطلب عليه بالإخلاء لكي يسرى في حقه حكم نسخ الإيجار الأصل ، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة من الغير (نقض مدق ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام التقاضي رقم ٩٥ ص ٥٥٥ . وانظر أيضاً استئناف مخطط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٨ - ٢١ م ٢١ ص ٢٤٥ - ٣٧ - ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٥) .

هذا وإذا انتهى عقد الإيجار الأصل ، وأخرج المتأجر من الباطن من العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار من الباطن ، فليس له حق الرجوع على المتأجر الأصل مادام قد كان عالماً بجواز انتهاء الإيجار الأصل قبل انتهاء الإيجار من الباطن (استئناف مخطط ١٠ مايو سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ٢٩٣) ، وذلك ما لم يكن فسخ الإيجار الأصل راجعاً إلى خطأ المتأجر الأصل كتأخره في دفع الأجرة (استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ١٥٧ - وانظر أنيكلويدي دالوز ٢ لفظ Louage فقرة ٦٦٤) . وليس للمتأجر من الباطن الرجوع على المؤجر بتعويض ما (نقض فرنس ٢١ يولييه سنة ١٨٧٢ دالوز ٧٤ - ١ - ٢٤) .

الأول مع بقاء العقد الثاني . وقد قدمنا مثل ذلك في التنازل عن الإيجار . والسبب في انتهاء الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي أن المستأجر الأصلي إنما أجر حقه المستمد من الإيجار الأصلي للمستأجر من الباطن ، فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق ، وكان ذلك بمثابة هلاك الشيء المؤجر في عقد الإيجار من الباطن ، وإذا هلك الشيء المؤجر انفسخ العقد من تلقاء نفسه (م ١/٥٦٩ مدني) ، ومن ثم ينفسخ عقد الإيجار من الباطن (١) . وقد ذهب بعض الفقهاء إلى غير هذا الرأي ، وعندهم أن الإيجار من الباطن يبقى يحكم العلاقة بين طرفيه طوال مدته ولو انتهى الإيجار الأصلي قبل انقضاء هذه المدة . ولكنهم يستلزمون فيقررون أن بقاء الإيجار من الباطن فيما بين طرفيه بعد انتهاء الإيجار الأصلي لا يجعله قائماً قبل المؤجر إلا إذا أقره هذا ، ومن ثم يعتبر المستأجر من الباطن إزاء المؤجر شاغلاً العين بدون سند ويصح طرده دون حاجة إلى التنبيه عليه بالإخلاء (٢) . ونحن نؤثر القول بأن الإيجار من الباطن ينهي بانتهاء الإيجار الأصلي . لأنه يبقى ولكنه يكون غير نافذ في حق المؤجر ، وإن كانت النتيجة تكاد تكون واحدة من الناحية العملية . إلا أن في القول بانتهاء الإيجار من الباطن تمثيلاً مع المبدأ الذي نذهب إليه من أن المستأجر الأصلي لا يؤجر من الباطن العين المؤجرة ذاتها ، بل يؤجر حقه كمتأجر (٣) . وما دام الإيجار من الباطن إنما يقع على حق المستأجر المستمد من الإيجار الأصلي ، وقد انعدم هذا الحق بانتهاء الإيجار الأصلي ، فإن الإيجار من الباطن ينفسخ من تلقاء نفسه هلاك محله كما سبق القول . وهذا التحليل هو الذي ذهبت إليه محكمة النقض ، فقد جاء في حكم لها « أن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتماً (٤) بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائماً بحسب الشروط التي اشتمل

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ -

محمد كامل مرسى فقرة ١٩٤ ص ٢٥١ .

(٢) سليمان مرفس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦١ - ص ٤٦٢ - منصور مصطفي منصور

فقرة ٢٢٥ ص ٥٧٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٥ ص ٢٧٦ - محمد لبيب شرف فقرة

٣٢٧ ص ٣٤٣ - ص ٣٤٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٠٢ .

(٤) ويذهب الأستاذ سليمان مرفس إلى تصويب عبارة « ينقضي حتماً » بعبارة « أنه يصح

غير نافذ في حق المؤجر الأصلي » (سليمان مرفس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٢ هامش ٤) . ونحن من -

عليها ، وأنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير . ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها ، كما لا يهم أن يكون عالماً بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به . ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي ، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير ، كما أن حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تخوله حتى تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعاً لفسخ عقد المستأجر الأصلي إذ يصبح حائزاً بلا سند (١) .

وما دامت علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن هي علاقة مؤجدة بمستأجر كما سبق القول ، فإنه يترتب على ذلك أن المستأجر الأصلي يكون ملتزماً نحو المستأجر من الباطن بجميع التزامات المؤجر ، وأن المستأجر من الباطن يكون ملتزماً نحو المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر . فنستعرض التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن ، ثم التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي .

٤٧١ - التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن : قلنا أن

« البيان أن الانقضاء شيء وعدم النفاذ شيء آخر ، فإذا اختارت محكمة النقض لفظ «الانقضاء» فلا محل لاستبدال «عدم النفاذ» به .

(١) نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٥ ص ٥٥٥ (وانظر في العبارات التي نقلناها ص ٥٥٩) . وفي نفس المعنى قضت محكمة طنطا الكلية بأن عقد الإيجار من الباطن ينتقض حتماً بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ، حتى لو كان لا ينتقض بمقتضى شروطه الخاصة ، لأن العقد الأول إنما قام على العقد الثاني فلا يتسنى له البقاء بعد زواله دون اتفاق جديد مع المالك . ولا يؤثر في هذه القاعدة أن يكون التأجير من الباطن مأذوناً به من المالك ، أو أن يكون المستأجر من الباطن قد وفى جميع التزاماته لمن أجر له ، فهذا كله لا يمنع المالك من المطالبة بفسخ الإجارة الأصلية إذا ما وقع إخلال بها ، ويفسخها تفسخ الإجارة من الباطن تبعاً لها (طنطا الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٧ رقم ٦٠٢ ص ١٢١٧) .

وانظر أيضاً في نفس المعنى استئناف مختلط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٣٧ - وقد قضت المادة ٦٠١ من تقنين الموجبات والعقود البنائى على ما يأتي : « إن فسخ الإجارة الأصلية يؤدي حتماً إلى فسخ الإجارة الثانية التي عقدها المستأجر فيما خلا الأحوال المنصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٥٨٦ (استيفاء المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني أو من المتنازل له ، ورضاء المؤجر صراحة بالإيجار الثاني أو بالتنازل) » .

المستأجر الأصلي يكون مؤجراً في عقد الإيجار من الباطن ، فيلتزم إذن نحو المستأجر من الباطن بجميع التزامات المؤجر : يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تنقى بما أعدت له من المنفعة ، وبأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة ، وبضمان التعرض ، وبضمان العيوب الخفية . وذلك كله طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن لا لشروط عقد الإيجار الأصلي ، وقد قدمنا أن شرط كل من العقدين قد يختلف عن شروط العقد الآخر .

ويلاحظ هنا أن المستأجر الأصلي يلتزم بتسليم العين في حالة تصلح معها لأن تنقى بما أعدت له من المنفعة كما سبق القول ، أما المتنازل عن الإيجار فقد قدمنا أنه يسلم العين بالحالة التي هي عليها وقت التنازل .

وسرى أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فإن التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن تنتقل عن طريق حوالة الدين من ذمة المستأجر الأصلي إلى ذمة المؤجر ، فيصبح هذا هو الملتزم مباشرة نحو المستأجر من الباطن بالالتزامات المتضمنة الذكر .

٤٧٣ - التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي : كذلك

يلتزم المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن لا لشروط عقد الإيجار الأصلي . فيلتزم بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبالحفاظة عليها ويدخل في ذلك إجراء الترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق^(١) ، ويردها إلى المستأجر الأصلي عند نهاية الإيجار من الباطن . ويلتزم بوجه خاص بأن يدفع الأجرة إلى المستأجر الأصلي ، والأجرة التي يدفعها هي الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن لا الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي ، فقد تكون الأولى أكثر من الأخرى أو أقل

(١) وإذا أدخل المستأجر من الباطن بالتزاماته المطلقة باستعمال العين فيما أعدت له والحفاظة عليها ، وترتب على ذلك أن أصبح المستأجر الأصل مسئولاً نحو المؤجر (إذ هو مسئول مسئولية عقديّة عن المستأجر من الباطن) وحكم للمؤجر بتعويض عن المستأجر الأصلي ، كان لهذا الأخير أن يرجع بهذا التعويض عن المستأجر من الباطن بناء على إخلاله بالتزاماته الناشئة عن الإيجار من الباطن (استئناف مخطوط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٣٧ - ١٦ مايو سنة ١٩٢٢ م ٤٥ ص ٢٨٦) .

كما سبق القول . ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك ضد المستأجر الأصلي في دعوى المطالبة بالأجرة بالأصل حتى لهذا الأخير في الإيجار من الباطن ، ومن باب أولى لا يحكم القاضي من نفسه بعدم قبول الدعوى بناء على هذا السبب^(١) . وللمستأجر الأصلي حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة ، للوفاء بكل هذه الالتزامات^(٢) . وله أن يجبس هذه المنقولات ، وأن يوقع الحجز التحفظي عليها ، شأنه في ذلك شأن أى مؤجر . وقد تقدم أن المؤجر له أيضاً حق الامتياز وحق توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر من الباطن بمقدار ما هو مستحق له قبل المستأجر الأصلي إذا كان المؤجر قد اشترط عدم الإيجار من الباطن ، فإن لم يوجد هذا الشرط فبمقدار ما يكون مستحقاً للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن من وقت أن ينذر المستأجر من الباطن (م ١١٤٣ / ٣ مدني) . وسرى أن المستأجر من الباطن يكون أيضاً ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً من الأجرة في ذمته للمستأجر الأصلي من وقت أن ينذره المؤجر (م ٥٩٦ / ١ مدني) . وسرى ، هنا أيضاً ، أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فإن التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن تبقى في ذمة المستأجر من الباطن ولكن نحو المؤجر لا نحو المستأجر الأصلي وذلك عن طريق حوالة الحق ، فيصبح المؤجر هو الدائن مباشرة للمستأجر من الباطن بهذه الالتزامات ، ويستطيع أن يرجع عليه مباشرة بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن وبالتعويض عن الحريق إذا تحققت مسئولية المستأجر من الباطن عنه بموجب عقد الإيجار من الباطن وبغير ذلك من الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار من الباطن في ذمة المستأجر من الباطن .

٤٧٣ - أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

من حيث علاقة المستأجر بالتنازل له وبالمستأجر من الباطن : ويخلص من

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٤١٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ هاشم ١ - استئناف مخطط ٢٧ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٩٣ - لجنة المراقبة القضائية ١٩٠٣ - ٥٣ .
(٢) لوران ٢٥ فقرة ١٣٥ - جيوار ١ فقرة ٣١٤ وفقرة ٣٣٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ .

استعراض علاقة المستأجر بالمتنازل له وعلاقته بالمستأجر من الباطن على النحو الذي قدمناه ، أن هناك فروقا بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، ترجع جميعاً إلى أن العلاقة في التنازل عن الإيجار علاقة حوالة ، وهي علاقة إيجار في الإيجار من الباطن . ونذكر من هذه الفروق ما يأتي :

١ - في التنازل عن الإيجار ينتقل نفس عقد الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له عن الإيجار . أما في الإيجار من الباطن فهناك عقدان كل منهما مستقل عن الآخر ، عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن ، وقد يختلف أحدهما عن الآخر وهذا ما يقع غالباً .

٢ - في التنازل عن الإيجار يكون للمستأجر حق امتياز البائع على حق الإيجار الذي انتقل إلى المتنازل له . أما في الإيجار من الباطن فيكون للمستأجر حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة .

٣ - في التنازل عن الإيجار لا يضمن المستأجر إلا وجود الحق المتنازل عنه . أما في الإيجار من الباطن فيضمن المستأجر التعرض الحاصل للمستأجر من الباطن في الحدود المقررة في القانون .

٤ - في التنازل عن الإيجار يسلم المستأجر العين للمتنازل له في الحالة التي هي عليها وقت التنازل . أما في الإيجار من الباطن فيسلم المستأجر العين للمستأجر من الباطن في حالة تصلح معها لأن تبقى بما أعدت له من المنفعة .

§ ٢ - علاقة المستأجر بالمؤجر

(١) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار

٤٧٤ - حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها

بالتنازل : قدمنا أن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين فالمستأجر بالتنازل قد حول حقوقه قبل المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار ، فلم يصبح له حق قبل المؤجر . ولما كانت حقوق المستأجر قبل المؤجر هي التزامات المؤجر نحوه ، فإن المؤجر لم يعد منذ التنازل مديناً للمستأجر . كذلك المستأجر بالتنازل قد حول التزاماته نحو المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار ، فلم يصبح في ذمته

التزام نحو المؤجر. ونرى من ذلك أن المستأجر لم يعد، بعد أن تنازل عن الإيجار، دائماً للمؤجر ولا مديناً له، فأختمت بذلك وساطة بين المؤجر والمنازل له عن الإيجار وأصبحت العلاقة بين هذين الأخيرين علاقة مباشرة كما سنرى. ولا تقوم أية علاقة بين المستأجر والمؤجر تستند إلى عقد الإيجار، فقد تنازل المستأجر عن هذا العقد بما يشتمل عليه من حقوق والتزامات. وإنما يكون المستأجر، بحكم القانون لا بحكم عقد الإيجار كما سنرى، ضامناً للمؤجر تنفيذ الالتزامات التي انتقلت إلى ذمة المنازل له عن الإيجار.

ونفصل الآن ما أجملناه، مستعرضين: (أولاً) التزامات المؤجر نحو المستأجر. (ثانياً) التزامات المستأجر نحو المؤجر.

٤٧٥ - التزامات المؤجر نحو المستأجر: ينقل المستأجر التزامات المؤجر نحوه - أي حقوقه قبل المؤجر - بالمنازل عنها إلى المنازل له عن الإيجار، وذلك عن طريق حوالة الحق. فلا يصبح المستأجر دائماً للمؤجر لا بتسليم العين، ولا بتعهداها بالصيانة، ولا بضمان الترض، ولا بضمان العيوب الخفية. ويصبح الدائن في كل ذلك هو المنازل له عن الإيجار^(١) كما سيجي. وبالنسبة إلى تسليم العين، إذ كان المؤجر قد سلمها إلى المستأجر قبل التنازل فقد وفى بالتزامه بالتسليم ولم يعد مطالباً بتسليم العين إلى المنازل له عن الإيجار، بل المستأجر هو الذي يلتزم بتسليمها إلى هذا الأخير.

ولما كانت حقوق المستأجر قبل المؤجر تنتقل بموجب حوالة الحق كما قدمنا، وكانت حوالة الحق تصبح نافذة في حق المؤجر من وقت إعلانها له، فإن انتقال هذه الحقوق لا يكون نافذاً في حق المؤجر إلا من وقت إعلان التنازل إليه، إما من المستأجر وإما من المنازل له عن الإيجار. ومن ذلك الوقت لا يصبح المستأجر دائماً للمؤجر، بل يصبح الدائن هو المنازل له عن الإيجار^(٢) كما سبق القول.

(١) وفوق ذلك فإن المستأجر لا مصلحة له في مطالبة المؤجر بالتزاماته، فهو غير مسئول عنها نحو المنازل له عن الإيجار، بل هو لا يضمن إلا وجودها في ذمة المؤجر كما سبق القول (انظر آناً فقرة ٤٦٨ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٨ - محمد علي إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥).

(٢) وقد سرتا في هذا على الرأي السائد. وقد قلنا (انظر آناً فقرة ٤٥٣) أن حوالة الحق تكون نافذة أيضاً في حق المدين (أي المؤجر) من وقت قبوله لها. ولما كان المفروض

٤٧٦ - التزامات المستأجر نحو المؤجر : وينقل المستأجر أيضاً التزاماته

نحو المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار ، عن طريق حوالة الدين . فلا يصبح المستأجر مديناً للمؤجر ، لا بدفع الأجرة ولا باستعمال العين فيما أعدت له ، ولا بالمحافظة عنها وما يدخل في ذلك من القيام بالترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق ، ولا ببرد العين . ويصبح المدين بكل ذلك هو المتنازل له عن الإيجار كما سئرى . ويكون المتنازل له عن الإيجار هو المدين مباشرة ببرد العين إلى المؤجر إذا كانت مدة التنازل تستغرق مدة الإيجار ، أو بردها إلى المستأجر إذا كانت مدة الإيجار أطول فينتفع المستأجر بالعين المدة الباقية ثم يقوم بردها إلى المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي .

وهنا تعرض مسألة نفاذ حوالة الدين في حق المؤجر ، فن وقت هذا النفاذ تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته نحو المؤجر ويصبح المدين بها هو المتنازل له عن الإيجار وحده . ولم تكن هذه المسألة ذات بال في حوالة حقوق المستأجر قبل المؤجر ، إذ حوالة الحق تصبح نافذة في حق المؤجر من وقت إعلانه بها كما سبق القول . أما في حوالة الدين ، فالقاعدة العامة أن الحوالة لا تكون نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها (م ٣١٦ / ١ مدني) . فهل نطبق هنا هذه القاعدة العامة ، ولا تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته نحو المؤجر ويصبح المتنازل له هو المدين بها إلا من وقت أن يقر المؤجر التنازل ؟ لا يميننا القانون الفرنسي في هذه

سأن المؤجر قد قبل التنازل مادام لم يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل ، لذلك يمكن احتبار التنازل عن الإيجار ، كحوالة حق ، سارياً في حق المؤجر من وقت إخطاره به مادام أن المؤجر قد قبله مقدماً قبولا ضمناً (انظر الملائكة الإيضاحية للشروح التمهيدى في مجموعة الأعمال المحضورية ٤ ص ٥٦٤ - ص ٥٦٥) . وقد اشترطنا إخطار المؤجر بالتنازل ليكون نافلاً في حقه ، وذلك حتى يمنع المؤجر من وقت الإخطار من الوفاء بالتزاماته للمستأجر ، وفيها لتنازل وحده . وليس من الضروري أن يكون هذا الإخطار إعلاناً رسمياً أو حتى إخطاراً ثابت التاريخ ، إذ أن الإخطار ليس إلا لإعلام المؤجر بالتنازل . وهو في الوقت ذاته يسجل على المؤجر قبوله الضمني السابق بالتنازل ، وليس من الضروري أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ ليسرى التنازل في حق المؤجر ، وإنما يشترط ثبوت تاريخ القبول لسريان الحوالة في حق الغير لا في حاله (م ٣٤٩ مدني وطني قديم) . أما أن يكون القبول بالكتابة ، فقد كان ذلك ما يشترط للتضمن المدف القديم (م ٣٤٩ مدني قديم) ، ولم يمد شرطاً في التضمن المدف الجديد (م ٣٠٥ مدني جديد) - فلون في ذلك سليمان مرتس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٥ هامش ١ .

المسألة ، إذ أن هذا القانون لا يعرف حوالة الدين . وقد رتب الفقه والقضاء في فرنسا على ذلك أن المستأجر في التنازل عن الإيجار يبقى هو المدين نحو المُوَجَّر ولا يصبح التنازل له مدينا لهذا الأخير ، فالمستأجر إذا كان يستطيع أن يتقل حقوقه لا يستطيع أن ينقل التزاماته^(١) . وقد كان هنا هو أيضاً الحكم في التفتين الملتى المصرى القديم فقد كان هذا التفتين كالتفتين الملتى الفرنسى لا يعرف حوالة الدين^(٢) . أما التفتين الملتى المصرى الجديد فيعرف حوالة الدين كما يعرف حوالة الحق ، ومن ثم أمكن أن نقرر أن المستأجر تبرأ ذمته من التزاماته نحو المُوَجَّر وتنتقل هذه الالتزامات إلى التنازل له . ويبقى أن نعرف متى يتم هذا الانتقال ، وهل نطبق في هذه المسألة القاعدة العامة في حوالة الدين فلا تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته إلا من وقت أن يقر المُوَجَّر التنازل ؟ يجب الفقه المصرى على هذا السؤال بالإيجاب ، ويذهب إلى تطبيق القاعدة العامة في حوالة الدين ، فلا تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته نحو المُوَجَّر إلا من وقت أن يقر المُوَجَّر التنازل . أما قبل ذلك ، فإن التنازل له لا يكون ملزماً مباشرة نحو المُوَجَّر ، بل يكون ملزماً نحو المستأجر بالوفاء بهذه الالتزامات للمُوَجَّر في الوقت المناسب (م ١/٣١٧ ملنى) . فيقول الأستاذ سليمان مرقس : « ولكن المستأجر يبقى ملزماً نحو المُوَجَّر بالالتزامات التى يفرضها عليه عقد الإيجار ما دام المُوَجَّر لم يقبل حوالة الدين^(٣) . ويقول في موضع آخر : « أما حوالة الديون فلا تكون نافذة في حق المُوَجَّر إلا من وقت قبوله إياها (المادة ٣١٦) ، ولا تخول المُوَجَّر دعوى مباشرة قبل التنازل له إلا من وقت هذا القبول^(٤) .

(١) ديفرجيه ٣ فقرة ٣٩١ - ترولون ١ فقرة ١٢٦ - جيوار ١ فقرة ٣٢٥ - بودى وقال ١ فقرة ١١٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ - نقض فرنسى ٢٤ يوليه سنة ١٩٣٠ سيريه ١٩٣٠ - ١ - ٣٨٤ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٠ D.A. (والوز التحليل) ١٩٤٠ - ٥٣ - ليون ٣٠ يوليه سنة ١٨٨٧ دالوز ٨٨ - ٥٩ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٧ - وللك كان يجوز المُوَجَّر أن يطالب للمستأجر بالتزاماته بالرغم من التنازل (استئناف مخطط ١٨ يوليه سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٣١٦) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٥٨ ص ٤٧٦ .

(٤) سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٥ - وانظر أيضاً في هذا الملتى عبد الفتاح عبد الهانى

فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٨ (ومع ذلك انظر فقرة ٢٥٩ ص ٤٠٧ هامش ١ وسموه إليها فيمايل) - محمد -

والذي يشككنا في هذا الرأي ، بالرغم من إجماع الفقه المصري عليه ، هو أن حوالة دين المستأجر تختلف عن حوالة الدين بوجه عام في شيء هام . ففي حوالة الدين بوجه عام لم يكن الدائن قد أقر الحوالة مقلماً قبل حصولها ، ولذلك صح أن يقال في هذا الصدد : « الدائن حر في إقرار الحوالة أو رفضها . . ولا شيء يجبر الدائن على إقرار الحوالة ، مهما يكن المحال عليه مليئاً ، حتى لو كان أكثر ملاءة من المدين الأصلي . . فليس الدائن ملزماً أن يغير مدينه حتى إلى مدين أفضل ، فهنا أمر يرجع تقديره إليه هو ، وإذا رفض إقرار الحوالة فلا بد أن يكون لديه من الأسباب ما يبرر في نظره الرفض ، وهذا كافٍ ولا تعقيب ، عليه في تقديره ، بل هو لا يسأل عن أسباب رفضه (١) . فهل هذا القول ينطبق على الموجر في حالة تنازل المستأجر عن الإيجار ؟ أليس المفروض أن الموجر ، ما دام لم يمنع المستأجر من التنازل بموجب الشرط المانع ، قد قبل مقدماً أن يتنازل المستأجر عن الإيجار والتزم بهذا القبول بموجب عقد الإيجار نفسه (٢) ؟ فقيم إذن نوجب إقرار الموجر للتنازل حتى يكون نافذاً في حقه ، وهذا الإقرار أمر مفروغ منه وقد افترض القانون أنه قد صدر فعلاً من الموجر منذ أن أبرم عقد الإيجار ولم يدرج فيه الشرط المانع ؟ وإذا نحن أوجبنا عرض التنازل على الموجر ليقره ، أيملك هذا ألا يفعل وهو ملتزم بأن يقره كما سبق القول ؟ أليس من العبث أن نتقدم إلى الموجر في إقرار التنازل ونحن نعلم أنه لا يملك إلا أن يقره ؟ لذلك نرى اعتبار التنازل عن

١ - كامل مرسى فقرة ١٩٣ ص ٢٤٧ - ص ٢٤٨ - محمد حل إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥ - ص ٤١٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ١١١ - ص ١١٢ - منصور مصطلق منصور فقرة ٢٢٦ ص ٥٨٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٢ ص ٢٧٢ .
(١) الوسيط ٣ فقرة ٣٢١ ص ٥٧٥ .

(٢) ويتقرب من ذلك ما يقوله الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى : « هل أن حوالة المدين التي يتضمنها للتنازل عن الإيجار هي حوالة من نوع خاص . فالأصل في حوالة الدين أنها لا تنفذ في حق الدائن إلا إذا أقر بها (م ٣١٦) . ولكن لا يلزم لسريان التنازل عن الإيجار في حق الموجر أن يرتضيه ، حتى بالنسبة إلى ما يعتبر منه حوالة للمدين . ولعل المشرع رأى في عدم حظر التنازل على المستأجر نزولاً من الموجر عن اشتراط رضائه لكي يسرى في مواجهته ما قد يجره المستأجر من حوالة لديونه (حقوق الموجر) (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٥٩ ص ٤٠٧ هامش ١ - ومع ذلك انظر فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٨ وقد سبقت الإشارة إليها في نفس الفقرة في هامش سابق) .

الإيجار نافذاً في حق المؤجر دون حاجة إلى إقراره ، فإن هذا الإقرار قد صدر منه مقدماً منذ صدور عقد الإيجار . وتبرأ ذمة المستأجر من التزاماته بمجرد التنازل ، ومن هذا الوقت أيضاً يصبح المتنازل له هو المدين بهذه الالتزامات للمؤجر (١) . ومن أجل هذا أراد المشرع ، بعد أن استغنى عن إقرار المؤجر للتنازل بعد حصوله مكتفياً بالإقرار الضمني الصادر قبل التنازل ، ألا يحرم المؤجر من تأمين تكبيلي ، فجعل المستأجر ضامناً للتنازل له في تنفيذ التزاماته كما سنرى . وأبقى هذا الضمان مقترناً بالإقرار الضمني الصادر قبل التنازل ، حتى إذا صدر من المؤجر إقرار لاحق للمتنازل فإن ذمة المستأجر تبرأ من هذا الضمان . وعلى ذلك يكون التنازل وحده كافياً لحل التنازل له محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، فننتقل الحقوق من ذمة المستأجر ، وتبرأ ذمته من الالتزامات ، ولكنه يبقى ضامناً للمتنازل له في تنفيذ الالتزامات . فإذا ما قبل المؤجر التنازل بعد حصوله ، برئت ذمة المستأجر من هذا الضمان . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي ما يؤيد هذا المعنى ، إذ تقول : « في التنازل عن الإيجار محل التنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الإيجار . ويكون هذا بمثابة الحوالة في الحقوق والديون في وقت واحد . ويترتب على ذلك أن المؤجر يطالب المتنازل إليه بجميع التزامات المستأجر ، من المحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة ورد العين ، ويكون هذا كله بطريق الدعوى المباشرة . ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ كل هذه الالتزامات ، ولا يسقط هذا الضمان إلا إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار بعد صدوره دون أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي أو إلا إذا استوفى الأجرة من المتنازل إليه دون أي تحفظ » (٢) .

(١) يبقى أن المؤجر قد لا يعلم بالتنازل عن الإيجار ، ولكن هذا ليس له أهمية عملية . فالمؤجر ، إذا كان لا يعلم بالتنازل ، سيطالب المستأجر بالتزاماته ، وعند ذلك يخطر المستأجر بالتنازل . فإذا شاء المؤجر التحفظ ، أخطر المستأجر بأنه سيرجع حل التنازل له ولكن دون أن يخلى ذمة المستأجر من الضمان . وإذا لم يتحفظ المؤجر حل هذا النحو يكون قد قبل التنازل بعد حصوله قبولا ضمنياً ، فتبرأ ذمة المستأجر من الضمان كما حياتي . ومن ذلك نرى أن التنازل ينفذ أثره في حق المؤجر من وقت حصوله ، أما إخطار المؤجر به فالمقصود منه أن يعلم هذا أن المتنازل له قد أصبح هو المدين له .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٦٤ - ص ٥٦٥ .

ويؤكد ما ذهبنا إليه أن القانون جعل المستأجر ضامناً للمتنازل له قبل قبول المؤجر للتنازل ، ويسقط الضمان عن المستأجر بهذا القبول . والمستأجر لا يكون ضامناً للمتنازل له إلا إذا كان هذا الأخير هو المدين الأصلي للمؤجر . ومعنى ذلك أن المتنازل له يصبح مديناً أصلياً للمؤجر قبل قبول هذا الأخير للتنازل . وإذن يكون التنازل قد سرى في حق المؤجر وجعله دائماً للمتنازل له قبل قبوله للتنازل ، فلا يكون إذن قبول المؤجر شرطاً لسريان التنازل في حقه لأن التنازل يسرى قبل هذا القبول .

٤٧٧ - ضمانة المستأجر للمتنازل له وصلى بسقط هذا الضمان -

نصوص قانونية : ويخلص مما قدمناه أن المستأجر تبرأ ذمته من التزاماته نحو المؤجر بمجرد تنازله عن الإيجار . ولما كان المؤجر لم يقبل التنازل إلا قبولا ضمناً وقبل حصوله إذ هو قد اقتصر على عدم منع المستأجر من التنازل ، فقد أراد المشرع ألا يخلى ذمة المستأجر إخلاء تاماً في هذه المرحلة ، فأبقاه كما قلنا ضامناً للمتنازل له في تنفيذ الالتزامات التي انتقلت منه إلى هذا الأخير . وقد نصت المادة ٥٩٥ من الترتيب المدني على هذا الحكم إذ تقول : « في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٦ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « في حالة التنازل عن الإيجار ، يحل المتنازل إليه ، في علاقته مع المؤجر ، محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته » . وفي لجنة المراجعة حلف الحكم الخاص بملاعة التنازل له بالمؤجر « اكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة » ، وأصبح النص بعد هذا الحلف مطابقاً لما استقر عليه في الترتيب المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٤ في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٥ (مجموعة الأقاليم التحضيرية ٤ ص ٥٦٣ - ص ٥٦٥) .

ويقابل هذا النص في الترتيب المدني القديم المادة ٤٥١/٣٦٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « يضمن المستأجر الأصل للمؤجر المتنازل الثاني أو المسقط إليه حق الإيجار . . . » . وينطبق حكم الترتيب المدني القديم مع حكم الترتيب المدني الجديد . ويقابل في الترتيبات المدنية العربية الأخرى :

الترتيب المدني السوري م ٥٦٢ (مطابق) .

الترتيب المدني الليبي م ٥٩٤ (مطابق) .

فالتنازل له ، بعد أن انتقلت إليه بالتنازل التزامات المستأجر ، أصبح مديناً للمؤجر بهذه الالتزامات . ولما كان محالاً عليه بها والمحيل هو المستأجر ، فقد كانت القواعد العامة تقضي بأن يضمن المحيل في حوالة الدين أن يكون المحال عليه موثقاً وقت إقرار الدائن للحوالة (م ٣١٩ مدني) . ولكن المشرع شدد ، في خصوص التنازل عن الإيجار بموجب المادة ٥٩٥ مالفة الذكر ، هذا الالتزام بالضمان . فلم يكف بأن يضمن المستأجر يسار التنازل له وقت التنازل ، بل جعله يضمن يسار التنازل له وقت مطالبة المؤجر إياه بتنفيذ التزاماته ، فيكون في هذه الحالة بالنسبة إلى التنازل له في موقف يشبه موقف الكفيل . فإذا طالب المؤجر التنازل له بتنفيذ التزام من الالتزامات التي انتقلت إلى ذمته ، كأن طالبه مثلاً بالأجرة أو بتعويض عن تلف العين أو بتعويض عن الحريق ، ووجده معسراً ، رجع بالضمان على المستأجر . وهو في رجوعه عليه بالضمان لا يرجع بنفس الالتزام الذي كان في ذمته بموجب عقد الإيجار ، فإن هذا الالتزام قد انتقل نهائياً بالتنازل إلى ذمة التنازل له . وإنما يرجع بالتزام جديد لم ينشأ من عقد الإيجار بل من عقد التنازل ، وهو عقد يرتب في ذمة المستأجر التزاماً بضمان يسار التنازل له وقت المطالبة . ولا يرجع المؤجر على المستأجر بالضمان إلا بعد أن يرجع أولاً على التنازل له فيجده معسراً . فإن رجع مباشرة على المستأجر ، كان لهذا أن يطلب منه البله بتجريد التنازل له . ولا يكلف بأن يدل المؤجر على مال للتنازل له يستوفى منه المؤجر حقه كما يكلف الكفيل بملك ، فإن المستأجر لا يكون مسئولاً بموجب الضمان إلا إذا أثبت المؤجر أنه يرجع على التنازل له أولاً فوجده معسراً (١) .

