

ثلاث سنوات متواليات . فقد نصت المادة ١٠٠٩ من التقنين المدني ، في هذا المعنى ، على أنه « يجوز للمحكر ، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متواليات ، أن يطلب فسخ العقد<sup>(١)</sup> . فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بفسخ عقد المحكر لتأخر المحكر في دفع الأجرة سنة أو سنتين ، أو ثلاث سنوات غير متواليات كما لو تأخر سنتين ثم دفع السنة الثالثة وبعد ذلك تأخر في الوفاء بأجرة السنة الرابعة . وكل ما يملك المحكر في هذه الحالة هو أن يطلب الحكم على المحكر بالأجرة المتأخرة ، وينفذ بها على أمواله ، مع التعويض إن كان له محل : ذلك أن المحكر يختلف عن الإجارة العادية في أنه حق عيني يكلف المحكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد الفترة الملائمة من الزمن<sup>(٢)</sup> .

### ٨٤٨ - التزام المحكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال - نص

هاتوني : تنص المادة ١٠٠٧ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٩ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، اعترض على تعليق طلب الفسخ على عدم دفع الأجرة ثلاث سنين متواليات بدعوى أن هذه المدة طويلة ، فرد على هذا الاعتراض بأن هذا هو ما استقر عليه القضاء ، على أنه يجوز للمحكر أن ينقل على المحكر تنفيذاً حيناً في أي وقت شاء ، ويتخذ من الإجراءات الأخرى ما يكفل له استيفاء مقابل المحكر ، ولكن لا يجوز له طلب الفسخ إلا بعد ثلاث سنين ، لأن المحكر يختلف عن الإجارة العادية في أنه حق عيني يكلف المحكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد هذه الفترة الملائمة من الزمن . وقد أقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٩ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٦ - ص ٥٩٨) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به في عهد التقنين .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٨ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الهامش - وقد رأينا في عقد الامتياز أنه يكفي التأخر سنتين في دفع الأجرة حتى يحق فسخ العقد .

وكان الفسخ لتأخر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، في عهد التقنين المدني القديم ، يقع دون حاجة لإعذار طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية (نقض مدني ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ الهامة ١٦ رقم ٢٠٤ ص ٤٦٧ - استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - جرائم ولان في المقود فقرة ١٦٥ هامش ٥ - الإيجار المؤلف فقرة ١٥٨) . ولكن التقنين المدني الجديد ترك المسألة تخضع للقواعد العامة ، ومقتضى تطبيق هذه القواعد أنه لا بد من الإعذار ، وأن للقاضي سلطة تقديرية في إجابة المحكر إلى طلب الفسخ (سليمان مرقس فقرة ٣٣٧ ص ٦٣٧) .

و على المحتكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال ، مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها ، وطبيعة الأرض . والغرض الذي أعدت له ، وما يقضى به عرف الجهة (١) .

ويخلص من النص المتقدم أن عقد الحكر يرتب في ذمة المحتكر التزاماً ثانياً ، هو الغرض الأساسي من التحكير ، وذلك بإلزام المحتكر أن يصلح الأرض المحتكرة . فإن المحكر لم يكن ليقبل تثقيب الأرض بحق الحكر ، وهو حق خطير يكاد يستغرق حق الملكية . في مقابل أجره زهيدة كأجرة الحكر ، إلا لأن المحتكر سيقوم باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال . فإذ كانت منخفضة ، ويرممها إذا كانت في حاجة إلى الترميم ، ويعيد بناءها إذا كانت خربة . ويسوى سطحها لجعلها صالحة للزراعة إن كانت أرضاً زراعية مع تطهير الترع والمصارف أو حفرها ما يلزم الأرض من ذلك إذا لم يكن موجوداً .

ويراعى المحتكر في ذلك الشروط المتفق عليها . فإذا لم تكن هناك شروط ، وجب أن يراعى طبيعة الأرض ، فالأرض الزراعية غير أرض البناء . ثم يراعى بعد ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض ، فالأرض التي أعدت للزراعة الفاكهة غير الأرض التي أعدت للزراعة الزهور وغير الأرض التي أعدت للمحصولات العادية . ويراعى أخيراً ما يقضى به عرف الجهة ، فقد يقتضيه العرف عناية خاصة أو مسلكاً خاصاً في استغلال الأرض .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٧ من المشرع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظي على النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠٨٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ سأل أحد الأعضاء عن الجزاء المترتب على حكم النص وهل يكون الفسخ ، وإذا كان الأمر كذلك فلماذا قصر الفسخ في حالة دفع الأجرة على التأخر في الدفع ثلاث سنوات متواليات ؟ فأجيب بأن الجزاء المترتب على النص هو ما تقتضيه القواعد العامة في الإخلال بالعقود ، فقد يكون الجزاء الفسخ أو التنفيذ ، أما الحكم الخاص بعدم دفع الأجرة فقد قصد به تحديد المدة التي يكون للمحكر بعدها طلب الفسخ . وأقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٧ . ووافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩١ ص ٥٩٣ ) .

ولا مقابل لنص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد هنا

وإذا لم يتم المحنكر بهذا الالتزام ، وجب تطبيق القواعد العامة . فيجوز للمحنكر أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الخالتين إن كان له مقتضى . ولم يتطلب القانون شرطاً خاصاً لطلب الفسخ ، بخلاف التأخر في دفع الأجرة حيث تطلب القانون كما رأينا أن يكون التأخر عن أجرة ثلاث سنوات معويات . فيترك الأمر لتقدير القاضي إذا طلب منه الفسخ ، يستجيب إلى هذا الطلب أولاً يستجيب ، ولا يشترط في ذلك أن يثبت إهمال جسيم في جانب المحنكر . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً يشترط الإهمال الجسيم ، فكانت المادة ١٢٧٠ من هذا المشروع تنص على أنه : إذا وقع من المحنكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض ، فللمحنكر أن يطلب فسخ العقد . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالمادة ١٠٠٧ سالفه الذكر (١) ، أى أن المسألة تركت للقواعد العامة ، فلا يشترط إذن في طلب الفسخ الإهمال الجسيم .

### § ٣ - انتهاء المحنكر

٨٠٩ - أسباب انتهاء المحنكر : ينتهى المحنكر بانقضاء الأجل . وقد ينتهين قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما لأسباب خاصة بالمحنكر وإما لأسباب ترجع إلى القواعد العامة .

فالأسباب الخاصة بالمحنكر هي : ( ١ ) موت المحنكر قبل أن يبنى أو يفرس . ( ٢ ) زوال صفة الوقف عن الأرض المحنكرة . ( ٣ ) صدور قرار إدارى بإنهاء المحنكر القائم على وقف خيرى .

ومن الأسباب التى ترجع إلى القواعد العامة : ( ١ ) انحاد الذمة . ( ٢ ) هلاك الأرض المحنكرة أو نزع ملكيتها . ( ٣ ) عدم الاستعمال .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٧ فى الهاش .

## (١) انتهاء الحق بالحكر بانقضاء الأجل

٨١٠ - الأقطار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين المدني الجديد -

نص قانوني : تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدني الجديد على ما يأتي :

« ينتهي حق الحكر بحلول الأجل المعين له » (١) .

وقد قدمنا أن أقصى مدة لحق الحكر في الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ العمل بالتقنين المدني الجديد ، أي منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، هي ستون سنة . فينتهي حق الحكر بانقضاء المدة المعينة له إن كانت هذه المدة ستين سنة أو أقل من ذلك . أما إذا كانت المدة المعينة أكثر من ستين سنة ، انتهى حق الحكر حتماً بانقضاء ستين سنة .

ولما كانت الأحكار الجديدة لا يمكن أن تقام إلا على أراض موقوفة ، فإن جهة الوقف ، عند انتهاء الحق بانقضاء مدته ، تخبر ، فيما إذا كان للمحتكر بناء أو غراس لا يزال قائماً على الأرض المحتكرة ، بين طلب إزالته أو طلب استبقائه على الوجه الذي سنبينه فيما يلي .

٨١١ - الأقطار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدني الجديد :

وقد قدمنا (٢) أن الأحكار القديمة التي أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، تبقى خاضعة من حيث

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٨ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : « ينتهي حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذي أقامه المحتكر قد تهلم أو للفرس الذي أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحكر يبقى مادام المحتكر قائماً ببلغ الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك » . وفي لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١/١٠٨٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/١٠٠٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٣ - ص ٥٩٦ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وكان المعمول به في عهد هذا التقنين هو ما ورد في نص المشروع التمهيدى قبل تعديله في لجنة المراجعة .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ .

المدة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها، فيجوز أن تكون مؤبدة فلا تنتهي بانقضاء أجل ما<sup>(١)</sup>. ويجوز أن تكون لمدة محددة، كما يجوز ألا تكون هناك مدة معينة، وفي الحالتين لا ينتهي الحق، حتى لو انقضت المدة المحددة، ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض وما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة، وهذا كله ما لم يتفق على غيره. وقد كان نص المشروع التمهيدى في هذا المعنى، إذ كان يجرى على الوجه الآتى: وينتهي حق الحقكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذى أقامه المحتكر قد تهدم أو الغراس الذى أحدثه قد تلف، وإلا فإن حق الحقكر يبقى ما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة، ما لم يتفق على غير ذلك. ولكن النص عدل في لجنة المراجعة، فأصبح نص المادة ١٠٠٨ كما استقر في التقنين المدنى الجديد لا ينطبق على الأحكام القديمة. وقد سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>(٢)</sup>.

ولا تثار في الأحكام القديمة مسألة تسوية حساب البناء والغراس عند انقضاء مدة الحقكر، فقد تقدم أن الحقكر لا ينتهي ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض. وإنما تثار في حالة استبدال الحقكر، وقد كان هذا الاستبدال في مشروع التقنين المدنى إجبارياً إذا انقضت مدة معينة على الحقكر، ولكن النص الذى يشمل على هذا الحكم حذف في لجنة مجلس الشيوخ ولم يستعص عنه بنص آخر، فيكون الاستبدال اختيارياً بحسب اتفاق المحتكر والمحقكر<sup>(٣)</sup>.

## (ب) انتهاء الحقكر لأسباب خاصة به

٨١٢ - (١) موت الحقكر قبل أنه يبني أو يفرس - نص قانونى:

نص الفقرة الثانية من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدنى على ما يأتى:

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه متى كان الاحتكار في أرض الوقف مطلقاً غير موقت لأجل معين، كان مؤبداً والمحتكر حق القرار فيه (استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧ ص ٢٤٤). وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحقكر عقد إيجار مؤبد لا يجوز الرجوع فيه (استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦). ويجب التمييز بين الحكم الموقت وبين إل أطول الأجلين انقضاء مدته وزوال البناء أو الغراس، والحقكر الدائم وهو عقد دائمى لا ينتهى (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٢٩٢).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١.

و ومع ذلك ينتهي هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المتهكر قبل أن يبني أو يفرس ، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الهكر ، (١) .  
 ويفترض النص أن المتهكر قد مات قبل أن يبدأ تنفيذ التزامه من البناء أو الفراس في الأرض المتهكرة . ففي هذه الحالة قد تنضرر الورثة من بقاء الهكر ، إما لعجزهم عن البناء أو الفراس ، وإما لعدم اتفاقهم على ذلك . فجعل القانون الخيار للورثة ، وما لم يطلبوا جميعاً بقاء الهكر فيلتزموا بالبناء وبالفراس ويحلوا محل مورثهم في ذلك ، ينتهي الهكر بموت المتهكر وقبل انقضاء أجل الهكر . وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، ولكنه ورد في المادة ٧٠٥ من مرشد الحيران على الوجه الآتي : « إذا مات المتهكر قبل أن يبني أو يفرس في الأرض المتهكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الفراس فيها بدون إذن الناظر » . فالنص هنا لا يكتفي باتفاق الورثة ، بل يوجب أيضاً إذن الناظر ، حتى لا يفسخ الهكر بموت المتهكر .