- التقنين المدني العراقي م ٧٧٧ : في حالة التنازل عن الإيجار يحل التنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للتنازل إليه في تنفيذ التزاماته . (وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٢ : ويذهب إلى أن الالتزامات تنتقل إلى التنازل له فيكون مديناً بها للمؤجر ، إلا أن المستأجر يبقى هو الآخر مديناً بها للمؤجر ، فيكون للمؤجر مدينان ، لا مدين وضامن) .

تقنين الموجبات والمقود البناني م ١/٥٨٦ : يكفل المستأجر الأصل من يؤجره أو يتنازل له عن الإجارة ، ويبقى ملزماً تجاه المؤجر بجميع الموجبات الناشئة عن العقد . ويبدو أن التقنين البناني يحل المستأجر الأصل في حالة التنازل عن الإيجار مديناً للمؤجر بنفس الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، فيكون للمؤجر مدينان - المستأجر والتنازل له - لا مدين وضامن .

وإذا رجع المؤجر على المستأجر بالضمان ، فإن لهذا الأخير أن يرجع على المتنازل له بما وفاه (١) .

ومن هذا نرى أن المستأجر في التزامه بالضمان لا يعتبر مديناً أصلياً ينضم إلى المتنازل له فيصبح للمؤجر مدينان في نفس الدين كما يذهب بعض الفقهاء (٢) ، ولا هو كفيل للمتنازل له كما يذهب بعض آخر (٣) . وإنما هو ضامن للمتنازل له (٤) ، وقد رسم القانون حدود هذا الضمان .

والضمان يبقى في ذمة المستأجر على النحو المتقدم الذكر ، ما دام مقتصرأ على قبول التنازل قبولاً ضمنياً سابقاً على حصول التنازل من طريق أنه لم يمنع المستأجر في عقد الإيجار من التنازل كما سبق القول . فإن خطأ المؤجر خطوة أخرى ، وقبل التنازل بعد حصوله قبولاً صريحاً أو ضمناً ، فإن هذا القبول اللاحق للتنازل يبرئ ذمة المستأجر من الضمان . فيكون المؤجر في هذه الحالة قد قبل التنازل مرتين . المرة الأولى كان قبوله سابقاً على حصول التنازل ، وهو قبول ضمنى مستخلص من أنه لم يمنع المستأجر في عقد الإيجار من التنازل ، وهذا القبول يكفي لإبراء ذمة المستأجر من التزاماته إذ تنتقل هذه الالتزامات إلى ذمة المتنازل له ، ولكنه لا يكفي لإبراء ذمة المستأجر من ضمان المتنازل له في تنفيذ هذه الالتزامات . والمرة الثانية كان قبول المؤجر لاحقاً للتنازل ، وهو قبول صريح أو ضمنى ، وبمجرد صدوره تبرأ ذمة المستأجر حتى من الضمان . وهذا ما تقتضيه المادة ٥٩٧ من التقنين المدني ، إذ تنص على ما يأتى : « تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر ، سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن : (أولاً) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن . (ثانياً) إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له

(١) عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٠١ ص ٢٧٢ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٤ - محمد علي إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٢٦ ص ٥٨٠ .

(٣) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٤ ص ٤٢٩ .

(٤) فهو يضمن تنفيذ التزامات المتنازل له كما يضمن البائع والمؤجر الترضع والاستحقاق والعيوب الخفية . فن هذه الأحوال لا نقول إن البائع أو المؤجر كفيل لمشتري أو المستأجر ، بل نقول إنه ضامن (garant) لفعل معين . وهناك فرق بين الضمان (garantie) والكفالة (cautionnement)

أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي، (١).

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن قبول المؤجر للتنازل عن الإيجار هو قبول آخر لاحق للتنازل، غير قبوله الضمنى السابق على التنازل كما سبق القول. وهذا القبول الآخر معناه أن المؤجر قد قبل التنازل له عن الإيجار بالذات بعد أن عرفه، وقد كان لا يعرفه وقت قبوله السابق على التنازل إذ لم يكن موجوداً فى ذلك الوقت. وما دام المؤجر بعد أن عرف شخص التنازل له قد قبله مديناً، فإن القانون يفترض أن المؤجر قد أراد بذلك إبراء ذمة المستأجر إبراء تاماً نهائياً، لامن التزاماته فحسب بل أيضاً من ضمانه، وقبول التنازل وحده مديناً. وفى هذه الحالة لا يكون المستأجر ضامناً لبسار التنازل له، لا عند المطالبة ولا عند قبول المؤجر. فإذا كان التنازل له معسراً وقت قبول المؤجر، لم يكن المستأجر ضامناً. ولو أعسر التنازل له عند المطالبة وكان موسراً قبل

(١) تاريخ النص: ورد هذا النص فى المادة ٧٩٩ من المشروع التمهيدى حل وجه بطابق ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، فيما عدا أن الفقرة (أولاً) فى المشروع التمهيدى كانت تنتهى بالمباراة الآتية «دون أن يبدى أى تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصل». وفى لجنة المراجعة حلقت هذه العبارة، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رده ٦٢٦ فى المشروع النهائى. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٥، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٨ - ص ٥٧١).

ويقابل هذا النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٥١/٣٦٨، وكانت تجرى على الوجه الآتى: «يضمن المستأجر الأصل للمؤجر المستأجر الثانى أو المسقط إليه حق الإيجار، إلا إذا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانى أو من المسقط إليه بدون شرط احتياطى، أو رضى بالإيجار الثانى أو بالإسقاط». (وحكم التقنين المدنى القديم يتفق مع حكم التقنين المدنى الجديد). ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدنى السورى م ٥٦٤ (مطابق).

التقنين المدنى الليبى م ٥٩٦ (مطابق).

التقنين المدنى العراقى م ٧٧٨ (موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٢).

تقنين الموجبات والعقود البنائى م ٢/٤٨٦: ويزول هذا الإلزام (التزام المستأجر الأصل نحو المؤجر): أولاً - إذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الإيجار من يد المستأجر الثانى أو التنازل له بدون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقه على المستأجر الأصل. ثانياً - إذا رضى المؤجر صراحة بإيجار المستأجر لشخص آخر أو يتنازله عن الإيجار له بدون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقه على المستأجر الأصل. (وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى).

ذلك ، لم يكن المستأجر ضامناً كذلك . فالمستأجر إذن قد برئت ذمته نهائياً من كل التزام ، ولم يند للمؤجر غير مدين واحد هو المتنازل له .

وقبول المؤجر اللاحق للتنازل قد يكون كما قلنا قبولا صريحاً أو قبولا ضمنياً . وإذا كانت المادة ٥٩٧ مدني سالفة الذكر اقتضت على القبول الصريح واستيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له دون أى تحفظ ، فليس هذا معناه أن القبول لا يجوز أن يكون إلا قبولا صريحاً أو قبولا ضمنياً مستخلصاً من استيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له . بل أى قبول ضمنى يكتفى . وإنما خص المشرع استيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له بالذكر ، لأن هذه هي الصورة الغالبة للقبول الضمنى . ذلك أن المؤجر ، عندما يقبل من المتنازل له الأجرة ولا يبدى عند استيفائها أنه يحتفظ بحقوقه قبل المستأجر (١) ، يكون قد دل بذلك على أنه إنما استوفى الأجرة من المتنازل له باعتباره هو المدين بها وحده دون أن يكون أحد ضامناً له ، فيكون بذلك قد أدخل ذمة المستأجر من كل التزام (٢) . وقد يستخلص القبول الضمنى من أية ظروف أخرى . مثل ذلك أن يطالب المؤجر المتنازل له بدفع الأجرة دون أن يستوفىها ، أو يطالبه بالالتزامات الأخرى كالقيام بالتعميرات الضرورية أو دفع تعويض عن تلف أصاب العين أو عن حريق ، سواء كانت المطالبة مطالبة ودية أو مطالبة قضائية ، ما دام المؤجر لم يحتفظ وهو يطالب المتنازل له فيذكر في وضوح أنه في مطالبته هذه لم يتخل عن ضمان المستأجر ولا يزال يعتبر هذا الأخير ضامناً للمتنازل في الوفاء بالتزامه . والقبول اللاحق للتنازل ليس له شكل خاص ، فقد يكون ضمناً كما رأينا ، وإذا كان صريحاً فقد يكون بإعلان رسمى أو بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل قد يكون شفويًا . ولكن عبء الإثبات يقع على المستأجر الذى يدعى براءة ذمته من الضمان .

(١) فإن احتفظ المؤجر بحقوقه قبل المستأجر ، سواء عند استيفائه الأجرة من المتنازل له أو عند قبوله التنازل قبولا صريحاً ضمناً ، ظل المستأجر ضامناً للمتنازل له (استئناف مختلف ١٨ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٥١ ص ٢١٦) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٢٦٦ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٧٤ ص ٤٢٩ - ص ٤٣٠ - محمد على إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٢ ص ٢٧٣ .

وليس للقبول اللاحق للتنازل ميعاد خاص ، ففي أى وقت بعد التنازل يجوز أن يصدر هذا القبول .

(ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن

٤٧٨ — بقاء عقد الإيجار الأصلي بحكم موقفة المستأجر الأصلي بالمؤجر :

الإيجار من الباطن ، على خلاف التنازل عن الإيجار ، لا أثر له في الإيجار الأصلي ، ولا يتحول هذا الإيجار من المستأجر الأصلي كما يتحول في التنازل . بل يبقى بحكم العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمؤجر ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك^(١) . فيبقى المستأجر الأصلي إذن قائماً بتوسط بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، ولا يمتحنى كما اختفى في التنازل عن الإيجار . ويكون دائماً للمؤجر بجميع الالتزامات التي يرتبها الإيجار الأصلي في ذمة هذا الأخير ، ومدنياً له بجميع الالتزامات التي يرتبها الإيجار الأصلي في ذمته نحو المؤجر . غير أن ذمته تبرأ من التزاماته نحو المؤجر إذا قبل هذا الأخير صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن . فستعرض هذه المسائل المختلفة كما استعرضناها في التنازل عن الإيجار .

٤٧٩ — التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي : يبقى الإيجار الأصلي

كما قدمنا يرتب في ذمة المؤجر التزاماته نحو المستأجر الأصلي . فيكون المؤجر ملتزماً بتسليم العين للمستأجر الأصلي لا للمستأجر من الباطن ، وملتزماً نحو المستأجر الأصلي لا نحو المستأجر من الباطن بتعهد العين بالصيانة وبضمان التعرض وبضمان العيوب الخفية^(٢) . وللمستأجر من الباطن أن يطالب بدوره المستأجر الأصلي بالتزاماته طبقاً لعقد الإيجار من الباطن . فيبقى المستأجر الأصلي كما قدمنا وسيطاً بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، يطالب الأول ويطالبه الثاني .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٧٠ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٢٣٥ - لوران ٢٥ فقرة ٢٠٨ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٣٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ ص ٧٨٢ - دي باج ٤ فقرة ٧٢٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٧٩ ص ٤٣٥ - محمد علي إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٤ - عبد المنعم البدر اوى ص ١١٤ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٢٦ ص ٥٨١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٠٦ .

٤٨٠ - التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر : وللمؤجر أن يطالب للمستأجر الأصلي بالتزاماته الناشئة من عقد الإيجار الأصلي . فله أن يطالبه بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي ، كما له أن يطالبه بجميع الالتزامات الأخرى من استعمال العين فيما أعدت له ، ومن المحافظة عليها ويدخل في ذلك الترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق^(١) ، ومن رد العين عند نهاية الإيجار . ويكون المستأجر الأصلي مسئولاً نحو المؤجر عن أعمال المستأجر من الباطن لأنه ليس أجنبياً عنه^(٢) ، وبذلك تزداد مسئولية المستأجر الأصلي إذ يصبح مسئولاً لاعتباره أعماله فحسب بل أيضاً عن أعمال المستأجر من الباطن . فإذا تلفت العين بخطأه أو بخطأ المستأجر من الباطن ، تحققت مسئولته نحو المؤجر^(٣) .

والمستأجر من الباطن يكون مسئولاً بدوره نحو المستأجر الأصلي عن التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن^(٤) . فيبقى المستأجر الأصلي هنا وسيطاً بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، يطالبه الأول ويطالب الثاني .

٤٨١ - برادة ذمة المستأجر الأصلي من التزامات نحو المؤجر : قدمنا أن المادة ٥٩٧ من التفتين المدني تقضى بأن تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر فيما يتعلق بما يفرضه عند الإيجار الأصلي من التزامات : أولاً - إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالإيجار من الباطن . ثانياً - إذا استوفى المؤجر الأجرة

(١) حتى لو حدث الحريق بفعل المستأجر من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلي مسئولاً نحو المؤجر عن التعويض كله ، ولا يجوز له أن يطلب مقاسمة المستأجر من الباطن إياه باعتباره مستأجراً معه ، فالتقسمة لا تكون إلا بين مستأجرين من مؤجر واحد ، لا بين مستأجر أصلي ومستأجر من الباطن (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ ص ٧٨١ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٨٧) .

(٢) وإل هذه المسئولية عن المستأجر من الباطن كانت المادة ٤٥١/٣٦٨ من التفتين المدني القديم تشير حين قالت : « يضمن المستأجر الأصلي للمؤجر المستأجر من الباطن .. » .

(٣) جيوار ١ فقرة ٣٣٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٧٩ - استئناف مغلط ٤ يونيو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٤٢٣ .

(٤) استئناف مغلط ١٦ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٨٦ .

مباشرة من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي (١) .

وقبول المؤجر للإيجار من الباطن ، كقبوله للتنازل عن الإيجار ، هو قبول آخر لاحق للإيجار من الباطن غير قبوله الضمنى السابق على الإيجار من الباطن . وهذا القبول الآخر معناه أنه قبل المستأجر من الباطن بالذات لدينا له بعد أن عرفه ، وقد كان لا يعرفه وقت قبوله الضمنى السابق على الإيجار من الباطن إذ لم يكن موجوداً فى ذلك الوقت (٢) . وها دام المؤجر بعد أن عرف شخص المستأجر من الباطن قد قبله لدينا ، فيمكن تحليل ذلك على الوجه الآتى : المؤجر وهو دائن المستأجر الأصلي اتفق مباشرة مع المستأجر من الباطن على حوالة الالتزامات التى فى ذمة المستأجر الأصلي إلى ذمة المستأجر من الباطن ، فتحول هذه الالتزامات من ذمة المستأجر الأصلي وبراءتها ، ويحل محله فيها المستأجر من الباطن طبقاً لأحكام حوالة الدين ، فقد نصت المادة ٣٢١ مدنى على أنه يجوز أيضاً أن تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والحال عليه يتقرر فيه أن هذا محل محل المدين الأصلي فى التزامه (٣) . ولكن حوالة الدين هذه تتحدد بمقدار ما فى ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي . فإذا كانت الأجرة

(١) انظر آناً فقرة ٤٧٧ - فإذا تبين من الظروف أن المؤجر يقبله الأجرة من المستأجر من الباطن لم يرد أن يحل مسئولية المستأجر الأصل ، بهى هذا ملتزماً . وقد قضت محكمة الاستئناف للرونية بأن قبول المؤجر قبض بعض الأجرة من باطن متأجره لا يحل المستأجر الأصل من الضمان ، لا سيما أنه لم يزل يدفع بعض الأجرة ويأمر المستأجر من باطنه بدفع الباقي (استئناف وطنى ١٠ فبراير سنة ١٩١٠ المحرق ٢٦ ص ١٢١) .

(٢) انظر آناً فقرة ٤٧٧ .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٥ - ص ٤٦٦ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨٢ ص ٤٤٣ (حيث يحمل الإنابة أساساً لرجوع المؤجر على المستأجر من الباطن) - ولما كانت حوالة الدين غير معروفة فى التقنين المدنى الفرنسى (ولا فى التقنين المدنى المصرى القديم) ، فإن الفقه الفرنسى يقيم براءة ذمة المستأجر الأصل من التزاماته نحو المؤجر على الإبراء . ذلك أن للمؤجر فى القانون الفرنسى دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن كاصبرى ، وهو فى الوقت ذاته دائن للمستأجر الأصل فيبرئه من الدين ، ويستبقى المستأجر من الباطن وحدهمديناً له (بوددى وقال ١ فقرة ١١٣٧ - بلانيول وديبير ١٠ فقرة ٥٥٧ ص ٧٨٢) . وهناك رأى آخر فى الفقه الفرنسى ينهب إلى أن المستأجر الأصل أتاب المستأجر من الباطن فى الوفاء بالتزاماته إنابة كاملة ، فتجددت التزاماته المستأجر الأصل بتخير المدين (جيوار ١ فقرة ٢٣٦) .

في الإيجار الأصلي أكثر من الأجرة في الإيجار من الباطن ، رجع المؤجر على المستأجر من الباطن بالأجرة المقررة في الإيجار من الباطن^(١) ، ورجع بالزيادة على المستأجر الأصلي إذ أن هذا لم تبرأ ذمته من الأجرة عن طريق حوالة الدين إلا بمقدار الأجرة المستحقة له في ذمة المستأجر من الباطن . أما إذا كانت الأجرة في الإيجار الأصلي أقل من الأجرة في الإيجار من الباطن ، فإن المؤجر يرجع على المستأجر من الباطن بالأجرة المقررة في الإيجار الأصلي ، ويرجع المستأجر الأصلي بالزيادة على المستأجر من الباطن^(٢) . وإذا كانت الأجرة في الإيجار الأصلي معادلة للأجرة في الإيجار من الباطن ، رجع بها المؤجر على المستأجر من الباطن ، ولا يرجع المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن كل منهما على الآخر بشيء^(٣) . وقس على الأجرة سائر التزامات المستأجر الأصلي ، فهي تنتقل عن طريق حوالة الدين إلى ذمة المستأجر من الباطن بمقدار ما في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي^(٤) .

ويخلص من ذلك أن المستأجر الأصلي تبرأ ذمته من التزاماته نحو المؤجر إذا قبل هذا الأخير صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله . وما قلناه في شأن هذا القبول ، من حيث جواز استخلاصه ضمناً من استيفاء المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ومن غير ذلك من الظروف التي يمكن استخلاص القبول الضمني منها ، ومن حيث شكل القبول وميعاده ، ينطبق هنا أيضاً^(٥) .

(١) وتبرأ ذمة المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي من الأجرة المقررة في الإيجار من الباطن ، إذ أن المستأجر من الباطن يكون قد وفى مقدار هذه الأجرة للمؤجر عن المستأجر الأصلي ، فتقع المقاصة بين الدينين (سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٧) .

(٢) وذلك لأن ذمة المستأجر من الباطن لم تبرأ من الأجرة نحو المستأجر الأصلي إلا بمقدار ما دفعه للمؤجر ، وهو أقل مما عليه للمستأجر الأصلي ، فتقع المقاصة بمقدار الأقل من الدينين ، ويرجع المستأجر الأصلي بالزيادة على المستأجر من الباطن .

(٣) وهنا تقع المقاصة بين ما دفعه المستأجر من الباطن للمؤجر وبين ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي ، والمقداران متعادلان ، فتستغرق المقاصة كلا من الدينين .

(٤) وتنتقل كذلك حقوق المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن ، فيستطيع هذا الأخير أن يرجع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من أضرار بسبب عيب خفي في العين المؤجرة (استئناف مخطط ٢١ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٢٢٢) .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٤٧٧ في آخرها .

٤٨٢ - أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث عروقة المتأجر بالمؤجر : ويخلص من استعراض علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، على النحو الذي قدمناه ، أن هناك فروقاً بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، ترجع هي أيضاً إلى أن العلاقة في التنازل عن الإيجار هي علاقة حوالة ، وهي علاقة إيجار في الإيجار من الباطن . ونذكر من هذه الفروق ما يأتي :

١ - في التنازل عن الإيجار المستأجر لا يكون دائماً للمؤجر ، أما في الإيجار من الباطن فإن المستأجر يبقى دائماً للمؤجر بجميع الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار الأصلي :

٢ - في التنازل عن الإيجار المستأجر لا يكون مديناً للمؤجر إلا بالضمان ، أما في الإيجار من الباطن فإن المستأجر يبقى مديناً للمؤجر بجميع الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار الأصلي .

٣ - وبالجملة يختفي المستأجر في التنازل عن الإيجار كوسيط بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار إلا فيما يتعلق بالضمان ، أما في الإيجار من الباطن فيبقى المستأجر وسيطاً بين الاثنين .

§ ٣ علاقة المؤجر بالمتنازل عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن

(أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار

٤٨٣ - قيام عروقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار : لما كان التنازل عن الإيجار حوالة حق وحوالة دين كما قدمنا ، فإن التنازل له عن الإيجار تنتقل إليه بحوالة الحق حقوق المستأجر الأصلي قبل المؤجر فيجوز له أن يطالب بها مباشرة ، وتنتقل إليه بحوالة الدين التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر فيجوز لهذا أن يطالب بها المتنازل له مباشرة .

ومن ثم تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار ، بموجبها يستطيع المؤجر أن يطالب المتنازل له عن الإيجار بجميع التزامات المستأجر ، ويستطيع المتنازل له عن الإيجار أن يطالب المؤجر بجميع حقوق المستأجر . فيكون

لكل منهما أن يرفع دعوى مباشرة على الآخر . ويختفى من بينهما المستأجر كوسيط .

٤٨٤ - للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر : فللمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر يطالبه فيها بالتزاماته ، كأن يطالبه بتسليم العين المؤجرة إذا كانت لا تزال تحت يده ، أو القيام بالترميمات الضرورية ، أو ضمان التعرض ، أو ضمان العيوب الخفية (١) .

وقد سبق أن بينا السبب في ذلك ، فالمستأجر الأصلي ، وهو دائن للمؤجر بالتزامات هذا الأخير ، حول حقه للمتنازل له عن الإيجار ، فحل هذا محله وأصبح الدائن المباشر للمؤجر ، وهذا طبقاً لقواعد حوالة الحق (٢) . ويترتب على ذلك أن للمؤجر أن يتمسك قبل المتنازل له بالدفع التي كان له أن يتمسك بها قبل المستأجر وقت نفاذ التنازل في حقه ، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد التنازل (م ٣١٢ ملني) . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يدفع رجوع المتنازل له عليه بأن عقد التنازل باطل ، أو بأن هذا العقد غير سار في حقه لأنه أدخل بشرط مانع في عقد الإيجار الأصلي . كذلك للمؤجر أن يحتج على المتنازل له بأن عقد الإيجار الأصلي ذاته باطل أو قابل للإبطال ويطلب إبطاله أو قابل للفسخ ويطلب فسخه ، وله أن يحتج إذا رجع عليه المتنازل له بتعويض عن عيب خفي في العين المؤجرة بمقاصة قضائية تقع بين هذا التعويض وبين ما تأخر في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة (٣) .

(١) استئناف مختلط ١٣ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٢١٠ - جيوار ١ فقرة ٣٣٧ - هيك ١٠ فقرة ٢٨٢ - بوددي وقال ١ فقرة ١١٣٩ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٣ ص ٤٥١ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٣ - استئناف مختلط ١٣ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ .

(٣) كولان وكايبنتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٩ - وينبني حل ما تقدم أن المتنازل عن الإيجار لا يرجع بطريق الدعوى المباشرة على المؤجر في حق لا يكون هذا الأخير قد تعهد به في الإيجار الأصلي . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأن الدعوى المباشرة التي يجوز للمتنازل له رفعها على المؤجر هي التي يرفعها مطالباً بحقوق الإيجار التي حصل له التنازل عنها ، من مثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من التزامات المؤجر . أما في صورة ما إذا كانت

٤٨٥ - للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتايز له عن الإيجار :
 كذلك للمؤجر أن يرفع دعوى مباشرة على المتايز له عن الإيجار يطالبه فيها
 بالتزامات المستأجر نحوه ، فيطالبه مباشرة بدفع الأجرة ، وباستعمال العين فيما
 أعدت له ، وبالمحافظة عليها ويدخل في ذلك القيام بالترميمات التأجيرية والمسئولية
 عن الحريق ، وبرد العين (١) .

وقد سبق أن بينا السبب في ذلك أيضاً ، فالمتأجر الأصلي ، وهو مدين
 للمؤجر بالتزاماته نحوه ، حول هذه الالتزامات للمتايز له عن الإيجار ، فحل

الإجارة قد قضى فيها للمؤجر نهائياً بالفسخ في مواجهة المتأجر والمتايز له ، وأعيدت الأرض
 إلى المؤجر ، ورجع المتايز له على المتايز بما كان دفعه ممجلاً من الإيجار بما استحقه بسبب
 الفسخ ، فلا يجوز للمتايز له أن يضمن المزاير (نقض ملف ١٦ أبريل سنة ١٩٣٦ بمجموعة
 عمر ١ رقم ٣٤٩ ص ١٠٩٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ ص ٤٧٨ - عبد الفتاح عبد الباقي
 فقرة ٢٧٥ ص ٤٣١ هاشم ١) .

(٥) فيلتزم المتايز له نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المتأجر يلتزم بها ،
 فيدفع مثلاً نفس الأجرة ، في نفس المواعيد ، ويشتمل العين في نفس الفرض ، ويردها عند نهاية
 الإيجار الأصل إذا كانت مدة المتايز تستغرق مدة الإيجار الأصل . حل أن الأسباب المتعلقة
 بشخص المتأجر والتي من شأنها أن تنهى الإيجار ، كالإضرار والإفلاس والوفاة ، يمتد فيها
 بشخص المتايز له لا بشخص المتأجر ، لأن المتايز له قد أصبح بالمتايز هو المتأجر
 وانقطعت صفة المتأجر المتايز (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ ش ٤٣١ هاشم ٣ -
 سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ ص ٣٧٩ هاشم ٢ - وانظر آنفاً فقرة ٤٦٧ في الهامش) .

وينتقل الإيجار إلى المتايز له خاصاً للقانون الذي كان سارياً وقت إبرام هذا الإيجار .
 فإذا كان هذا الوقت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وتنازل المتأجر عنه بعد ذلك ، فإن المؤجر
 لا يلتزم نحو المتايز له بإجراء الترميمات الضرورية طبقاً لتقنين الملف القديم ، كما كان لا يلتزم
 بذلك نحو المتأجر المتايز (سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ ص ٤٧٩ - ص ٤٨٠) .

ولما كان المتايز له يحمل محل المتأجر ، فإن المؤجر إذا رجع بالدعوى المباشرة على
 المتايز له لاستيفاء الأجرة مثلاً ، وكان الإيجار الأصل ثابتاً في سند رسمي ، جاز للمؤجر أن
 يتخذ مباشرة بموجب هذا السند الرسمي على أموال المتايز له كما إذا كان يتخذ بموجب هذا السند على
 أموال المتأجر ، حتى لو كان عقد المتايز غير ثابت في سند رسمي (أوبري ورو وإسمان •
 فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٨ - الوسيط ٣ فقرة ٢٩٤) . وهذا بخلاف الإيجار من الباطن ، فإن
 المؤجر لو رجع بالدعوى المباشرة على المتأجر من الباطن لا يستطيع أن يتخذ بموجب السند الرسمي
 الثابت فيه عقد الإيجار الأصل إذا لم يكن عقد الإيجار من الباطن ثابتاً في سند رسمي (انظر عبد الفتاح
 عبد الباقي فقرة ٢٨٣ ص ٤٤٤ هاشم ٢) .

هذا محله وأصبح المدين المباشر للموَجِر ، وهذا طبقاً لقواعد حوالة الدين (١) .
وهذا التحليل مسلم به في التقنين المدني الجديد، لأن هذا التقنين يعرف حوالة
المدين كما يعرف حوالة الحق (٢) . ولكن التقنين المدني الفرنسي والتقنين المدني
المصري القديم لا يعرفان حوالة الدين كما قدمنا . ومع ذلك فإن للموَجِر في التقنين
المصري القديم أن يرفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار . ويعلل ذلك
بأن المستأجر الأصلي حين تنازل عن التزاماته إنما اتفق مع المتنازل له عن الإيجار
على أن يقوم هو بهذه الالتزامات ، وهذا اشتراط لمصلحة الموَجِر (stipulation
pour autrui) ، وغنى عن البيان أن المشراط لفائدته التعهد (beneficiaire)
يكون له حتى مباشر (droit propre) قبل التعهد (promettant) متى قبل الانتفاع
بهذا التعهد، ورجوع الموَجِر على المتنازل له عن الإيجار يعد قبولاً ضمنياً لما اشترطه
المستأجر الأصلي (stipulant) لفائدته (٣) .

أما في فرنسا فإنه من المسلم به أنه يجوز للموَجِر أن يرفع على المتنازل له
الدعوى غير المباشرة باسم مدينه المستأجر الذي هو دائن في الوقت ذاته للمتنازل

(١) ولا يرجع الموَجِر على المتنازل له بالدعوى المباشرة إلا بما ترتب من الالتزامات
بعد التنازل ، فلا يرجع عليه بالأجرة التي استحققت في ذمة المستأجر قبل التنازل (بلانيول وريبير
١٠ فقرة ٥٦٠) . ومع ذلك فقد قضى بأن المتنازل له يكون مسئولاً في نهاية الإيجار عن التلف
بالعين المؤجرة ، ولا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية بإثبات أن هذا التلف كان موجوداً قبل
التنازل (نقض فرنسي ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ جازيت دي باليه ١٩٥٣ - ٢٢ T انظر Bail
٥٨ - ٥٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٧ - وانظر عكس ذلك وأن المتنازل له
لا يكون مسئولاً عن التلف الذي أحدثه المستأجر بالعين قبل التنازل بودرى وقال ١ فقرة ١١٤١
مكررة) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ - منصور مصطفى
منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٣ - ويترتب على ذلك أن للمتنازل
له عن الإيجار أن يتمسك قبل الموَجِر بالدفع التي كان للمستأجر الأصلي أنه يتمسك بها ، كما يجوز
له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد التنازل (م ٣٢٠ مدني) فيستطيع أن يحتج بأن عقد
التنازل باطل أو بأنه قابل للإبطال أو قابل للفسخ ، كما يستطيع أن يحتج إذا طوَلب بالأجرة بمقاصة
قضائية بين الأجرة وبين تعويض يستحقه المستأجر الأصلي قبل الموَجِر بسبب ترميمات ضرورية
قام بها في العين والموَجِر ملتزم بها . وقد قدمنا مثل هذا في رجوع الموَجِر على المتنازل له عن
الإيجار (انظر آنفاً فقرة ٤٨٤) . وللمتنازل له أن يتمسك بإنقاص الأجرة لمعجز في مساحة
العين المؤجرة (امتتاف مختلط ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠) .
(٣) الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٧ .

له ، فقد نزل له عن حقوقه في مقابل تعهد المتنازل له أن يفى للمؤجر بالتزامات المستأجر (١) . ويسلمون كذلك في فرنسا بأن للمؤجر أن يرجع بدعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار ، إما عن طريق تدخل المؤجر وقبوله إنابة المستأجر للمتنازل له في الوفاء بالتزاماته إنابة كاملة تنطوي على تعهد المستأجر أو إنابة غير كاملة تستبقى المستأجر مدينا إلى جانب المتنازل له . وطريق اشتراط المستأجر على المتنازل له أن يفي بالتزاماته للمؤجر فيكون هذا اشتراطاً لمصلحة الغير أكسب المؤجر حقاً مباشراً قبل المتنازل له (٢) . وفي غير هاتين الحالتين يحول دون التسليم بالدعوى المباشرة من الناحية القانونية المحضة أن حوالة الدين غير معروفة في القانون الفرنسي (٣) ، وأن التنازل إنما أبرم بين المستأجر والمتنازل له فالمؤجر ليس طرفاً فيه فلا يتعدى إليه أثره (res inter alios) ولا يكسب منه حقاً مباشراً (٤) . ولكن الاعتبارات العملية تغلبت ، وسلم القضاء الفرنسي ومعه كثير من الفقهاء بأن يكون للمؤجر دعوى مباشرة يطالب بها المتنازل له بالتزامات المستأجر ، فإن المتنازل له قد انتقلت إليه حقوق المستأجر فما يبسط الأمور أن تنتقل إليه أيضاً التزاماته ، ولأن المتنازل له هو الذي يجوز العين المؤجرة فهو الذي يستطيع عملياً أن يقوم بالتزامات المستأجر من استعمال العين فيما أعدت له ومن المحافظة عليها ومن ردها (٥) .