ويلاحظ أنه في سبب الانتهاء الذي نحن بصدده - موت المتهكر قبل أن يبني أو يفرس - لا تثار مسألة تسوية حساب البناء أو الفراس ، إذ المفروض أن شيئاً من هذا لم يبدأ .

### ٨١٣ - (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المتهكرة - نص قانوني :

تنص الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدني على ما يأتي :  
 « وينتهي حق الهكر أيضاً قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المتهكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى الهكر إلى انتهاء مدته » (٢) .

(١) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، وقد أضافته لجنة المراجعة

تحت رقم ٢/١٠٨٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/١٠٠٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم . ولكن الحكم منصوص عليه في المادة ٧٠٥ من مرشد الحيران على الوجه الآتي : « إذا مات المتهكر قبل أن يبني أو يفرس في الأرض المتهكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الفراس فيها بدون إذن الناظر » .

(٢) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، ولم تعرض له لجنة المراجعة

ولمجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيف النص كفقرة ثالثة للمادة ١٠٠٨ . وقد راجعت

ويرجع السبب في وضع هذا النص إلى أن قانون الوقف كان يجعل الوقف موقوتاً في بعض الحالات ، فينتهي بانقضاء المدة المعينة له ، أو بانقراض الطبقات المعينة ، أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . فإذا انتهى الوقف لسبب من هذه الأسباب ، أو أبطل أو استبدل ، وزالت صفة الوقف عن الأرض ، وجب النظر في مصير الحكر الذي قد يكون مرتباً عليها . وقد جرى التقنين المدني الجديد على السياسة التي توخاها من التصديق في حق الحكر والعمل على إنهائه ما أمكن ذلك ، فنص على أنه إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، سواء حكرت بعد العمل بالتقنين المدني الجديد أو قبل العمل به انتهى الحكر بزوال صفة الوقف . وهنا يجب النظر في تسوية حساب البناء أو الفراس الذي قد يكون قائماً في الأرض بعد انتهاء الحكر ، وسنعرض لهذه المسألة في الفقرة التالية .

واستثنى المشرع سببين لم يجعل فيهما زوال صفة الوقف عن الأرض المحكرة مفضياً إلى انتهاء حق الحكر ، هما رجوع الواقف في وقفه وإنقاصه لمدته . ففي هاتين الحالتين يكون الواقف ناقضاً لما تم من جهته ، فيتعين أن يرد عليه سعيه<sup>(١)</sup> . ومن ثم يبنى الحكر قائماً على الأرض ، حتى بعد أن زالت عنها صفة الوقف برجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته . ويستمر الحكر قائماً على الأرض وقد أصبحت مملوكة ، وذلك إلى انقضاء مدته أو إلى أن ينتهي بسبب آخر غير انقضاء المدة .

وصدر بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف

— اللجنة في هذه الإضافة أن تجعل زوال صفة الوقف مفضياً إلى زوال حق الحكر ، وذلك لمواجهة أحكام قانون الوقف التي تجعل الوقف موقوتاً في بعض حالاته ينتهي بانتهاء المدة أو بانقراض الطبقات أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . وهذه الأحكام تتطلب مواجهة حالة الأحكام المقررة على هذه الأعيان التي تزول عنها صفة الوقف لسبب أو أكثر من هذه الأسباب . فنص على انتهاء الحكر لهذا السبب ، على أن تواجه القواعد العامة ما يترتب على ذلك من حيث التمويضات وكيفية توزيعها . ولكن اللجنة استثنت حالة زوال صفة الوقف بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، وهو بهذا يكون ناقضاً لما تم من جهته فيتعين أن يرد عليه سعيه . وأصبح رقم النص ٣/١٠٠٨ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ كما وضعت بلته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ وص ٦١٤ ) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، وهو نص مستحدث لمواجهة حالات انتهاء الوقف وفقاً لأحكام قانون الوقف .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٦ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش .

على غير الخيرات ، وقد نصت المادة الثانية منه بأن « يعتبر منتبها كل وقف لا يكون مصرفه في الحال خالصا لجهة من جهات البر ». فزالت بذلك صفة الوقف عن جميع الأراضي الموقوفة وفقا أهليا ، واستتبع ذلك انتهاء الأحكام التي كانت قائمة على هذه الأراضي بزوال صفة الوقف عنها . وقد أكدت المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ هذا الحكم : إذ نصت على ما يأتي : « يعتبر منتبها بسبب زوال صفة الوقف كل حكر كان مرتبا على أرض انتهى وقفها وفقا لأحكام هذا القانون . وفي هذه الحالة تتبع الأحكام المقررة في المواد ١٠٠٨ وما بعدها من القانون المدني » . وقد قصد بوجه خاص ، من مواد التقنين المدني المشار إليها ، المادة ١٠١٠ التي تنظم تسوية حساب البناء أو الفراس الذي يكون قائما بالأرض عند انتهاء الحكر . وهذا ما ننقل الآن إليه .

### ٨١٤ - تسوية حساب البناء أو الفراس عند انتهاء الحكر - نص قانوني :

تنص المادة ١٠١٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ - عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء أو الفراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقى الإزالة أو البقاء . وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره . ٢ - وللمحكمة أن تمهل المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الإمهال ، وفي هذه الحالة يقدم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧١ من المشروع التمهيدي على الوجه

الآتي : « ١ - عند فسخ العقد أو انتهائه يجوز للمحكر أن يطلب إزالة البناء والفرس ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . ٢ - فإذا كان من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض ، فله أن يستبق البناء والفرس في مقابل دفع قيمتهما مستحقى الإزالة ، وللمحكمة أن تمهله في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك » . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف تحت رقم ١٠٨٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن النص لم يتعرض إلا للإزالة ، فأضيف إليه حق المحكر في استبقاء البناء أو الفراس مع دفع قيمته مستحقى الإزالة أو البقاء وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . أما الإضافة التي تقضى بوجوب تقديم كفالة ، فذلك لضمان الوفاء حتى تكون مقابل الإمهال . وجاء في تقرير اللجنة ما يأتي : « عدلت اللجنة الفقرة الأولى من هذه المادة ، وجعلت للمحكر من فسخ العقد أو انتهائه أن يطلب إما إزالة البناء والفراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقى الإزالة أو البقاء . وقد رأت اللجنة أن تقر هذا الخيار ليسر الانتفاع بما أقامه المحكر -



وتطبيق هذا النص يكون في إحدى حالتين :

( الحالة الأولى ) إذا فسخ عقد المحكر ، وبفسخ كما رأينا لتأخر المحنكر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، أو إذا أهمل في إصلاح الأرض . ففسخ المحكر يستوجب ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس قائم ، تسوية حسابه . ( الحالة الثانية ) إذا انتهى المحكر بانقضاء أجله في الأحكار الحديثة المنشأة منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩<sup>(١)</sup> ، أو بزوال صفة الوقف عن الأرض المحنكرة<sup>(٢)</sup> . فانتهاؤه بأحد هذين السببين يستوجب هنا أيضاً ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس ، تسوية حسابه .

فإذا اقتضى الأمر تسوية حساب البناء أو الغراس في حالة من الحالتين المتقدمتين الذكر ، كان الخيار للمحكر . فله أن يطلب إزالة البناء أو الغراس من الأرض ، حتى يسترد الأرض خالية . وله أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس ، وفي هذه الحالة يدفع للمحنكر أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء ، فقد تكون قيمتهما مستحق البقاء أقل من قيمتهما مستحق الإزالة وذلك إذا كانت متخلفات البناء أو الأشجار بعد الهدم أو القلع لها قيمة وهي مفصولة عن الأرض أعلى من قيمتها وهي باقية فيها . وقد تكون القيمة الواجبة الدفع للمحنكر عالية لا يستطيع المحكر دفعها مرة واحدة ، فأجاز القانون للمحكمة ، إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك ، أن تمنح المحكر أجلاً للدفع ، أو أن تجعل الدفع على أقساط ، بشرط أن يقدم للمحنكر كفالة أو رهناً لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته .

- في الأرض ، وخالفت المشروع في قصر حق المحكر في استبقاء البناء أو الغراس على الحالة التي يكون فيها من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض . وعلى هذا الأساس رأت اللجنة أن تعدل الفقرة الثانية من المادة نفسها ، وأن تقصر حكمها على تخويل المحكمة حق إهمال المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف تبرر الإهمال ، وأوجبت في هذه الحالة أن يقدم المحكر كفالة لضمان ما يجب عليه أدائه للمحنكر . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠١٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٥٩٩ - ص ٦٠٨ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام مأخوذة في مجموعها من الشريعة الإسلامية .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٨١٠ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٨١٣ .

وهذه الأحكام تسرى إذا لم يوجد اتفاق بين المحكر والمحتكر على غيرها .  
فقد يتفقان على أن يترك المحتكر البناء أو الغراس دون تعويض ، أو يتفقان على  
تعويض أكبر أو أقل مما يقرره القانون .

٨١٥ - (٣) صدور قرار إداري بإنهاء المحكر القائم على وقف خيري :

بعد أن زالت الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وفقاً لأهلها على النحو الذي  
رأيناه فيما تقدم ، لم تبق إلا الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وفقاً خبيراً  
والأحكام القائمة على الأراضي غير الموقوفة . وقد عالج المشرع من هذه الأحكام  
تلك التي تقوم على الأراضي الموقوفة وفقاً خبيراً ، فنص على إجراءات حاسمة  
لإنهائها كما سرى . وبقيت الأحكام القائمة على الأراضي غير الموقوفة دون  
علاج ، فلا يجوز بوجه عام إنهائها قبل انقضاء مدتها إلا بالاتراضي بين المحكر  
والمحتكر ، وبهون من أمرها أنها قلة ضئيلة .

أما الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وفقاً خبيراً ، فقد تعاقبت في شأنها  
تشريعات ثلاثة نجعلها تنتهي بقرار إداري من وزير الأوقاف : القانون رقم  
٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٩٢٥ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ .  
وقد قدمنا<sup>(١)</sup> أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ أجاز لوزير الأوقاف في  
إنهاء المحكر القائم على وقف خيري . فبعد أن حلت الأوقاف الأهلية ، ولم تبق  
إلا الأوقاف الخيرية وأكثرها تحت نظارة وزارة الأوقاف ، رؤى ، تمشياً مع  
السياسة التي تقضى بالتضييق من الأحكام ما أمكن ذلك ، ورغبة في إنهاء  
الأحكام التي تضر بمصلحة الأعيان الموقوفة ، أن يصدر القانون المشار إليه ،  
ويقضى بأنه يجوز لوزير الأوقاف ، بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف ، أن  
ينهى بقرار منه أي حكر يقوم على وقف خيري إذا اقتضت مصلحة الوقف  
ذلك<sup>(١)</sup> . فإذا كان على الأرض بناء أو غراس للمحتكر ، فإن القانون المشار  
إليه يقضى بتسوية الحساب على الوجه الآتي :

(١) انظر آتياً فقرة ٧٩٧ .

(٢) وكانت محكمة مصر الكلية الشرعية قد قضت قبل ذلك بأنه متى تبين أن المحكر من شأنه  
الإضرار بالوقف ، فإنه يجوز الحكم في أي وقت بإنهائه (مصر الكلية الشرعية ٦ مارس سنة ١٩٣٤  
المهامة الشرعية ٦ ص ٦٦١) - وانظر استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٨٩٣ المحقوق ٨ ص ٢٥٧ -  
سليمان مرقس فقرة ٣٤٢ ص ٦٣٩ .

تختص وزارة الأوقاف بثلاثة أرباع ثمن الأرض ، ويختص المبتكر بالربع الباقى من ثمن الأرض وبكل ثمن البناء والغراس . أما إذا لم يكن فى العين بناء ولا غراس ، فتمنحها بقسم بين وزارة الأوقاف والمبتكر ، للأولى ثلاثة أرباع الثمن وللآخر الربع .

وبلاحظ أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ المشار إليه قد نجح حق المبتكر ، إذ قدره بربع ثمن الأرض ، مع أن وزارة الأوقاف نفسها كانت كما رأينا<sup>(١)</sup> تعتق نظرية تذهب فيها إلى أن حق المبتكر يقدر بالثلثين ، وقد أخذت محكمة النقض ، كما سنرى فى الفقرة التالية ، بهذه النسبة فى تقدير قيمة استبدال الحكر .

ثم صدر القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ يتضمن أحكاماً قصد منها تبسيط الإجراءات التى رسمها القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ وتيسرها ، ومنها أن تقوم المحكمة عند عدم الاتفاق بين وزارة الأوقاف والمبتكر على ثمن الأرض ببيع العين الموقوفة وفقاً للأحكام المقررة للبيع الاختيارى فى قانون المرافعات .

و على أثر صدور هذا القانون (قانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤) - كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ الذى حل محله كما سنرى - أوجدت الوزارة ( وزارة الأوقاف ) من التسهيلات ما يمكن المبتكر من الاستبدال ، فقررت أن يكون الاستبدال مقسطاً بأن يدفع المبتكر خمس الثمن والباقى على خمس عشرة سنة . إلا أنه رغباً عن ذلك فإن هذا القانون لم يحقق الغاية المرجوة ، وسارت عملية الاستبدال فى بطء شديد حتى كادت تتوقف . وذلك بسبب ما صادف الوزارة من عقبات ومسائل استعصى حلها . ومن ذلك تعدد المبتكرين ، وقد يكون المبتكر وفقاً أهلياً انتهى على مستحقين كثيرين غير معروفين للوزارة ، ومن الصعوبة بمكان بل من المتعذر فى كثير من الأحوال إعلانهم بقرار إنهاء الحكر ، وإن أعلنوا فقد يقبل البعض الاستبدال دون البعض الآخر . . . . .

وانتهى الأمر إلى صدور القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ بلفى القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ويحل محله . ونص المادة الأولى منه على أن ينتهى حق الحكر

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٣ .

على الأعيان الموقوفة بقرار يصدره وزير الأوقاف إذا اقتضت المصلحة ذلك ، على أن يتم إنهاء جميع الأحكار خلال مدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون . وتنص المادة الثانية على أن « يختص الوقف مالك الرقبة بثلاثة أخماس تمن الأرض والمحكر بباقي الثمن . . . » . وتنص المادة الثالثة على أنه « يخطر المحكر بالقرار الصادر بإنهاء الحكر بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما ينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسي لمقر البوليس أو العمدة في المدينة أو القرية التي يوجد في دائرتها العقار . . . » . وتنص المادة السادسة على أن « تشكل لجنة الأحكار العليا من مدير إدارة الشؤون القانونية ومن مدير قسم الأملاك والأحكار ومدير قسم الأعيان والاستبدال بالوزارة وعضو من إدارة الفتوى والتشريع المختصة بمجلس الدولة وتكون الرياسة لأعلام درجة . وتختص هذه اللجنة بالمسائل التي تحال إليها من لجان شؤون الأحكار ( وهي اللجان التي تتولى فحص الأوراق والمستندات المتعلقة بالعقارات المحكرة ) ، ويجوز لها أن تقرر التصرف في ثلاثة أخماس الأرض إما بالاستبدال إلى المنتفع الظاهر لها أو إلى بعض المحكرين أو أحدهم . . . كما يجوز لها أن تقرر فرز وتجنيب هذا النصيب . ويعتبر المحكر في هذه الحالة مالكا لخمس الأرض ويحل محل الوزارة في جميع حقوقها . وتسرى على العلاقة بين المشتري والمحكر أحكام عقد الإيجار . وتتبع بالنسبة للمنشآت المقامة على الأرض أحكام المواد ٩٢٤ و ٩٢٥ و ٩٢٦ من القانون المدني . » . وتنص المادة السابعة على أن « يكون فرز وتجنيب نصيب الوزارة في الرقبة طبقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه . وإذا رأت لجنة القسمة بيع العقار جميعه بالمزاد العلني لعدم إمكان قسمته بغير ضرر أو تعلق قسمته بسبب ضالة الأنصباء ، وكانت الأرض مقاماً عليها منشآت ، فعلى لجنة القسمة تقدير ثمن للمنشآت والأرض كل على حدة ليجرى البيع على أساسه . فإذا زاد أو نقص الثمن الراسى به المزاد للعقار جميعه عن هذا التقدير ، وزع الفرق بين المنشآت والأرض بنسبة الثمن الاسامى الذي قدر لكل منهما . » . وتنص المادة التاسعة على أن « يتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من ينييه ويشهر العقد . » .

وبلا حظ أن قيمة حق المحتكر قد ارتفعت في هذا القانون الأخير من الربع إلى الخمسين ، ولكنها لا تزال دون الثلثين .

### (ج) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة

٨١٦ - (١) انحدار الذمة : كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد ينص في المادة ١٢٧٢ منه على ما بآنى : « ينهى حق الحكر باتحاد الذمة ، إذا تملك صاحب الرقبة المنفعة ، أو إذا تملك صاحب المنفعة الرقبة » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، لأنه مجرد تطبيق لأحكام اتحاد الذمة (١) .

فإذا ملك المحكر حق الحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة ، كأن ورث أحدهما الآخر ، انتهى الحكر باتحاد الذمة ، وأصبح المحكر أو المحتكر مالكا للأرض ملكية تامة . وقد يضع المحتكر يده على الأرض المحتكرة باعتبارها مالكا لها ، ويمتنع عن دفع أجره الحكر ، وتكون حيازته للأرض كمالك خالية من الغموض ، فيتملك الرقبة بالتقادم ، وذلك بانقضاء ثلاث وثلاثين سنة إذا كانت الأرض وقفاً (٢) وخمس عشرة سنة إذا كانت الأرض ليست بوقف (٣) . ومذ يصبح

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٩ - ص ٦٠٠ في الهامش

(٢) استئناف مختلط ٢٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٣٥ .

(٣) استئناف مختلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م

٢٩ ص ١٩٥ - ٣٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ - استئناف وطنى ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣١  
المحامة ١٢ رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ - أحمد فتحي زغلول ص ٢٩١ - الإيجار المؤلف فقرة ١٦٠ -  
وانظر آنفاً فقرة ٧٩٩ في الهامش - ولا بد من تغيير صفة وضع اليد حتى يملك المحتكر الرقبة  
بالتقادم ، وتغيير الصفة في وضع اليد لا يكون إلا بعمل مادي أو قضائي مجابه لصاحب الحق .  
فإذا باع المحتكر العين دون أن يشير في العقد إلى أنها محكرة ، فذلك منه لا يعد تغييراً في الصفة  
لأنه لم يحصل في مواجهة الوقف (نقض مدنى ١٤ مايو سنة ١٩٤٢ مجموعة عمر ٣ رقم ١٥٧  
ص ٤٤٤ - وانظر أيضاً نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥  
ص ٩١٢ - استئناف مختلط ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م  
٤٧ ص ١٠٤ - ٧ يونيو سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٣٥٤ - ١٠ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١١٧ .  
وإذا وقف المحتكر بناءه القائم على الأرض المحتكرة مقترناً بحق الحكر ، وأقر في حجة  
بإشياء الوقف بأنه محتكر للأرض التي يقوم عليها البناء ، فهذا الإقرار يمنع من تملكه رقبة الأرض  
المحكرة بالتقادم ، ولا يؤثر في ذلك سكوت المحكر عن مطالبة المحتكر بالحكر السنوى مدة  
طويلة ، لأن وضع اليد سببه معلوم من حجة الوقف ولم يطرأ عليه تغيير ( نقض مدنى ٢ يونيو -

المحتكر مالكا للرقبة بالتقادم ، فإن حق المحكر يزول بانحاد الذمة في شخص المحتكر (١) .

وقد يشترى المحتكر حق الرقبة ، فإذا كانت الأرض موقوفة كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكا للأرض ملكية تامة ، ويزول حق المحكر بانحاد الذمة في شخصه . وكذلك يجوز أن يشترى المحتكر حق المحكر ، فإذا كان هذا الحق موقوفاً كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكا للأرض خالية من حق المحكر ، ويزول هذا الحق بانحاد الذمة في شخصه . ويطلق على انتهاء حق المحكر بطريق الشراء « استبدال المحكر » . وقد قدمنا أن استبدال المحكر كان في مشروع التتبعين الملحق بالحديد إجبارياً بعد انقضاء مدة معينة على المحكر ، ولكن النص القاضي بذلك حذف في لجنة مجلس الشيوخ (٢) ، فأصبح الاستبدال اختيارياً ، وذلك فيما يتعلق بالأحكام القائمة على أراض غير موقوفة ، لأن الأحكام القائمة على أراض موقوفة وقفاً أهلياً قد زالت كما قدمنا (٣) ، والأحكام القائمة على أراض موقوفة وقفاً خيرياً يجوز إنهاؤها بقرار من وزير الأوقاف كما رأينا (٤) . وإذا وقع استبدال المحكر القائم على أرض غير موقوفة بالاتفاق بين المحكر والمحتكر ، جاز تطبيق قواعد استبدال المحكر الواردة في النصوص المحذوفة ، لأنها تتضمن الأحكام الواردة في لوائح وزارة الأوقاف ، وقد أقرتها محكمة النقض في حكمها المعروف (٥) .

— سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧-٢٣ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٢٥٢ ص ١٠٩٨ - استئناف مخطوط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ .

(١) سليمان مرقس فقرة ٣٤٠ ص ٦٣٨ هامش ٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٨١٥ .