(١) جيوار ١ فقرة ٣٢٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٥ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٥ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٦٨٨ - كولان وكابيتان ولامورا نديير ٢ فقرة ١٠٢٩ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٥ - باريس ٢٢ يونيو سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ٢ - ٧١ .

(٤) جوران ٢ فقرة ١٢٢٥ .

(٥) لوران ٢٥ فقرة ٢١١ .

(٦) نقض فرنسي ٤ نوفمبر سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٤ - ١ - ٣٨ - ٢٣ مايو سنة ١٨٧٠ دالوز ٧٢ - ١ - ٩٩ - باريس ٢٦ فبراير سنة ١٨٧٣ دالوز ٧٧ - ٥ - ٢٨٧ - ٣١ ديسمبر سنة ١٨٩٦ دالوز ٩٧ - ٢ - ٥١٥ - ليون ٥ ديسمبر سنة ١٩٣٨ دالوز الأسبوعي Som. ١٩٣٩ - ١٤ - جيوار ١ فقرة ٣٤٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٠ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٣ ص ٤٥١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٨ -

فالمستأجر الأصلي يتوسط إذن كقاعدة عامة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن . فلا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته ، كما لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته إلا في حالات معينة حددها القانون . وتتناول كلا من هاتين المسألتين .

٤٨٨ — لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته :
المستأجر من الباطن مستأجر من المستأجر الأصلي لا من المؤجر ، فله أن يطالب المستأجر الأصلي بالتزامات المؤجر كما تقدم ، ولكن ليس له أن يطالب المؤجر بذلك . فلا يجوز أن يطالبه بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها وكانت لا تزال في يد المؤجر ، ولا يجوز أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية ، ولا يجوز أن يرجع عليه مباشرة بدعوى الضمان للتعرض أو للعيوب الخفية . والمستأجر الأصلي هو الذي يجوز له ذلك قبل المؤجر . وإنما يجوز للمستأجر من الباطن ، وهو دائن للمستأجر الأصلي بهذه الالتزامات ، أن يستعمل دعوى هذا الأخير فيرجع على المؤجر بالدعوى غير المباشرة (١) .

على أن هناك رأياً مرجوحاً في الفقه الفرنسي يعطى للمستأجر من الباطن دعوى مباشرة قبل المؤجر ، على أساس أن المستأجر الأصلي وهو يوجب عقد باطنه دون أن يمنعه المؤجر من ذلك يكون ممثلاً للمؤجر فيلزمه بموجب عقد الإيجار من الباطن (٢) . ولكن مجرد عدم منع المؤجر للمستأجر الأصلي من أن يوجب من الباطن ، بل وترخيصه الصريح له في ذلك ، لا يعني إطلاقاً أن المستأجر

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٢٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٢٧ - عبد المنعم البدر أوى ص ١١٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٧ ص ٢٧٨ - هيك ١٠ فقرة ٢٠٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ - كولان وكابيتان ودى لامور اندبير ٢ فقرة ١٠٤٠ (ويذهبون إلى أنه لما كان التزام المؤجر هو التزام بعمل يتعلق بشيء معين ، فإن هذا الالتزام يتأى بطبيعته عن مزاحمة سائر دائنات المستأجر الأصل ، بذلك تكفل للدعوى غير المباشرة للمستأجر من الباطن نفس المزايا التي للدعوى المباشرة . أما إذا رجع المستأجر من الباطن على المؤجر ببلغ من النقود ، كما إذا رجع بتعويض عن هيب خلق في العين المؤجرة ، فهنا يظهر الفرق بين الدعوى غير المباشرة حيث يتحمل المستأجر من الباطن المزاحمة والدعوى المباشرة حيث لا يتحملها - انظر آنفاً فقرة ٤٥١) .

(٢) جيوار ١ فقرة ٣٣٩ - أوبرى وروواسمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٩ .

الأصلى بمثل المؤجر ، وهو يؤجر من باطنه . فالمؤجر لم يأذن للمستأجر الأصلى فى تمثيله هنا ، ولم يكن طرفاً فى عقد الإيجار من الباطن ، فن حقه أن يتجاهل المستأجر من الباطن ، ولا يعترف إلا بمن تعاقد معه وهو المستأجر الأصلى (١) . ولا يمكن أن توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر ، فيرجع الأول بدعوى مباشرة على الثانى ، إلا إذا قبل بالمؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله ، وعندئذ يكون للمؤجر أيضاً دعوى مباشرة قبل المستأجر من الباطن ، ومنعود إلى هذه المسألة فيما يلى . ويمكن أيضاً أن يرجع المستأجر من الباطن بدعوى مباشرة على المؤجر إذا ارتكب هذا أو أحد تابعيه خطأ ألحق ضرراً بالمستأجر من الباطن ، فعندئذ يرجع هذا الأخير على المؤجر بدعوى المسئولية التقصيرية لا بدعوى المسئولية العقدية (٢) .

٤٨٩ - والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من

الباطن بالتزاماته : وكذلك لا يجوز للمؤجر فى القانون المصرى ، كقاعدة عامة ، أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته . فإذا أراد المطالبة بالأجرة ، أو باستعمال العين فيما أعدت له ، أو بالمحافظة عليها ويدخل فى ذلك المطالبة بالترميمات التأجيرية وبالمسئولية عن الحريق ، أو برد العين عند انتهاء الإيجار ، فلنما يطالب المستأجر الأصلى بذلك لأنه هو المدين له مباشرة بهذه الالتزامات بموجب عقد الإيجار الأصلى (٣) .

ولنما يطالب المستأجر من الباطن المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة وباسم مدينه المستأجر الأصلى ، فإن هذا ذائن للمستأجر من الباطن بموجب عقد الإيجار من الباطن ، والمؤجر يستعمل دعوى مدينه المستأجر الأصلى قبل مدين مدينه المستأجر من الباطن (٤) . وترتب على ذلك النتائج الآتية : (١) إذا لم يجد

(١) لوران ٢٥ فقرة ١١١ - هيك ١٠ فقرة ٢٠٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ . سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٩ - ص ٤٧٠ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٣٨ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٣٩ هامش ١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٩٥ ص ٢٥٣ .

(٣) استئناف مخطوط ٤ يونيه سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٤٢٣ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٢١ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٨ - ص ٤٦٩ -

المؤجر غير دعوى المستأجر الأصلي يستعملها ضد المستأجر من الباطن ، فما يحكم به على هذا الأخير يشترك فيه المؤجر وبقية دائتي المستأجر الأصلي شرقة الغرماء . (٢) إذا طالب كل من المؤجر والمستأجر الأصلي المستأجر من الباطن بالأجرة ، تعين على الأخير دفعها للمستأجر الأصلي دون المؤجر . (٣) للمستأجر من الباطن أن يدفع دعوى المؤجر بكل الدفع التي كان يستطيع أن يدفع بها دعوى المستأجر الأصلي ، كالمقاصة والإبراء والتجديد ، لأن المؤجر إنما يطالب المستأجر من الباطن باسم المستأجر الأصلي . (٤) ما دام المؤجر ليس له الرجوع مباشرة على المستأجر من الباطن ، فليس للدائتي المؤجر أن يمجزوا حجز ما للمدين لدى الغير تحت يد المستأجر من الباطن (١) .

وكان مقتضى أن المؤجر لا يستطيع أن يطالب المستأجر من الباطن إلا بطريق الدعوى غير المباشرة أنه لا يستطيع أن يطالبه مباشرة بالأجرة . ولكن منرى أن هناك نصاً خاصاً في التتمين المدني الجديد يعطى للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر مباشرة بالأجرة بشروط معينة . كذلك للمؤجر حق امتياز على متعولات المستأجر من الباطن بمقدار ما استحق من الأجرة على هذا الأخير للمستأجر الأصلي إذا كان المستأجر الأصلي غير ممنوع من الإيجار من الباطن (٢) ، وبمقدار ما يستحقه من

- عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٨١ ص ١٢٧ - منصور مصطن منصور ققرة ٢٢٧ ص ٥٨٢ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٢٠٧ ص ٢٧٨ .

(١) انظر في هذه النتائج الإيجار المؤلف ققرة ٤٢٤ - الوسيط ٢ ققرة ٥٥٦ - ويقال عادة إن من النتائج التي ترتب على الدعوى غير المباشرة أنه إذا كان لدى المؤجر سند واجب التنفيذ ضد المستأجر الأصلي ، لم يسطع أن ينفذ به ضد المستأجر من الباطن مادام ليس له الحق في مطالبته مباشرة (سليمان مرقس ققرة ٢٥٦ ص ٤٦٩ - استئناف مخطط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٧٢ - وانظر أيضاً في الفقه والقضاء لقرنيسين : جويلر ١ ققرة ٣٤٢ - بودري وقال ١ ققرة ١١٧٨ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ ققرة ١٠٤٠ ص ٦٨٩ - قرض فرنسي ٤ نوفمبر سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٣ - ١ - ٣٦) . ويرد على هذا أنه لو كان للمؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن ، لما استطاع - هنا أيضاً - أن ينفذ على أمواله بسند الإيجار الأصلي إذا كان هذا السند رسمياً . ذلك أن المؤجر بسند الدعوى المباشرة في هذه الحالة من عقد الإيجار من الباطن لا من عقد الإيجار الأصلي ، فإذا كان عقد الإيجار من الباطن في سند صرف لم يسطع المؤجر أن ينفذ على أموال المستأجر من الباطن بالسند الرسمي لعقد الإيجار الأصلي (انظر آنفاً ققرة ٤٨٥ في الماش - الوسيط ٢ ققرة ٥٥٥ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٨٣ ص ٤٤٤ هاش ٢) .

(٢) سواء نص في عقد الإيجار من الباطن على الترخيص في الإيجار من الباطن أو لم ينص على ذلك (انظر آنفاً ققرة ٣٦٠) .

الأجرة قبل المستأجر الأصلي إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن ، وقد تقدم بيان ذلك^(١) . ومن مقتضى حق الامتياز هذا أن المؤجر يستطيع أن يتقدم على بقية دائني المستأجر من الباطن في استيفاء الأجرة المستحقة له قبل المستأجر الأصلي من ثمن مقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة^(٢) .

أما في القانون الفرنسي ، فإذا كان رجوع المستأجر من الباطن بدعوى مباشرة على المؤجر رأياً مرجوحاً كما رأينا^(٣) ، فإن رجوع المؤجر على المستأجر من الباطن بدعوى مباشرة هو الرأي الراجح^(٤) . ويستند هذا الرأي إلى نص المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي ، وهي تقضي بأن المستأجر من الباطن غير ملزم قبل المالك إلا بمقدار ما تبقى عليه من الأجرة للمستأجر الأصلي وقت الحجز ولا يسرى على المالك دفعه للأجرة مقدماً ، ومع ذلك فلا يعد الدفع مقدماً إذا كان بموجب شرط في عقد الإيجار أو طبقاً للعرف . ويستنتج أنصار هذا الرأي من أن للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة إلى حد ما تبقى على هذا الأخير للمستأجر الأصلي أن له أن يرفع بذلك دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن بموجب هذا النص الصريح^(٥) . وقد توسعوا في النظرية فلم يقصروها على الأجرة ، بل عمموا على

(١) انظر آتفاً فقرة ٣٩٠ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٢١ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٤٨٨ .

(٤) نقض فرنسي ٢٤ يناير سنة ١٨٥٣ سيريه ٥٣ - ١ - ٢٢١ - ٢ يولية سنة ١٨٧٣

دالوز ٧٣ - ١ - ٤١٢ - ٣١ يولية سنة ١٨٧٨ سيريه ٨١ - ١ - ٧٧ - ٨ نوفمبر سنة ١٨٨٢

دالوز ٨٣ - ١ - ٣٠٥ - ١٣ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٥٠٩ - ٢٥ يناير

سنة ١٩٢٧ سيريه ١٩٢٧ - ١ - ١٧٩ - ٦ مايو سنة ١٩٣٥ سيريه ١٩٣٥ - ١ - ٢٤٤ -

جيوار ١ فقرة ٣٣٩ - توليه ١١ فقرة ١٦٩ - ديرانتون ١٧ فقرة ١١٢ - ديفرجيه

١ فقرة ٤٣٤ - ترولون ٢ فقرة ٣٧٢ - أوبري وروإسمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٩ -

جوسران ٢ فقرة ١٢٢٧ - فقرة ١٢٢٨ - وفي تقنين الموجبات والعقود البناني نص صريح

يعطى للمؤجر دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن والمتنازل له من الإيجار ، فقد نصت

المادة ٥٨٨ من هذا التقنين على أن « للمؤجر ، في جميع الأحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر

الأصل ، أن يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني وعلى المتنازل له ، مع بقاء حقه في مقاضاة

المستأجر الأصل . ويحق للمستأجر الأصل دائماً أن يتدخل في الدعوى .

(٥) واستند أصحاب هذا الرأي كذلك إلى فكرة الوكالة الضمنية التي سبقت الإشارة إليها

بقية التزامات المستأجر كالتعويض الذي يجب دفعه في حالة حريق العين المؤجرة، فذهبوا إلى أن للمؤجر حق الرجوع مباشرة على المستأجر من الباطن بهذا التعويض (١). ومع ذلك فهناك أحكام من القضاء الفرنسي تقضي بالعكس ولا تعطى للمؤجر الحق في رفع دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن حتى لاستيفاء الأجرة، وتقتصر على إعطائه الحق في رفع الدعوى غير المباشرة باسم المستأجر الأصلي (٢). ويؤيد هذا الرأي كثير من الفقهاء (٣)، ويفسرون المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي تفسيراً تاريخياً معقولاً. فقد كان القانون الفرنسي القديم يقضي بأن منقولات المنازل له عن الإيجار - وهو المستأجر من الباطن لكل العين المؤجرة بحسب القانون الفرنسي القديم كما أسلفنا القول (٤) - الموجودة في العين المؤجرة تضمن كل الأجرة المستحقة للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي. وكان هذا الحكم قاسياً على المستأجر من الباطن، أي المستأجر لجزء من العين المؤجرة (٥). فنصت

- في إعطاء المستأجر من الباطن دعوى مباشرة ضد المؤجر (انظر آنفاً فقرة ٤٨٨). فالمستأجر الأصل يمثل المؤجر في الإيجار من الباطن، ومن ثم تنصرف الحقوق والالتزامات الناشئة من هذا العقد إلى المؤجر باعتباره مثلاً فيه (انظر في انتقاد هذه الفكرة بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٥).
(١) نفض مدني ١٣ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٥٠٩ - جوار ١ فقرة ٣٣٩ - أوبري ورواسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٩ - جوران ٢ فقرة ١٢٢٩.
(٢) ليون الاستئنافية ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٣ - ٢ - ٢٠٩ - تولوز الاستئنافية ٧ فبراير سنة ١٨٨٨ سير ٨٨ - ٢ - ١٠١ - باريس ٣ أغسطس سنة ١٨٩٦ دالوز ٩٧ - ٢ - ٣٣٣.

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٢٠٠ وما بعدها - هيك ١٠ فقرة ٢٨٣ - فقرة ٢٢١ وفقرة ٣٤٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٥ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦١ (مع التسليم بأن القضاء الفرنسي قد استقر على إعطاء المؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن) - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٦٨٩ - ويلب بعض الفقهاء (كولان وكايتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٠٤٠ ص ٦٨٩) إلى أنه لا حاجة إلى إعطاء المؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن، وأنه يجب قبول النتائج التي تترتب على الدعوى غير المباشرة، فيما هذا نتيجة واحدة هي مزاحة دائني المستأجر الأصل للمؤجر. وهذه النتيجة يمكن توثيقها واستبعاد هذه المزاحة بأن يجعل للمؤجر حق امتياز على ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل، ويمكن الوصول إلى تقرير حق الامتياز هذا من طريق نظرية لايه المعروفة وسنعرض لها فيما يلي (انظر فقرة ٤٩٠ في الهامش).

(٤) انظر آنفاً فقرة ٤٥٣.

(٥) انظر آنفاً فقرة ٤٥٣.

مجموعة عادات باريس (Coutume de Paris) على أن منقولات المستأجر من الباطن لا تضمن الأجرة إلا بمقدار المستحق منها للمستأجر الأصلي . وقد نقلت عنها المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي هذا الحكم ، ولا تقصد به إعطاء المؤجر دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن ، بل أرادت قصر امتياز المؤجر ، في دعواه العينية لا الشخصية بالنسبة إلى منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة ، على الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي . ولولم تكن المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي موجودة ، لكانت هذه المنقولات ضامنة لكل الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر الأصلي للمؤجر ، فهذه المادة إنما جاءت لتضييق حقوق المؤجر بتحديد دعواه العينية ، لا لتوسيع هذه الحقوق بإعطائه دعوى شخصية مباشرة (١) .

جلى أن التقنين المدني المصري الجديد، خلافاً للتقنين المدني المصري القديم (٢) ،

- (١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦١ ص ٧٨٧ - ص ٧٨٨ - بلانيول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٦٨٩ - كولان وكايبان ودى لاموراندبير ٢ فقرة ١٠٤٠ ص ٦٨٩ .
- (٢) تقضى المادة ٤٥١/٣٦٨ من التقنين المدني القديم بأن يضمن المستأجر الأصل للمؤجر الثاني أو من المسقط إليه حق الإيجار ، إلا إذا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني أو من المسقط إليه بدون شرط احتياطي أو رضى بالإيجار الثاني أو بالإسقاط . وقد يهيم هذا النص أن المستأجر من الباطن هو المدين الأصلي بالنسبة إلى المؤجر وليس المستأجر الأصلي إلا ضامناً ، ويترتب حل هذا التفسير أن للمؤجر أن يرفع دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن . ولكن هذا الرأي لم يأخذ به الفقه ولا القضاء في عهد التقنين القديم (دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٩١ - جرانمولان في العقود فقرة ٤١٠ - فتحى زخلول ص ٢٨٥ - هالتون ٢ ص ١٢٧ - محكمة الاستئناف الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٠٧) . ويفسر دى هلتس ضمان المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن الوارد ذكره في النص المتقدم الذكر بأن الأول يضمن الثاني في أن يفتنع بالعين المؤجرة الانتفاع القانوني ، فإذا أخل المستأجر من الباطن بالتزامه هذا كان مسئولاً وكان المستأجر الأصلي مسئولاً معه (دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٩١ - قارن جرانمولان في العقود فقرة ٤١١ هامش ١) . فالتقنين القديم لا يوجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، فليس للأول أن يرفع على الأخير دعوى مباشرة يطالب فيها بالتزامات المستأجر ، ولا للأخير أن يرفع دعوى مباشرة على الأول يطالبه فيها بالتزامات المؤجر (انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٢٢) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي : « ويلاحظ أن التقنين الحالي (القديم) لا ينص على هذه العلاقة المباشرة . ولذلك لم يستطع القضاء أن يقرها » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠) - انظر مع ذلك أسيوط ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦٤٢ ص ١٢٤٦ (وقد ذهبت المحكمة إلى أن للمؤجر أن يرفع دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلي ضامناً للمستأجر من الباطن) .

قد أعطى للمؤجر بموجب نص خاص (م ٥٩٦ مدني) دعوى مباشرة لمطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة. وإلى جانب هذا الحكم الاستثنائي الذي خرج به المشرع على القواعد العامة قضت المادة ٥٩٧ مدني، كما رأينا، ببراءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته بموجب الإيجار الأصلي إذا قبل المؤجر صراحة لو ضمنا الإيجار من الباطن بعد حصوله، فجعلت بذلك العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن علاقة مباشرة. فنستعرض الآن هذين الاستثنائين الواردين على القاعدة التي تقضي بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته.

٤٩٠ - جواز مطالبة المؤجر للمستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة -

نص قانوني: رأينا فيما تقدم أن للمؤجر امتيازاً على منقولات المستأجر من الباطن بالأجرة الثابتة في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي إذا لم يكن هذا ممنوعاً من الإيجار من الباطن، فإن كان ممنوعاً فبكل الأجرة الثابتة للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي. ولكن هذه الدعوى هي دعوى حينية مقصورة على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة. أما باقي أموال المستأجر من الباطن فلا يوجد عليها حق امتياز للمؤجر، وإذا رجع هذا على المستأجر من الباطن في هذه الأموال فلإنما يرجع كما رأينا بالدعوى غير المباشرة باسم المستأجر الأصلي^(١). فيشترك دائنو هذا الأخير مع المؤجر شركة الغرماء، وفي هذا من التحجف بحق المؤجر ما حمل القضاء الفرنسي على ما رأينا أن يعطى للمؤجر دعوى مباشرة بالأجرة ضد المستأجر من الباطن، وما حمل بعض التشريعات الحديثة على إعطاء هذه الدعوى المباشرة بنصوص خاصة^(٢)، وما حمل فقها فرنسياً معروفاً هو الأستاذ لاييه أن يصوغ نظرية فقهية خاصة لمواجهة هذه الحالة والحالات المماثلة^(٣).

(١) أرىوكله المستأجر الأصلي في قبضها من المستأجر من الباطن أو نحو ذلك، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٧٧٦ مدني عراق في هذا الصدد على ما يأتي: «... يكون المستأجر الأول ملزماً بالأجرة للمؤجر، وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني إلا إذا أحاله المستأجر الأول عليه أو وكله بقبضها منه».

(٢) انظر مثلاً تقنين الالتزامات السويسري م ٢٦٤، والتقنين المدني الياباني م ٦١٣.

(٣) وتقضي نظرية لاييه بأن يكون للدائن حق امتياز على دين يثبت لمدينه ويكون سببه قائمة قسمها لهذا المدين أو خسارة تحملها عنه. وبتطبيق هذه النظرية على حالتنا هذه نرى أن -

و قد واجه التقنين الجديد هذه الحالة بنص تشريعي خاص يعطى للمؤجر دهنى مباشرة فى مطالبته المستأجر من الباطن بالأجرة ، فنصت المادة ٥٩٦ من هذا التقنين على ما يأتى : ١ - يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يودى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصيل وقت أن ينذره المؤجر . ٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصيل ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن (١) . فالمؤجر له إذن ، إلى جانب

- المأجر يكون له امتياز على ما للمستأجر الأصيل فى ذمة المستأجر من الباطن ، لأن سبب هذا الدين فائدة قسمها للمستأجر الأصيل وهى إيجاره العين له . وبذلك ثبت للمؤجر حق امتياز على دين الأجرة المستحق للمستأجر الأصيل على المستأجر من الباطن ، يجعله يتقدم فى استيفاء حقه من دين لأجرة هذا على بقية دائى المستأجر الأصيل (لايه : الامتيازات الخاصة على الدينون فى مجلة الانتعاده فى التشريع والقضاء ٥ - ١٨٧٦ ص ٥٧١ وما بعدها وص ٦٦٥ وما بعدها - والنظر أيضاً تطبيقاً لهذه النظرية فى إعطاء المؤجر حق امتياز على التمريض المستحق فى ذمة شركة التأمين للمستأجر) . وهب هذه النظرية أنها تخلف حق امتياز بدون نص (الإيجار للمؤلف فقرة (٤٢٥) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٧٩٨ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : ١ - ومع ذلك يكون المستأجر الباطن ملزماً بأن يودى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمة المستأجر الأصيل وقت أن ينذره المؤجر . ٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون عجله من الأجرة للمستأجر الأصيل ، ما لم يكن ذلك قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ . وفى لجنة المراجعة أقر النص بعد استبعاد عبارة ومع ذلك ، فى ابتداء الفقرة الأولى ، وصار رقمه ٦٢٥ فى المشروع النهائى . وأقره مجلس النواب تحت رقم ٦٢٤ . وفى لجنة مجلس الشيوخ دارت مناقشة حول مفهوم الفقرة الأولى التى تقضى بأن المستأجر من الباطن يودى مباشرة للمؤجر ما فى ذمة المستأجر الأصيل وقت أن ينذره المؤجر ، فسل هل ينسحب هذا الحكم على ما يستحق فى ذمة المستأجر من الباطن بعد الإنذار ، فكان الجواب من جانب الحكومة أن محل تطبيق هذا الحكم هو ما استحق من الأجرة وقت الإنذار فقط . وقد اتجه الرأى إلى النص على أن الإنذار يكون بمثابة حجز تحت يد المستأجر من الباطن ، فلم تقبله اللجنة . أما بالنسبة إلى الفقرة الثانية فقد رؤى تعديلها بحيث يتحدد المقدار المعجل من الأجرة الذى يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك به قبل المؤجر ، فاشترط أن يكون المعجل قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن . وترك موضوع إثبات التاريخ ومقتضياته لقواعد العامة فى الإثبات . وأصبح النص بعد التعديل مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدق الجديد ، وصار رقمه ٥٩٦ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدتته بلته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٥ - ص ٥٦٨) .

دعوى الامتياز العينية على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة ، دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه في جميع أمواله ولو لم تكن موجودة في العين المؤجرة ، دون أن يشاركه في ذلك دائنو المستأجر الأصلي مشاركة الغرماء .

والدعوى الشخصية المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن (١) . أما الالتزامات الأخرى - استعمال العين فيما أعدت له

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولم يكن المؤجر في هذا التقنين دعوى شخصية مباشرة بالأجرة ضد المستأجر من الباطن ، وكان منصوفاً على دعوى الامتياز العينية فيما يتعلق بمنقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة . والعبارة بتاريخ الإيجار من الباطن ، فإن كان قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرت أحكام التقنين القديم ، وإلا فتنص أحكام التقنين الجديد .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٣ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٥ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٧٧٦ : ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأول وقت أن ينلوه المؤجر ، ولا يجوز له أن يتسكك قبل المؤجر بما يكون قد حصله من الأجرة للمستأجر الأول ما لم يكن تعجيل الأجرة متشعباً مع العرف ومدوناً بسند ثابت التاريخ . (وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام التقنين المصري في مشروعه التمهيدى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٨٥) .

تقنين الموجبات والمقرد البناني م ٥٨٧ : إن المستأجر الثاني أو المتنازل له عن الإجارة يكون ملزماً مباشرة تجاه المؤجر بقدر ما يكون للمستأجر الأصل في ذمته من الدين وقت الإنذار المرسل إليه . ولا يمكنه أن يحتج بما دفعه مقلماً للمستأجر الأصل إلا في الحالتين الآتيتين : أولاً - إذا كان الدفع منطبقاً على العرف المثل . ثانياً - إذا كان مثبتاً بسند ذي تاريخ صحيح . (وأحكام التقنين البناني تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ، فهما هذا أن التقنين البناني يعتد بالدفع المجلل للمستأجر الأصل إذا كان الدفع منطبقاً على العرف المثل ولو لم يكن ثابت التاريخ ، أو كان ثابت التاريخ ومنطبقاً على العرف المثل أو بموجب اتفاق ثابت التاريخ ثم وقت الإيجار من الباطن . هذا ويلاحظ أن التقنين البناني يعامل المتنازل له عن الإيجار في هذه المسألة معاملة المستأجر من الباطن ، أما التقنين المصري فيفرق بينهما على النحو الذي بيناه) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في شيء واحد هو الأجرة . . أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما -

والمحافظة عليها وردها - فإن المؤجر لا يستطيع ، كما قدمنا ، أن يطالب بها المستأجر من الباطن إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة^(١) . ولا يطالب بها مباشرة إلا المستأجر الأصلي ، هذا ما لم يقبل صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله فله عندئذ أن يطالب بها مباشرة المستأجر من الباطن كما سيأتي .

والدعوى الشخصية المباشرة مقصورة على الأجرة الثابتة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي وقت أن ينذر المؤجر المستأجر من الباطن . فإذا أراد المؤجر استعمال هذه الدعوى المباشرة ، وجب عليه أن ينذر^(٢) المستأجر من الباطن بالأداء يدفع الأجرة من وقت وصول الإنذار إليه إلا للمؤجر . فيتعين إذن على المستأجر من الباطن أن يدفع ما استحق من الأجرة وقت وصول الإنذار ولم يكن قد دفع ، وكذلك الأجرة التي تستحق بعد ذلك في المدد التالية إلى نهاية الإيجار ، للمؤجر دون المستأجر الأصلي^(٣) . وإذا دفع شيئاً من ذلك للمستأجر الأصلي كان

المستأجر الأصل ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٧٠) - هذا ونص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٦ منق - « يؤدي المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمة المستأجر الأصلي ، - فيه من التعميم ما يتبع لشول جميع التزامات المستأجر من الباطن . وهذا ما أخذنا به عند الكلام في الدعوى المباشرة في النظرية العامة للالتزام (انظر الوسيط ٢ فقرة ٥٥٦) . ولكن الفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ منق تخصص هذا التعميم وتجعله مقصوراً على الأجرة ، ثم إن المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى ، كما رأينا ، قاطعة في صراحتهما في أن الدعوى المباشرة مقصورة على الأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن .

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ١٧٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٩٦ ص ٢٥٧ - ص ٢٥٨ - عبد المنعم البهراوى ص ١١٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٤ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٠٧ ص ٢٨٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٢٤٨ ص ٣٦٩ .

(٢) ولم يصرح القانون بما يجب أن يكون عليه شكل الإنذار . ولكن يبدو أن لفظ « الإنذار » يتضمن معنى أن يكون على يد محضر (انظر ٢١٩ منق) ، فيكون إنذار المؤجر من الباطن إنذاراً رسمياً على يد محضر .

(٣) ويؤيد ذلك ما جاء في المذكرة الإيضاحية : « فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تل هذا الإنذار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٧٠) . وأما ما جاء على لسان مندوب الحكومة أمام لجنة مجلس الشيوخ من « أن محل تطبيق هذا الحكم هو ما استحق من الأجرة وقت الإنذار فقط » (انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) ، فلا يستقيم مع صراحة للنص الذي يقضى بأن « يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً -

الدفع غير مبرئ لذمته، ووجب أن يدفع مرة ثانية للمؤجر، ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفعه . ويخصم المؤجر ما استوفاه من المستأجر من الباطن مما هو مستحق في ذمة المستأجر الأصلي ، فإن بقي له شيء رجع به على المستأجر الأصلي (١) . أما إذا كان الثابت في ذمة المستأجر من الباطن أكثر مما هو مستحق له في ذمة المستأجر الأصلي ، فلا يستوفى من المستأجر من الباطن غير المستحق له في ذمة المستأجر الأصلي ، ويرجع هذا بالباقي على المستأجر من الباطن .

على أنه يجوز ، وقت وصول الإنذار إلى المستأجر من الباطن ، أن يكون هذا لم يقتصر على دفع الأجرة المستحقة في ذمته للمستأجر الأصلي ، بل عجل له فوق ذلك الأجرة عن مدة قادمة . ففي هذه الحالة تقضى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ مدني ، كما رأينا ، بأنه لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر

حتى دُمت للمستأجر الأصل وقت أن ينلره المؤجره (م ١/٥٩٦ مدني) . وضح عن البيان أن الثابت في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي وقت أن أنلره المؤجر هو ما استحق من الأجرة وقت الإنذار وما يستحق بعد ذلك عن المدة التي تل هذا الإنذار ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيما قلنا ، إذ أن كل هذا ثابت في ذمة المستأجر من الباطن ، وقد يكون بعضه مستحقاً وبعضه غير مستحق . ولا يجوز القول بما ذهب إليه مندوب الحكومة ، وإلا وجب على المؤجر أن يحدد إنذار المستأجر من الباطن عند استحقاق كل قسط من أقساط الأجرة ، وفي هذا من العنت مالا يحق . هذا إلى أن الفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ تفترض أن قسطاً من الأجرة لم يحل وأن تعجيل المستأجر من الباطن به لا يكون نافذاً في حق المؤجر إلا بشروط معينة ، فإذا لم تتوافر هذه الشروط كان التعجيل غير نافذ ووجب دفع هذا القسط للمؤجر ، وهذا معناه أن الإنذار ينتج أثره قسط من الأجرة لم يحل أي لم يستحق ، ولا يقتصر على القسط الذي حل (سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٢ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٧ ص ٢٧٩ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٤٨ ص ٣٦٩ هامش ٢ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٤٠ هامش ١) .

(١) وضح عن البيان أن الدعوى المباشرة التي للمؤجر على المستأجر من الباطن لا تمنع من قيام دعوى المؤجر على المستأجر الأصلي (أوبري ورو وإسمان ه فقرة ٣٦٨ ص ٢٦٠) ، فيكون للمؤجر مدينان بالأجرة : المستأجر الأصلي بموجب عقد الإيجار الأصلي ، والمستأجر من الباطن بموجب الدعوى المباشرة . وهما مدينان بالتضام (in solidum) ، لا بالتضامن . وتنص المادة ٥٨٨ من تقنين الموجبات والعقود البناني على هذا الحكم صراحة في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار معاً (بالرغم من وجوب التمييز بينها) فتقول : « للمؤجر ، في جميع الأحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر الأصلي ، أن يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني وعلى التنازل له مع بقاء حقه في مقاضاة المستأجر الأصلي . ويحق للمستأجر الأصلي دائماً أن يتدخل في الدعوى » (انظر آتفاً فقرة ٤٨٩ في الهامش) .

بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت التاريخ^(١) ثم وقت الإيجار من الباطن . وهذا احتياط من المشرع يتفادى به تواطؤ المستأجر من الباطن مع المستأجر الأصلي ، إذ يصح أن يعمد الأول عند وصول الإنذار إليه إلى تعجيل الأجرة للمستأجر الأصلي عن مدة تادمة حتى لا يستوفى منه المؤجر . لذلك اشترط القانون أن تكون الأجرة المعجلة قد تم دفعها قبل الإنذار ، أي أن يكون الدفع ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ الإنذار تطبيقاً لما تقضى به القواعد العامة . ولا يكفي ذلك ، بل يجب أيضاً أن يكون تعجيل الأجرة متفقاً مع ما يقضى به العرف ، فإن لم يوجد عرف يقضى بتعجيل الأجرة وجب أن يكون التعجيل تنفيذاً لاتفاق ثابت التاريخ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن قد تم وقت الإيجار عن الباطن^(٢) . فإن لم يستوف التعجيل هذه الشروط ، بأن كان قد تم بعد الإنذار أو قبل الإنذار دون أن يقضى به العرف أو الاتفاق ، فإنه لا يحتاج به على المؤجر ، ويجب على المستأجر من الباطن أن يدفع ما عجله للمستأجر الأصلي مرة ثانية للمؤجر ، ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفع .
وغنى عن البيان أن ما يجب على المستأجر من الباطن أن يدفعه للمؤجر بموجب

(١) والنص يجرى على الوجه الآتي : . . ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن ، (م ٢/٥٩٦ ملغ) . والظاهر أن المقصود بالاتفاق الثابت ، هو الاتفاق الثابت التاريخ ، وأن كلمة التاريخ ، التي كان يجب ورودها بعد كلمة ثابت ، قد سقطت سهواً (سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٣ هاش ١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٨١ ص ٤٤٠ هاش ٢ - منصور مصطلق منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٧ ص ٢٨٠) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ - منصور مصطلق منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٥ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٣ - وقد كان المشروع التمهيدى لفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ ملغ في آخرها يجرى على الوجه الآتي : ما لم يكن ذلك قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٦ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهاش) . ولذلك جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « فإن كان قد عجل منها شيئاً قبل الإنذار ، فلا يكون هذا حجة على المؤجر إلا إذا كان قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ سابق على الإنذار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠) . ولكن بلنة مجلس الشيوخ عدلت النص ، فأصبح يجرى على الوجه الآتي : ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٧ - ص ٥٦٨ وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهاش) .

الدعوى الشخصية المباشرة مضمون بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة، ويجوز الحجز على هذه المنقولات ججزاً تحفظياً، كما يجوز حبسها (١).

٤٩١ - قبول المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله : قلنا أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله ، فإن ذمة المستأجر الأصلي تبرأ من التزاماته نحو المؤجر ، وأن هذا القبول قد يكون صريحاً ، وقد يكون ضمناً كما إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون أن يبدي أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي (م ٥٩٧ ملغى) (٢) . وبيننا أيضاً التكييف القانوني لبراءة ذمة المستأجر الأصلي ، فهذه البراءة تقوم على أن المؤجر وهو دائن المستأجر الأصلي اتفق مباشرة مع المستأجر من الباطن على حوالة الالتزامات التي في ذمة المستأجر الأصلي إلى ذمة المستأجر من الباطن ، فتحول هذه الالتزامات من ذمة المستأجر الأصلي (٣) ويحل محله فيها المستأجر من الباطن

(١) هـ الفتح عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ - وقرب استئناف مخطط ٢٨ لولبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٧٢ - ١٢ مارس سنة ١٩١٨ ، م ٣٠ ص ٢٧٤ . فإذا كان المستأجر الأصل ممنوعاً من الإيجار من الباطن ، فإن استعمال المؤجر للدعوى المباشرة ضده يعتبر تنازلاً عن الشرط المانع (انظر آنفاً فقرة ٣٦٠ في الهامش) . ويكون للمؤجر في هذه الحالة امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة بمقدار المستحق للمؤجر من الأجرة في ذمة المستأجر الأصلي (انظر آنفاً فقرة ٣٦٠) ، وهذه هي دعوى الامتياز العينية . أما للدعوى الشخصية المباشرة ، وتتناول كل أموال المستأجر من الباطن ولو لم تكن موجودة في العين المؤجرة ، فتكون بمقدار ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي .

وإذا كان المستأجر الأصلي ممنوعاً من الإيجار من الباطن ، وتمسك المؤجر بالشرط المانع فطرد المستأجر من الباطن من العين المؤجرة ، فإن المؤجر لا يكون له في هذه الحالة لا دعوى شخصية مباشرة ولا دعوى امتياز عينية لأنه أنكر حل المستأجر من الباطن ضده ، وإنما يكون له امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة ، لا باعتبارها مملوكة لهذا الأخير ، بل باعتبارها داخلة ضمن منقولات المستأجر الأصلي ، مالم يثبت المستأجر من الباطن أن المؤجر كان عالماً وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة أنها ليست ملك المستأجر الأصلي (انظر آنفاً فقرة ٤٦٢ في الهامش) . ويضمن الامتياز جميع ما في ذمة المستأجر الأصلي للمؤجر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٧٧ .

(٣) أما في التفتين الملغى القديم ، وهو لا يعرف حوالة الدين ، فقد كان التكييف القانوني، -

طبقاً لأحكام حوالة الدين (م ٣٢١ مدني)^(١). وتحدد حوالة الدين هذه بمقدار ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي^(٢).

ونرى من ذلك أنه إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله ، يصبح هو الدائن المباشر للمستأجر من الباطن بجميع التزامات المستأجر الأصلي في حدود التزامات المستأجر من الباطن^(٣) . ومن ثم يستطيع المؤجر أن يرجع مباشرة على المستأجر من الباطن بالأجرة ، ولكن في حدود ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي ، كما يستطيع أن يرجع عليه مباشرة في هذه الحدود بسائر التزامات المستأجر الأصلي .

ولما كانت التزامات المستأجر الأصلي قد انتقلت على النحو المتقدم إلى المستأجر من الباطن عن طريق الاتفاق المباشر بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، فإن هذا الاتفاق يتضمن أيضاً أن تنتقل حقوق المستأجر الأصلي قبل المؤجر إلى المستأجر من الباطن ، فيستطيع هذا الأخير أن يطالب المؤجر مباشرة بحقوق المستأجر الأصلي في حدود حقوقه هو قبل المستأجر الأصلي . وليس هذا عن طريق حوالة الحق ، فإن حوالة الحق تقتضي رضاه الدائن وهو المستأجر الأصلي . ولكن الاتفاق الذي تم بين المؤجر والمستأجر من الباطن على نقل حقوق المستأجر الأصلي إلى المستأجر

— كما جاء في كتابنا « الإيجار » ، على الوجه الآتي : « يفهم من دفع المستأجر من الباطن الأجرة مباشرة للمؤجر أنه قبل أن تكون ملاحته مباشرة بالمؤجر ، فيكون مسئولاً قبله مباشرة . وهو في الوقت ذاته مسئول قبل المستأجر الأصلي . ولا تنتقل هذه المسئولية إلا إذا رضى هذا الأخير بذلك ، فيكون هناك تجديد دين بتغيير الدائن . . . أما إذا لم يرض المستأجر الأصلي بهذا التجديد فيبقى دائماً للمستأجر من الباطن ، وإذا قام هذا الأخير بالتزاماته قبل المؤجر مباشرة (كأن دفع له الأجرة) ، فيخلص من التزاماته قبل المستأجر الأصلي بقدر ما أدى من هذه الالتزامات للمؤجر طبقاً لنظرية علم الإثراء على حساب الغير ، وذلك لأن المستأجر وهو مسئول بدوره عن التزاماته كستأجر قد تخلص من هذه الالتزامات بالقدر الذي أداءه المستأجر من الباطن للمؤجر — انظر حكم محكمة الاستئناف الأهلية في ١٦ يناير سنة ١٨٩٦ القضاء ٢ ص ٣٠٤ — محكمة الاستئناف المختلطة في ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ١١ ، (الإيجار لمؤلف فقرة ٤٢١ ص ٥٢٨ هامش ١) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٨١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٨١ .

(٣) ولا مانع من أن يتفق الطرفان على أن العقد الذي يحكم العلاقة فيما بينهما هو عقد

الإيجار الأصلي (محمد لبيب شنب فقرة ٣٥١) .

من الباطن يكون سارياً في حق المستأجر الأصلي على الوجه الآتي : لم تعد للمستأجر الأصلي أية مصلحة في مطالبة المؤجر بحقوقه قبله، فإن المستأجر الأصلي إذا طالب المؤجر بهذه الحقوق فلن يؤولها إلى المستأجر من الباطن ، وقد قبل المستأجر من الباطن أن يستوفيها مباشرة من المؤجر . ومن ثم تقوم ، بقبول المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله ، علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن ، فيطالبه بالتزامات المستأجر الأصلي ويؤدي له حقوق هذا الأخير ، وذلك كله في حدود التزامات المستأجر من الباطن وحقوقه ، وفيما زاد على هذه الحدود تبقى العلاقة قائمة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي . وهكذا يخفى المستأجر الأصلي ، ولا يعود متوسطاً ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، في حدود الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار من الباطن . وهذا ما عتته المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى حين تقول : « أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي ، إلا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ ، أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ، فعندئذ يخفى المستأجر الأصلي ، وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر ، لكل منهما أن يطالب الآخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة (١) » .

٤٩٢ - أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار منه الباطنه منه

مبني على معرفة المؤجر بالتنازل له وبالمستأجر منه الباطنه : ويخلص ، من امتراض علاقة المؤجر بالمتنازل له وعلاقته بالمستأجر من الباطن على النحو الذى قلناه ، أن هناك فروقاً بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ترجع إلى أن العلاقة في التنازل عن الإيجار علاقة مباشرة ، وهى علاقة غير مباشرة في الإيجار من الباطن . ونذكر من هذه الفروق ما يأتى :

١ - في التنازل عن الإيجار يرجع التنازل له على المؤجر بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات المؤجر ، أما في الإيجار من الباطن فلا يجوز للمستأجر من

الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته ، وكل ما يستطيعه هو أن يطالبه بها باسم المستأجر الأصلي بطريق الدعوى غير المباشرة .

٢ - في التنازل عن الإيجار يرجع المؤجر على التنازل له بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات المستأجر . أما في الإيجار من الباطن فالأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن مباشرة بالتزاماته ، وإنما يجوز له ذلك عن طريق الدعوى غير المباشرة ، وهذا فيما عدا الالتزام بالأجرة فإنه يجوز للمؤجر أن يرجع به مباشرة على المستأجر من الباطن في حدود ما في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي ، وفيما عدا قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله فإن لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر .

٣ - وبالجملة تقوم ، في التنازل عن الإيجار ، علاقة مباشرة بين المؤجر والتنازل له . أما في الإيجار من الباطن فالعلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن علاقة غير مباشرة ، إلا في حالتين عنيهما القانون تقوم فيها علاقة مباشرة بين الاثنين (١) .

(١) وقد يتعاقب المستأجر من الباطن ، كما يتعاقب التنازل لهم عن الإيجار ، فيؤجر المستأجر الأصلي لمستأجر من الباطن ، ثم يؤجر المستأجر من الباطن بدوره لمستأجر من باطنه . فتكون العلاقة غير مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن الثاني ، ولا تقوم علاقة مباشرة إلا فيما يتعلق بالتزام الأجرة وإلا في حالة ما إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن الثاني بعد حصوله . أما في تعاقب التنازل لهم عن الإيجار فتقوم علاقة مباشرة ما بين المؤجر والتنازل له الثاني ، قد سبق بيان ذلك (انظر آنفاً فقرة ٤٨٦ - وانظر في تعاقب المستأجر من الباطن بودى وقال ١ فقرة ١١٦٥ - فقرة ١١٨١ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٣) .

الفصل الثالث

اتهاء الإيجار

٤٩٣ - أسباب زوال العقد بوجه عام : بينا في الجزء الأول من الوسيط^(١) أن زوال العقد (disparition) يكون بالانقضاء (extinction) أو بالانحلال (dissolution) أو بالإبطال (annulation) . وإبطال عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة ، حتى في أن يكون له أثر رجعي بخلاف الفسخ ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك^(٢) . فلا شأن لنا به هنا .
بقى الانقضاء والانحلال . أما الانقضاء فهو السبب المألوف لانهاء عقد الإيجار ، ولذلك نستقيه لبحثه تفصيلا فيما يلي . والانحلال قد يكون باتفاق الطرفين وهذا هو التنازل (résiliation conventionnelle)^(٣) ، أو لأسباب أخرى يقررها القانون وأهمها الفسخ (résolution) .
فالتنازل في عقد الإيجار يكون باتفاق المتعاقدين على إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته . ولا شك في جواز ذلك ، لأنهما كما استطاعا باتفاقهما أن يتعهدا بالتزامات ، يجوز لهما باتفاقهما كذلك أن يتحلا من هذه الالتزامات^(٤) . والأهلية اللازمة للتنازل هي نفس الأهلية التي تلزم لانقضاء الإيجار^(٥) . ويكون رضاء كل من

(١) فقرة ٤٥٦ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٨ في الهامش .

(٣) وقد يكون الانحلال بإلغاء العقد بإرادة منفردة (résiliation unilatérale) ، فيكون لأحد المتعاقدين أو لكل منهما الحق في أن يستقل بإلغاء العقد . ويقع ذلك في عقد الإيجار الذي لم تحدد له مدة ، فيجوز لكل من المتعاقدين أن يستقل بإلغائه بعد التنيه على الآخر في مدة معينة ، وقد سبق بيان ذلك .

(٤) وذلك حتى لو فرض التشريع حداً أدنى لمدة الإيجار كما هو في إيجار الأراضي للزراعية حيث لا يجوز أن تقل المدة عن ثلاث سنوات ، أو أوجب امتداد الإيجار بعد انقضاء مدته ، فإن التنازل يجوز حتى قبل انقضاء الحد الأدنى الذي فرضه القانون ، وحتى في أثناء امتداد الإيجار المفروض بحكم القانون (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٣) .

(٥) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٣ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة

الطرفين بالتقابل صريحاً أو ضمناً^(١) ، وبعد رضاه ضمناً أن يخلى المستأجر العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار فيسلمها المؤجر دون تحفظ^(٢) . وإذا رفع أحد المتعاقدين دعوى بفسخ الإيجار كان هذا إيجاباً صريحاً من جهته بإنهاء الإيجار ، فيجوز للمتعاقد الآخر عند رفع الدعوى أن يقبل هذا الإيجاب فيتم التماسخ بالراضى ، ولا يمس هذا ما للمدعى من الحق في التعويض ، وإنما يتحم على المحكمة النطق بالفسخ لأنه مبني على التراضى لا على حكم القضاء^(٣) . وتبقي القواعد العامة في إثبات اتفاق المتعاقدين على التقايل^(٤) . ويترتب على التقايل إنهاء عقد الإيجار فيما يتعلق بالمستقبل دون أثر رجعي ، فإن كان المستأجر قد عجل الأجرة عن مدة تلي التقايل استردها ، وإذا كان للمؤجر أجرة مستحقة عن مدة سابقة على التقايل استوفاهما^(٥) .

أما الفسخ فيكون لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته ، وقد استعرضناه

(١) جيوار ١، فقرة ٣٨٣ - بودرى وقال ١، فقرت ١٣٦٧ - فقرة ١٣٦٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٣ - ومثل التقايل الصريح ما قضت به محكمة النقض من أنه إذا استأجر أحد الشركاء نصيب باقي شركائه في الأطنان المشتركة ، فإنه لا تريب على الحكم إذا استخلص عدول هؤلاء الشركاء عن الملاقة التأجيرية من هريضة دعوى يطالبون فيها شريكهم المستأجر بإيجار نصيبهم في الأطنان في سنة معينة وبريمها في السنوات التالية ومن هريضة دعوى أخرى يطالبون فيها قسمة هذا النصيب ، واستخلص قبول المستأجر لهذا العدول من عبارة محاميه في إحدى الدعويين بأنه وكيل عن شركائه في الشيوخ (نقض مدني ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٧٦ ص ٧١٩) .

(٢) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٣ .

(٣) استئناف وطني ٢٩ يونيو سنة ١٩٢٥ المهامة ٦ رقم ٩٨ ص ١٣١ . وكما يحصل التماسخ بالإيجاب والقبول ، كذلك يحصل التنازل عن فسخ الإيجار ، سواء فسخ الإيجار بحكم أو باتفاق ، بإيجاب وقبول أيضاً ويكون هذا عقداً جديداً . وقد قضى بأن تنازل المؤجر للمستأجر عن نسخ الإجارة المحكوم به يعتبر عقداً جديداً يبرئ ذمة الضامن الأصلي (أبو حوص ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٢٤ المهامة ٨ ص ٥٧٥) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ١٣٦٩ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٣ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٢٦ . وهناك رأى في القانون الفرنسي وفي عهد التقنين المدني المصري القديم يقول بوجود اتباع القواعد الخاصة بإثبات عقد الإيجار (جيوار ١ فقرة ٣٨١) ، وقد كانت محكمة النقض الفرنسية تأخذ بهذا الرأي (نقض فرنسي ١٨ نوفمبر سنة ١٨٦١ دالوز ٦٢ - ١ - ١٢١) ، ثم عدلت عنه إل الرأي الأول (نقض فرنسي ٤ يناير سنة ١٨٨٧ سيريه ٨٧ - ١ - ٥٧) .

(٥) سليمان مرقس فقرة ٢٩٠ - وانظر في التقايل الإيجار للمؤلف فقرة ٤٩٣ .

في تطبيقاته المختلفة عند الكلام في التزامات كل من المتعاقدين^(١). وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد يتضمن نصاً عاماً في الفسخ هو المادة ٨٠٣ من المشروع، وكانت تجرى على الوجه الآتي: «إذا أخل أحد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار، كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد، مع التعويض إذا كان له مقتضى. فإن كان المؤجر هو الذي طلب الفسخ، شمل التعويض الأجرة عن المدة اللازمة لإيجار العين ثانية وما ينقص من الأجرة في المدة الباقية من الإيجار الأول»^(٢). وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص ما يأتي: «ليس هذا النص إلا تطبيقاً للقواعد العامة في فسخ العقود الملزمة للجانبين، ولكن يلاحظ ما يأتي: (١) قدر التعويض بالنسبة للمؤجر بمقدار الأجرة عن المدة اللازمة لإيجار العين وما ينقص من الأجرة في المدة الباقية من الإيجار الأول، ولا يمكن تقدير ذلك إلا إذا عرف متى تؤجر العين ثانية وبأى أجرة. فإن لم يكن هذا معروفاً وقت صدور الحكم قدره القاضي تقديرًا اجتهادياً»^(٣).

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا لم يف المؤجر بما تعهد به من سداد الدين التي رهنه العين المؤجرة رهناً رسمياً لضمان سدادها، جاز للمستأجر أن يفسخ عقد الإيجار (استئناف مختلط ٧ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٤٧).

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٨ في الهامش. ويقابل هذا النص المادة ٤٧٣/٣٨٨ من التقنين المدني القديم، وكانت تجرى على الوجه الآتي: «يفسخ الإيجار بعلم وفاء أحد المتعاقدين بما التزم به للآخر أو بعلم قيامه بالواجبات الميئة في المواد السابقة بغير إخلال بالتضمينات التي هي بالنسبة لما يستحقه المؤجر عبارة عن الأجرة المقابلة لزمحلو بين الفسخ والتأجير وما ينقص من الأجرة في المدة الباقية من الإيجار الأول مما كانت عليه فيه». وتتفق أحكام هذا النص مع أحكام نص المشروع التمهيدي، كما تتفق مع القواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٩ في الهامش) - وانظر استئناف مختلط ١٢ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٣٣١ - ١٧ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٦٤ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤٩١ - ١٣ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٦٥ - ١٠ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٨٥ - ٣ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٣٧ - ١٠ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٥٦ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٩٤ - أول ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٨.

(٣) ويراعى في تقدير مدة الحلو العرف أو الاتفاق الصريح مع الاستئناس بمواعيد الإخلاء القانونية (جيوار ١٠ فقرة ٥٠٨ - بودري وقال ١ فقرة ٣٤٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٥) - وإذا قدر التعويض تقديرًا اجتهادياً لم يرد منه شيء للمستأجر حتى لو أجرت العين قبل انقضاء مدة الحلو التي أخذها المؤجر تعويضاً، والتي كان تقديرها فرضياً من أول -

أو أجل الحكم حتى تزجر العين ثانية أو حتى تنتهى مدة الإيجار الأول إذا طلب المؤجر ذلك . (٢) إن فسخ الإيجار وهو عقد مستمر لايزيل ما ترتب عليه من الآثار في الماضي ، لأن التي المدة انتفع بها المستأجر بالعين قبل الفسخ يقابلها ما دفعه من الأجرة (١) . وقد أشر في المذكرة الإيضاحية ألى أنه لا مانع من حذف هذا النص من المشروع إذا أن حكمه يستخلص من القواعد العامة ، وقد حذف فعلاً لهذا السبب في لجنة المراجعة (٢) . وقد قدمنا عند الكلام في

= الأمر ، وحتى لو لم تنقص الأجرة الجديدة عن الأجرة القديمة (جرانمولان في العقود فقرة ٤٢٢ - جيوار ١ فقرة ٥٠٩ - بوددى وقال ١ فقرة ٣٤٨ - انظر عكس ذلك أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٥٩) . حل أنه إذا لم يصدر حكم نهائى بالتعويض مقدراً حل هذا الأساس ، فإنه يجوز للمستأجر أن يثبت أن المؤجر لم يلحقه أى ضرر ، كان أجر العين بعد الفسخ فوراً بأجرة أمل فلا يستحق أى تعويض (استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧) ، أو أنه يستحق تعويضاً أقل كان أجر العين بأجرة مساوية أو بأجرة أقل يسيراً وكانت مدة الخلو أقل من المتوقع فيستحق تعويضاً أقل . ولكن عبء الإثبات في هذا يقع على المستأجر (بلايول وريير ١٠ فقرة ٦٣٥ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٥٩ - نقض فرنسى ٢١ مايو سنة ١٩٤٦ جازيت دى باليه ١٩٤٦ - ٢ - ٢٨) ، أو أنه تحت فلم يؤجر العين لرأب في استجارها (استئناف مختلط ٦ نوفمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٩) ، أو أن المؤجر استعمل العين فيستزل ما يقابل هذا الانتفاع (استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦٧) .

وقد يلجأ المؤجر إلى طريقة عملية ، وهى إيجار العين بالمراد العلى مهما قلت الأجرة ، فيستطيع بذلك تحديد التعويض اللازم . ويلاحظ أن المؤجر غير ملزم بطلب الفسخ إذا لم يتم المستأجر بالتزاماته ، بل يجوز أن يطلب التنفيذ العيني فينبى المستأجر في العين ، ويطلبه بتنفيذ للالتزامات كدفع الأجرة بأكملها من بقية مدة الإيجار ، ولا يقتصر كما في حالة المطالبة بالفسخ على طلب الأجرة عن مدة الخلو والفرق بين الأجرتين في المدة الباقية (استئناف مختلط ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ - وانظر الإيجار للمؤلف ٤٩٩) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩ في الهامش .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٩ في الهامش - وقد ورد في التفتين الملفه العراقى نص يقابل الفقرة الأولى من النص المخلوف وفي نفس المعنى ، وهو نص المادة ٧٨٢ مدنى عراقى ويجرى على الوجه الآتى : « إذا أدخل أحد الطرفين بالالتزامات التى يفرضها عليه عقد الإيجار ، كان لطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له محل ، وذلك بعد إنذاره بتنفيذ التزامه » - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٠٧ - وتنص المادة ٥٩٥ من تفتين الموجبات والعقود البنائى على ما يأتى : « تفسخ الإجارة لمصلحة المؤجر مع الاحتفاظ له ببديل المثل والضرر عند الانقضاء : أولاً - إذا استعمل المستأجر الشيء المأجور لمنفعة غير التى أعد لأجلها بحسب ماهية أو بمقتضى الاتفاق - ثانياً - إذا أهمل المستأجر المأجور على وجه يفضى -

فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة - وهو السبب الغالب لطلب الفسخ - أن للمحكمة أن تقدر أسباب الفسخ فتفسخ الإيجار أولاً تفسخه ، وقد يوجد شرط في العقد يحتم الفسخ على درجات متفاوتة وبيننا أثر هذا الشرط (١) . وليس للفسخ أثر رجعي (٢) ، كما تقول المذكرة الإيضاحية ، وهذا يرجع لطبيعة عقد الإيجار فهو عقد زمني ، وما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه (٣) . ويترتب

- إل إلحاق ضرر هام به . ثالثاً - إذا لم يدفع ما استحق من بدل الإيجار ، . (وأحكام التضمن البناني هذه تتفق مع أحكام التضمن المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٥٠ - فإذا كان الشرط الفاسخ الصريح لا يفي من الإطوار ، وجب حل من يطلب الفسخ من المتعاقدين أن يملأ المتعاقد الآخر قبل رفع الدعوى (م ١٥٨ ملق) . وانظر في وجوب الإطوار في عهد التضمن الملحق القديم استئناف مخطوط ١٢ مايو سنة ١٩٢١ م ٢٢ ص ٣٣١ - عكس ذلك بنى مزار ٢٦ يولييه سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٨٩ ص ٥١٢ - وانظر في إمكان طرد المستأجر بعد الفسخ عن طريق القضاء المستعجل استئناف مخطوط ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٥ م ٣٨ ص ٨١ - ٤ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٢٧١ .

(٢) أنسكلويدى دالوز ٢ لفظ *Loage* فقرة ٧٥٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠١ - عهد النتائج عبد الباقي فقرة ٢٣٩ ص ٢٨٣ وفقرة ٣٢٢ ص ٥١٦ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٢٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٢٣ - وهناك رأى يذهب إلى أن الإيجار يفسخ حتى باللبة إلى الماضي فيكون للفسخ أثر رجعي ، ولكن لا يرد المؤجر الأجرة عن المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين لأنها أصبحت مستحقة له ، لا بناء على عقد الإيجار الذي فسخ ، بل بناء على أنها تعويض عن انتفاع المستأجر بالعين . وهذا ما قرره محكمة الاستئناف الوطنية ، فقد قضت بأنه من المبادئ المقررة في مواد الإيجار أن فسخ عقد الإيجار يترتب عليه إلناؤه وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبلاً ، وتسمى نتائج الفسخ من وقت حصوله على المدة اللاحقة عليه ، فلا يلزم المستأجر بدفع الأجرة عن هذه المدة بحيث إذا دفعت أجرة عنها وجب على المؤجر أن يرد ما . أما بالنسبة للمدة السابقة على فسخ عقد الإيجار فإن الأجرة لا تكون مستحقة للمؤجر إلا باعتبار أنه انتفع بالعين المؤجرة ، ولا يلزم المستأجر بشيء منها إلا بمقدار انتفاعه بالعين (استئناف وطني ٢٩ يولييه سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٩٨ ص ١٣١ - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٦٠ ص ٤٨١) . وقد قلنا أن الفرق ما بين احتبار الأجرة عن الماضي تعويضاً لو أجرة يتبين في أن الأجرة مضمونة بامتياز وجبس وجبز تحفظي والتعويض غير مضمون بشيء من ذلك ، ولكن التعويض من جهة أخرى لا يتقادم إلا بخمس عشرة سنة أما الأجرة فتتقادم بخمس سنوات فقط (سليمان مرقس فقرة ٢٦٠ ص ٤٨١ هامش ١ - وانظر آنفاً فقرة ٧٢) .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ١٣٩١ - بيدان ١١ فقرة ٥٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٤ - كولان وكايتان ودى لاموراندبير ٢ فقرة ١٠٤٦ - جوسران ٢ فقرة ١٢٣٨ - هذا وقد يفسخ عقد الإيجار ومع ذلك يبقى المستأجر في العين بعد الفسخ يعلم المؤجر ودون معارضة منه ، فيجوز أن يحمل ذلك على أن الإيجار قد تجدد تجديداً ضمناً على النحو الذي ستراه عند الكلام في التجديد الضمني (مصر الوطنية مستعجل ٦ مارس سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٢٣ ص ٣٦٣) .

على ذلك ، كما قلنا في التبايل ، أن المستأجر إذا كان قد عجل الأجرة عن مدة نلى فسخ الإيجار استردها بمد حكم ما قد يحكم به عليه من تعويض بسبب الفسخ أو بسبب التأخر في إخلاء العين ، وإذا كان للمؤجر أجرة مستحقة عن مدة سابقة على الفسخ استوفاهما^(١) .

وقد يكون هلاك العين المؤجرة هو سبب انفساخ العقد، وقد سبق بيان حكم هذا الهلاك^(٢) . وفقد المؤجر للملكية العين المؤجرة سواء كان الفقد مادياً كما في هلاك العين أو قانونياً كما في انتقال ملكيتها ، يفسخ بوجه عام عقد الإيجار. وانتقال ملكية العين من أهم أسباب انتهاء الإيجار، فنسبقيه لبحثه تفصيلاً فيما يلي . وقد يفقد المؤجر ملكية العين المؤجرة لأسباب أخرى ، فيفسخ عقد الإيجار تبعاً لذلك . ومن أهم أسباب فقد المؤجر للملكية العين نزع هذه الملكية للمنفعة العامة ، وفسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجبه العين المؤجرة .

فإذا نزعت ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة عدت في حكم المالكة هلاكاً كلياً ، والهلاك هنا ليس مادياً كما قلنا ، بل هو هلاك قانونى^(٣) ، ويكون له حكم الهلاك المادى بسبب أجنبي . ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار يفسخ ، ولا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض ، ولكن له أن يأخذ تعويضاً مستقلاً من نازع الملكية طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة^(٤) .

(١) بلانول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٣١ وما بعدها .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٣١ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٩٠ - وقد قضت محكمة النقض بأن المستأجر يستحق تعويضاً بموجب المادة ٧ من قانون نزع الملكية الصادر في ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ ، حتى لو كانت مدة الإيجار الأصلية قد انقضت قبل نزع الملكية وكان الإيجار متداً تلقائياً بحكم القانون (نقض ملقى ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٧٨ ص ٥١٤) . وقضت أيضاً بأن نزع الملكية للمنفعة العامة كما يكون بطريق مباشر باتباع القواعد والإجراءات التى قررها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر في ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ والمعدل في ١٨ يونيو سنة ١٩٣١ ، يمكن أن يكون أيضاً بطريق غير مباشر : إما تنفيذاً للمرسوم الصادر باعتماد خط التنظيم قبل صدور مرسوم نزع الملكية وذلك باتفاق الحكومة مباشرة مع أصحاب الشأن ، وإما بضم الحكومة إلى المال العام عقاراً يملكه لأحد الأفراد دون أن تتخذ الإجراءات المنوّه عنها في قانون نزع الملكية المذكور . وذلك لأن الاستيلاء في هذه الحالات الأخيرة يستتبع نزع ملكية العقار بالفعل =

وإذا فسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجبه العين المؤجرة لسبب من أسباب الفسخ ، كتحقق شرط فاسخ علقت عليه ملكية المؤجر ، أو عدم قيام المؤجر بالالتزامات الناشئة من عقد تملكه وفسخ هذا العقد تبعاً لذلك ، أصبح المؤجر غير مالك للعين ، وجاز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم تمكن المؤجر من القيام بالتزاماته^(١) . على أن الإيجار يكون نافذاً في حق من آلت إليه الملكية ، إذا كان ثابت التاريخ قبل زوال سبب ملكية المؤجر ولم يكن هناك تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على النحو الذى بيناه فيما تقدم^(٢) . وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، بل يبقى العقد قائماً إلى انقضاء مدته فيما بين المستأجر ومن آلت إليه ملكية العين المؤجرة^(٣) .