(٥) الحكم الصادر في ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ (مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ - انظر آنفاً فقرة ٨٠٣) - وقد استورد هذا الحكم إلى بيان أن نظرية وزارة الأوقاف من توزيع ريع الأرض ماثلة بين المحكر والمحتكر ، للأول الثلث وللثاني الثلثان ، غير صحيحة فيما يتعلق بتقرير أجرة المحكر ، ولكن لها أساس من الصحة في تقدير قيمة استبدال المحكر ، فقالت : « على أن نظرية وزارة الأوقاف ، إذا كانت غير صحيحة فيما يتعلق بالأجرة السنوية التي يجب على المحتكر دفعها ، فلها أساس من الصحة فيما يتعلق بتقدير المحكر عند إرادة استبدال أرض المحكورة ، ذلك المحكر الذي تكون قيمته في عشرين سنة على الأقل هي قيمة البديل الذي يدمنه -

المحتكر . حقاً إن في هذه الصورة يمكن تماماً القول بأن للمحتكر حق البقاء وانقراض الأرض ، وأن هذه الأرض مبيعة بقدر هذا الحق الذي عليها ، وأن صاحبها ، وهو توقف ، لا يستطيع عند البيع أخذ ثمنها كما لو كانت حرة خالية من هذا الحق العيني المقرر عليها للمحتكر ، بل يجب أن يترك من ثمنها للمحتكر ما يقابل حقه العيني ذلك . وهذا النظر ليس جديداً ، بل إن الشارع أشار إليه في المادة ١٨ من لائحة سنة ١٨٩٥ التي نصها : « ديوان الأوقاف يقبل استبدال الأراضي المحكورة بقيمة تعادل أجر مثلها في المحرمة عشرين سنة على الأقل بمراعاة تصحيح الخ » . فقول « أجر مثلها في المحرمة » لا يفهمه أحد من يعرفون العريية إلا على اعتبار أن لفظي « في المحرمة » هما حال وقيد أو وصف لفظ « مثلها » ، وكأنه قال « أجر مثلها محكوراً » . ومن المقرر أن المثل إذا كان محكوراً أي مقرراً عليه حق البقاء والقرار الذي للمحتكر ، فإن أجره ينقص بقدر ما هو مبيع بهذا الحق العيني . وإذا كانت وزارة الأوقاف تقدر ما يخص الوقف صاحب الرقبة بالثلث من الأجرة وما يخص المحتكر بالثلثين ، ثم تأخذ قيمة هذا الثلث عشرين مرة وتجعله هو قيمة البديل الذي في مقابله تتنازل عن الأرض للمحتكر تنفيذاً لقرار مجلسها الأهل المقدم ضمن استناداتها ، فإن القانون كما نرى يقر ما رأه مجلس الأوقاف الأهل من جهة جعل قيمة الأجرة التي تقدر بقصد الاستبدال منقوصة ملاحظاً في تنقيصها أن للمحتكر حقاً هل الأرض يبيعها ويقلل من قيمتها . أما كون هذه الأجرة التي للوقف تكون الثلث من كامل الأجرة ، فهذا مالا أساس له سوى التحكم الذي لا بد منه . ولكن ربما كان تحكماً قريباً من الصواب ، إذ قانون المرافعات في تقدير قيمة الدعوى يقدر رقبة العين بنصف قيمة الكل ، كما يقدر حق الانتفاع بنصف قيمة الكل . وإذا كان انتفاع المحتكر مكنياً أن يدوم الداعي الذي أكثر ما يطول يكون على قدر مدة حياة المتفع . هذا وإن منازعات الخصوم في هذه الدعوى هي التي جعلت الحكمة تستطرد لهذا البحث الخاص بتقرير الحكم لأجل الاستبدال ، حتى يتميز عن التقدير لأجل الدفع السنوي وهو موضوع الدعوى ، ( نقض مدني ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٨ - ص ٤٤٩ ) .

وقد كان المشروع النهي للتقنين المدني يتضمن نصاً لتقدير « المحرمة لأجل الاستبدال » فنن فيه الأحكام التي أشارت إليها محكمة النقض فيما تقدم ، وذلك بعد أن أورد المشروع الحالة التي يكون فيها استبدال المحرمة إجبارياً ( انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الماش ) ، فنصت المادة ١٢٧٤ من المشروع على ما يأتي : « في تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإجمالية للأرض بالحالة التي هي عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل أهل ثمنها في تلك المدة وإنما يتطلب ذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول . ويكون ذلك ثمناً لعين كلها ، ينقص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق المحرمة بالثلثين » .

انظر في استبدال المحرمة استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ - في أنه اختياري استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٨٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦

وقد يشفع المحتكر في حق الرقبة إذا بيعت ، أو يشفع المحكر في حق المحكر إذا بيع ، وفي الحالتين يزول حق المحكر باتحاد الذمة ، في شخص المحتكر في الحالة الأولى ، وفي شخص المحكر في الحالة الثانية (١) .

## ٨١٧ - (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزاع ملكيتها : كان المشروع

التمهيدى للتقنين المدني الجديد ينص في المادة ١٢٧٥ منه على ما يأتي : ١ - ينتهى حق المحكر بهلاك الأرض المحكرة . ٢ - وإذا نزعت ملكية الأرض المحكرة للمنفعة العامة ، يوزع التعويض بين حق الرقبة وحق المحكر بنسبة كل منهما محسوبة على الأساس المبين في المادة السابقة ، وعلى هذا الأساس يوزع التعويض عن أى ضرر يلحق بالرقبة والمحكر على السواء . وحذفت هذه المادة في لجنة مجلس الشيوخ ، « لأن في القواعد العامة ما يغني عن الأحكام الواردة (٢) بها » . والمادة السابقة التي يشير إليها النص هي المادة ١٢٧٤ من المشروع التمهيدى ، وهي التي تقضى بأنه لتعيين ثمن الرقبة و ثمن حق المحكر تتخذ القيمة الإيجارية للأرض أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، يختص حق الرقبة منه بالثلث وحق المحكر بالثلثين (٣) .

ولما كانت القواعد العامة الواجبة التطبيق في هذه المسألة تقضى بأن هلاك العين المحتكرة أو نزاع ملكيتها للمنفعة العامة ينهى حق المحكر ولا يكون للمحتكر الرجوع بتعويض عن حقه ، فإن نصوص المشروع التمهيدى المحذوفة ، وهي متعارضة مع القواعد العامة كما نرى ، لا يجوز تطبيقها بعد أن حذفت . فإذا هلكت الأرض المحكرة ، وهذا لا يكون إلا نادراً كما إذا أكلها البحر ، انتهى بطبيعة الحال كل من حق الرقبة وحق المحكر . والصورة العملية لهلاك الأرض المحكرة هي الهلاك المعنوي بأن تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وعند ذلك تصبح الأرض ملكاً عاماً ، وينتهي حق المحكر ، ولا يكون للمحتكر إلا التعويض عن

(١) ولكن لا يجوز للمحتكر أن يأخذ بالشفعة عقاراً مجاوراً للأرض المحكرة ، حتم لو كان هو المالك الوحيد للمباني القائمة على الأرض المحتكرة (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩١٦ ص ٥٨٢ ص ١٨٣) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ - ص ٦٠٨ في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الهامش .



البناء أو الفراس الذي قد يكون قائماً في الأرض المحكرة . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لما كانت الشريعة الإسلامية تفضي بأنه إذا خرب البناء المحتكر أو جف شجره ، ولم يبق لها أثر في أرض الرقف . ومضت مدة الاحتكار ، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف ، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ، وبأنه إذا لم يمكن الانتفاع بالعين الموجرة فإن العقد يفسخ وتسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية . لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتماً أن يفسخ عقد الاحتكار ، ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ، ولا يكون له إلا بمن بنائه ، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض (١) .

٨١٨ - (٣) عدم الاستعمال - نص قانوني : تنص المادة ١٠١١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ينتهي حق الحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة ، إلا إذا كان حق الحكر موقوفاً فينتهي بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة ، (٢) .  
وقد قدمنا (٣) ، أن حق الحكر منفصل عن حق الرقبة ، وأن أحدهما قد

(١) نقض مدني ١١ يناير سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٢٣ ص ٥٢ - ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ - المهكة العليا الشرعية ٧ مارس سنة ١٩٣٨ المهامة ١٨ رقم ٤٨٩ ص ١٣٠ - مهكة الإسكندرية المهتلطة ٨ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٩ - سليمان مرقس فقرة ٣٤١ ص ٦٣٩ هامش ١ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة عدل على الوجه الآتي :  
« ينتهى حق الحكر بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة ، ، وأصبح رقمه ١٠٨٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٦ . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن حق الحكر ، ولو كان على أرض موقوفة ، ليس وقفاً حتماً ، فلا يعمل لأن يؤخذ في انتهائه بالمدة المقررة للأرض الموقوفة . وأعيد النص إلى ما كان عليه في المشروع التمهيدى ، وجعل الأصل في حق الحكر أن ينتهى بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة عوضاً عن ثلاث وثلاثين سنة أخذاً بالقواعد العامة في التقادم المسقط ، وتستثنى من ذلك الحالة التي يكون فيها الحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلت بلحته تحت رقم ١٠١١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٨ - ص ٦١٢ ) .

ولما قابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه كان معمولاً بها في عهد هذا التقنين لأنها تتفق مع القواعد العامة .  
(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠٥ .

يكون موقوفاً دون الآخر . فقد تكون الأرض موقوفة وهذا هو الغالب ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً هو أيضاً أو يكون غير موقوف . ولا يلزم من إنشاء الحكر على أرض موقوفة أن يكون الحكر نفسه موقوفاً ، بل هو ينشأ غير موقوف ، وإذا أريد وقفه وجب إنشاء الوقف بتصرف مستقل . وقد تكون الأرض غير موقوفة ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً أو يكون غير موقوف . فيمكن إذن أن نتصور حق حكر موقوف على أرض غير موقوفة ، كما يمكن أن نتصور حق حكر غير موقوف على أرض موقوفة .

والذي يعتد به في انتهاء الحكر بعدم الاستعمال هو حالة حق الحكر ذاته لا حالة الأرض المحكرة . فإذا كان حق الحكر غير موقوف ، انتهى بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة<sup>(١)</sup> ، ولو كانت الأرض المحكرة موقوفة ، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في سقوط الحق بعدم الاستعمال . وإذا كان حق الحكر موقوفاً ، انتهى بعدم الاستعمال مدة ثلاث وثلاثين سنة ، ولو كانت الأرض المحكرة غير موقوفة ، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في شأن الوقف .

## المبحث الثاني

### عقد الإجاريتين وعقد خلو الانتفاع

#### § ١ - عقد الإجاريتين

٨١٩ - فاصبة عقد الإجاريتين - نص قانوني : تنص المادة ١٠١٣

من التقنين المدني على ما يأتي :

١٥ - عقد الإجاريتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى

الإصلاح ، مقابل مبلغ منجز من المال مساو لقيمة هذا البناء وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل . ٢ - وتسرى عليه أحكام الحكر إلا فيما نصت عليه الفقرة السابقة ،<sup>(٢)</sup> .

(١) استئناف عتلت ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م

٢٩ ص ١٩٥ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٧ من المشروع التمهيلي على وجه

ويجب من هذا النص أن خاصية عقد الإيجارين أنه حكر يقع على أرض مشغولة ببناء في حاجة إلى الإصلاح. فهو حكر من نوع خاص، إذ أن الحكر يقع على أرض فضاء، سواء كانت أرضاً زراعية أو أرض بناء. وإذا وقع الحكر على أرض بناء، قام المحتكر بالبناء عليها، حتى لو كانت الأرض مشغولة من قبل ببناء متهدم، فإن المحتكر يزيل هذه الأنقاض ويبني على الأرض من جديد. أما في عقد الإيجارين فالمحتكر يجد البناء قائماً فعلا على الأرض ولكنه بناء في حاجة إلى الإصلاح<sup>(١)</sup>، فلا يهدمه ليعيده من جديد، بل يصلحه. ويدفع المحتكر للمحكر مقابلين. المقابل الأول مبلغ منجز من المال مساو لقيمة البناء، أي يدفع ثمن مثل البناء، ومن ثم يكون مالكا له عن طريق الشراء. ولما كان البناء موقوفا كالأرض، فإن هذا الشراء يعد من قبيل استبدال الوقف، وقد أذن فيه القاضي ضمنا عند إعطائه الإذن في عقد الإيجارين ذاته. والمقابل الثاني أجره سنوية للأرض هي أجره المثل، وهذه هي أجره حق الحكر الذي كسبه على الأرض الموقوفة. فالمحتكر يعتبر مالكا للبناء عن طريق الشراء بضمن المثل، وصاحب حق حكر في الأرض الموقوفة يدفع في مقابلة أجره المثل<sup>(٢)</sup>.

ويخلص من كل ذلك أن عقد الإيجارين هو عقد حكر من نوع خاص، ويتميز عن الحكر العادي في أنه لا يقع إلا على أرض بناء موقوفة، والحكر العادي يقع على أرض بناء وعلى أرض زراعية. والبناء في عقد الإيجارين

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٩١ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٨، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٦ - ص ٦١٧).