— ونقل الحيازة من المالك الأصل إلى الدولة ، فيتحقق بهذا حكم تماماً . وإذن فيتولا عنه، أسوة بنزع الملكية بالطريق العادى ، جميع الحقوق المنصوص عنها في القانون المشار إليه لأول الشأن من ملك ومستأجرين وأصحاب حق المنفعة وغيرهم . ولا يؤثر في ذلك أن نزع الملكية لم يصدر به مرسوم ، لأن النص الوارد بالمادة الخامسة من قانون نزع الملكية لمنفعة العامة ، حين أشار إلى هذا المرسوم وإلى نشره في الجريدة الرسمية ، لم يقصد بذلك إلا تقزير حكم نقل العقار المزروعة ملكيته إلى ملك الدولة وإضافته إلى المنافع العمومية من يوم نشر المرسوم ، بنقض النظر عن دفع المقابل بعد الاتفاق عليه أو تقديره . فإذا لم تر الدولة داعياً لهذا المرسوم ، واكتفت بالاتفاق ودبياً مع المالك ، فلا يمكن أن يكون هذا الاتفاق سبباً في عدم تطبيق قانون نزع الملكية وإسقاط حقوق المستأجرين وأصحاب المنفعة التى رعاها القانون المذكور ونظماً قبل هذا المالك . فإذا سارع المالك في هذه الحالة إلى الاتفاق على التمن دون أن يصدر المستأجرين للجلسة المحددة لذلك ليطالبوا بحقوقهم في التعويض عن الضرر الذى لحق بهم مباشرة من نزع الملكية ، فإن المستأجر له أن يرجع على المالك المؤجر بالتعويض مما لحقه من الضرر بسبب نزع الملكية (نقض مدنى ١٥ أبريل سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٤٧ ص ١٢٤) .

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن التعويض المستحق للمستأجر عن نزع الملكية ليس هو عما فات من منفعة العين المؤجرة في المدة الباقية من الإيجار ، بل عما لم يستطع تجنبه من خسارة بانتقاله من العين المؤجرة إلى عين أخرى (استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٧٠) — وانظر في استحقاق المستأجر لتعويض مستقل بسبب نزع ملكية العين المؤجرة استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٣٤ .

(١) ولكن لا ينتهى الإيجار من تلقاء نفسه (استئناف مختلط ٣ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٩٤) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٤ .

(٣) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٩١ — سليمان مرقس فقرة ٤٩١ . أما إذا أبطل عقد تملك —

٤٩٤ - أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام : وهناك أسباب أخرى لزوال العقد ترتب على زوال الالتزام . ونذكر من هذه الأسباب ثلاثة :

١ - صيرورة الالتزام في عقد الإيجار مرهقاً بسبب حادث طارئ ، وترتب على ذلك رد الالتزام إلى الحد المعقول مما قد يستتبع إنهاء عقد الإيجار ، وهذا ما يسمى بفسخ الإيجار للعذر ، ولأهمية هذا السبب نستبقه لبحثه تفصيلاً فيما يلي .

٢ - تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المؤجر أو التزام للمستأجر : وقد سبق أن بينا أنه يجوز أن يعلق المؤجر الإيجار على شرط فاسخ كأن يشترط فسخ الإيجار إذا تزوج ابنه حتى يستطيع هذا مكنتي العين ، ويجوز أن يعلق المستأجر استئجاره للمنزل على شرط ألا يشتري منزلاً آخر يسمى لشرائه . فهنا شرط فاسخ ، قد يتحقق ويتزوج ابن المؤجر أو يشتري المستأجر المنزل الذي يسمى لشرائه فيفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته^(١) ، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار سارياً إلى نهاية المدة . والشرط الفاسخ في الإيجار لا يكون له

= المؤجر فإنه يصبح غير مالك للعين المؤجرة بأثر رجعي ، ويكون حكم الإيجار الصادر قبل الإبطال هو حكم الإيجار الصادر من الحائز للعين . فيكون الإيجار صحيحاً وناظراً في حق المالك الحقيقي - وهو من آلت إليه ملكية العين بعد الإبطال متى كان المستأجر حسن النية (انظر آفاً فقرة ٥٣) .

وكذلك الحكم فيما لو استحققت العين المؤجرة ، فإن الإيجار يكون صادراً من حائز العين غير مالك . وقد ورد في تقنين الموجبات والعقود البناني نص في هذه المسألة يقضي بخلاف هذا الحكم ، إذ تقضي المادة ٥٩٩ من هذا التقنين بأنه « إذا نزع ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق ، فالمتحق يكون غيراً بين أن يبقى الإيجارات الجارية أو أن يفسخ العقد ، وإنما يلزمه في الحالة الثانية إعطاء المهلة المقررة إذا كان المستأجر حسن النية . ولا يحق للمستأجر أن يرجع على غير المؤجر بطلب الأجرة والتعويضات الواجبة له عند الانقضاء » .

(١) وإذا تحقق الشرط الفاسخ ، فالأصل أن يفسخ الإيجار بمجرد تحقق الشرط دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء في مواعيد معينة ، وهذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة في تحقق الشرط الفاسخ . ولكن هنا لا يمنع المتعاقدين من أن يتفقا على وجوب التنبيه بالإخلاء في مواعيد يحددها ، وقد افترض القانون في المادة ٦٠٧ مدق أن المتعاقدين إذا اتفقا على شرط فاسخ يقضي بانقضاء الإيجار إذا جلت للمؤجر حاجة شخصية للعين ، إنما أرادوا عند تحقق الشرط أن ينبه المؤجر على المتأجر -

أثر رجعي^(١) ، كما هو الأمر في فسخ عقد الإيجار ولنفس السبب . فالإيجار عقد زمني ، وما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه^(٢) .

٣ - اتحاد النمة : وقد ينتهي الإيجار أيضاً بأن يزول الالتزام فيه باتحاد النمة^(٣) . فإذا ورث المستأجر المؤجر ، أو ورث المؤجر المستأجر ، أو اشترى المستأجر العين المؤجرة فحل محل المؤجر ، انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته باتحاد النمة . وإذا كان السبب في اتحاد النمة قد زال أثره بأثر رجعي ، كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ثم نسخ البيع لعدم دفع الثمن ، اعتبر الإيجار كأنه لم ينته أصلاً ، ووجب على المستأجر أن يدفع الأجرة التي لم يدفعها عن المدة الماضية وأن يوفى بالتزامه كمستأجر إلى نهاية مدة الإيجار^(٤) . أما إذا كان سبب اتحاد النمة قد زال بدون أثر رجعي ، كما إذا اشترى المستأجر العين ثم باعها بعد ذلك ، فإن هذا لا يؤثر في انتهاء الإيجار باتحاد النمة^(٥) .

٤٩٥ - ما استنبى من أسباب انتهاء الإيجار : هنا وقد استبقينا أهم أسباب الإيجار لبحثها بالتفصيل ، وهي انقضاء مدة الإيجار وانتقال ملكية

- بالإخلاء في المواهب المينة بالمادة ٥٦٣ منق . وهذا مجرد افتراض يجوز للمتعاقدين استبداده والرجوع إلى تطبيق القواعد العامة ، وذلك بأن يتفقا على عدم وجوب التنيه بالإخلاء عند تحقق الشرط الفاسخ . فإذا لم يوجد نص خاص في القانون ، وجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تقضى بانفساخ الإيجار بمجرد تحقق الشرط الفاسخ دون حاجة إلى التنيه بالإخلاء ، وذلك ما لم يتفق المتعاقدان على وجوب التنيه بالإخلاء في المواهب التي يحددانها (انظر قريباً من هذا المنى سليمان مرقس فقرة ٢٩١ - وانظر عكس ذلك وأنه يجب دائماً التنيه بالإخلاء في المواهب المينة بالمادة ٥٦٣ منق عند تحقق الشرط الفاسخ عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٣٢ ص ٥١٦) .

(١) أنيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٣٤ .

(٢) انظر في ذلك آنفاً فقرة ٦٨ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد خلص في قضائه إلى اجبار أن عقد الإيجار الذي تستند إليه الطاعة صار لا وجود له بشراء المستأجر لعين المؤجرة إليه ، ومن ثم تكون دعوى الإخلاء على غير أساس ، فإن هذا الذي قدره الحكم لا خطأ فيه . ذلك أنه بعد أن أقامت المحكمة قضاها على انتهاء عقد الإيجار يكون في غير محله امتدادها على هذا العقد ، بحجة أن للمؤجر حتى لو كان غير مالك الحق في طلب إخلاء المستأجر إذا تأخر في دفع الأجرة المستحقة (نقض منق ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ١٣٤٦ .

(٥) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٦ - وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٤٩٤ .

العين المؤجرة والعذر الطارئ . وينطوي تحت العذر الطارئ - كتطبيقات خاصة - موت المستأجر ، وإعساره ، وتغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته . أما إذا وجدت للموَجِر حاجة شخصية للعين فلا يعتبر هذا عذراً طارئاً ، ولا يجوز انتهاء الإيجار لهذا السبب إلا إذا اتفق على ذلك (١) .

ونقسم هذه الأسباب قسمين . نضع في القسم الأول منها انقضاء المدة وهو السبب المألوف لانتهاء الإيجار . ونضع في القسم الثاني السببين الآخرين اللذين ينتهي بهما الإيجار قبل انقضاء مدته ، وهما انتقال ملكية العين المؤجرة والعذر الطارئ . فنبحث : (أولاً) انتهاء الإيجار بانقضاء مدته . (ثانياً) انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

الفرع الأول

انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

٤٩٦ - سألتاه الإيجار كما قدمنا عقد موثق (٢) ، فلا بد من أن ينتهي إذا انقضت مدته . وقد ينتهي الإيجار ، سواء بانقضاء مدته أو بأى سبب آخر ، ومع ذلك يبقى المستأجر في العين المؤجرة برضاء الموَجِر فيجدد الإيجار تجديداً ضمناً .

فنبحث إذن مسألتين : (١) كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته .
(٢) التجديد الضمني للإيجار .

(١) وهذه هي الأسباب التي ذكرها التقنين المدني الجديد تحت عنوان « انتهاء الإيجار » لأهميتها ، وترك ما عداها من الأسباب للقواعد العامة . ولم يراع التقنين المدني الجديد ، فيما أورده من أسباب انتهاء الإيجار ، ترتيباً خاصاً . بل هو أورد أولاً الأسباب التي أوردتها التقنين المدني القديم ، فذكر انقضاء المدة ، ثم ذكر الأسباب المتعلقة بالمستأجر وهي موته وإعساره ، فالأسباب المتعلقة بالعين المؤجرة وهي انتقال ملكيتها . ثم أورد بعد ذلك ما استحدثه من الأسباب ، فذكر العذر الطارئ ، بعد أن استبعد من نطاقه أن تجد للموَجِر حاجة شخصية لعين ، ثم ذكر تطبيقاً محاصاً للعذر الطارئ هو تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١١٤ .

المبحث الأول

كيف ينتهى الإيجار بانقضاء مدته

٤٩٧ - فرضاه : قدمنا أن المتعاقدين فى الإيجار إما أن يتفقا على تحديد مدة معينة ، وإما أن يعقدا الإيجار لمدة غير معينة أو يسكتا عن تحديد المدة أو ينعنر لإثبات المدة التى يدعيها أى منهما^(١) .
فتناول كلا من هذين الفرضين^(٢) .

المطلب الأول

المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة

٤٩٨ - الطرق المختلفة لتحديد المدة : يحدد المتعاقدان المدة عادة بإحدى طرق ثلاث : (١) يحددان مدة ينتهى بانقضائها العقد . (٢) يحددان مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط أن ينبه أحدهما على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل محدد . (٣) يحددان مدة مقسمة إلى آجال معينة . ويجوز لكل من المتعاقدين أن ينبه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء أى أجل من هذه الآجال .

(١) انظر آنفاً فقرة ١١٤ .

(٢) وقد كان المشروع التمهيدى لتنين المبنى الجديد يشتمل على نص ينظم هذين الفرضين ، فكانت المادة ٨٠٠ من هذا المشروع تجرى على الوجه الآتى : ١٥ - ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المحددة فى العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً فى العقد أن الإيجار يمتد مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم التنبيه بالإخلاء فى ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار . ٢ - فإذا لم تحدد مدة الإيجار ، أو كان العقد لمدة غير محددة ، فإن أحكام المادة ٧٦١ من لى تسمى . وقد حذف الجزء الأخير من الفقرة الأولى والفقرة الثانية كلها فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق المادة ٧٦١ من المشروع (يقابلها م ٣٦٥ منى) وبطبيق القواعد العامة فى طرق تحديد المدة الممتدة فى عقد الإيجار (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٢) - وانظر الهامش التالى . هذا ويلاحظ أن كل ما سذكروه فى انتهاء الإيجار بانقضاء المدة إنما يكون حيث لا يتعارض ذلك مع التشريعات الاستثنائية التى تقضى فى أحوال كثيرة بامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته . فإدامت هذه التشريعات قائمة ، وجب اتباعها دون الأحكام التى سأتى ذكرها هنا . وستناول هذه التشريعات الاستثنائية عند الكلام فى إيجار الأماكن وفى إيجار الأراضى الزراعية .

§ ١ - تحديد مدة ينهي بانقضائها العقد

٤٩٩ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٩٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - ينهى الإيجار بانتها المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ،^(١) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادتين ٤٦٧/٣٨٢ و ٤٧٠/٣٨٥^(٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٦٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٩٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٧٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٠^(٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٠ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : ١ - ينهى الإيجار بانتها المدة المحددة في العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار . ٢ - فإذا لم تحدد مدة الإيجار ، أو كان العقد لمدة غير محددة ، فإن أحكام المادة ٧٦١ هي التي تسرى . وفي لجنة المراجعة حذف الجزء الأخير من الفقرة الأولى والفقرة الثانية كلها اكتفاء بتطبيق المادة ٧٦١ من المشروع ، وأصبح النص بعد هذا الحذف مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رده ٦٢٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٨ (بمجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧١ - ص ٥٧٣) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦٧/٣٨٢ : ينهى الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها .

م ٤٧٠/٣٨٥ : لا احتياج لتنبيه بإخلاء المثل إذا كانت مدة الإيجار معينة في العقد . (وأحكام التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٧٩ : ١ - ينهى الإيجار بانتها المدة المحددة في العقد دون حاجة

إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار . ٢ - فإذا لم تحدد مدة الإيجار أو كان العقد لمدة غير محددة ، طبقت أحكام المادة ٧٤١ .

(ونص التقنين العراقي يطابق نص المشروع التمهيدي للتقنين المصري وهو النص الذي أسلفنا ذكره - وأحكام التقنينين متفقة - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٦ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٠ : إن إجازة الأشياء تنهى حتماً عند حلول الأجل

المتفق عليه بين المتعاقدين بدون حاجة إلى طلب التخلية ، مع مراعاة الاتفاق المخالف إذا وجد ومراعاة الأحكام المختصة بإيجار الأراضي الزراعية .

(وأحكام التقنين اللبناني تنفق مع أحكام التقنين المصري) .

٥٠٠ - انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المرة دوره حاجته إلى تنبيه باإخلاء:

ويخلص من النص السالف الذكر أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار ، فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة دون أى إجراء آخر^(١) . فلاحاجة إذن للتنبيه بالإخلاء ، ما دام التنبيه ليس مشروطاً في العقد^(٢) .

فإذا انقضت المدة المحددة وانتهى عقد الإيجار بانقضائها على النحو المتكتم ، وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة دون رضاه المؤجر ، فإنه لا يعد مستأجراً بل مغتصباً ، إذ لا سند له في البقاء في العين (occupant sans titre) ، ويمحوز الحكم عليه بالإخلاء^(٣) ، ويجب أن يكون الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل طبقاً

(١) استئناف مخطط ٢٤ يناير سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المخططة ٣ ص ٧٢ . وينتهي الإيجار بانقضاء مدته حتى لو كانت العين المؤجرة دكاناً أقام فيه المتأجر تجارته ، وليس لهذا أن يحتج بحقه المعنوي في المنجر لاستيفاء الإيجار (استئناف مخطط ٣٠ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٢١٢) ، وذلك مع مراعاة ما يقضى به قانون إيجار الأماكن من امتداد الإيجار بحكم القانون .
(٢) نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٩ ص ٩٨ -
استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - المنصورة الجزئية ٦ مايو سنة ١٨٩١ الحقوق ٦ ص ١٠٢ - الزقازيق ١٩ سبتمبر سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٢ ص ٢ - صوف ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ٤٩٣ ص ٩٠٠ - دمايط ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ٢٣١ ص ٤٦٤ - ويستوى أن يقتصر المتعاقدان على تحديد مدة معينة ، أو يحددها ويذكرها أن العقد ينتهي بانقضائها ، أو يذكرها أن العقد ينتهي بانقضائها دون تنبيه ، فكل هذه الصور حكما واحد وهو انتهاء العقد بمجرد انقضاء المدة الميئة (منصور مصطن منصور فقرة ٢٣٠ ص ٥٨٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٠ ص ٢٩٧) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا ذكر في عقد الإيجار بأن حل المتأجر عند انقضاء مدة الإيجار أن يخطر المؤجر بنيتي في تجديد الإيجار أو في إنجائه ، ولم يتم المتأجر بإخطار المؤجر بنيتي ، اعتبر الإيجار منتهياً بمجرد انقضاء مدته ، واحبر المتأجر شاغلاً لعين دون سند بعد انتهاء الإيجار (استئناف مخطط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٦٥) - هذا ويجب على المؤجر أن يلبأ إلى القضاء ، ولا يجوز له استعمال القوة لإخراج المتأجر من العين ، كان يقطع عن النور أو الماء (بودري وقال ١ فقرة ١٣٩٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٨) .
وقد تنقض المدة في ميعاد متقدم على الميعاد المتفق عليه ، كما إذا أدخل المتأجر السابق العين قبل الميعاد المنتظر فاستطاع المتأجر اللاحق أن يشغل العين قبل الميعاد الذي اتفق عليه مع المؤجر ، فن هذه الحالة تحسب المدة من الوقت الذي تسلم فيه المتأجر العين بالفعل ولو كان هذا الوقت متقدماً على ميعاد بدء الإجارة (استئناف مخطط أول يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٩٥ ص ١٤٣) . وعلى كل حال يجب على المتأجر إخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء المدة المحددة ، =

طبقاً للمادة ٤٦٩ مرافعات^(١). كما يجوز الحكم عليه بالتعويض^(٢)، ويكون التعويض عادةً أجرة المثل عن المدة التي بقي فيها المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار^(٣).

= ولا يجوز له الاحتجاج في البقاء بأنه طلب أخذ العين بالشفعة، إذ يجب أن يخجل العين أولاً ثم ينتظر الحكم بالشفعة، فإن حكم له أخذ العين بناء على هذا الحكم (استئناف مختلط ١٦ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٢).

(١) استئناف مختلط ٩ نوفمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٤.

(٢) أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٦ - وقد قضى بأنه يجوز الحكم بتعويض على المستأجر الماطل الذي يسوف في إخلاء العين بعد انقضاء المدة (مصر المختلطة ١٤ فبراير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٠٤ ص ٧٢).

(٣) استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٩٠ ص ١٨٤ - الإسكندرية الوطنية ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٨ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ - نقض فرنسي ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ١ - ١٥ - ١١ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٣٩٢ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لانتهاء الإجارة استناداً إلى استمرار المستأجر في الانتفاع بهذه الأرض بغير رضاه المؤجر، الأمر الذي يمد غصباً، فلا يصح النعي عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رضئ، إذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء. وإن تقدير التعويض متى قامت أسبابه، ولم يكن في القانون نص ملزم باتباع معايير معينة في خصوصه، هو من سلطة قاضي الموضوع، فإذا كان الحكم، في تقديره التعويض الذي قضى به للمؤجر على مستأجر استمر في وضعه على الأرض المؤجرة دون رضاه المؤجر، قد استهدى بفئات الإيجار السنوية المقررة بمرسوم بقانون معلوم لكافة الناس لنشره في الجريدة الرسمية، وبالعلم العام بارتفاع أجور الأطنان لحالة الاقتصادية السائدة في السنوات المعاصرة واللاحقة لعقد المستأجر، وبقبول المستأجر لفئة الإيجار بواقع كذا جنبها للفدان إذا استمر وضع يده على العين برضاه المؤجر، فلا يصح أن ينمى عليه أنه أخل بحق المستأجر في الدفاع إذا اعتبر ضمن ما اعتبر به في تقدير التعويض بفئات الإيجار السنوي الواردة بذلك المرسوم بقانون الذي لم يكن بين أوراق الدعوى ولم يتسكك به أحد من الخصوم (نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٩ ص ٩٨). وقضت أيضاً بأنه لما كان الواقع في الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واحضاً يده على العين بعد إنتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر، مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه، إذ اعتبر أن ما يتمين القضاء به للمؤجر من المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها في العقد، يكون قد أهل حكم هذا العقد خلافاً للقانون الذي يقضى بانتهائه (نقض مدني ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٧ ص ١٥١٦).

ويقضى على المستأجر بالتعويض حتى لو تملك عليه الانتفاع بالعين لقوة قاهرة، إذ هو منتصب والمنصب يضمن (سليمان مرقس فقرة ٢٦٨ ص ٤٩٥ هامش ٤).

بل يجوز للموَجِّر أن يلجأ في إخلاء العين إلى قاضي الأمور المستعجلة^(١).
 وحكم قاضي الأمور المستعجلة يجب ألاَّ يمس الموضوع^(٢)، فإذا ادعى المستأجر
 أن بقاءه في العين المؤجَّرة بعد انقضاء المدة له سند، كأن ادعى تجديد الإيجار
 تجديداً ضمنياً وكانت الظروف تجعل دعوى المستأجر قابلة للتصديق بأن يبق
 مثلاً في العين مدة طويلة بعد انقضاء مدة الإيجار الأول، فقاضي الأمور المستعجلة
 غير مختص بالحكم بالإخلاء في هذه الحالة لأنه يتعرض بذلك إلى الحكم فيما
 إذا كان هناك تجديد ضمنى أم لا وهذا يمس الموضوع^(٣). وإنما يجوز
 لقاضي الأمور المستعجلة أن يضع العين تحت الحراسة القضائية حتى تبت محكمة

- وقد يشترط المؤجر تعويضاً أكبر من أجره المثل والأجرة المتفق عليها عن المدة التي يتأخر
 فيها المستأجر في رد العين، وبعد هذا شرطاً جزائياً للقاضي حتى تخفيضه إذا كان مبالغاً فيه (استئناف
 مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٧٩ - ومع ذلك انظر استئناف في ٢٨ مارس سنة
 ١٨٩١ م ٦ ص ٢٠٧). ولا يصح الحكم بهذا التعويض وبأجرة المثل معاً (استئناف مختلط
 ١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٨٠). وقد يكون التأخر في رد الأرض المؤجَّرة والتي
 كانت مزروعة قطعاً ناشئاً من أن المستأجر زرع أكثر من ثلث الزمام في الأوقات التي يكون فيها
 هذا محظوراً، فالجزء الذي يقع على المستأجر لزومه أكثر من ثلث الزمام قطعاً يكون جها
 التعويض عن التأخر في رد العين (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٥٤).
 والتعويض ليس بأجرة، فلا يكون مضموناً بامتياز المؤجر ولا بالمجس ولا يجوز الجز
 من أجله جزاً تحفظياً (بودرى وقال ١ فقرة ١٣٩٧ و فقرة ١٤١٨. الإيجار المؤلف فقرة ٤٣٧
 سليمان مرقس فقرة ٢٦٨ ص ٤٩٦).

هذا وتنص الفقرة الأولى من المادة ٧٨١ مدني عراق على أنه «إذا نبه أحد الطرفين الآخر
 بالإخلاء، واستمر المستأجر مع ذلك متنعماً بالمأجور بعد انتهاء الإيجار، فلا يفترض أن الإيجار
 قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس ذلك، ويجبر المستأجر على الإخلاء ويلزمه أجر المثل من المدة
 التي بقى فيها متنعماً بالمأجور مع التعويض إن كان له محل».

- (١) استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٩٥ - ٢١ يونيو سنة ١٩٠٠ م
 ١٢ ص ٣٤٥ - ٥ مايو سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٣٠٨ - ٦ نوفمبر سنة ١٩٢٠ م ٣٣ ص ٥ -
 ١٧ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٠٧ - ١١ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٦٠ - ٣ ديسمبر
 سنة ١٩٢٥ م ٣٨ ص ٨١ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٢٦ م
 ٣٩ ص ٩١ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٨ ص ٣٧ - ٥ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٢٥ -
 وانظر عكس ذلك وأن قاضي الأمور المستعجلة لا يكون مختصاً بالحكم بالإخلاء إلا إذا كان هذا
 مشروطاً في العقد استئناف مختلط ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٢ م ١٥ ص ٢٣ - ٦ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠
 ص ٤٨ - ٢٣ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٥٧ - ١٣ أبريل سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٦٥ .
 (٢) استئناف مختلط ١٣ ديسمبر سنة ١٩٠٦ م ١٩ ص ٣٦ .
 (٣) الإسكندرية الوطنية مستجل ٤ فبراير سنة ١٩٣٧ الهامة ١٨ رقم ٧٨ ص ١٨٧ .

الموضوع في النزاع (١). أما إذا ظهر أن دعوى المستأجر تجديد العقد غير جدية (٢) ، وتراد بها الماطلة حتى يبنى في العين ، فإنه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بالإخلاء بالرغم من هذه الدعوى . وحكمه لا يمس الموضوع على كل حال ، فإذا قضت محكمة الموضوع بأن هناك تجديداً ضمناً رجوع المستأجر إلى العين (٣) . ولا يجوز الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة قبل انقضاء مدة الإيجار ، ولو كان ميعاد الجلسة يقع بعد انقضاء هذه المدة (٤) . وإذا انقضت المدة وبلحا المؤجر إلى قاضي الأمور المستعجلة ، فلهذا أن يحكم بالإخلاء ولو

(١) استئناف مختلط ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٥٥ .

(٢) حتى لو ادعى المستأجر أن هناك اتفاقاً شفوياً أوضهياً على البقاء في العين (استئناف مختلط ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ٧٦) .

(٣) استئناف مختلط أول ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٢٨ . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان قاضي الأمور المستعجلة قد قضى بطرد المستأجر الذي انتهى عقده من العين المؤجرة ، وكان حكم الطرد في هذه الحالة هو مجرد إجراء وقفي يوضع به حداً لحالة تهدد بالخطر صاحب الحق الظاهر ، وكان المستأجر قد أثار منازعة قوامها الادعاء بأنه قد استأجر العين بمقد جديد من وكيل المالك ، فرأى القاضي وهو بسبيل تقرير اختصاصه بالنظر في دعوى الطرد أن هذه المنازعة غير جدية وأن يده ليست إلا يد غاصب لما ظهر له من أن عقد الإيجار الذي يستند إليه قد صدر من شخص ليست له صفة الوكالة عن المالك ، وكان قاضي الأمور المستعجلة غير ممنوع من أن يتناول مؤقفاً ولحاجة الدعوى المستعجلة بحث ظاهر مستندات الطرفين لتبرير حكمه في الإجراء المؤقت ، وكان هذا الإجراء ليس من شأنه المساس بحقوق الخصم التي تظل كاهي يتناضل عليها أربابها لدى محكمة الموضوع ، لما كان ذلك فإن النص على الحكم بأنه من الحق بالفصل في نزاع موضوعي بحث لا ولاية له بالبت فيه يكون على غير أساس (نقض مدني ٢٠ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٤ ص ٥١٥) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن قاضي الأمور المستعجلة يمتنع عليه الحكم بطرد المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار ، وليس له أن يبحث ما إذا كان المؤجر يسه استمال حقه في طرد المستأجر ، فهذه مسألة موضوعية تدفع بها الدعوى أمام قاضي الموضوع (استئناف مختلط ١٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٧) ، كما أنه ليس له أن يبحث صحة ادعاء المستأجر بأن الإيجار قد تجدد مادام الظاهر أن الإيجار قد انتهى بانقضاء مدته دون حاجة إلى تتيه بالإخلاء (استئناف مختلط ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٧) .

(٤) الإسكندرية المختلطة مستجل ٣ ديسمبر سنة ١٩١٩ جازيت ١٠ رقم ١٣ ص ١٩ - ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز الحصول على حكم بالإخلاء من القضاء المستجل قبل انقضاء مدة الإيجار حتى يتبياً للمستأجر اللاحق في أرض زراعية أن يدخل العين المؤجرة دون إبطاء ، على أن يكون الإخلاء عند انقضاء مدة الإيجار (استئناف مختلط ١٥ فبراير سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٦٥) .

كان بالعين مستأجو من الباطن أو متنازل له عن الإيجار^(١) . ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يعطي المستأجر مهلة معقولة لإخلاء العين^(٢) .
وهذا كله ، كما قدمنا ، ما لم يكن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار برضاء المؤجر ، إذ يجدد الإيجار في هذه الحالة تجديدا ضمنيا على النحو الذي سنبينه فيما يلي .

٥٠١ - قد يلجأ المؤجر إلى التنيه بأرضه لأغراضه عملية : على أن المؤجر ، وإن لم يكن واجبا عليه التنيه على المستأجر بالإخلاء ما دام هذا التنيه غير مشروط ، قد يلجأ في بعض الأحوال إلى هذا الإجراء لأغراض عملية . فقد يقصد من التنيه بالإخلاء أن يظهر نيته في أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه (م ٦٠٠) ، وسيأتي بيان ذلك^(٣) .

وقد يقصد منه أن يبين أنه يقبل تجديد الإيجار على أن ترفع الأجرة إلى مبلغ معين يذكر في التنيه ، أو على أن تعدل بعض شروط العقد بطريقة توضح في التنيه . فإذا سكت المستأجر وبقى بالعين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، أمكن تأويل ذلك بأن الإيجار قد جدد تجديدا ضمنيا بالأجرة الجديدة أو بالشروط الجديدة^(٤) . وقد قضى بأنه من المقرر في القانون أنه ما دام للإيجار مدة محددة فهو ينتهي بانقضاء هذه المدة ، فإذا أُنذر المؤجر المستأجر بأن يسلم الأرض عند نهاية إجارته أو يكون ملزما بدفع خمسة جنيهات سنويا عن كل فدان عدا الأموال ، ثم سكت المستأجر وبقى في الأرض بعد انقضاء المدة ، عد سكوته قبولا للأجرة الجديدة ، ومن ثم يجب على المستأجر إما الإخلاء عند انتهاء المدة أو قبول شروط المؤجر^(٥) . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة

(١) استئناف مختلط ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٥ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٦٠٠ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٢٢ .

(٣) انظر مايل فقرة ٥١٩ - ٣

(٤) نقض مدني ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٦٧ ص ٧١٩

(أنظر أسباب الحكم) .

(٥) استئناف وطني ١١ فبراير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٢٢٤ - ويجوز أن يشترط

المؤجر - في عقد الإيجار لا في التنيه بالإخلاء - بأن الأجرة تزيد إلى كذا بعد انقضاء المدة المينة في العقد إذا تأخر المستأجر عن الإخلاء . وقد قضى بأنه في هذه الحالة إذا جدد الإيجار -

٧٨١ مدني عراقي على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « أما إذا طلب المؤجر بعد انقضاء المدة من المستأجر زيادة على الأجر المسمى وعين تلك الزيادة وطلب منه قبولها أو الإخلاء ، فسكت المستأجر ، فإن سكوته يعتبر رضا وقبولاً للزيادة من أول المدة التي أعقبت انتهاء الإجارة الأولى » (١) .

٢٩ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً

٥٠٢ - وجوب التنبيه بالوضوء : قدمنا أن المتعاقدين قد يحددان مدة للإيجار ولكن بشرط أن العقد لا ينتهي بانقضاء هذه المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين ، وإلا « تجدد » الإيجار لمدة أخرى . وهذا هو الذي يقع غالباً في عقود الإيجار .

وعلى ذلك لا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة المحددة كما في الحالة الأولى ، بل لابد من التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في

تجديداً ضمنياً ، فإن تجديده يكون على الأجرة الأولى ، إلا إذا أئذ المؤجر المستأجر رضياً بدفع الأجرة الثانية كما هي الحال في تنفيذ الشرط الجزائي (بنى سوف الجزئية ١٧ يونيو ١٨٩٩ الحقوق ١٤ ص ٢١٨ - وانظر استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧١ - ١٧ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٧٩) . والظاهر من هذه الأحكام أنها اعتبرت أن الشرط الوارد في عقد الإيجار بزيادة الأجرة إذا بنى المستأجر في العين بعد انقضاء المدة إنما هو شرط جزائي ، فأجرى عليه أحكام هذا الشرط . ولكن إذا تبين أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى أن تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً إنما يكون بالأجرة الزائدة وليس ماورد في العقد في هذا الشأن شرطاً جزائياً ، وجب إعمال إرادة المتعاقدين ، فيكون التجديد الضمني بالأجرة الزائدة دون حاجة إلى أن ينذر المؤجر المستأجر بذلك قبل التجديد .

وقد تبين في وضوح أن نية المؤجر عند التنبيه بالإخلاء هو أن يضمن هذا التنبيه شرطاً جزائياً ، فعندئذ تسرى أحكام هذا الشرط . وقد قضى بأن تنبيه المؤجر على المستأجر بأن يخل العين في نهاية مدة الإجارة ، وأنه في حالة التأخر تحسب الأجرة بواقع كذا عن كل يوم ، ليس ملزماً للمستأجر والمحكمة أن تخفض تقدير المؤجر إلى الحد المناسب (المطارين ٢٧ يناير سنة ١٩١٨ للشرائع ٥ رقم ٦٥ ص ٣٠٢) .

(١) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٣ .

الأجل المحدد^(١). فإذا حصل التنبيه ، انتهى الإيجار بانقضاء المدة^(٢). وإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين برضاء المؤجر ، عد هذا تجديدًا ضمناً للإيجار لا امتداداً له كما سيأتي .
وإذا صدر التنبيه من المؤجر أمكن المستأجر أن يتمسك به ، وكذلك إذا صدر من المستأجر أمكن التمسك به من المؤجر^(٣) .

(١) فإذا لم يعين أجل محدد للتنبيه ، وجب الرجوع إلى نية المتعاقدين . فإن قصد الرجوع إلى مواعيد الإخلاء المقررة في المادة ٥٦٣ مدني ، وهذا هو الغالب ، وجب التزام هذه المواعيد ، وإلا وجب اتباع ما قصداه . فإن غم قصدهما ، لم يكن هناك أجل محدد للتنبيه ، وجاز توجيهه في أي وقت قبل انقضاء مدة الإيجار (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٦ ص ٤٥٧) . ويلهّب بعض الفقهاء إلى أنه إذا لم يعين أجل للتنبيه ، وجب التزام المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني (سليمان مرفس فقرة ٢٧٣ ص ٥٠٨ هامش ١ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٣٠ ص ٥٨٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٤ ص ٢٩٨) .

هذا وإذا قصد المتعاقدان التزام المواعيد المقررة في القانون ، وكان الإيجار معقوداً في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سرت المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني جديد . أما إذا كان الإيجار معقوداً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فالمواعيد التي تسري هي المواعيد المقررة في المادة ٤٦٨/٣٨٣ مدني قديم . وقد قضى بأنه إذا عقد إيجار أرض زراعية في ٧ سبتمبر سنة ١٩٤٩ لمدة سنة واحدة قابلة للامتداد إلا إذا أفذر أحد الطرفين الآخر في المواعيد القانونية ، وكان التقنين المدني القديم يجعل ميّاد التنبيه في الإيجارات الزراعية أشهر والتقنين الجديد يجعله ثلاثة أشهر ، فإن الامتداد يتم إذا لم يحصل التنبيه في ميّاد السنة الأشهر التي نص عليها التقنين القديم (مصر الوطنية مستعمل ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ١٨٥ ص ٦١٤) .

(٢) وقد يكون في تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء تصف في استعمال حقه ، كما لو كان المتفق عليه أن يقيم المستأجر مبان في الأرض المؤجرة ، فالمفروض أن الإيجار يبقى مدة من الزمن تكن لانقضاء المستأجر بهذه المباني بما يتناسب مع قيمتها . ولا يعد تصفياً من المؤجر ، حتى في هذه الحالة ، أن يطلب فسخ الإيجار بسبب تأخر المستأجر في دفع الأجرة (استئناف مختلط ١٣ أبريل سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ١٩٠) . ولا يفترض التصف ، والأصل أن يكون للمؤجر الحق في التنبيه على المستأجر بالإخلاء في الميّاد المتفق عليه (استئناف مختلط ٧ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٢٥) .
وقد يجعل أمر إنهاء الإيجار بالتنبيه موكولاً إلى أحد المتعاقدين دون الآخر ، فيكون الإيجار مثلاً لسنة تمتد إلى سنة أخرى إذا لم ينفذ المستأجر من المؤجر بالإخلاء . تنفق هذه الحالة يكون الإيجار لمدة سنة أولمدة سنتين بحسب إرادة المستأجر ، أو إذا لم ينفذ المؤجر على المستأجر بالإخلاء فيكون الإيجار في هذه الحالة لمدة سنة أولمدة سنتين بحسب إرادة المؤجر .

(٣) انظر مايل فقرة ٥٠٩ .

وسنين فيما يلى شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وطريقة إثباته وكيفية الطعن فيه ، وما سيرد فى ذلك يسرى على كل تنبيه بالإخلاء .

٥٠٣ - امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء فى الميعاد : وإذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أصلاً (١) ، أو حصل بعد فوات الأجل المحدد (٢) ، فالإيجار يمتد - لا يتجدد (٣) - إلى المدة الأخرى التى حددها المتعاقدان . وهذه المدة الثانية تكون فى الغالب معادلة للمدة الأولى ، وإن كان هذا غير محتم فللمتعاقدين أن يتفقا على أن تكون المدة الثانية أقصر أو أطول من المدة الأولى (٤) ، فيكون الإيجار مثلاً ثلاث سنوات وإذا لم يحصل تنبيه امتد سنة أخرى ، أو يكون الإيجار لمدة الصيف وإذا لم يحصل تنبيه امتد سنة كاملة حتى يشمل الصيف التالى . فإذا انقضت المدة الثانية أيضاً فالإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، وبقاء المستأجر بعد ذلك فى العين برضاء المؤجر يعد تجديداً ضمنياً لا امتداداً للإيجار . ومدة التجديد الضمنى ليست هى مدة الامتداد بل مدة

(١) وقد قضى بأنه إذا كان عقد الإيجار مشروطاً فيه أن يمتد إلى ثلاث سنوات إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء فى أجل معين ، فلا يعد تنبيهاً بالإخلاء أن يرسل المؤجر كتاباً إلى المستأجر يسأله فيه عن نيته من حيث إخلاء العين المؤجرة أو البقاء فيها ، وإذا لم يجب المستأجر على هذا الكتاب فلا يفقده ذلك حقه فى أن يمتد الإيجار ثلاث سنوات كما هو شرط فى العقد (استئناف مختلط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ١٢) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا تأخر المستأجر عن التنبيه بالإخلاء فى الأجل المحدد بدعوى أنه كان غائباً من مصر ولم يتمكن من إبداء رغبته لذلك ، فالنبيه من مصر لا تعنى من التنبيه ، والمالك يحق فى اعتبار الإيجار متداً (استئناف مختلط ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٠٦) .

هذا وإذا صدر التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد كان باطلاً ، ويتمسك ببطلانه كل من المتعاقدين ولو كان هو الذى صدر منه التنبيه الباطل . فإذا فرض أن المستأجر هو الذى صدر منه التنبيه بعد الميعاد ، فأراد المؤجر التمسك به بالرغم من بطلانه وطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة بناء على التنبيه الذى صدر منه ، فلمستأجر أن يتمسك ببطلانه هذا التنبيه بالرغم من كونه صادراً منه ، وله أن يبقى فى العين محتجماً بامتداد الإيجار (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٥ ص ٥٥٦ هامش ١) .

(٣) وإن كان جمهور الناس وبعض المحاكم يذكرون خطأ أن الإيجار يتجدد لمدة أخرى إذا لم يحصل التنبيه ، كما أنهم يذكرون خطأ كذلك أن الإيجار يمتد عند التجديد الضمنى (انظر مثلاً استئناف مختلط ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٢٩ - ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ جازيت ١٣ رقم ٦٥ ص ٨٧ - استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦) .

(٤) بيا ٨ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٦ رقم ٦١٤ ص ١٢٤٢ .

دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية^(١) كما سيأتي .
والعقود التي تذكر عادة أن الإيجار « يتجدد إلى مدة أخرى » تمتد
- لا تتجدد - بعد انقضاء المدة الأولى إلى مدة ثانية تعادل المدة الأولى إذا
لم يحصل التنبيه في الأجل المحدد كما رأينا . فإذا انقضت المدة الثانية ، لم يمتد
الإيجار إلى مدة ثالثة فرابعة ، لأن المتعاقدين لا يريدان أن يمتد العقد إلا إلى مدة
أخرى ، لا إلى مدد أخرى . وعلى ذلك ينتهي الإيجار بانقضاء المدة الثانية ،
ويجوز أن يحدد تجديدًا ضمناً بعد ذلك^(٢) ، كما أسلفنا . أما إذا ذكر في
العقد أنه يمتد إلى مدد أخرى ، أو كما يقال عادة « يتجدد لمدة أخرى وهكذا ،
فالعقد يمتد - لا يتجدد - في هذه الحالة مدة ثانية فثالثة فرابعة وهكذا ،
ولا ينتهي إلا بحصول التنبيه بالإخلاء في الميعاد المحدد^(٣) .

(١) استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المهامة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ .
(٢) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا تجدد (امتد) عقد الإيجار لمدة ثانية طبقاً
لما جاء فيه ، وظل المتأجر بعد انقضاء مدة التجديد (الامتداد) واضحاً يده حل العين ، فإن يده
لا تبين باعتبار أن التمديد تجدد (امتد) لمدة ثالثة بحكم شروط العقد ، بل يعتبر أنه تجدد لمدة سنة
زراعية واحدة بحكم المادة ٣٨٦ مدني ، إلا إذا انصرفت نية الطرفين إلى تجديد (امتداد)
العقد بشروطه لمدة ثالثة انصرافاً صحيحاً تدل عليه أوراق قاطعة . وحل ذلك فإذا كان العقد الأصل
يتضمن نصاً يقضي بعمل الاختصاص للقضاء الجزئي نهائياً ، فلا يسرى هذا النص على الدعوى
الخاصة بالسنة الأخيرة وتصبح حالتها خاصة للأحكام العادية بالنسبة إلى الاختصاص (استئناف
مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المهامة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ - سري فيما يلي فقرة ٥٢٣
أنه خلافاً لما ذهب إليه الحكم إذا كان هناك اتفاق حل اختصاص محكمة معينة ، كانت هذه المحكمة
مخصصة حتى في التجديد الضمني) .

(٣) قارن الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٥ ص ٥٥٦ هامش ٣ - وقارن استئناف مغلط
٢٥ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٤ .

فإذا كان أمر إنهاء الإيجار بالتنبيه موكولاً إلى أحد المتعاقدين دون الآخر ، فيكون الإيجار
لسنة مثلا تمتد إلى مدد أخرى إلى أن ينهي المتأجر العقد بتنبيه يوجهه إلى المؤجر ، أو إن أن
ينهي المؤجر العقد بتنبيه يوجهه إلى المتأجر ، فإن الإيجار يدوم المدة التي يريدتها المتأجر ، أو التي
يريدتها المؤجر ، إلى أن ينتهي بالتنبيه . فإذا لم يحصل تنبيه من جعل إليه هذا الحق ، إنتهى الإيجار
حتمًا بموت هذا الأخير ، ويشترط في جميع الأحوال ألا تزيد مدة الإيجار حل ستين سنة (انظر
أنفاً فقرة ١١٦) .

وكون إنهاء الإيجار بالتنبيه موكولاً إلى أحد المتعاقدين دون الآخر يجب أن يكون واضحاً
في عقد الإيجار ، فإذا لم يشترط قصر هذا الحق على أحد المتعاقدين ثبت لكلليهما (عبد الفتاح
عبد الباقى فقرة ٢٨٩ ص ٤٤٨)

وقد تكون المدة التي يمتد إليها الإيجار غير محددة ، كأن يكون العقد لمدة سنة تمتد إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء دون أن يذكر المتعاقدان مقدار المدة الأخرى التي يمتد إليها العقد . ففي هذه الحالة يبقى العقد مدة سنة ، فإذا حصل التنبيه الميعاد انتهى ، وإذا لم يحصل تنبيه في الميعاد امتد العقد وأصبح معقوداً لمدة غير معينة . ومن ثم تسرى المادة ٥٦٣ ملغى ، فيمتد الإيجار للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ سالفة الذكر . وما قدمناه كان منصوباً عليه في المشروع التمهيدي للمادة ٥٩٨ ملغى ، إذ كانت الفقرة الأولى منه تنص على أن « ينهى الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء الإيجار » . وقد حذف الجزء الأخير من هذه الفقرة في بلخنة المراجعة ، فترك الأمر في ذلك للقواعد العامة وهي تفضى بما قدمناه (١) .

٥٠٤ - الفرق بين استمرار الإيجار والتجديد الضمني : وامتداد الإيجار

على النحو الذي قدمناه شيء غير التجديد الضمني للإيجار . فامتداد الإيجار (prolongation) هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه وبما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية ، لمدة تعين في العقد ، وتكون عادة مماثلة للمدة الأصلية ، فإن لم تعين مدة في العقد فلمدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية . أما التجديد الضمني (tacite reconduction) فعقد جديد يعقب العقد السابق ، ولكنه مستقل عنه وليس استمراراً له ، فلا يكون الكفيل في العقد السابق كفيلاً في العقد الجديد ، وتكون مدة العقد الجديد هي دائماً مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية . وسنبين بالتفصيل ، عند الكلام في التجديد الضمني ، النتائج التي تترتب على أن التجديد الضمني هو عقد جديد في حين أن الامتداد هو استمرار لنفس العقد (٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٢ - وانظر آنفاً فقرة ٤٩٩ في الهامش -

وانظر الإيجار للمؤلف لفترة ٤٤٥ .

(٢) انظر مايل فقرة ٥٢٢ .

ولكن الامتداد والتجديد الضمني يتفان في أن شروط كل منهما ، من حيث الأجرة والزامات المتعاقدين وغير ذلك ، هي نفس شروط العقد الأصلي ، فيما عدا المدة فقد تقدم أنها تختلف عادة في الامتداد عنها في التجديد الضمني (١) .

§ ٢ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة

٥٠٥ - كيفية تحرير المرة بهذه الطريقة : قد يحدد المتعاقدان مثلاً مدة

تسع سنوات مقسمة إلى مدد متساوية كل مدة ثلاث سنوات ، ويشترط أن الإيجار ينتهي حتماً بانقضاء مجموع هذه المدد ، وكذلك ينتهي بانقضاء أية مدة من المدتين الأوليين إذا نه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء هذه المدة بأجل معين . وقد يعطى حق إنهاء الإيجار بالتنبيه لأحد المتعاقدين دون الآخر ، فإذا لم يقصر حق إنهاء الإيجار بالتنبيه على أحد المتعاقدين كان لكل منهما هذا الحق (٢) .

٥٠٦ - كيف ينتهي الإيجار الذي تمده مرة بهذه الطريقة : وبعد

الإيجار الذي تمده مدته على هذا النحو لإيجاراً محدد المدة ، وينتهي حتماً بانقضاء تسع السنوات دون حاجة لتنبيه بالإخلاء . ولكنه يعد أيضاً معلقاً على شرط ناسخ هو أن يقوم أحد المتعاقدين - أو المتعاقد الذي يثبت له هذا الحق - بالتنبيه بالإخلاء قبل انقضاء أية مدة من المدتين الأوليين بالأجل المحدد في العقد (٣) . فإذا لم يتحقق الشرط الفاسخ في المدة الأولى امتد (٤) الإيجار إلى المدة الثانية ، وإذا لم يتحقق في المدة الثانية امتد إلى المدة الثالثة ، وعند

(١) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٦ .

(٢) نقض فرنسي ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٣٤ جازيت دي باليه ١٩٣٤ - ٢ - ٨٤٤ -

بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٥ - ص ٩٠٠ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٧ .

(٣) فإذا لم يحدد أجل للتنبيه ، سرت المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني إذا كان هذا هو

قصد المتعاقدين ، وإلا جاز التنبيه في أي وقت قبل انقضاء المدة السارية (انظر آنفاً فقرة ٥٠٣ في الهامش) .

(٤) نقول « امتد » لأنه لا فرق بين امتداد العقد وبين سريان مدته الأصلية من أي وجه ،

ويؤثر بعض الفقهاء أن يقول سري العقد لمدته الأصلية (سليمان مرقس فقرة ٢٧٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٢) .

انقضاء هذه المدة الأخيرة ينتهي الإيجار حتماً كما سبق القول . ولا يعد امتداد الإيجار من المدة الأولى إلى المدة الثانية فالمدة الثالثة لإيجاراً جديداً ، بل هو نفس الإيجار يستمر في سريانه . ويترتب على ذلك من النتائج ما يترتب على امتداد الإيجار ، لا ما يترتب على التجديد الضمني .

أما إذا تحقق الشرط الفاسخ ، وصلى التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، وترتب على ذلك انتهاء الإيجار بانقضاء مدة من مدته الأوليين ، فإن بقاء المستأجر بالرغم من ذلك في العين المؤجرة يرضاء المؤجر يعد تجديداً ضمناً للإيجار لا امتداداً له (١) . ومدة هذا التجديد يحددها ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية شأن كل تجديد ضمني .

وإذا امتد الإيجار حتى استنفد جميع المدد المحددة ، وبني المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء هذه المدد برضاء المؤجر ، فإن هذا يعد تجديداً ضمناً للإيجار الأول . ولا تحدد مدة هذا التجديد بتسع سنوات كما كانت المدة في الإيجار القديم ، أو بثلاث وهي أحد الآجال التي انقسمت إليها مدة الإيجار القديم ، بل يحدد المدة ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية كما في كل تجديد ضمني (٢) .

المطلب الثاني

المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة

٥٠٧ - تحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة - إمامة :
تقدم أن المادة ٥٦٣ مدني تقضى بأنه « إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة » .

وقد سبق أن بينا الفروض الثلاثة التي يسرى عليها هذا النص : إذا لم يعد ض

(١) بودري وقال ١ فقرة ١٢١٧ .

(٢) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٨ - فقرة ٤٤٩ .

المتعاقدان للمدة أصلاً، أو عرضاً لها ولكنهما لم يعيناها، أو عيناها ولكن لم يستطع أيهما إثبات ما اتفقا عليه^(١).

ففي هذه الفروض الثلاثة تكون مدة الإيجار هي المدة المحددة لدفع الأجرة، فإن اتفق على أن تدفع الأجرة كل سنة كانت مدة الإيجار سنة قابلة للامتداد، وإن اتفق على دفع الأجرة كل شهر كانت المدة شهراً قابلاً للامتداد، وهكذا. وقد سبق تفصيل ذلك، فنحيل في هذا إلى ما قلناه^(٢).

٥٠٨ - كيف يقترى الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء : ولكن الإيجار لا ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة، بل لا بد من أن ينبأ أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في أجل معين. فإن حصل التنبيه في هذا الأجل انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة، وإلا امتد إلى مدة أخرى، وهكذا، حتى يحصل التنبيه في الأجل المعين^(٣).

وقد سبق أن بينا مواعيد التنبيه بالإخلاء كما حددتها المادة ٥٦٣ مدني بالنسبة إلى الأنواع المختلفة للشيء المأجور. فهي في الأراضي ثلاثة أشهر، وفي الأماكن غير الموثثة شهران، وفي غير ذلك شهر واحد، بحيث لا تريد في أي حال على نصف مدة دفع الأجرة^(٤).

بقي أن نبحث، في التنبيه بالإخلاء، ما هو عام في كل تنبيه، سواء حصل التنبيه لإنهاء الإيجار غير معين المدة كما هي الحال هنا، أو حصل لإنهاء الإيجار معين المدة الواجب فيه التنبيه حتى لا يمتد، أو حصل لإنهاء الإيجار الذي قسمت فيه المدة إلى آجال محددة، أو حصل في الإيجار معين المدة حتى يمنع التجديد الضمني^(٥). فنبحث في هذا الصدد مسائل ثلاثاً : (١) ممن يصلح التنبيه بالإخلاء

(١) انظر آنفاً فقرة ١١٩.

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢٠.

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٢٠.

(٤) انظر آنفاً فقرة ١٢٠.

(٥) انظر مايل فقرة ٥١٩ - ٣ - ولا يقتصر التنبيه بالإخلاء على هذه الأحوال، بل يحصل في غيرها، كما إذا مات المستأجر وأصبحت أعباء العقدة أثقل مما تتحمله موارد الورثة (م/٦٠١/٢ مدني)، وكما إذا انتقلت ملكية العين المزجرة إلى شخص آخر لا ينفذ في حق الإيجار (م/٦٠٥/١ مدني)، وكما إذا جدت للمزجر حاجة شخصية للمعين إذا اتفق على أن يكون-

ولمن يصدر . (٢) شكل التنبيه ومشمولاته وتكليفه وإثباته . (٢) كيفية الطعن في التنبيه .

§ ١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر

٥٠٩ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء : يصدر التنبيه من المؤجر أو من المستأجر ، أو ممن ينوب عن أى منهما كوكيل أو ولى أو وصى أو قيم ، أو ممن يحمل محل أى منهما ، من خلف عام كالورثة ، أو خلف خاص كمشترى العين المؤجرة بالنسبة إلى المؤجر وكالمتنازل له عن الإيجار بالنسبة إلى المستأجر^(١) . ولا يجوز صدور التنبيه من شخص ثالث لا علاقة له بالمتعاقدين ، كشخص يدعى ملكية العين المؤجرة ويريد إخلاءها من المستأجر ، فهذا يجب عليه أن يرفع دعوى استحقاق على المؤجر ، ومتى حكم له باستحقاق العين أمكنه إخلاؤها من المستأجر دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء^(٢) .

وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ، متضامنين^(٣) كانوا أو غير متضامنين ، أو تعدد ورثة أحد الطرفين ، فالأصل أن يصدر التنبيه منهم جميعاً^(٤) . ومع ذلك

- هنا سبباً لإنهاء العقد (م ٦٠٧ مدق) ، وكذا إذا انتهى الإيجار بالمدار الطارئ (م ٦٠٨ مدق) ، وكذا إذا انتضى عمل الموظف أو المستخدم أن يغير محل إقامته (م ٦٠٩ مدق) . فن جميع هذه الأحوال وفي كل حالة أخرى يحصل فيها تنبيه بالإخلاء ، تسرى الأحكام التى سأتى بيانها .

(١) وإعطاء التنبيه حتى شخص لا يجوز للدائن استعماله باسم مدينهم (باريس ١٣ ديسمبر سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠١ - ٢ - ٤٠٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤١ - أنسيلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٨) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤١ - جيوار ١ فقرة ٤٢٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٥٨ ص ٥٦٦ هامش ٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٨٩ هامش ٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٩٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٦ ص ٣٠١ .

(٣) فإذا كانوا متضامنين ، ووجه التنبيه بالإخلاء من أحدهم ، وأراد الباقى التمسك بهذا جاز لم ذلك ، لأن المؤجر أو المستأجر المتضامن يجوز له أن يفيد بعمله سائر المتضامنين معه . ولكن يجوز لم أن يدفوا بعدم نفاذه في حقهم لأن العمل الصادر من أحد المتضامنين لا يضر بالباقي ، وذلك كله طبقاً لقواعد التضامن (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٣ - وقارن جيوار ١ فقرة ٤٢٢ - أوبرى وروولسمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٦١٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ هامش ١) .

(٤) جيوار ١ فقرة ٤٢٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٢ - بلانيول وريبير ١٠ -

المتعاقدان للمدة أصلاً، أو عرضاً لها ولكنهما لم يعيناها، أو عيناها ولكن لم يستطع أيهما إثبات ما اتفقا عليه (١).

ففي هذه الفروض الثلاثة تكون مدة الإيجار هي المدة المحددة لدفع الأجرة، فإن اتفق على أن تدفع الأجرة كل سنة كانت مدة الإيجار سنة قابلة للامتداد، وإن اتفق على دفع الأجرة كل شهر كانت المدة شهراً قابلاً للامتداد، وهكذا. وقد سبق تفصيل ذلك، فنحيل في هذا إلى ما قلناه (٢).

٥٠٨ - كيف يقترى الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء: ولكن الإيجار لا ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة، بل لابد من أن ينبأ أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في أجل معين. فإن حصل التنبيه في هذا الأجل انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة، وإلا امتد إلى مدة أخرى، وهكذا، حتى يحصل التنبيه في الأجل المعين (٣).

وقد سبق أن بينا مواعيد التنبيه بالإخلاء كما حددتها المادة ٥٦٣ مدني بالنسبة إلى الأنواع المختلفة للشيء المأجور. فهي في الأراضي ثلاثة أشهر، وفي الأماكن غير الموثقة شهران، وفي غير ذلك شهر واحد، بحيث لا تزيد في أي حال على نصف مدة دفع الأجرة (٤).

بقي أن نبحث، في التنبيه بالإخلاء، ما هو عام في كل تنبيه، سواء حصل التنبيه لإنهاء الإيجار غير معين المدة كما هي الحال هنا، أو حصل لإنهاء الإيجار معين المدة الواجب فيه التنبيه حتى لا يمتد، أو حصل لإنهاء الإيجار الذي قسمت فيه المدة إلى آجال محددة، أو حصل في الإيجار معين المدة حتى يمنع التجديد الضمني (٥). فنبحث في هذا الصدد مسائل ثلاثاً: (١) ممن يصدر التنبيه بالإخلاء

(١) انظر آنفاً فقرة ١١٩.

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢٠.

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٢٠.

(٤) انظر آنفاً فقرة ١٢٠.

(٥) انظر ما قبل فقرة ٥١٩ - ٣ - ولا يقتصر التنبيه بالإخلاء على هذه الأحوال، بل يحصل في غيرها، كما إذا مات المستأجر وأصبحت أعباء المقدم أنقل ما تحمله موارد الورثة (م ٢/٦٠١ مدني)، وكما إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر لا ينفذ في حقه الإيجار (م ١/٦٠٥ مدني)، وكما إذا جرت للمؤجر حاجة شخصية لعين إذا اتفق على أن يكون-

ولمن يصدر . (٢) شكل التنبيه ومشمولاته وتكليفه وإثباته . (٢) كيفية الطعن في التنبيه .

§ ١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر

٥٠٩ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء : يصدر التنبيه من المؤجر أو من المستأجر ، أو ممن ينوب عن أى منهما كوكيل أو ولى أو وصى أو قيم ، أو ممن يحمل محل أى منهما ، من خلف عام كالورثة ، أو خلف خاص كمشترى العين المؤجرة بالنسبة إلى المؤجر وكالتنازل له عن الإيجار بالنسبة إلى المستأجر^(١) . ولا يجوز صدور التنبيه من شخص ثالث لا علاقة له بالمتعاقدين ، كشخص يدعى ملكية العين المؤجرة ويريد إخلاءها من المستأجر ، فهذا يجب عليه أن يرفع دعوى استحقاق على المؤجر ، ومتى حكم له باستحقاق العين أمكنه إخلاؤها من المستأجر دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء^(٢) .

وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ، متضامنين^(٣) كانوا أو غير متضامنين ، أو تعدد ورثة أحد الطرفين ، فالأصل أن يصدر التنبيه منهم جميعاً^(٤) . ومع ذلك

هذا سبباً لإنهاء العقد (م ٦٠٧ مدني) ، وكذا إذا انتهى الإيجار بالمدى الطارئ (م ٦٠٨ مدني) ، وكذا إذا انتهى عمل الموظف أو المستخدم أن ينير محل إقامته (م ٦٠٩ مدني) . فن جميع هذه الأحوال وفي كل حالة أخرى يحصل فيها تنبيه بالإخلاء ، تسرى الأحكام التي سيأتي بيانها .

(١) وإعطاء التنبيه حق شخص لا يجوز للدائنين استعماله باسم مدينهم (باريس ١٣ ديسمبر سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠١ - ٢ - ٤٠٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤١ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٨) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤١ - جيوار ١ فقرة ٤٣٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٥٨ ص ٥٦٦ هامش ٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٨٩ هامش ٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٦ ص ٣٠١ .

(٣) فإذا كانوا متضامنين ، ووجه التنبيه بالإخلاء من أحدهم ، وأراد الباقي التمسك بهذا جاز لم ذلك ، لأن المؤجر أو المستأجر المتضامن يجوز له أن يفيد بعمله سائر المتضامنين معه . ولكن يجوز لم أن يندفعوا بعدم نفاذه في حقهم لأن العمل الصادر من أحد المتضامنين لا يضر بالباقي ، وذلك كله طبقاً لقواعد التضامن (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٣ - وقارن جيوار ١ فقرة ٤٣٣ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٦١٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ هامش ١) .

(٤) جيوار ١ فقرة ٤٣٣ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٢ - بلانيول وريبير ١٠ -

يجوز لأحدهم أن يعطى تنبهاً بالإخلاء بنفذه في حق الباقي ، إذا كان موكلاً عنهم في ذلك ، أو كانوا قد أجازوا التنبه في الميعاد القانوني (١) .
 على أنه لما كان التنبه بالإخلاء يعتبر من أعمال الإدارة (٢) ، فإنه يجوز لأغلبية الشركاء في الشروع للعين المؤجرة ، على أساس قيمة الأنصبة ، توجيه تنبيهه بالإخلاء ، ويسرى هذا التنبه في حق الجميع طبقاً لأحكام المادة ٨٢٨ ملغى .
 فإذا أجر الملاك في الشروع العين المملوكة لهم ، جاز أن يعقد الإيجار بأغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة ، وكذلك جاز لأغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة توجيه تنبيهه بالإخلاء للمستأجر . وليس من الضروري أن تكون الأغلبية التي عقدت الإيجار هي نفس الأغلبية التي وجهت التنبه . فقد يعقد الإيجار الشريكان الأول والثاني من بين ثلاثة الشركاء ، ويوجه التنبه الشريكان الثاني والثالث ، وهذا يفرض أن أنصبة الشركاء الثلاثة متساوية (٣) . كذلك يجوز لأحد الشركاء في الشروع أن يوجه تنبهاً بالإخلاء فيسرى في حق الباقي إذا لم يعترضوا ، إذ يعد الشريك الذي وجه التنبه في هذه الحالة وكيلًا عنهم (م ٨٢٨ / ٣ ملغى) .
 أما إذا تعدد المستأجرون للعين الواحدة ، فإن التنبه بالإخلاء يجب أن يصلر منهم جميعاً أصالة أو بالتوكيل كما سبق القول ، إذ أن أحكام الشروع لا يمكن تطبيقها هنا ، فإن المستأجر حقه شخصي والشروع لا يكون إلا في حق عيني (٤) .

- فقرة ٦٣٢ مكررة - أنيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٢ - حى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٣٣ - وإذا كان المستأجر هو أحد شركاء العين المؤجرة في الشروع ، فالتنبه الصادر من المؤجرين يكون من الشركاء الآخرين ولا يشترك هو معهم في ذلك (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٢ - أوبرى وروواسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٧ مكرر (٥)) ، لأنه فيما يتعلق بحصته الشائعة لا يعتبر مؤجراً لنفسه ، بل هو ينتفع بها كالك لاكتأجر (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٥ هامش ٣) .

- (١) تولوز الاستنافية الفرنسية ١٠ مارس سنة ١٨٩٨ البانداكت ١٨٩٩ - ٢ - ١١٧ .
- (٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٥ .
- (٣) سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٥ .
- (٤) منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٢ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٦ - هذا إذا كان يراد إخلاء العين كلها ، أما إذا أراد أحد المستأجرين إخلاء نصيبه فيصدر للتنبه منه هو ، ويبقى الإيجار ممتداً بالنسبة إلى أنصبة الباقيين ، وذلك ما لم ينبه -

وإذا صدر التنبيه من أحد المتعاقدين، أمكن الآخر أن يتمسك به . فلا يحتاج لأن ينبه بدوره بالإخلاء على المتعاقد معه إذا كان يريد هو الآخر إنهاء الإيجار ، بل له أن يكتب بالتنبيه الصادر من الطرف الأول حتى لو نزل هذا عن تنبيهه وأراد استبقاء عقد الإيجار ، وحتى لو كان حق توجيه التنبيه مقصوراً على من وجهه إذ يتعلق حق الآخر بالتنبيه الذي وجه . ونستند في هذا الرأي إلى أمرين : (أولاً) أن عقد الإيجار ينتهي باجتماع شيتين هما انقضاء المدة وإعطاء تنبيه في الميعاد القانوني ، فإذا انقضت المدة واقترن هذا بإعطاء التنبيه وجب أن نقول بانتهاء عقد الإيجار ، ولا عبرة بما إذا كان التنبيه قد صدر من طرف أو من آخر . (ثانياً) لأنه إذا صدر التنبيه من طرف ، وكان في نية الطرف الثاني أن ينبه هو الآخر بالإخلاء حتى ينهى الإيجار ، فهذا الطرف الثاني عند تسلمه التنبيه بالإخلاء من الطرف الأول من حقه أن يعتمد عليه باعتباره كافياً لإنهاء الإيجار فلا يكلف نفسه مؤونة القيام بدوره بالتنبيه ، فيكون قد كسب حقاً لا يصح أن يفقده بزول الطرف الأول عن التنبيه الذي صدر منه (١) .