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، ولكن أحكامه كانت ممولا بها في عهد هذا التقنين (انظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٦١ - فقرة ١٦٢) - ويلاحظ أن التوارث في عقد الإيجارين الصادر من وزارة الأوقاف كان خاصاً لقواعد خاصة، فقد نصت المادة ١٨ من التقنين المدني القديم على أن «حق المنفعة المعلق من ديوان الأوقاف (بمقتضى عقد الإيجارين) قابل للانتقال من يد إلى أخرى بمقتضى اللائحة المؤرخة في ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يولييه سنة ١٨٦٧)، ويجوز تأجيرها أو إعطاؤها بالعارضة». انظر في هذه اللائحة محمد كامل مرسي في الحقوق المدنية الأصلية ٢ فقرة ٣٣٧ وص ٣٧٣ هامش ٢.

(١) استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦.

(٢) استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٦ -

٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦.

يكون قائماً على الأرض فلا يحتاج المحتكر إلا إلى إصلاحه ، أما في الحكر العادى فيحتاج المحتكر إلى إقامة البناء . وفي الحالتين يكون المحتكر هو مالك البناء ، فى الإجاريتين عن طريق الشراء وفى الحكر العادى عن طريق الإنشاء . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدد : « خاصة عقد الإجاريتين أن الأرض المحتكرة لا بد أن تكون أرضاً موقوفة وعليها بناء فى حاجة إلى الإصلاح . فيشترى صاحب الإجاريتين البناء بمبلغ منجز مساو لقيمته ، ثم يدفع أجره سنوية مساوية لأجرة المثل ،<sup>(١)</sup> .

### ٨٢٠ - الأوامر التى تسرى على عقد الإجاريتين : وفيما عدا الحصائص

التي تقدم ذكرها وهى التى تميز عقد الإجاريتين عن عقد الحكر ، تسرى سائر أحكام عقد الحكر على عقد الإجاريتين . فلا يجوز عقد الإجاريتين إلا بإذن من المحكمة ، ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة ، ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى . ولا يقع عقد الإجاريتين إلا على أرض موقوفة كعقد الحكر فى عهد التقنين المدنى الجديد ، ولا يجوز أن تزيد مدته على سنين ستة ، ولا أن تكون الأجرة أقل من أجره المثل وتتغير زيادة أو نقصاً تبعاً للتصقيع ، هذا إلى أن ثمن البناء يجب أيضاً أن يكون ثمن المثل . وللمحتكر فى عقد الإجاريتين كما فى عقد الحكر حقان ، حق ملكية تامة فى البناء المقام على الأرض وحق عيني هو حق الحكر فى الأرض المحتكرة . ويلتزم المحتكر فى عقد الإجاريتين كما فى عقد الحكر بأن يدفع الأجرة فى نهاية كل سنة ولا يفسخ العقد إلا إذا تأخر عن الدفع ثلاث سنوات متواليات ، كما يلتزم بإصلاح البناء القائم على الأرض ويجعله صالحاً للاستغلال . وينتهى عقد الإجاريتين بالأسباب التى ينتهى بها عقد الحكر : بانقضاء الأجل ، وبموت المحتكر قبل أن يبدأ إصلاح البناء ، وبزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة وبصدور قرار إدارى بإنهاء الحق القائم على وقف خبرى ، وبانحاد الذمة ، وبزراع ملكية العيز للمنفعة العامة ، وبعدم الاستعمال .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٧ .

## ٢٥ - عقد خلو الانتفاع

٨٢١ - خاصية عقد خلو الانتفاع - نص فائرنى : تنص المادة

١٠١٤ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - خلو الانتفاع عقد يوجب له الوقف عبنا ولو بغير إذن القاضى مقابل  
أجرة ثابتة لزم من معين. ٢ - ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين  
صالحة للاستغلال ، ويحق للوقف أن يفسخ العقد فى أى وقت بعد التنبيه فى  
الميعاد القانونى طبقاً للتواعد الخاصة بعقد الإجارة ، على شرط أن يعرض الوقف  
المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩. ٣ - وتسرى عليه الأحكام  
الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة ، دون إخلال بما نصت عليه الفقرتان  
السابقتان ، (١) .

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد خلو الانتفاع (٢) ، أنه عقد إيجار

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٧٨ من المشروع النهيى على وجه يتفق مع

ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة « حلول »  
فى أول الفقرة الأولى ، ونقلت عبارة « على شرط أن يرد النفقات » إلى آخر الفقرة الثانية ،  
واستبدلت كلمتا « بإيجار الأيطان » بكلمتى « بأجرة الأعيان » فى الفقرة الثالثة ، وصار رقم المادة  
١٠٩٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٩ . وفى لجنة مجلس الشيوخ  
استبدلت كلمة « العقارات » بكلمة « الأيطان » الواردة فى الفقرة الثالثة ، واستمضت بعبارة  
« على شرط أن يعرض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩ » عن عبارة  
« على شرط أن يرد النفقات » ، حتى يكون أساس التقدير واضحاً منضبط الحدود . وقد روى  
فى التعديل أن يواجه النص حالة النفقات التى يصرفها المستأجر ويكون قد استفاد منها إلى حد ما ،  
فإطلاق النص على قيام جهة الوقف بدفع النفقات قد يؤدى إلى تحميل الوقف وفاء كل النفقات  
دون نظر إلى استفادة المستأجر مما استحدثه استفادة تؤدى إلى خفض قيمة النفقات المطالب بردها ،  
وروى أن تستند القاعدة فى رد النفقات إلى أحكام الإثراء المقررة فى المادة ١٧٩ . وصار  
رقم المادة ١٠١٤ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها بلجته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦  
ص ٦١٧ - ص ٦٢٠ ) .

ولامقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكام عقد « حلول الانتفاع »  
فى عهد هذا التقنين كانت مقاربة للأحكام التى أخذ بها التقنين المدنى الجديد ( الإيجار للمؤلف  
فقرة ١٦٣ - فقرة ١٦٤ ) .

(٢) يبدو أن هناك عقد الخلو وهو الذى سبق أن أشرنا إليه ( انظر آنفاً فقرة ٧٩٥  
فى الهامش ) ، والمقد الذى نحن بصدهه ويسمى « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » ( انظر -

للوقف من نوع خاص ، وليس بعقد حكر أصلاً . فهو عقد إيجار للوقف لأنه لا يقع إلا على عين موقوفة ، أرضاً مبنية كانت أو أرضاً فضاء للبناء أو أرضاً زراعية ، ولا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة المؤجر (الوقف) في مقابل أجر ثابت لا تتغير ، ومن ثم لا حاجة فيه لإذن القاضي لأنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف . ولكنه عقد إيجار للوقف من نوع خاص ، فالعين المؤجرة فيه تحتاج إلى الإصلاح ويلتزم المستأجر بإصلاحها<sup>(١)</sup> ، والمدة فيه غير معينة ومن ثم يجوز إنهاؤه بأن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٣٦٣ مدني ، وإذا نبه الوقف على المستأجر بالإخلاء فانتهى الإيجار وجب على الوقف أن يعرض المستأجر عن النفقات التي صرفها في إصلاح العين بموجب قواعد الإثراء بلا سبب (م ١٧٩ مدني)<sup>(٢)</sup>.

— ما يل نفس الفقرة في الهامش) . وقد سار المشروع التمهيدى على هذا التعبير ، لكن لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة « حلول » (انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش وانظر مجموعة الأبحاث التحضيرية ٦ ص ٦١٩) . واستقر تعبير « خلو الانتفاع » في التفتين الملحق بالجديد ، فلم يبق إلا التزامه .

(١) استئناف مختلط ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ .

(٢) وهذا كله قريب مما جرى عليه العمل في عهد التفتين المدني القديم . وقد قضت محكمة استئناف مصر في ذلك العهد بأن الخلو عقد يخول فيه الواقف أو الناظر لشخص وضع يده على عين موقوفة والانتفاع بها مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو للناظر لمهارة عين الوقف . ويكون لصاحب الخلو حق القرار في خلوه ، وله التصرف مادام يدفع أجره المثل ، فلا يؤثر العقار لغيره ، وإن أخرج فله طلب الخلو . وكما يصح أن يدفع صاحب الخلو مبلغاً من المال ، يصح أن يقوم بتعمير عين الوقف وتحسينها على ألا يخرجها الواقف أو الناظر إلا بعد أن تدفع له قيمة ما أنفق على مهارة عين الوقف وتحسينها (استئناف مصر ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٩ ص ١٠١ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ - ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٤١ - ١٠ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٥٠) . والظاهر أن هناك خلطاً بين عقد الحكر وهذا العقد وصحة تسميته « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » ، وقد ذكره الأستاذ عزيز خانكي في كتابه مسائل الأوقاف باسم « خلو الانتفاع » ، ودرج الفضاء الوطني على هذه التسمية الأخيرة ، أما القضاء المختلط فيسميه بعقد « حلول الانتفاع » .

وقد جاء في حكم قديم لمحكمة الاستئناف المختلطة ما يأتي : « حيث إن حلول الانتفاع مشابه لعقدى التمكيز والإحاريتين في أنه يقبل التوارث فيه والفراغ عنه للغير ، ويختلف عنهما في أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست مؤبدة ، إذ يجوز بلهية الوقف الرجوع عنه ، ويختلف أيضاً في أن محل حلول الانتفاع ليس إنشاء عمارة جديدة أو عمارة موجودة بالفعل ، بل محل عمارة —

وعقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلاً<sup>(١)</sup>، فلا حاجة فيه إلى إذن المحلثة<sup>(٢)</sup> كما قلنا، ولا يشهر، ولا يجوز أن تكون له مدة معينة، ولا تتغير أجرته تبعاً لتغير أجره المثل فلا تصقيع فيه كما يصقع الحكر، وليس للمستأجر أى حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء أو غراس بل كل ذلك ملك للوقف، وليس له إلا حق شخصي في ذمة الوقف<sup>(٣)</sup>، وينتهي بالأسباب التي ينتهي بها عقد إيجار الوقف لا عقد الحكر، وأخص هذه الأسباب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية.

متخربة محتاجة للبرمة الضرورية. وقد بحث العلامة ابن عابدين في هذا العقد وفي ماهيته، كما بحثت فيها أيضاً فتوى العلامة نصر الدين وكتاب الأشباه والنظائر وكتاب العلامة نور الدين. وقد صرح العلامة ابن عابدين أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست يبدأ مؤبداً، وأن جهة الوقف يجوز لها أن تخرج صاحب الحلول من العين. فن البحث إذن البحث في مشروعية هذا العقد أو عدم مشروعيته مادام نظار الأوقاف في مصر قد عتبه مراراً وتكراراً، وقد جرى عرف البلد على احترامه وتأيدته. والظاهر أن الفرض من هذه العقود الثلاثة المحافظة على أعيان الوقف التي ليس لها مال ولا ريع، أو لها ولكنه يضيّق عن الصرف على الإنشاء والمهارة والتجديد والترميم. وبناء عليه لا يمكن القول بأن الواقف وحده له دون الناظر حق إمضاء وقبول مثل هذه العقود. وإذا تقرر أن حلول الانتفاع لا يعطى لصاحبه حق وضع اليد مؤبداً على أرض الوقف، وأن جهة الوقف تملك الرجوع فيه، نعين القول بأن جهة الوقف باستردادها أعيان الوقف من صاحب حلول الانتفاع ملزمة بأن تدفع له مبلغاً مساوياً لما زاد في ثمن العقارات بسبب المهارة التي أجراها صاحب حلول الانتفاع. وهذا مستفاد صراحة من الباب الخامس والثلاثين من كتاب خليل بن إسحق الذي ترجمه العلامة بيرون، حيث نص على أن «من شيد بناء على أرض موقوفة كانت له ملكية ما بناه، ويبقى لباني الخيار بين هدم ما بناه أو قبض قيمة الأناض مستحقة القلع إذا استطاع الوقف دفع قيمتها وكان البناء غير لازم أو نافع للوقف. أما إذا كانت المهارة ضرورية أو نافعة، فيخص من ريع الوقف مبلغ لسداد قيمتها» (استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٥ - مسائل الأوقاف لعزير خانكي ص ١٥٢ - ص ١٥٣).