٥١٠ - لمن يصدر التنبيه : وإذا صدر التنبيه من طرف ، فتوجيهه يكون للطرف الآخر أو لمن يمثله ، كوكيل (٢) أو ولى أو وصى أو قيم . ويحل محل المؤجر

صعليهم المؤجر بالإخلاء . ونرى من ذلك أن المستأجر الذي لم يصدر منه تنبيه للمؤجر ولم يوجه إليه تنبيه من المؤجر ، يبقى الإيجار منداً بالنسبة إلى نصيبه .

ويذهب بعض الفقهاء في فرنسا إل أنه في حالة تعدد المؤجرين أو المستأجرين أو تعدد وروثة أحدهما ، يكن أن واحداً منهم يرجع التنبيه حتى يسرى ذلك في حق الباقين (أوبرى ورووايهان ه فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٥) .

(١) وما يزيد هذا الرأي ما قرره بوتيه من أنه إذا صدر التنبيه من طرف ، لم يجوز له للنزول عن إلا برضاء الطرف الآخر (بوتيه في الإيجار فقرة ٣٢٨) . وانظر في هذا المعنى أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٨ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٥٨ ص ٥٦٧ هامش ٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٩٤) . وإذا كان من صدر منه التنبيه جملة موقوفاً على معرفة رأى الطرف الآخر ، جاز له المدول عن تنبيهه مادام للطرف الآخر لم يبد رأيه (ترولون ٢ فقرة ٥٢٤) .

(٢) ويعتبر البواب مثلاً للمؤجر - فيصح توجيه التنبيه إليه - إذا كان مفوضاً في ذلك . وقد يستخلص هذا التفويض من تفويضه في تحصيل الأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٤ - أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٣٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩٠ هامش ١ -

أو المستأجر ، في أن يوجه إليه التنبيه ، الخلف العام كالورثة ، والخلف الخاص كمشتري العين المؤجرة وهو خلف للموَجِر والمتنازل له عن الإيجار وهو خلف للمستأجر (١) .

فاذا تعدد الطرف الآخر ، ابتداء أو بسبب الميراث ، وجب توجيه التنبيه للجميع ، حتى لو كانوا متضامنين لأنه لا تمثيل في التضامن فيما يضر (٢) .
أما وجوب أن يتلقى التنبيه جميع المستأجرين فظاهر ، إذ كما يجب أن يصدر التنبيه منهم جميعاً يجب كذلك أن يوجه إليهم جميعاً (٣) .

وأما وجوب أن يتلقى التنبيه جميع المؤجرين للعين الشائعة بينهم ، بخلاف ما إذا كان التنبيه موجهاً منهم فقد رأينا أنه يكفي أن يوجه من الأغلبية بحسب الأنصبة ، فإن ذلك يرجع إلى أن تلقى التنبيه غير توجيهه . فتوجيه التنبيه تصرف قانوني من أعمال الإدارة ، فجاز لأغلبية الشركاء بحسب الأنصبة أن تقوم بهذا العمل لأن هذه الأغلبية تملك حق الإدارة . أما تلقى التنبيه فليس بتصرف قانوني ، بل هو عمل مادي ، وهو ضروري حتى يتم التنبيه ، فيجب أن يتلقى التنبيه جميع الشركاء لأن الأغلبية في هذا العمل لا تمثل الأقلية (٤) .

— عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٩٤ ص ٤٥٤ — قارن أوبرى وروولمان ه فقرة ٣٦٩ هامش . (٢٥) . ويجوز توجيه التنبيه إلى البواب إذا كان المستأجر يجهل عنوان المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٤) .

(١) ولا يجوز توجيه التنبيه إلى أجنبي ، كما إذا وجه من أحد المتعاقدين إلى شخص يعتقد خطأ أنه وارث المتعاقد الآخر (سليمان مرتس فقرة ٢٦٥ ص ٤٨٩ هامش ٤ — عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٩٤ — عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٦ ص ٣٠١) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٣ — ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كان المؤجر لا يعرف جميع ورثة المستأجر (وقياساً على ذلك لو كان المستأجر لا يعرف جميع ورثة المؤجر) ، فتنبهه على من يعرفه منهم دون الآخرين بالإغلاء يجوز أن تعتبره المحكمة ، بحسب ظروف الدعوى ، تنبيهاً صحيحاً بالنسبة إلى جميع الورثة (الموسكى ١٦ يونيه سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٢ ص ٣١٢) .

(٣) وهناك رأى في الفقه الفرنسى يذهب إلى أنه إذا تعدد المستأجرون وكانوا متضامنين ، فإنه يكفي توجيه التنبيه إلى واحد منهم ليسرى في حق الجميع (لوران ٢٥ فقرة ٢٢٩ — هيك ١٠ فقرة ٢٢٢ — جيوار ١ فقرة ٤٣٣ — بلانيول وزيبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٩١٤) .
ولكن بلاحظ أنه لا توجد في القانون الفرنسى ، كما توجد في القانون المصرى ، قاعدة صريحة تقضى بأن التمثيل في التضامن لا يكون فيما يضر .

(٤) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٢ — سليمان مرتس فقرة ٢٦٥ —

§ ٢ - شكل التنبيه وشتملاته وتكيفه وإثباته

٥١١ - شكل التنبيه : وليس للتنبيه شكل خاص ، فيجوز أن يكون بإنذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل ، أو بكتاب عادي ، بل يجوز أيضاً أن يكون شفويًا^(١) . ولكن من صدر منه التنبيه يحمل عبء إثباته .

ويجوز إعطاء التنبيه على المخالصة بالأجرة^(٢) ، كما يجوز توجيهه في برقية إذا تبين جلياً من البرقية اسم المرسل^(٣) ، فإذا لم يتبين ذلك كان التنبيه باطلاً^(٤) . ويكون التنبيه بالإخلاء صحيحاً ، حتى لو كان الإنذار الرسمي الذي تضمن هذا التنبيه باطلاً لعيب في الشكل مثلاً^(٥) .

وهذا لا يمنع المتعاقدين من أن يشترطا شكلاً خاصاً للتنبيه ، كأن يحتما أن يكون التنبيه على يد محضر أو بكتاب مسجل . ويرجع إلى نية المتعاقدين في معرفة ما إذا كانا قد أرادا بهذا الشكل الخاص ألا يكون للتنبيه وجود قانوني بلونه ، أو أنهما أرادهما لمجرد إثبات التنبيه^(٦) . وفي الحالة الأخيرة يكون التنبيه موجوداً ولو لم يحصل بالشكل المشروط ، إلا أن إثباته لا يكون إلا بالإقرار أو باليمين عند عدم حصوله بالشكل المتفق عليه^(٧) .

ص ٤٩١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٢ ص ٥٩٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٦ ص ٣٠٢ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ خصوصاً ص ٤٥٦ .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٣٢٧ - جيوار ١ فقرة ٤٣٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ - أوبرى وروراسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١١ - استئناف مختلط ٥ يناير سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ١٢٥ - ٢١ فبراير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ١٩١ - استئناف مصر ٢٣ يناير سنة ١٩٣٨ الهامة ١٩ رقم ١٦٤ ص ٣٧٦ - الجمالية ٣١ يناير سنة ١٩٤٩ الهامة ٢٢ رقم ٧٧ ص ٢٨٣ .

(٢) هك ١٠ فقرة ٣٣٢ - جيوار ١ فقرة ٤٣١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٥٦ ص ٨٤٧ (إذ المتأجر مضطر أن يبرز الإيصال لإثبات دفع الأجرة) .

(٣) تولوز الابتدائية ٩ أغسطس سنة ١٩٠٦ دالوز ١٩٠٧ - ٥ - ٤ .

(٤) السين ١٢ مايو سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٦ - ٥ - ٤ .

(٥) نقض فرنسي ٣ مايو سنة ١٨٦٤ دالوز ٦٥ - ١ - ٤٢٩ - بودرى وقال

فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩ .

(٦) نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٣٩٢ .

(٧) الإيجار المؤلف فقرة ٤٥٩ - وإذا اتفق المتعاقدان على شكل خاص للتنبيه ، ولم يتبين -

٥١٢ - مستحقات التنبية : ويجب أن يشتمل التنبية على البيانات اللازمة

لمعرفة ممن صدر ، ولمن يصدر ، مع تحديد عقد الإيجار المراد إنهاؤه . ويجب أن يذكر صاحب التنبية في وضوح أنه يريد إخلاء العين^(١) . فلا يعد تنبياً بالإخلاء الإشارة في المخالصة بالأجرة إلى أن الأجرة مستزید ابتداء من وقت معين ، دون أن يقترن ذلك بطلب الإخلاء عند عدم قبول الزيادة^(٢) . وكذلك لا يعد تنبياً بالإخلاء إعلان المستأجرين عن عزيمتهم على طلب فسخ الإيجار إذا لم يخرج المؤجر شخصاً معيناً من العين المؤجرة^(٣) . ولا يعد تنبياً بالإخلاء طلب فسخ الإيجار إذا رفضته المحكمة^(٤) .

وليس من الضروري أن يذكر في التنبية السبب الذي دعا المتعاقد إلى طلب الإخلاء ، فإن من حقه أن ينهى الإيجار بالتنبية لمجرد رغبته في ذلك^(٥) . كذلك

- هل قصداً أن يكون هذا الشكل للانعقاد أو للاثبات ، اعتبر الشكل المتفق عليه للاثبات للانعقاد ، لأن الأصل في العقود والتصرفات القانونية أن تكون رضائية (الوسيط ١ فقرة ٤٨ ص ١٥١ هامش ١ - منصور مصطن منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠٠ ومؤلفه في الإثبات فقرة ٦٧) .

(١) ولكن لا يشترط في ذلك ألفاظ خاصة . وقد نفت محكمة استئناف مصر بأن التنبية بالإخلاء لا يشترط فيه قانوناً ألفاظ خاصة ، فليس يلزم أن ينص فيه صراحة على إخلاء العين المؤجرة في نهاية العقد ، وإنما يكفي أن يتضمن من العبارات ما يفيد أن المستأجر لا يرضخ في الاستحجار بعد انتهاء العقد (استئناف مصر ٥ يناير سنة ١٩٣٢ الهامة ١٢ رقم ٤٩٩ ص ٩٩٧) . ولكن لا يعد تنبياً بالإخلاء أن يكتب المؤجر للمستأجر يذكره بمياد انتهاء الإيجار ويسأله إذا كان يريد تجديده ، فإذا سكت المستأجر ولم يجب ، وبقي مع ذلك في العين ، فبقاؤه يعد تجديداً ضمناً ، ولا يعد كتاب المؤجر تنبياً بالإخلاء يمنع التجديد (استئناف مختلط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ١٢) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩ هامش ٧ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩ هامش ٧ - السنين ١٢ نوفمبر سنة ١٨٩٢ جازيت دي باليه ٩٢ - ١ - suppl. ٢٥ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٧ هامش ٥ - انظر عكس ذلك وأن طلب الفسخ المفروض يعد تنبياً بالإخلاء محكمة بروكسل ٢٧ أبريل سنة ١٨٩٥ باسيكريزي ٩٦ - ٢ - ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٦ هامش ٢ .

(٥) نقض فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٥٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٨ منصور مصطن منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩١ - عبد المنعم فرج للصدة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠١ - ويترتب على ذلك أنه لو ذكر في -

ليس من الضروري أن يذكر في التنبية ميعاد للإخلاء ، فإن ميعاد الإخلاء إذا لم يذكر في التنبية ينصرف إلى أقرب مدة يعد التنبية بالنسبة إليها صادراً في الميعاد القانوني^(١) .

٥١٣ - تكيف التنبية : والتنبية تصرف قانوني صادر من جانب واحد (acte unilatéral) ، فلا يشترط أن يقبله الطرف الآخر^(٢) . ولكن التنبية ، كتعبير عن الإرادة ، لا ينتج أثره إلا في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ، ويعتبر وصوله إلى الطرف الآخر قرينة على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك (م ٩١ ملني)^(٣) .

الإخلاء سبب غير السبب الحقيقي لا يكون التنبية من أجل ذلك باطلا (نقض فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٥٨ وهو الحكم السابق الإشارة إليه - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٠ - ص ٩١١) .

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٧ - ص ٤٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٨ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠٠ - وانظر آنفاً فقرة ١٢٠ .

(٢) ديفرجيف ١ فقرة ٤٩٣ - نوران ٢٥ فقرة ٣٢٦ - جيوان ١ فقرة ٤٢٨ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٥٣ - أوبري وروواسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٤ - ص ٢٧٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٠ - جرانمولان في العقود فقرة ٤١٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ١١٩ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٤ ص ٣٠٠ .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن وصول الكتاب المسجل المتضمن التنبية بالإخلاء إلى مكتب المستأجر ، وتسلم مستخدم لدى المستأجر لهذا الكتاب ، يعد إثباتاً كافياً لتنبية بالإخلاء ، حتى لو أنكر المستأجر على المستخدم الذي تسلم الكتاب حقه في تسليم كتب منه (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٤ ص ١٠٢) . الإسكندرية المختلطة ١٨ مايو سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢٥٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٠ ص ٥٦٩ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٤ ص ٣٠٠ .

انظر عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٦ ص ١٢٠ هامش ٢ وقرة ٢٩٣ ص ٤٥٣ هامش ١ : وهو يذهب إلى أن التنبية ينتج أثره ولو لم يعلم الطرف الآخر به مادامت الاحتياطات للعادية قد اتخذت لضمان وصوله إليه ، فالوصول في ذاته إذن يكفي وليس هو مجرد قرينة على العلم تقبل إثبات العكس (قرب من هذا الرأي منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٠) .
والصحيح في نظرنا أن المادة ٩١ ملني تسرى على كل تعبير عن الإرادة ، سواء كان هذا للتعبير -

٥١٤ - إثبات التنبية : وإذا أريد إثبات التنبية ، وكان المتعاقدان قد اتفقا على طريقة خاصة لإثباته ككتابة أو كإنداز رسمي على يد محضر ، وجب التزام ما اتفقا عليه ، مع مراعاة ما سبق تقريره من أن الإثبات في هذه الحالة يجوز أيضاً أن يكون بالإقرار أو باليمين (١) .

وإذا لم يكن هناك اتفاق على شيء من ذلك ، وجب تطبيق القواعد العامة . فيجوز إثبات التنبية بالبينة أو بالقرائن إذا كانت قيمة الإيجار لا تزيد على عشرة جنيهات ، وإلا وجب الإثبات بالكتابة أو بما يقوم مقامها . وهناك رأى ، في عهد التقنين المدني القديم وفي القانون الفرنسي ، يذهب إلى وجوب اتباع قواعد الإثبات الخاصة بعقد الإيجار ، فلا يجوز إثبات التنبية بالبينة أو بالقرائن ولو لم تزد قيمة الإيجار على عشرة جنيهات (٢) . ولكن هذا الرأي ينقضه أن طرق الإثبات الخاصة بعقد الإيجار ، في التقنين المدني القديم وفي القانون الفرنسي ، إنما هي طرق استثنائية فلا يجوز التوسع فيها ، بل يجب قصرها على إثبات عقد الإيجار نفسه

= في دائرة العقد أو كان مجرد إرادة منفردة . والاستناد إلى الوعد بالمانز غير مجد ، إذ هو تعبير عن الإرادة غير واجب التسلم ، ولذلك لا يشترط العلم به ، بخلاف التعبير عن الإرادة إذا كان واجب التسلم فيجب العلم به ويعتبر الوصول قرينة حل هذا العلم قابلة لإثبات العكس (انظر حجازي في النظرية العامة للالتزام ٢ ص ٣٩) . ولما كان التنبية تعبيراً عن الإرادة واجب التسلم ، فإن وصوله إلى من وجه إليه يكون مجرد قرينة حل العلم ، وهي قرينة قابلة لإثبات العكس . وإذا قيل إن التنبية ينتج أثره ولو رفض من وجه إليه التنبية تسلمه ، فذلك لا يرجع إلى أن العلم بالتنبية غير ضروري ، بل إلى أن من وجه إليه التنبية هو الذي تسبب بخطأه بل بتعمده في ألا يعلم بالتنبية ، ولو فرض أنه عندما رفض تسلم الكتاب لم يكن يتوقع أن يتضمن هذا الكتاب تنبياً بالإخلاء لما أنتج التنبية أثره (انظر في هذا المعنى بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩) . وقد قضت محكمة الصلح بديجون بأنه لا يجوز إثبات التنبية بالإخلاء بواسطة كتاب سجل لم يتسلمه الطرف الذي أرسل إليه مع وجود عبارة (lettre congé) حل الخلاف ، لأن هذه العبارة قد تنصرف إلى أي شيء آخر غير التنبية بالإخلاء (ديجون محكمة الصلح ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ٢٧٥) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥١١ .

(٢) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٣٢ - استئناف مختلط ١٦ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١١٣ - جيوار ١ فقرة ٣٨١ وفقرة ٤٣١ - بيدان ١١ فقرة ٤٧٧ ص ٤٢١ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٤ - محكمة كان (Caen) الاستئنافية ١٦ يونيو سنة ١٩٠٣ منشور تحت حكم محكمة النقض الفرنسية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٧ - ١ - ٤٨٨ .

دون إثبات التنبية^(١) . ومهما يكن من أمر فإن إثبات التنبية في عهد التمتين المدني الجديد يكون وفقاً للقواعد العامة لأن إثبات عقد الإيجار نفسه يخضع لهذه القواعد . فإذا أبرم عقد إيجار قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وصدر تنبيه بالإخلاء في صدد هذا العقد في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن أحكام التمتين المدني الجديد هي التي تسرى في إثبات هذا التنبية ، لأن التنبية تصرف قانوني مستقل عن عقد الإيجار ويخضع لأحكام القانون السارى وقت حصوله^(٢) .

§ ٣ - كيفية الطعن في التنبية

٥١٥ - الطعن في التنبية ممن وجه إليه : وإذا وقع خلاف بين المتعاقدين

في صحة التنبية من أى وجه ، سواء كان ذلك من حيث الميعاد أو من حيث الشكل أو لأى سبب آخر ، فالطرف الذى وجه إليه التنبية ويراه غير صحيح يستطيع أن يرفع دعوى بذلك بمجرد وصول التنبية إليه . ولا ضرورة لانتظار نهاية الإيجار حتى ينازع في صحة التنبية ، فقد يوول سكوته بأنه إقرار للتنبية ، أو دليل على

(١) لوران ٢٥ فقرة ٣٢٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٥ -

بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١١ - جرانمولان في المقود فقرة ٤١٧ - باريس ٢ يوله سنة ١٨٩٥ مجلة القانون (Droit) ٢٧ يوله سنة ١٨٩٥ - بو الاستنافية ٢١ مارس سنة ١٨٩٣ سويه ٩٣ - ٢ - ١٦٨ .

فإذا أرسل التنبية في كتاب سجل ، وأمضى من وجه إليه التنبية الإيصال بالتسلم ، جاز اعتبار هذا الإيصال بدأ ثبوت الكتابة بكل بالينة أو بالقرائن أو باليمين المتمة (نقض فرنسي ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ Som. ١١) . وقد قضى بأن تسليم المستاجر مفتاح العين المؤجرة للمؤجر أو إخراجه المفروشات من المنزل المؤجر ، كاف لإثبات حصول التنبية بالإخلاء (باريس ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٤٥ جازيت دي باليه ١٩٤٥ - ١ - ٣٢) . وقضى أيضاً بأنه إذا اشترط أن يكون التنبية بكتاب سجل ، وأمر من وجه إليه التنبية بأنه تسلّم كتاباً مسجلاً بالفعل ولكنه كان متعلقاً بمسألة أخرى ولم يبرز الكتاب أو أبرزه وكان مجرد خلاف لا يحتوى على شيء ، جاز اعتبار ذلك إقراراً بحصول التنبية متى تبين للمحكمة سوء نية من وجه إليه التنبية (نقض فرنسي ١٨ أبريل سنة ١٩٣٢ سويه ١٩٣٢ - ١ - ٢١٩ - أوبري ورووايهان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٢) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٩ - عبد المنعم فرج للصدقة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠١ -

واظن الإيجار المؤلف فقرة ٤٦١ .

توافرية الإضرار لديه بمن صدر منه التنبيه حتى لا يستطيع هذا الأخير إعادة التنبيه في الوقت المناسب (١).

فإذا صدر حكم بصحة التنبيه وجاء ميعاد الإخلاء ، أمكن صاحب التنبيه أن ينفذ الإخلاء بموجب الحكم الصادر بصحة التنبيه دون احتياج إلى حكم آخر (٢).

٥١٦ - طلب الحكم بصحة التنبيه ممن صدر منه : وكما أن من وجه إليه التنبيه يجوز له أن يرفع دعوى بمجرد وصول التنبيه إليه ليرفع دعوى بطلانه ، كذلك يجوز لصاحب التنبيه إذا خشي منازعة من الطرف الآخر أن يرفع دعوى يطلب فيها الحكم بصحة التنبيه دون أن ينتظر ميعاد الإخلاء ، فيحصل بذلك على حكم ينحوله التنفيذ بإخلاء العين بمجرد حلول الميعاد دون حاجة إلى استصدار حكم آخر بذلك (٣).

أما إذا كان التنبيه قد قبله الطرف الذي وجه إليه دون منازعة ، فلم تكن هناك حاجة لاستصدار حكم بصحته ، ثم جاء ميعاد الإخلاء ولم ينفذه من قبل التنبيه ، جاز للطرف الآخر أن يلبأ إلى قاضي الأمور المستعجلة وأن يطلب إخلاء العين فوراً (٤). وينفذ الحكم الصادر بالإخلاء من قاضي الأمور المستعجلة تنفيذاً مؤقتاً ، حتى يبت قاضي الموضوع في وجوب الإخلاء نهائياً . ويشترط ألا يتعرض قاضي الأمور المستعجلة للموضوع ، فلا يحكم بالإخلاء إلا إذا كانت صحة التنبيه واضحة (٥).

(١) باريس ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٥ دالوز ٩٦ - ٢ - ١٩٣ - أوبري ورو وإسان .
فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٦ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٤٠ .

(٢) للإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٢ .

(٣) نانت محكمة الصلح ١٦ مايو سنة ١٩١٣ مونتور ليون القضاء ٣٠ أغسطس سنة ١٩١٣ .

(٤) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٤٤ .

(٥) استئناف مخطط ٢٢ مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٢٣ - وانظر الإيجار للمؤلف

فقرة ٤٦٢ .

المبحث الثاني

التجديد الضمني للإيجار

٥١٧ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٩٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

٢ - ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدّمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري . أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٧١/٣٨٦ (٢) .

ويقابل في التصينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠١ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق

مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية ، وأقر النص تحت رقم ٦٢٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٧ . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقدم اقتراح من بعض مستشاري محكمة النقض بحذف عبارة « ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم » من الفقرة الثانية لأن في إبقائها إضراراً بحقوق الغير ممن يحصلون على حقوق عينية على العقار ، فلم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، وقررت إبقاء النص مع إضافة « مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » في نهاية الفقرة لتنتفي كل شبهة في احتمال الإضرار بحقوق الغير ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٥٩٩ . ووافق مجلس الشيوخ عليه كما عدت بلته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٣ - ص ٥٧٧) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٧١/٣٨٦ : ومع ذلك إذا استمر المستأجر بعد انتهاء مدة

الإيجار منتفحاً بالشيء المزجر برضا المؤجر ، اعتبر ذلك تجديداً للإيجار بعين الشروط السابقة بالمدد المتعادلة . (وأحكام التقنين القديم تتفق مع أحكام التقنين الجديد ، فيما عدا انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر إلى التجديد ، فهي تنتقل من تلقاء نفسها في التقنين الجديد ، ولا تنتقل إلا باتفاق جديد في التقنين القديم) .

م ٥٦٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٩٨ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٨٠ -
وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٢ وم ٥٩٤ (١).

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد الإيجار إذا انتهى، أيا كان سبب
انتهائه، وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة برضاء المؤجر، جاز تأويل
ذلك بأنه تجديد ضمني للإيجار (tacite reconduction).

فنبحث : (١) كيف ينقصد التجديد الضمني. (٢) وما هي الآثار
التي ترتب عليه. (٣) وكيف ينهى (٢).

(١) التقنيات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٦ (موافق - وإن كان نص التقنين السوري وضع كلمة «تجدد»
بدلاً من كلمة «تجده» ، ولم يصرح في صدر الفقرة الثانية بأن التجديد الضمني يعتبر إيجاراً جديداً
لا مجرد امتداد للإيجار الأصل ، مما يجعل النص غير صريح في أن التجديد الضمني إيجار جديد) .
التقنين المدني الليبي م ٥٩٨ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٠ (موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٩ - فقرة
١٠٠١) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٢ : إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر واحداً
يده على المأجور ، الإيجار مجدداً بالشروط هيئها والمدة نفسها إذا كان الإيجار معقوداً لمدة
معينة . وإذا لم تكن المدة معينة ، حق لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد ، غير أنه يحق للمستأجر
أن يستفيد من المهلة المعنية بمقتضى العرف المهل لإخلاء المكان .

م ٥٩٤ : في الحالة المنصوص عليها في المادة ٥٩٢ لا يمتد حكم الكفالات المغطاة للعقد
الأول إلى الموجبات الناشئة عن تجديد العقد الضمني ، أما الرهون وغيرها من وجوه التأمين
فتظل قائمة .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ، فيما عدا مدة التجديد الضمني ،
فهى في التقنين المصري مدة غير معينة فيحددها ميعاد دفع الأجرة ، وهى في التقنين اللبناني نفس مدة
الإيجار الأصل إن كان هذا الإيجار معقوداً لمدة معينة ، وإلا فالمهلة التي يقرها العرف) .

(٢) ويلاحظ ألا محل لتجديد الضمني حيث تسمى التشريعات الاستثنائية التي تفرض امتداد
الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية ، فادامت هذه التشريعات قائمة فإن الإيجار يمتد لا يتجدد ،
وبحكم القانون ، فإذا ما ألغيت هذه التشريعات وانقطع امتداد الإيجار ، جاز عند ذلك تجديد
الإيجار تجديداً ضمناً إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة بنية التجديد دون اعتراض من المؤجر
(استئناف مصر ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٣١٣ ص ٤٨٢ - سليمان مرقس فقرة
٢٧٠ ص ٤٩٨ هامش ٢) .

§ ١ - كيف انعقد التجديد الضمني

٥١٨ - إيجاب وقبول ضمنيا : جاء في صدر الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدني ، كما رأينا ، أنه « إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر متساعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ... » . فالتجديد الضمني إذن يفترض أن هناك عقد إيجار سابقاً قد انتهى ليعقبه التجديد الضمني . ولا أهمية لسبب انتهاء الإيجار السابق . فقد ينتهي لانقضاء مدته المعينة . وقد ينتهي لانقضاء مدته القابلة للامتداد لحصول تنبيه بالإخلاء منع هذا الامتداد (١) . وقد ينتهي لانقضاء أجل من آجاله بسبب التنبيه بالإخلاء ، أو لانقضاء جميع آجاله . وقد ينتهي بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني إذا كانت مدة الإيجار غير معينة (٢) . بل قد ينتهي قبل انقضاء مدته ، بالفسخ أو بتحقيق شرط فاسخ أو بالتقابل أو ببيع العين المؤجرة أو بغير ذلك من الأسباب . ففي جميع هذه الأحوال يكون هناك عقد إيجار سابق قد انتهى (٣) ، ومن ثم يجوز أن يعقبه تجديد ضمني (٤) . والتجديد الضمني انعقد ، كما تقول الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدني فيأرأينا ، ببقاء « المستأجر متساعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض

(١) استئناف مخطط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٣ الهامة ١٥ رقم ١٤٠ ص ٣٠٥ .

(٢) قارن جوار ٢ فقرة ٥٠١ - لوران ٢٥ فقرة ٧٣١ - هك ١٠ فقرة ٣٣٤ -

بلانول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٣ - بلانول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٧٥٨ -

أسكلوبيس والرز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٦٥ .

(٣) ولكن الغالب أن يعقب التجديد الضمني عقد إيجار سابق معين المدة وانتهى بانقضاء

مدته دون تنبيه بالإخلاء . أما في الأحوال الأخرى التي ينتهي فيها الإيجار بانقضاء مدته مع تنبيه

بالإخلاء ، فالتنبيه بالإخلاء ينشأ اعتراض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على التمسك كما سئرى .

وكل ذلك إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته ، بالفسخ أو بتحقيق الشرط الفاسخ أو بالتقابل أو بغير ذلك

من الأسباب ، قام سبب انتهاء الإيجار متعارضاً مع اعتراض التجديد الضمني ، فلا يفترض إذن هذا

التجديد إلا إذا قام الدليل على العكس . وقد قضى بأنه إذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على

الأطيان المؤجرة وأذن المؤجر بفسخ عقد الإيجار بسبب عدم وضع يده عليها وعدم انتفاعه بها ،

فإنه يتمتع عليه أن يدعى تجديد الإجارة ضمناً (نقض مدني ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام

النقض ٣ رقم ٣٨ ص ٢١٠) .

(٤) بودري وقال ١ فقرة ١٤٠٦ وفقرة ١٤٠٨ - استئناف مصر ٢٣ يناير سنة ١٩٣٨

الهامة ١٩ رقم ١٦٤ ص ٣٧٦ - مصر الوطنية استئنافي ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣

رقم ١٤٨ ص ٣٢٣ - أرقازية الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ الهامة ١٦ رقم ٢٦٩ ص ٦١٥ .

منه . فيقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها هو الإيجاب الضمني ، وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمني (١) ، ومن هنا كان التجديد الضمني ينعقد بإيجاب وقبول ضمنين (٢) .

ويجب أن يكون الإيجاب الضمني قاطعا ، فلا يكفي أن يبقى المستأجر في العين ، بل يجب فوق ذلك أن تكون نيته قد انصرفت إلى تجديد الإيجاب . فإذا بقي المستأجر في العين لمرض (٣) ، أو لصعوبة في الانتقال طارئة ، أو لسبب آخر غير الرغبة في التجديد ، لم يكن هناك تجديد ضمني . كذلك إذا أخلى المستأجر العين فبيّن بذلك أن نيته لم تنصرف إلى التجديد ، لم يكن هناك تجديد ولو استبقى المستأجر مفتاح المنزل في يده حتى يصنى الحساب بينه وبين المؤجر (٤) . فيجب إذن أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها بنية تجديد الإيجار ، ولو كان هذا الانتفاع إيجاراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار (٥) . وبقاء المستأجر في

(١) استئناف مخطوط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٠٩ - الإسكندرية الوطنية ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٧ الهامة ١٢ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ - مصر الوطنية مستعمل ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٣٩ الهامة ٢١ رقم ٦٠ ص ١٠٧ .

(٢) أما إذا كان المستأجر ، بعد انتهاء الإيجار ، قد عهد إلى إبرام إيجار جديد مع المؤجر بإيجاب وقبول صريحين ، فليس هذا تجديداً ضمناً ، بل هو إيجار صريح لا علاقة له بالإيجار السابق . ويتفق التجديد الضمني مع هذا الإيجار الصريح في أن كلاهما إيجار جديد . ولكنهما يختلفان فيما يأتي : التجديد الضمني يتصل أرثق الصلة بالإيجار السابق ، فشروطه هي نفس شروط الإيجار السابق ، وله نفس التأمينات ، وإن كانت المدة تختلف كما سيأتي . أما الإيجار الصريح فقد ينعقد ، لا بمدة تختلف عن مدة الإيجار السابق فحسب ، بل أيضاً بشروط وتأمينات تختلف عن شروط الإيجار السابق وتأميناته . هذا إلى أن التجديد الضمني يعقب الإيجار السابق فوراً دون أي فاصل زمني ، أما التجديد الصريح فلا يتم إلا عند تلاقى القبول بالإيجاب ومن ثم قد لا يعقب مباشرة الإيجار السابق .

(٣) الإسكندرية الوطنية ٢٨ أبريل سنة ١٩٣٧ الهامة ١٨ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ .

(٤) وقد قضى بأن استبقاء المستأجر المفاتيح في يده ثلاثة أيام أو أربعة ، إذا كان قد اتفق مع المؤجر على أن يعاينها مع العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار ، لا يعد بقاء في العين بنية التجديد (بورديو الابتدائية ١٦ أبريل سنة ١٨٩٤ مجموعة بودو ٩٤ - ٢ - ٩٥ - بودري وقال ١ فقرة ١٤١٠) .

(٥) وكما يجوز أن يستدل على انتفاع المستأجر بالعين بعد نهاية الإيجار بأنه أجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، كذلك يجوز أن يستدل على بقاء المستأجر في العين بعد نهاية الإيجار ببقاء المستأجر من الباطن الذي يكون استأجر من الباطن قبل نهاية الإيجار ويبقى في العين بعد نهايته ، -

العين (١) كاف لافتراض أن نيته قد انصرفت إلى التجديد الضمني (٢) ، ما لم يثبت هو عكس ذلك (٣) .

وأدق من إيجاب المستأجر الضمني قبول المؤجر الضمني ، إذ يجب أن يكون المؤجر عالماً ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد ، وأن يكون غير معترض على ذلك بل راضياً بالتجديد (٤) . وتقول محكمة الاستئناف الوطنية : « ويجب من جهة أخرى أن يكون قصد كل من طرفي العقد معلوماً للطرف الآخر . . . إذ

وذلك ما لم يتبين من الظروف أن المؤجر يعتبر المستأجر من الباطن بعد نهاية الإيجار مستأجراً منه مباشرة (بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٠) .

(١) وعنه إثبات بقاء المستأجر في العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمني . وقد قضى بأنه إذا كان من يتمسك بالتجديد الضمني هو المؤجر ، فلا يكتفى حتى يثبت بقاء المستأجر في العين أن يقيم الدليل على أنه ترك متاعاً له في العين المؤجرة (بورديو الابتدائية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٠١ مجموعة بورديو ١٩٠٢ - ٣ - ١٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٠٩) .

(٢) وقد لا يرضى المؤجر بالتجديد بأجرة أعلى أو لمدة معينة فيعلن المستأجر بذلك قبل نهاية الإيجار ، فيعد بقاء المستأجر في العين دون اعتراض بعد نهاية الإيجار قبولا منه بالأجرة الأعلى أو بالمدة معينة . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا أفرد المؤجر المستأجر بأن يسلم الأرض عند نهاية إيجارته أو يكون ملزماً بدفع خمسة جنيهات سنوياً عن كل فدان غير الأموال ، ثم سكت المستأجر عند سكوته قبولا لفتة الإجارة الجديدة (استئناف وطني ١١ فبراير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٢٢٤ - وانظر استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٧٦) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أعلن المؤجر المستأجر أنه لا يقبل التجديد إلا لمدة معينة ، فلا يتجدد الإيجار إلا لهذه المدة ، وليس للمستأجر إلا أن يقبل التجديد بهذا الشرط أو أن يخل العين عند انقضاء المدة الأصلية (استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٦٠) .

(٣) أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٦٦ - سليمان مرقص فقرة ٢٧٠

ص ٤٩٨ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٥ - ويقوم الدليل على انتفاء التجديد إذا كانت هناك مفاوضات في شأن التجديد فيقضي المستأجر في العين أثناء هذه المفاوضات ، ثم لم تسفر المفاوضات عن اتفاق (استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٠ م ٥٣ ص ٤٢) . فإذا كان المستأجر رجلاً وزوجته وانتهى الإيجار ، وبقي بالرغم من ذلك في العين ، فلا يتجدد الإيجار إلا بالنسبة إلى الزوج دون الزوجة ولو كان الاثنان متضامنين في الإيجار الأول ، لأن بقاء الزوجة في العين لا يفهم منه حتماً رضاؤها بالتجديد إذ يجوز أن يكون ذلك راجعاً إلى القيام بواجبها كأمراة متزوجة تقيم مع زوجها (جيوار ١ فقرة ٤١٣ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٠ ص ٨٢٣ - عكس ذلك محكمة ريمس الابتدائية ١١ ديسمبر سنة ١٩٠٣ مجلة القانون (Droit) ١٩ يناير سنة ١٩٠٤) .

(٤) وقد قلنا أن المؤجر قد لا يرضى بالتجديد إلا بأجرة أعلى أولادة معينة (انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) .

لا يتأتى بدون ذلك وجود تبادل الرضاء والقبول من الطرفين الذي هو من الشروط اللازمة لكل اتفاق بين متعاقدين^(١) . بل إنه لا يوجد ما يمنع ، في التجديد الضمني ، من أن يكون قبول المؤجر صريحاً ، ما دام لإيجاب المستأجر إيجاباً ضمناً يبقائه في العين منتزعاً بها بنية التجديد . فقد يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في العين على هذا الوجه ، فيرسل له قبولاً صريحاً بذلك ، فيكون هناك تجديد ضمني لا تجديد صريح . إذ ينعقد هذا التجديد الضمني بنفس شروط الإيجار السابق ، وبنفس تأميناته ، ويعقبه فوراً ولا هكذا التجديد الصريح ، فقد تختلف شروطه وتأميناته عن شروط الإيجار السابق وتأميناته . ولا ينعقد إلا من وقت تلاقى القبول بالإيجاب فلا يعقب الإيجار السابق فوراً . ولكن الغالب أن يكون قبول المؤجر ضمناً ، فيعلم ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد ولا يعترض على ذلك^(٢) راضياً بهذا التجديد^(٣) . أما مجرد سكوت المؤجر فلا يستخلص منه حتماً قبوله الضمني^(٤) ، فقد يكون سكوته لأنه لم يعلم أن المستأجر باقٍ في العين ، أو علم أنه باقٍ ولكن تركه في العين مدة قصيرة حتى تهيأ له أسباب الانتقال وذلك تساهلاً منه وتسامحاً^(٥) ، أو علم أنه باقٍ في العين بنية التجديد ولكنه أظهر نيته في عدم القبول بأن عهد مثلاً إلى إيجار العين لمستأجر آخر أو طرح العين في المزادة لإيجارها .

(١) استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ رقم ٢٨٢ ص ٢٦٢ .
 (٢) وليس للاعتراض شكل خاص ، فيجوز حصوله بإذار رسمي ، أو بكتاب مسجل أو غير مسجل ، أو شفويًا ، أو بأى تصرف يفيد عدم قبول المؤجر للتجديد كأن يعرض العين للإيجار أو يؤجرها إلى شخص آخر . والمؤجر هو الذي يقع عليه عبء إثبات هذا الاعتراض . وهو واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق . وليس للاعتراض مياد معين ، فيجوز أن يحصل قبل انتهاء الإيجار الأصل أو عقب انتهائه (بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٣ - ص ٩٠٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٤٩٩ ، وهامش ١ - منصور مصطن منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٢ - عبد المنعم فرج الصدة نكرة ٢٢٩ ص ٣٠٥) .

(٣) بنى سويف الجزئية ١٧ يونيو سنة ١٨٩٩ الحقوق ١٤ ص ٢١٨ - مصر الوطنية ١٠ مايو سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٠ ص ١٣٠ - طنطا الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٠٦ المبحوثة الرضية ٦ رقم ٩٢ - هالتون ٢ ص ١٢٨ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠١ - جرانمولان في المقود نكرة ٤١٩ .

(٤) استئناف مخطط أول ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٨ .
 (٥) وبخسارة إذا كان المؤجر قد حصل على حكم بالإخلاء ، ثم ترك المستأجر في العين فترة من الزمن تساءل (استئناف مخطط ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ٢٦) .

وقد قضى بأن بقاء العين المؤجرة زمناً يسيراً تحت يد المستأجر القديم بعد انقضاء مدة الإيجار قد يكون تسامحاً من المالك ، فلا يمكن اعتباره تنفيذاً لإيجار جديد قبله المالك مع معارضته في تجديد الإجارة وتأجير العين فعلاً إلى مستأجر آخر (١) . وقضى أيضاً بأنه لا يعد تجديداً للإيجار سكوت المؤجر بعد انقضاء مدة الإجارة إذا شرع في عمل مزايمة لتأجير الأرض لمدة أخرى ، وخصوصاً إذا دخل المزايمة نفس المستأجر مدعى التجديد (٢) . وقضى كذلك بأن سكوت المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار إلى أن ينضج زرع المستأجر لا يؤخذ منه قبول ضمنى بالتجديد ، إذ يجوز أن يكون قصد المالك هو أن يترك المستأجر ينفع بما زرعه مقابل تعويض عن مدة التأخر في تسليم الأرض ، وكان يمكن اتخاذ سكوت المؤجر بمثابة إشارة تدل على قصده قبول التجديد لو كان قد سمح للمستأجر بعد نهاية إجارته بزرع زراعة جديدة بلا معارضة (٣) . ومهما يكن من أمر ، فإن سكوت المؤجر دون

(١) استئناف وطني ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٠٠ الحقوق ١٦ ص ٤٤ - وانظر استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - وقد قضى بأنه في إيجار « كابين » للاستحمام مدة الصيف إذا انقضى الصيف وبقى المستأجر في العين مدة الشتاء التال ، فإن سكوت المؤجر لا يعتبر قبولاً ضمنياً ، فقد يكون ترك المستأجر شاغلاً للعين في وقت لا ينضج فيها تساهلاً منه (استئناف مخطط ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧١) .

(٢) استئناف وطني ٧ مارس سنة ١٩٠٥ الحقوق ٢١ ص ٨٢ - وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لا يوجد تجديد ضمنى إذا كان المؤجر قد شهر مزاد تأجير الأرض قبل نهاية مدة الإيجار الأول ، ودخل المستأجر القديم في المزايمة ولكن المؤجر رفض التأجير له وقبل عطاء شخص آخر ، ثم رفض هذا العطاء وقبل التأجير للمستأجر القديم . وفي هذه الحالة يكون هناك تجديد صريح للإيجار يبدأ من يوم الاتفاق عليه ، لا تجديد ضمنى يبدأ عقب انتهاء الإيجار السابق (نقض مدني ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١) .

(٣) استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال رقم ٣٨٢ ص ٢٦٢ - وانظر أيضاً استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ المجموعة الرسمية ١٧ رقم ٧ ص ١٠ - مصر الوطنية ٧ نوفمبر سنة ١٩٠٣ الاستقلال ٢ ص ٢٨٨ - مصر الوطنية مستعمل ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٢٩ الهامة ٢١ رقم ٦٠ ص ١٠٧ - استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧٠ - ٢٦ فبراير سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٩٩ - ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٠ م ٥٣ ص ٤٢ (بقى المستأجر في العين أثناء مفاوضات لتجديد الإيجار تجديداً صريحاً ولم تنته المفاوضات إلى نتيجة ، وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) - لوران ٢٥ فقرة ٣٤٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٨ - بودري وقال ١ فقرة ١٤١١ .

ومع ذلك فقد قضى بأن مجرد بذر المستأجر البرسيم قبل انقضاء مدة العقد يعلم المؤجر لا يمد رضاً من هذا الأخير باستمرار العقد ، لأن العبرة في التجديد ببقاء المستأجر فعلاً بعد انقضاء مدة العقد (منوف ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ٤٩٢ ص ٩٠٠) .

معارضة مع علمه ببقاء المستأجر في العين بعد انقضاء مدة الإيجار يفترض معه أن المؤجر قد قبل التجديد قبولا ضمنياً^(١) ، ما لم يثبت هو عكس ذلك^(٢) .
 فإذا ما انعقد التجديد الضمني بإيجاب وقبول ضمنين على الوجه الذي قلناه ،
 اعتبر الإيجار الجديد الذي ينطوي عليه التجديد الضمني قد بدأ بحق نهاية الإيجار
 السابق مباشرة بحيث لا يوجد فاصل زمني بين الإيجارين . وإذا كان في هذا
 خروج على القاعدة العامة التي تقضي بأن العقد لا يتم إلا من وقت علم الموجب
 بالقبول (م ٩١ مدني) ، وكان مقتضى ذلك أن التجديد الضمني لا يبدأ إلا من
 وقت علم المستأجر بالقبول الضمني للمؤجر ، إلا أن نية المتعاقدين الواضحة
 وطبيعة التعامل ذاته يقضيان بأن يعقب التجديد الضمني الإيجار السابق فوراً بمجرد
 انتهاء هذا الإيجار الأخير .

(١) وقد يسكت المؤجر فلا ينبه بالإخلاء على مستأجر المنزل ، وتنقضي المدة ويتقضى
 المستأجر مع ذلك في العين ، فهل يعد بقاءه وسكوت المؤجر على هذا البقاء تجديداً ضمنياً للإيجار ،
 لوهو امتداد للإيجار فرضه قانون إيجار الأماكن كما سنرى ؟ الظاهر أنه امتداد للإيجار مفروض
 بحكم القانون ، وسكوت المؤجر أقرب إلى أن يكون إذعانا لأحكام القانون من أن يكون
 قبولا ضمنياً لتجديد الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (انظر في هذا المعنى بلانبول
 وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ مكررة) .

(٢) كذلك على المستأجر أن يثبت أن بقاءه في العين لم يكن بنية التجديد كما سبق القول .
 والإثبات في الحالتين يكون بجميع الطرق لأن الأمر يتعلق بإثبات واقعة مادية ، ولقاضي الموضوع
 السلطة المطلقة في تقدير ذلك ، إذ أن مسألة التجديد الضمني برضا الطرفين مسألة موضوعية لا رقابة
 لهيئة النقض عليها (نقض مدني ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١ - نقض
 فرنسي ٢٠ يولييه سنة ١٩٤٥ جازيت دي باليه ١٩٤٥ - ٢ - ١٠٩ - جيوار ١ فقرة ٤١١ وفقرة
 ٤١٦ - أوبري وروو إسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧١ - ص ٢٧٢ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة
 ٦٢٧ ص ٩٠٤ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٦٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠
 ص ٥٠٠) - وقد قضت محكمة النقض بأن ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمنياً برضاء الطرفين
 هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ، ولا رقابة لهيئة النقض عليه
 في ذلك ، مادام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستند من واقع الدعوى وأوراقها . فإذا كانت
 المحكمة قد استخلصت ، من مناقشة المستأجر بالجلسة من أنه دفع للمؤجر مبلغاً من إيجار السنة التالية
 بالإضافة إلى القرائن الأخرى التي أوردتها ، أن تحت يد المستأجر وصولاً لهذا المبلغ ، وأن في
 امتناعه من تقديمه ما يجعل واقعة تجديد عقد الإيجار المدعى بها قريبة الاحتمال مما يجوز معه إثباتها
 بكافة الطرق القانونية بما فيها القرائن ، فإن هذا الذي ذهب إليه المحكمة وأقامت عليه قضاها
 لا يعتبر تجزئة للاعتراف ، ومن ثم لا تكون قد أخطأت في القانون (نقض مدني ١٦ ديسمبر
 سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٤٠ ص ٣٢٢) .

أما إذا لم ينعقد التجديد الضمني . بأنلم تنصرف نية المستأجر في بقاءه في العين المؤجرة إلى هذا التجديد أو لم يستخلص من سكوت المؤجر قبول ضمنى للتجديد على النحو الذى قدمناه ، فإن بقاء المستأجر في العين المدة التى يبقاها لا يكون بموجب عقد إيجار ، بل يكون بلا سند . وللمؤجر أن يطلب تعويضاً من المستأجر عن هذه المدة ، وهذا التعويض يكون عادة أجرة المثل (١) . وتختلف هذه الحالة الأخيرة عن حالة التجديد الضمنى في أمرين : (١) المدة هنا هى التى بقياها المستأجر بالفعل في العين المؤجرة ، لا المدة التى تحددها مواعيد دفع الأجرة كما فى التجديد الضمنى . (٢) التعويض الذى يلتزم المستأجر بدفعه ليس مضموناً بامتياز ولا بحبس ولا يجوز الحجز من أجله حجزاً تحفظياً ، أما فى التجديد الضمنى فالأجرة مضمونة بامتياز المؤجر وبالحبس ويجوز توقيع الحجز التحفظى من أجلها (٢) .

٥١٩ - بعض فروعه لا تخفى فيها التفسير الضمنى : وبين مما تقدم أنه ليس من المحتم أنه إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر بعد ذلك فى العين أن يعد بقاء المستأجر هنا تجديداً ضمناً لعقد الإيجار ، فقد توجد ظروف بتعارض وجودها مع افتراض هذا التجديد . ونأتى بطائفة من هذه الظروف على سبيل التمثيل :

- ١ - إذا كان الإيجار يستلزم إجراءات معينة ، كما إذا استأجر الوصى مال القاصر لنفسه فإنه يجب الحصول على إذن من المحكمة . فإذا أذنت المحكمة فى الاستئجار لمدة معينة ، وانقضت هذه المدة ، وبقى الوصى فى العين المؤجرة بعد انقضائها ، فلا يمكن افتراض التجديد الضمنى . ذلك أن رضاه المستأجر ورضاه المؤجر الضمينين لا يكفيان هنا ، بل لا بد من الحصول على إذن جديد من المحكمة .
- ٢ - قد يشترط المتعاقدان فى عقد الإيجار ذى المدة معينة أنه عند انقضاء

(١) استئناف وطنى ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ ص ١٨٤ - نقض فرنسى ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ١ - ١٥ - ١١ نوفمبر سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٣٩٣ - وقارن استئناف مصر ٥ يناير سنة ١٩٣٣ المجلة القضائية ١٣٩ ص ١١ (وقد قضت المحكمة بأن المؤجر يتقاضى الأجرة المعتبرة فى العقد المنتهى من المدة التى بقياها المستأجر فى العين بعد انتهاء العقد) .

(٢) لوران ٢٥ - فقرة ٣٤١ - هيك ١٠ - فقرة ٣٣٥ - جوارا ١ - فقرة ٤٢٥ - بوردى وقال ١ - فقرة ١٣٩٧ - فقرة ١٤١٨ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٧ .

المدة ينتهي الإيجار ولا يجدد تجديداً ضمناً حتى لو بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة . فيتبع هذا الشرط . إلا أنه قد تجد ظروف بعد ذلك يفهم منها أن المتعاقدين قد نزلا عن هذا الشرط وأنها رضياً ضمناً بتجديد الإيجار ، فلا يحول الشرط في هذه الحالة دون التجديد الضمني (١) .

٣ - نصت المادة ٦٠٠ من التقنين المدني على أنه « إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء ، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس ذلك » (٢) . والتنبيه بالإخلاء قد يكون ضرورياً لإنهاء الإيجار ، وقد يكون غير ضروري . فهو ضروري إذا كان مشروطاً ليمنع امتداد الإيجار ، أو كان الإيجار غير معين المدة

(١) بودري وقال ١ فقرة ١٤١٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هاش ٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٣ - استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٠٧ - وقارن استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٩٤ - ويقع صبه لإثبات النزول عن هذا الشرط حل من يديه (سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٢) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٢ من المشروع التمهيدي حل وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٢٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٧ - ص ٥٨٠) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكمه يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٩ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨١ : ١ - إذا نبه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء ، واستمر

المستأجر مع ذلك منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس ذلك . ويجبر المستأجر على الإخلاء ، ويلزمه أجر المثل من المدة التي بق فيها منتفعاً بالمأجور مع التعويض إن كان له محل . ٢ - أما إذا طلب المؤجر بعد انقضاء المدة من المستأجر زيادة على الأجر المسمى وعين تلك الزيادة وطلب منه قبولها أو الإخلاء ، فسكت المستأجر ، فإن سكوته يعتبر رضا وقبولاً للزيادة من أول المدة التي أصعبت انتهاء الإجارة الأولى .

(وأحكام التقنين للعراق تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٠٥ - وانظر آفناً فقرة ٥٠١) .

تقنين الموجبات والمعقود البنائي لا مقابل (ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة فيمكن

تطبيقه في لبنان) .

فلا ينتهى إلا بالتنبيه في المواعيد القانونية . وهو غير ضرورى إذا كان الإيجار معين المدة وينتهى بانقضائها دون أن يقبل الامتداد . ويعرف التنبيه في هذه الحالة الأخيرة باسم « التنبيه الإخبارى » (congé avertissement) ، وليس له ميعاد محدد ما دام قد أعلن قبل انقضاء مدة الإيجار (١) . وهو يختلف في ذلك عن التنبيه بالإخلاء الضرورى (congé) ، فإن هذا التنبيه الأخير له مواعيد يعينها الاتفاق أو القانون . وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضرورياً أو غير ضرورى ، فإنه إذا وجه من أحد المتعاقدين إلى الآخر - من المؤجر إلى المستأجر أو من المستأجر إلى المؤجر - منع من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار . فهو قريبة على أن نية المتعاقد الذى وجه التنبيه لا تنصرف إلى التجديد الضمنى (٢) . ولكنه قريبة قابلة لإثبات العكس ، إذ يجوز أن يكون من صدر منه التنبيه عدل بعد ذلك ، وانصرفت نيته في وضوح إلى التجديد الضمنى ، وقبل المتعاقد الآخر منه ذلك ، وفي هذه الحالة ينعقد التجديد الضمنى بالرسم من هذا التنبيه (٣) . ويقع عبء إثبات العكس على عاتق من يدعيه ، سواء كان هذا هو الذى وجه

(١) أوحى بعد انقضائها ولكن قبل مضي الوقت الكافى الذى تستخلص منه نية التجديد (جيوار ١ فقرة ٦٠٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٦ أوبرى ورو إسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤ - كولان وكابيتان دوى لامورانديبير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢) . ولا يعتبر من وجه هذا التنبيه بعد انقضاء مدة الإيجار متسلفاً في استعماله (استئناف مخطط ١٧ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٢٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠٢ ص ٤٦٦ هامش ٤) .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ هامش ٣ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠٢ ص ٤٦٧ - استئناف مخطط ١٩ مايو سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٣٢٢ .

(٣) وهذه المسألة خلافية في القانون الفرنسى وفي التقنين الملى المصرى القديم ، حيث لا يوجد نص . فرأى يلدب إلى أنه إذا صدر التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين ، لم يجوز الملول عنه وامتنع التجديد الضمنى بتاتاً (بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤) . ولكن الرأى الراجع أنه يجوز الملول عن التنبيه ، فينعقد التجديد الضمنى بالرغم من سبق صدوره (ديفرجيه ١ فقرة ٥٠٤ - لوران ٢٥ فقرة ٣٤٢ - فقرة ٣٤٣ - جيوار ١ فقرة ٤١٧ و ٢ فقرة ٦٠٠ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٢ - دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٦٧ - نقض فرنسى ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٩٠ - استئناف مخطط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ٨٧ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١١٣ - ١٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٧) . أما في التقنين الملى المصرى الجديد ، فالنص صريح في جواز الملول عن التنبيه وتجديد الإيجار تجديداً ضمناً (م ٦٠٠ ملى) .

التنبيه أو كان هو الذى وجه إليه (١) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « عرض المشروع لقريضة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى ، فقرر أنه إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء ، سواء كان الإيجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضرورياً ، أو كان التنبيه مشروطاً ، أو كان ضرورياً لأن الإيجار غير محدد المدة ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد . ولكن هذه القريضة قابلة لإثبات العكس ، فمن المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه بالإخلاء عدل بعد ذلك ، وارتضى التجديد الضمنى ، (٢) .

(١) فإذا صدر التنبيه من المؤجر ، وبقى المستأجر فى العين المؤجرة بالرغم من ذلك دون اعتراض من المؤجر ، ثم أراد المستأجر الإخلاء مديماً أن التنبيه قد منع التجديد الضمنى ، ففى المؤجر أن يثبت أنه بالرغم من صدور التنبيه منه فإنه قد عدل عنه وقبل التجديد الضمنى . وإذا أراد المستأجر البقاء فى العين مديماً أن المؤجر قد عدل عن التنبيه فوقع التجديد الضمنى ، فالمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات عدول المؤجر عن التنبيه . كذلك إذا صدر التنبيه من المستأجر ، وبقى فى العين دون اعتراض من المؤجر ، مديماً أنه قد عدل عن هذا التنبيه فوقع التجديد الضمنى ، فعليه أن يثبت ذلك . أما إذا أراد المستأجر أن يحل العين ، مديماً أنه باق على تنبيهه ولم يعدل عنه فامتنع التجديد الضمنى ، وادعى المؤجر أن المستأجر قد عدل عن التنبيه فوقع التجديد ، فالمؤجر هو الذى يحمل عبء إثبات عدول المستأجر عن التنبيه .

ومن الأدلة على العدول عن التنبيه بعد صدوره أن يستمر المؤجر يقبض الأجرة من المستأجر بعد انتهاء الإيجار (استئناف مختلط ٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٩٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٠٢ ص ٤٦٧ - عبد المنعم البدرأوى ص ١٢١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٤ ص ٦٠٢ - ص ٦٠٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٦ - انظر عكس ذلك ففرض فرنسى ٢٠ يولية سنة ١٩٤٥ جازيت دى باليه ١٩٤٥ - ٢ - ١٠٩ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة النقض (Bul. Cass.) ١٩٥٢ - ٤ - ٥٧٢ - ١٨ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة النقض (Bul. Cass.) ١٩٥٣ - ٤ - ٢٧٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤) . كذلك قد يعتبر استمرار المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة بعد الميعاد الذى عينه فى التنبيه لانتهاء الإيجار بـ مدة طويلة تكفى لاستخلاص فية العدول عن التنبيه رضاه ضمناً بالتجديد. وعدولاً عن التنبيه (استئناف مختلط ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١١٣ - ١٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٣٧ . سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٠٢ ص ٤٧٦ - عبد المنعم البدرأوى ص ١٢٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٦ - وقارن منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٣ - ص ٦٠٤) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٩ - وقد تكون نية عدم التجديد بضمها ، ليس التنبيه بالإخلاء ، بل عقد الإيجار ذاته ، فيذكر فى العقد أنه لا يتجدد حتى لو بى المستأجر فى العين بعد انتهاء الإيجار . وهذا الشرط أيضاً يجوز العدول عنه ، فإذا بى المستأجر فى العين بعد انتهاء الإيجار مدة كافية ليستخلص منها أنه باق بنية التجديد ولم يمرض المؤجر على ذلك بعد علمه -

وغنى عن البيان أنه إذا امتنع التجديد الضمني في الفروض المتقدم ذكرها ،
وبنى المستأجر بالرغم من ذلك شاغلا للعين المؤجرة ، فإنه لا يعد مستأجراً
بل مقتصباً ، ويجوز للحكم عليه بالإخلاء وبالتعويض ، كما يجوز الالتجاء إلى
قاضي الأمور المستعجلة للحكم بطرده (١) .

٥٢٠ - منه يكوون طرفاً في التجديد الضمني : هذا وقد يتم التجديد
الضمني بين المتعاقدين الأصليين ، وهذا الذي يحصل عادة . وقد يتم كذلك بين
أحدهما ومن يحل محل الآخر ، كما إذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان عقد الإيجار
نافذاً في حق المشتري ، فيحل هذا الأخير محل المؤجر ، ويجدد الإيجار تجديداً
ضمنياً بينه وبين المستأجر إذا كان هناك محل لذلك . كذلك قد يتجدد عقد الإيجار
بين المؤجر والمستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار لو بقي أحد من هذين في
العين المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلي ، وهو في ذلك يحل محل المستأجر
الأصلي ، غير أنه في حالة المستأجر من الباطن يتجدد عقد الإيجار الأصلي وعقد
الإيجار من الباطن معاً . وقد يتم التجديد الضمني بين من يحل محل كل من المتعاقدين
الأصليين ، كما إذا تجدد بين ورثة المؤجر وورثة المستأجر وقد حل وورثة كل منهما
محل مورثهم .

وإذا تعدد المؤجرون ، بأن كانت الإجارة صادرة من عدة شركاء على
الشروع أو ورث المؤجر عدة ورثة ، فلا بد في التجديد الضمني من قبول من يملك
منهم أغلبية الأنصبة ، وهذا وفقاً للتقنين المدني الجديد (٨٢٨ مدني) . أما في
عهد التقنين المدني القديم فلا بد من قبولهم جميعاً ، وقد قضى في ذلك العهد بأن «تجديد
عقد الإجارة هو مثل إنشائه يجب أن تتوافر فيه كل الشروط اللازمة لصحة العقد ،

— به ، فإن هذا يستخلص منه أولاً عدول عن الشرط المانع من التجديد الضمني ، وثانياً وقوع التجديد
الضمني بالفعل (جيوار ١ فقرة ٤١٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٢ - أوبرى وروولسمان •
فقرة ٣٦٩ هامش ٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤ - ص ٩٠٥ - الإيجار
للمؤلف فقرة ٤٣٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٧) . رحل من يدمي الملح
عن الشرط المانع من التجديد صبه إثبات ذلك (عبد المنعم البدرأوى ص ١٢١) .

(١) انظر آتفاً فقرة ٥٠٠ - ولفظ م ١/٧٨١ مدني هراق في نفس الفقرة في الهامش -
وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٨ .

وعليه فليس للمستأجر أن يتمسك بتجديد العقد واستمرار حيازته اعتماداً على رضا بعض الشركاء دون رضا الآخرين ، لأن الشريك على المشاع لا يملك أن يفرد بتأجير العين المشتركة إلا برضاء باقي شركائه صراحة أو ضمناً، وكذلك لا يملك تجديد عقد الإجارة برضائه الضمني متى أبدى باقي شركائه عدم موافقتهم سيما إذا كانت حصصهم مشاعة غير مفرزة لا يمكن إخلالها وحدها^(١) . والعبارة بتاريخ التجديد الضمني لا بتاريخ العقد الأصلي ، فإذا انعقد التجديد الضمني في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - في الأحوال التي لا تفرض فيها التشريعات الاستثنائية امتداد الإيجار بعد انقضاء مدته - فالتقنين الجديد هو الذي يسرى وتكفي أغلبيته الأنصبة حتى لو كان تاريخ الإيجار الأصلي سابقاً على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وإلا فالتقنين القديم هو الذي يسرى ويجب قبول جميع الشركاء .

وإذا تعدد المستأجرون ، أو ورث المستأجر عدة ورثة ، فلا بد في التجديد الضمني من بقائهم في العين جميعاً بنية التجديد^(٢) ، وكذلك يكون الأمر حتى لو كان المستأجرون المتعددون متضامنين^(٣) . فإذا تخلف بعض المستأجرين عن البقاء في العين واستمر الباقيون ، جاز اعتبار التجديد واقعاً بين المؤجر ومن استمر من المستأجرين في شغل العين إذا ثبت أن هؤلاء قد قصدوا استئجار العين كلها ولم يعترض المؤجر على ذلك^(٤) . ويكون التجديد الضمني لمن بقي من المستأجرين

(١) مصر الوطنية استئناف ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢٤ ص ٥٧ - وانظر أيضاً مصر الوطنية مستعمل ٥ سبتمبر سنة ١٩٣٢ المجموعة ١٣ رقم ٢٩٨ ص ٥٨٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٣٩٩ هامش ٥ - وهذا هو الحكم أيضاً في القانون المدني الفرنسي (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٩١٤) .

(٢) نقض فرنسي ١٣ أبريل سنة ١٨٩٩ دالوز ٩٩ - ١ - ٥٩٨ .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٣٣٥ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٣ - بودي

وقال ١ فقرة ١٤٢٠ .

(٤) هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٣٩ - استئناف وطني ٨ مايو

سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٢ رقم ١١٦ ص ٢٢٩ - جرجا ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ المجموعة ٧ رقم ٢٥٦ - مصر الوطنية ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ المجموعة ٨ رقم ٣٤ ص ٦٥ .

في العين بالتساوي بينهم جميعاً^(١) ، بخلاف ما إذا بقي جميع المستأجرين في العين فتكون أنصبتهم في التجديد هي نفس أنصبتهم في الإيجار الأصلي^(٢) .

§ ٢ - الآثار التي تترتب على التجديد الضمني

٥٢١ - يياره لهذه الآثار : قدمنا أن المادة ٥٩٩ مدني تقضي بأنه إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ . ويعتبر هذا التجديد الضمني لإيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قوعد الشهر العقاري . أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك .

ويتبين من هذا النص أن للتجديد الضمني آثاراً أربعة : (١) يعد هذا التجديد لإيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار السابق . (٢) ويكون هذا الإيجار الجديد منعقداً بنفس شروط الإيجار السابق . (٣) وتنتقل إليه التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في الإيجار القديم ، دون الكفالة شخصية كانت أو عينية ما لم يرض الكفيل بذلك . (٤) أما المدة في التجديد الضمني فليست مدة الإيجار السابق ، بل هي مدة غير معينة تسرى عليها أحكام المادة ٥٦٣ مدني . ونفصل الآن ما أوجملناه من هذه الآثار الأربعة .

٥٢٢ - التجديد الضمني لإيجار جديد : يعد التجديد الضمني للإيجار لإيجاراً

(١) جيوار ١ فقرة ٤١٣ - فقرة ٤١٤ و فقرة ٤٢٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٤٢١ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤١ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٠ .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ١٤٢١ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٠ - وانظر عكس ذلك وأن الأنصبة تكون بالتساوي جيوار فقرة ٣١٣ - فقرة ٤١٤ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠ . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٩ .