(١) وهو لا يشبه الحكر إلا في أن العين الموقوفة في حاجة إلى الإصلاح فيقوم المستأجر بإصلاحها، ولكن بأجرة ومدة وشروط وأحكام تختلف عن تلك التي تقرر للحكر.

(٢) وكان القضاء المختلط في عهد التقنين المدنى القديم يتطلب ورقة رسمية لانعقاد حلول الانتفاع (استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٧٥).

(٣) استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٧٥ - وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم.

٨٢٢ - الأبطال التي تسرى على عقد خلو الانتفاع : ونرى من ذلك أن الأحكام التي تسرى على عقد خلو الانتفاع هي أحكام إيجار الوقف لا أحكام عقد الحكر ، وأن وضع خلو الانتفاع إلى جانب عقد الإيجارين باعتبارهما نوعين خاصين من الحكر هو إقحام لعقد خلو الانتفاع في مكان غير مكانه ، فإن طبيعته تختلف عن طبيعة كل من الحكر وعقد الإيجارين . وإذا صح أن عقد الإيجارين هو عقد حكر من نوع خاص ، فإن عقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلاً بل هو عقد إيجار للوقف من نوع خاص كما سبق القول .

ولعقد خلو الانتفاع أحكام خاصة يتميز بها عن عقد إيجار الوقف كما قدمنا ، فهو يقع على عين في حاجة إلى الإصلاح ، وينفق المستأجر على إصلاحها ، ويسترد عند انتهاء العقد أقل القيمتين ، قيمة ما عاد على الوقف من منفعة بسبب الإصلاح وقيمة ما أنفقه المستأجر ، وذلك طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب (١) . ومدته غير معينة ، فيجوز إنهاؤه بتنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية من أحد الطرفين على الآخر ، وبذلك يحتفظ الوقف بحق استرداد العين في أي وقت يشاء ، ليستردها متى رأى أن أعمال الإصلاح المرجوة قد تمت ، ومتى توافر عنده المال اللازم لتعويض المستأجر على الوجه الذي قدمناه (٢) .

(١) انظر في عهد التقنين المدني القديم : استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٥ - ١٦ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المختلطة ١٠ ص ١٠٦ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٨٨٥ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٢١ - ٢٣ مارس سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المختلطة ١٢ ص ١٠٩ - ٢ يونيو سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المختلطة ١٢ ص ١٧٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ - ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ - ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٤٣ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار ، أو إذا لم يتم بالإصلاحات اللازمة ( استئناف مختلط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٤٧ ) - وجاء في كتاب الإيجار للمؤلف : « ويلاحظ أنه مادام للوقف فسخ العقد بلا قيد ، فن غير المقيد النص على جواز الفسخ لتأخر عن دفع الأجرة أو للامتناع عن إجراء الإصلاحات اللازمة ، إلا إذا أريد من جواز الفسخ في هذه الحالة أنه يمكن أيضاً أن يكون المستأجر مسئولاً عن تعويضات » ( الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٤ ص ٢١٢ ) .



وفما عدا الأحكام المتقدمة الذكر . فإن سائر أحكام إيجار الوقف هي التي تسرى . وتسرى بوجه خاص الأحكام المتعلقة بمن له الحق في إيجار الوقف فيؤجر العين الناظر دون المستحق . والأحكام المتعلقة بمن له الحق في استئجار الوقف فلا يجوز لناظر الوقف أن يكون هو المستأجر ولا يجوز لأصوله ولا لفروعه أن يستأجروا بأقل من أجر المثل . والأحكام المتعلقة بأجرة الوقف فلا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش وتبقى الأجرة ثابتة لا تتغير . أما الأحكام المتعلقة بمدة الإيجار ، فقد قدمنا أن المدة في عقد خلو الانتفاع غير معينة ولا تنقضي إلا بالتنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ولو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات قبل صدور هذا التنبيه . وهذه أحكام يشترك فيها عقد خلو الانتفاع مع عقد إيجار الوقف إذا أوجر الوقف لمدة غير معينة (١) .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٩٠ في آخرها .



# عقد العارية



## تمهيد

٨٢٣ - التعريف بضمير العارية - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٥ من

التقنين المدني على ما يأتي :

و العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ،  
ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين ، على أن يردده بعد الاستعمال ، (١).

(٥) مراجع في ضمير العارية : بودري وفال في الشركة العارية والوديعة الطبعة الثالثة سنة

١٩٠٧ - جيوار في العارية والوديعة والحراسة طبعة ثانية - بلانيول وريبير وسافانييه ١١ الطبعة  
الثانية سنة ١٩٥٤ - أوبري ورو وإسمان ٦ الطبعة السادسة سنة ١٩٥١ - دي باج ود يكر في  
القانون المدني البلجيكي ٥ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ الطبعة الثالثة - كولان وكاينتان ودي  
لامورانديير ٢ الطبعة العاشرة - چوسران ٢ الطبعة الثانية - أنسيكلويدى دالوز ٤ لفظ (Prêt).

محمد كامل مرسى في العقود المدنية الصغيرة طبعة ثانية سنة ١٩٣٨ - محمد كامل مرسى  
وسيد مصطفى في عارية الاستعمال و عارية الاستهلاك والإيرادات المرتبة سنة ١٩٢٣ - محمود  
جمال الدين زكى في الصلح والهبة والقرض والدخل الدائم والعارية سنة ١٩٥٣ .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥١ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٣ في المشروع  
النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٥ ( مجموعة  
الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٥ - ص ٦٦٧ ) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم : م ٥٦٥/٤٦٤ : فالعارية بالاستعمال فقط هي أن  
المعير يسلم إلى المستعير شيئاً يبيع له الانتفاع به ، ويلتزم المستعير برده بعد الميعاد المتفق عليه .  
م ٥٦٧/٤٦٦ : إذا لم يصرح في العقد بنوع العارية ، يكون تعيينه بحسب أحوال المتعاقدين  
والشئ المعار .

م ٥٦٨/٤٦٧ : عارية الاستعمال تكون بلا مقابل أبداً .

( والتقنين المدني القديم يتفق مع التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن العارية في التقنين المدني  
القديم كانت عقداً عينياً ، وهي في التقنين المدني الجديد عقد رضائى ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٤٧ : لإعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك

بتمتله بلا عوض ، على أن يردده بعد الاستعمال . ولا تتم الإعارة إلا بالقبض .

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد العارية محله يكون شيئاً غير قابل للاستهلاك يسلمه المعير للمستعير ليستعمله دون عوض ، على أن يردّه عيناً عند نهاية العارية . وسيأتى بيان كل ذلك تفصيلاً .

## ٨٢٤ - خصائص عقد العارية: ونقف هنا من عقد العارية عند الخصائص

الآتية ، وهي خصائص يمكن استخلاصها من المادة ٦٣٥ سالفه الذكر . فعقد العارية عقد رضائي ، ملزم للجانبين ، وهو دائماً من عقود التبرع .

١ - فالعارية عقد رضائي ، لأنها تتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول دون

حاجة إلى شكل خاص ، وذلك بالرغم من أن العارية من عقود التبرع دائماً .

فعقد التبرع الشكلي هو عقد الهبة لأنه ينقل الملكية ، ولا يقتصر كعقد العارية على ترتيب التزام شخصي .

والعارية ليست بعقد عيني ، لأنه لا يشترط في انعقادها تسليم الشيء المعار إلى

المستعير ، والتسليم ليس ركناً في العارية ، بل هو مجرد التزام في ذمة المعير ينشأ

بعد أن تنعقد العارية<sup>(١)</sup> . ولم يكن الأمر كذلك في التقنين المدني السابق ، إذ كانت

العارية في هذا التقنين عقداً عينياً لا يتم إلا بالتسليم . وكان التقنين المدني السابق

يسير في ذلك على غرار التقنين المدني الفرنسي ، وكلا التقنينين ورثا عينية عقد

العارية عن القانون الروماني . وقد كانت العينية مفهومة في القانون الروماني ،

- (ويختلف التقنين العراقي عن التقنين المصري في أن العارية في الأول عقد عيني ، وفي الثاني عقد رضائي).

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٢٩ : قرض الاستعمال أو الإعارة هو عقد بمقتضاه

يسلم شخص (يسمى المعير) شيئاً إلى شخص آخر (يقال له المستعير) كي يستعمله حين من الزمن

أولوجه معين بشرط أن يرد إليه ذلك الشيء نفسه . وفي الإعارة يبقى المعير مالكا للعارية وواضعا

اليدها في نظر القانون ، وليس للمستعير سوى الحيازة والاستعمال .

م ٧٣٠ : الإعارة في الأساس مجانية .

م ٧٣٢ : تم الإعارة برضا الفريقين وبتسليم العارية إلى المستعير .

(ويختلف التقنين اللبناني عن التقنين المصري في أن العارية في التقنين الأول عقد عيني ،

وهي في التقنين الثاني عقد رضائي) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « يفهم من هذا

التعريف (الوارد بالمادة ٦٣٥ مدني) أن العارية عقد رضائي لا عيني ، فاستغنى فيه عن التسليم

باعتباره ركناً ضرورياً لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشأ التزاماً بالتسليم : التقنين الألماني م

٥٩٨ - والتقنين السويسري م ٣٠٥ - والتقنين الصيني م ٤٦٤ - والتقنين البولوني م ٤١٩ «

(مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

إذ أن هذا القانون لم يسلم بأن التراضي وحده كاف لانعقاد العقد إلا في عدد محصور من العقود سمي بالعقود الرضائية ، وليست العارية من بينها . وكانت العقود في هذا القانون شكلية في الأصل ، ثم استغنى عن الشكل بالتسليم في العقود العينية ومنها العارية . أما اليوم فقد أصبحت القاعدة أن التراضي كاف لانعقاد العقد ، فلم يعد هناك مقتضى لإحلال التسليم محل الشكل . وكان الواجب أن تتخلص العارية من مخلفات عن الماضي لم يعد لها اليوم مبرر ، وهذا ما تم في التقنين المدني الجديد ، وقد اقتنى في ذلك أثر بعض التقنيات الحديثة كالتقنين المدني الألماني وتقنين الالتزامات السويسري (١) .

٢ - والعارية عقد ملزم للجانبين ، فالمعير يلتزم بتسليم الشيء المعار للمستعير وسرى أنه يلتزم ببعض التزامات أخرى ، وكذلك المستعير يلتزم باستعمال الشيء في الغرض المعد له وبالمحافظة عليه وبرده عند انتهاء العارية . وليست العارية عقداً ملزماً للجانبين منذ أصبحت عقداً رضائياً فحسب ، بل هي في نظرنا كانت ملزمة للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني السابق . ذلك أن العارية لما كانت عقداً عينياً كانت تنشئ التزاماً في ذمة المعير ، لا بالتسليم فإن هذا كان ركناً لا التزاماً ، بل بالامتناع عن استرداد الشيء المعار قبل نهاية العارية . يؤكد ذلك ما ورد في المادة ٦٣٦ من أنه « يلتزم المعير أن يسلم الشيء المعار . . وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » . فالالتزام بتسليم الشيء المعار كان في التقنين المدني السابق ركناً لا التزاماً كما سبق القول ، أما الالتزام بترك الشيء المعار للمستعير والامتناع عن المطالبة برده إلا عند نهاية العارية فهذا التزام قائم في ذمة المعير سواء كانت العارية عقداً رضائياً أو عقداً عينياً . ويتبين من ذلك أن العارية ، عندما كانت عقداً عينياً ، كانت تنشئ التزاماً في جانب المعير بترك الشيء المعار للمستعير إلى نهاية العارية ، يقابله في جانب المستعير التزام بالمحافظة على الشيء المعار . فإذا أخل المستعير بهذا الالتزام وقصر في المحافظة على الشيء المعار ، جاز للمعير أن يتحلل من التزامه المقابل عن طريق فسخ العقد واسترداد ما أعاده قبل انتهاء

(١) انظر في انتهاء العينية في القانون الفرنسي بالنسبة إلى عقد القرض - وينطبق ذلك على عقد العارية - وفي أنه لا توجد أهمية عملية من القول بأن العارية عقد عيني لا يتم إلا بالتسليم ، فحتى لو كانت عقداً عينياً لأمكن الوصول إليها عن طريق الوعد بالعارية : الوسيط ه فقرة ٢٦٦ .

العارية . وهذا التحليل ينسر ما انتمت عليه الإجماع من أن قاعدة الفسخ تسرى على عقد العارية ، فلانكون في حاجة إلى القول مع بعض الفقهاء إن قاعدة الفسخ تسرى على العقود الملزمة لجانب واحد كما تسرى على العقود الملزمة للجانبين ، ولا إلى مسابرة فقهاء آخرين في تسمية الفسخ في عقد العارية بالإسقاط (déchéance) . بل يبقى الفسخ على طبيعته مقصوراً على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد العارية حتى لو كان عقداً عينياً . وهذا التحليل لا يزال ضرورياً حتى بعد أن أصبحت العارية عقداً رضائياً ، وذلك أن المعبر إذا فسخ العارية في حالة إخلال المستعير بالتزامه من المحافظة على الشيء ، فإن المعبر لا يتحلل بذلك من الالتزام بالتسليم ، بل من الالتزام بالامتناع عن المطالبة بالاسترداد إلى نهاية العارية .

٣ - والعارية من عقود التبرع . وقد جاء في المادة ٦٣٥ سالفه الذكر أن المستعير يستعمل الشيء المعار « بلا عوض » . ولو كان هناك عوض للعارية لانقلبت إيجاراً<sup>(١)</sup> ، إذ أن العوض هو الفرق بين الإيجار والعارية . والعارية تبرع بالنسبة إلى المعبر لأنه لا يأخذ شيئاً من المستعير في مقابل استعماله ، هذا الشيء المعار ، وتبرع بالنسبة إلى المستعير لأنه لا يعطى شيئاً للمعبر في مقابل هذا الاستعمال<sup>(٢)</sup> . ويميز الفقه عادة في عقود التبرع بين عقود التفضل (actes de bienfaisance) والهبات (libéralités) ، فعقود التفضل يولى المتبرع فيها المتبرع له فائدة دون أن يخرج عن ملكية ماله ، أما الهبات فيخرج فيها المتبرع عن ملكية المال المتبرع به . ومن ثم تكون العارية عقد تفضل ، لأن المعبر يتبرع بمنفعة العين دون أن يخرج عن ملكيتها<sup>(٣)</sup> .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وأنها عقد تبرع ، إذ لو كانت بأجر انقلبت إيجاراً » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٦٦٦ ) .  
 (٢) والعارية تخول المستعير أن يستعمل الشيء لا أن يستفله ، فیده عليه يد عارضة ، وانحار والحيازة القانونية تكون للمعبر ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦ ) . وطابع التبرع في العارية هو الذى أمل كثيراً من أحكامها ، كاشتراط عناية كبيرة في المحافظة على الشيء المعار إلى حد أن يطلب من المستعير أن يضحي بماله لإنقاذ الشيء من الهلاك ، وكعدم ضمان المعبر للاستحقاق والغيرب الخفية إلا في حدود ضيقة ، وكجواز إنهاء العارية إذا جدت للمعبر حاجة للشيء ( انظر في هذا المعنى أوبرى ورو وإسبان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٦ ) .  
 (٣) الوسيط ١ فقرة ٥٩ - وقد يكون الدافع إلى إعارية هو مصلحة المعبر نفسه ، =



٨٢٥ - تمييز العارية عن بعض ما تلبس به من القفود: والعارية نسبتها إلى الإيجار كنسبة الهبة إلى البيع . فالبيع إعطاء الملك معاوضة ، أما الهبة فأعطاء الملك تبرعاً . وكذلك الإيجار هو إعطاء المنفعة معاوضة ، أما العارية فأعطاء المنفعة تبرعاً . فلزم تمييز العارية عما يقابلها وهو الإيجار ، وعما يناظرها وهو الهبة . كذلك يلزم تمييز العارية عن القرض ، وقد كان التقنين المدني القديم - متابعاً في ذلك التقنين المدني الفرنسي - يجمعهما معاً تحت اسم العارية ، ثم يميز بين عارية الاستعمال وهذه هي العارية في لغة التقنين المدني الجديد وعارية الاستهلاك وهذا هو القرض . ويلزم أخيراً تمييز العارية عن الوديعة ، فكل من المستعير والمودع عنده يحفظ الشيء ، ولكن الأول يستعمله لمصلحته والآخر يحفظه دون استعمال لمصلحة المودع .

فتماثل العارية مع الإيجار في أن كلاهما يلزم صاحب الشيء أن يسلمه لآخر ينتفع به ويرده عند نهاية العقد . ولكن العارية تكون بغير عوض (١) ، أما الإيجار فبعوض وهو الأجرة (٢) . ولكن العوض يجب أن يكون جدياً

كما إذا أمار الخياط خياطته بمجوهرات تتحلل بها ليحفظ بمظهره أمام الناس ، وكما إذا دعا شخص منياً ليحسى حفلة أقامها فيميره آلة موسيقية يستعملها عند الغناء ( بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٧ ) . وقد يكون الدافع هو مصلحة المير والمستعير معاً ، كما هو الأمر في « الدوطة » . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ الدوطة حل أن الدوطة تدفعها الزوجة للزوج ليستلها في شؤون الزوجية مادامت قائمة ، فإذا انقضت أصبحت واجبة الرد ، فإن حكمها يكون سليماً قانوناً ، إذ أن مبلغ الدوطة يكون في هذه الحالة مسلماً حل سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الطرف المتفق عليه طبقاً للمادة ٤٦٤ مدني (قديم ويقابلها م ٦٣٥ مدني جديد) (نقض مدني ٢٧ مايو سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٦٤ ص ١٧٠) . وإذا سلم شخص شيئاً لآخر لتجربته قبل شرائه (وهذا ما يقابل القبض على سوم النظر في الفقه الإسلامي - انظر م ٢/٥٤٨ مدني عراق) ، فالمقدح عارية قد يعقبها بيع ، والعارية هنا لمصلحة كل من المير والمستعير . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأن هناك عارية إذا سلم شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بصفة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، وتنتهي العارية بانتهاء الغرض الذي من أجله تمت أي بانتهاء التجربة (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧) .

(١) استئناف مختلط ١٧ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٢٩ .

(٢) ويمكن القول إن العارية بالنسبة إلى الإيجار بمثابة الوديعة غير المأجورة بالنسبة إلى الوديعة المأجورة ، وبمثابة الوكالة غير المأجورة بالنسبة إلى الوكالة المأجورة ، ولو سرفنا في التشبيه إلى نهايته لقلنا إن الإيجار هو أيضاً عارية مأجورة .

لا رمزياً حتى يكون العقد إيجاباً ، فإذا أجرت الحكومة لمؤسسة أرضاً لمدة طويلة في مقابل أجره تافهة فالعقد عارية لا إيجاب . وإذا تقاضى الأجير عدا أجره مسكناً لا يدفع فيه أجره ، فالمسكن هر جزء من أجره ، ويكون انتفاعه بأجر ، ومن ثم يكون العقد إيجاباً أو هو عقد عمل ولكنه لا يكون عارية . ولوباع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة سنة بعد البيع ، فسكنى البائع الدار قد روعى في تقدير الثمن وأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى ، فلا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار سنة عقد عارية بل هو عقد إيجاب<sup>(١)</sup> . وتماثل العارية مع الهبة في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر دون مقابل . ولكن الذى يعطى في العارية هو مجرد الانتفاع بالشيء ، أما الذى يعطى في الهبة فملكية الشيء ذاتها . والعارية لا ترتب التزاماً بنقل حق عيني ، وترتبه الهبة . فإذا أعطى شخص حق انتفاع (usufruit) وهو حق عيني لآخر دون مقابل ، فقد نقل له حقاً عينياً ، ويكون العقد هبة لا عارية . وبلاحظ أن الهبة عقد شكلي أو عيني ، أما العارية فعقد رضائي .

وتماثل العارية مع القرض في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر على أن يسترده منه عند نهاية العقد . ولكن الذى يرد في العارية هو عين الشيء ، وأما الذى يرد في القرض فهو مثل الشيء لا عينه . ذلك أن العارية لا تنقل ملكية الشيء والقرض ينقلها ، ومن ثم كان القرض من عقود التصرف والعارية من عقود الإدارة ، ووجب رد عين الشيء في العارية ولم يجب لإارد مثله في القرض . ويستوجب ذلك أن يكون محل العارية غير قابل للاستهلاك حتى إذا استعمل أمكن رده بعينه بعد الاستعمال ، أما محل القرض فيكون قابلاً للاستهلاك لأنه يستهلك بالاستعمال فيرد مثله . وسرى<sup>(٢)</sup> أن المقصود بأن يكون الشيء قابلاً للاستهلاك هو أن يكون مثلياً ، وبأنه غير

(١) انظر في كل ذلك آنفاً فقرة هـ - وإذا أعطى تاجر المشتري شيئاً يضع فيه السلمة التي اشتراها على أن يرده للتاجر بعد نقل السلمة إلى منزله ، فالعقد فيما يتعلق بهذا النوع ليس عارية إذ هو ليس تبرعاً ، بل هو عقد غير مسمى ، أو هو إيجاب الأجرة فيه جزء يسير من ثمن السلمة (بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ . ومع ذلك انظر نقض فرنسي ٣ أبريل سنة ١٩٣٣ سيريه ١٩٣٣ - ١ - ٢٣٤) .

(٢) انظر مايل فقرة ٨٣٥ .

قابل للاستهلاك هو أن يكون قيباً ، كما تقدم ذلك عند الكلام في عقد القرض (١) .

وتتأمل العارية مع الوديعة في أن كلا من المستعير والمودع عنده يتسلم شيئاً للغير بحفظه عنده ويرده إليه عند نهاية العقد . ولكن المستعير في العارية يتسلم الشيء لينتفع به فالعقد لمصلحته . أما في الوديعة فالمودع عنده يتسلم الشيء ليحفظه لصاحبه دون أن يستعمله فالعقد ليس لمصلحته بل لمصلحة المودع . ومن ثم إذا أودع شخص بضائع في مخزن لآخر وسمح له باستعمالها ، فالعقد عارية لا وديعة . وكذلك يكون العقد عارية إذا أودع شخص عند آخر أسهماً أو سندات وسمح له في أن يرهنها لدين في ذمة المودع عنده ، أو إذا أودع شخص منتجات في أحد المعارض وأذن لمدير المعرض في عرضها (٢) .

### ٨٢٦ - التنظيم التشريعي لعقد العارية : قدمنا عند الكلام في القرض (٣)

أن التقنين المدني السابق كان يجمع بين القرض والعارية في باب واحد . ولما كانت الصلة مفقودة بين العقدين ، فالعارية ترد على المنفعة والقرض يرد على الملكية ، فقد فصل بينهما التقنين المدني الجديد ، وجعل القرض في مكانه بين العقود الواردة على الملكية ، والعارية إلى جانب الإيجار وهما العتدان اللذان يردان على الانتفاع بالشيء . واتبع في ترتيب أحكام العارية النهج الذي سار عليه في غيرها من العقود المشابهة لها . فعرفت العارية ، ثم ذكرت التزامات المعير ، فالتزامات المستعير ، وختم الموضوع بأسباب انتهاء العارية .

### ٨٢٧ - أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم

في العارية : وتختلف أحكام التقنين المدني الجديد في العارية عن أحكام التقنين

(١) انظر في ذلك وفي الفروق ما بين القرض والعارية الوسيط ه فقرة ١٧٣ - بودرى وقال في الشركة العارية والوديعة فقرة ٦٠٢ .

(٢) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ - ويكون العقد عارية أيضاً لا وديعة إذا أعطى شخص لآخر شيئاً ليراه أو أوراتاً ليطلع عليها ثم يردها بعد ذلك (بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ ، أنسيكليويدي دالوز ؛ لفظ Pret فقرة ٣٢) .

(٣) الوسيط ه فقرة ٢٧٤ .

المدنى القديم في مسائل أهمها - كما تقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - ما يأتى :

١ - جعل التقنين المدنى بالحديد العارية عقداً رضائياً ، وهو عبنى فى التقنين المدنى القديم ، وذلك تمسبياً مع التطور الحديث ، وطبقاً لما أخذ به فى عقد القرض .

٢ - بين التقنين المدنى بالحديد فى وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين .

٣ - وضع التقنين المدنى بالحديد أحكاماً للمصروفات التى يقوم بها المستعير ، فبين حكم المصروفات الضرورية والنافعة ، ونفقات الصيانة ، والنفقات اللازمة لاستعمال الشئ ، كما بين حكم ضمان الاستحقاق وض ان العيوب الخفية .

٤ - عين التقنين المدنى بالحديد مقدار العناية الواجبة على المستعير فى المحافظة على العارية ، واقتضى منه العناية التى يبلها فى المحافظة على الشئ المملوك له . غير أنه اكنفى بأن يرد المستعير العارية بالحالة التى تكون عليها وقت الرد ، لأنه يتسلمها بالحالة التى تكون عليها وقت انعقاد العارية .

٥ - بين التقنين المدنى بالحديد أسباب انتهاء العارية ، وعنى بإعطاء المعير الحق فى إنهاء العارية إذا احتاج إلى الشئ المعار ، أو أساء المستعير استعمال ذلك الشئ ، أو أصبح فى حالة إعسار (١) .

٨٢٨ - فظة البحث : وبحث العارية فى فصول ثلاثة ، فبحث أركان

العارية فى الفصل الأول ، ثم آثار العارية فى الفصل الثانى ، ثم انتهاء العارية فى الفصل الثالث . وهذا هو نفس الترتيب الذى اتبعناه فى بحث عقد الإيجار .

(١) المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٤ -

# الفضل الأول

## أركان العارية

٨٢٩ - أركان العارية : لعقد العارية ، شأنه في ذلك شأن سائر العقود ، أركان ثلاثة : التراضي والمحل والسبب .

## الفرع الأول

### التراضي في عقد العارية

٨٣٠ - شروط الانعقاد وشروط الصحة : تتكلم في شروط الانعقاد التراضي ، ثم في شروط صحة التراضي .

## المبحث الأول

### شروط الانعقاد

٨٣١ - توافق الإيجاب والقبول كلف في عقد العارية : قلنا أن العارية عقد رضائي ، فيكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول من المعبر والمستعير ، فلا هو عقد عيني كما كان في الماضي حتى يستلزم التسليم لانعقاده ، ولم يكن في أي وقت عقدا شكليا حتى يستوجب استيفاء شكل معين .

ولا توجد أحكام خاصة بعقد العارية في هذا الصدد ، ومن ثم تنطبق القواعد العامة المقررة في نظرية العقد . فإذا أعطى شخص آخر شيئا وقصد أن يكون عارية ، واعتقد الآخر أنه هبة ، لم يتوافق الإيجاب والقبول ، فلا ينعقد العقد لباعته هبة ولا باعتباره عارية<sup>(١)</sup> . وتسرى الأحكام المتعلقة

---

(١) وكذلك لو أعطى شخص شيئا لآخر على أن هبة وقبله الآخر على أنه عارية ، لم يكن هناك لا عقد هبة ولا عقد عارية لأن الإيجاب والقبول لم يتوافقا على ماهية العقد (بودرى وقال -

بطرق التعبير عن الإرادة تعبيراً صريحاً أو تعبيراً ضمناً ، والوقت الذي ينتج فيه التعبير عن الإرادة أثره ، وموت من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقدته لأهليته ، والتعاقد ما بين الغائبين ، والنيابة في التعاقد ، وغير ذلك من الأحكام .  
والذي يملك أن يعبر هو من له حق التصرف في الانتفاع بالشيء المعار .  
فيجوز للمالك أن يعبر ملكه ، وكذلك يجوز للنائب عن المالك ، وكذا كان أو ولياً أو وصياً أو قياً . ويجوز لصاحب حق الانتفاع (usufruitier) أن يعبر الشيء الذي تقرر له عليه هذا الحق . وكذلك تجوز الإجارة من المستأجر<sup>(١)</sup> ، ومن المرتهن رهن حيازة<sup>(٢)</sup> ، ومن صاحب حق الحكر . ولهؤلاء جميعاً أن يعبروا الشيء حتى للمالك نفسه<sup>(٣)</sup> . أما المستعير فلا تجوز منه الإعارة من الباطن إلا بإذن المعبر ، وسيأتي بيان ذلك<sup>(٤)</sup> . ويجوز لمن لا يملك الشيء وليس له حق التصرف في الانتفاع أن يعبره ، ولكن العارية لا تنفذ في حق المالك الحقيقي . ومن ثم يجوز للسارق أن يعبر الشيء المسروق وتكون العارية ملزمة له ، ولكنها لا تنفذ في حق المسروق منه<sup>(٥)</sup> .

---

- في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦١٤ - جيوار فقرة ٢٦ - انظر عكس ذلك وأن صاحب الشيء وقد قصد الهبة يكون قد قبل ضمناً العارية وهي أقل من الهبة ترولون فقرة ١٩٥ - ديبرجيه فقرة ١٣٩ وما بعدها) .

وإذا سكن شخص مكاناً مدة طويلة ممتداً أنه ملكه وكان صاحب المكان قد تبرع بسكنائه للشخص الأول ، فليست هناك عارية ، لعدم توافق الإرادتين ، ويكون الشخص الأول قد شغل المكان دون سند ، وقد نزل صاحب المكان عن حقه في التمريض (قرب استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٣٣٨) .

(١) بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٨٨٩ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وإن العقد يتم بين المستعير والمعبر ، سواء أكان المعبر مالكاً أم غير مالك ، كالمستفيع والمستأجر والمرتهن الخ » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

(٣) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦١٧ - أوبرى ودو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ هامش ٣ .

(٤) انظر مايل فقرة ٨٥٧ .

(٥) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦٢٠ - فقرة ٦٢١ - بيدان ١٢ فقرة ٢٣٢ بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٨٨٩) .

ومذ أصبحت العارية عقدا رضائيا ، صار الوعد بالعارية يعدل العارية نفسها ، ولم تعد هناك أهمية للتمييز بينهما<sup>(١)</sup> .

٨٣٢ - إثبات العارية : والأصل في العارية أن تكون عقدا مدينا ، ما لم تكن تابعة لعمل من أعمال التجارة فتعتبر عندئذ عقدا تجارياً ، كما إذا أعار أمين النقل لعبيله آلات رافعة لنقل البضائع<sup>(٢)</sup> .

فإذا كانت عقداً تجارياً ، جاز إثباتها بجميع الطرق ، وتدخل في ذلك البينة والقرائن ، أيا كانت قيمة العارية ، ولو زادت على عشر جنهات .

أما إذا كانت العارية عقداً مدنياً ، وجب التقييد بالقواعد المقررة في الإثبات ، فلا يجوز إثبات العارية إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها إذا زادت قيمة العارية على عشرة جنهات<sup>(٣)</sup> . ومن المهم أن تكون في يد المعبر كتابة تثبت العارية ، حتى لا يصطدم بدعوى المستعير من أن الشيء قد سلم له على سبيل الهبة اليدوية ، والظاهر يؤيده في ذلك لأنه حائز للشيء ، كذلك من المهم أن يكون في يد المستعير كتابة تثبت العارية ، حتى يدفع دعوى المعبر في المطالبة بأجرة أو بتعويض عن الانتفاع بالشيء . هذا الأخير أن العقد إيجار أو أنكر أن هناك عند عارية<sup>(٤)</sup> .

## المبحث الثاني

### شروط الصحة .

٨٣٣ - الأهلية في عقد العارية : العارية ، وإن كانت من عقود التبرع ،

(١) انظر في ذلك بالنسبة إلى عقد القرض الوسيط ، فقرة ٢٧٩ ص ٤٣٥ .

(٢) نكض فرنسي ٢ مايو سنة ١٩٣٠ جازيت دي پاليه ١٩٣٠ - ٢ - ١٥٥ - بورديو

٣ يناير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٢١٩ - بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة

فقرة ٦٨١ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ .

(٣) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٣٠ .

(٤) بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٠ .

هي عقد تفضل لا عقد هبة إذ هي لا تنقل الملكية كما قدمنا<sup>(١)</sup>. فهي إذن ليست من عقود التصرف ، بل من عقود الإدارة .

وينبني على ذلك أن الأهلية الواجب توافرها في المعبر يكفي أن تكون أهلية الإدارة<sup>(٢)</sup> . فتجوز الإعارة من القاصر الذي له حق إدارة ماله ، كما تجوز من الولي والوصي والقيم ليابة عن القاصر أو المحجور عليه . أما القاصر الذي ليس له حق إدارة ماله فلا تجوز منه الإعارة حتى لو كان صبياً مميزاً أو محجوراً عليه للغفلة أو السفه .

ولما كانت العارية عقداً نافذاً نفعاً محضاً للمستعير ، فيكفي أن تتوافر فيه أهلية التعاقد دون أهلية الإدارة . ومن ثم يجوز للصبى المميز أو للمحجور عليه للغفلة أو السفه أن يستعير ، حتى لو لم يكن مأذوناً له في الإدارة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١١١ مدني على أنه « إذا كان الصبي مميزاً ، كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافذة نفعاً محضاً . . . » . ونصت الفقرة الأولى من المادة ١١٥ على أنه « إذا صدر تصرف من ذى الغفلة أو من السفه بعد تسجيل قرار الحجر ، سرى على هذا التصرف ما يسرى على تصرفات الصبي المميز من أحكام »<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ .

( ٢ ) ديراتون ١٧ فقرة ٥٠٩ وما بعدها - بودوي وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٥ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ - ويذهب بعض الفقهاء إلى اشتراط أهلية التبرع في المعبر : ديفرجهيه فقرة ٢٦ - لوران ٢٦ فقرة ٤٥٨ - جيوار فقرة ٢٠ - هيك فقرة ١٥٤ - محمود جمال الدين زكي فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ - ص ٢٤٠ ( ويقول : فتكون العارية باطلة إذا كان المعبر ناقص الأهلية ولو كان مأذوناً بالإدارة ، حتى لو قام بإيرامها نائبه ، ولياً كان أو وصياً ، أوقياً وإن كان كل أولئك يجوز له إعارة مال المشمول بالولاية أو الوصاية أو القوامة ، لأداء واجب إنساني أو عائلي ويأذن المحكمة ) . وتنص المادة ٧٣٢ من تقنين الموجبات والمعقود البناني على أنه « يجب في الإعارة أن يكون المعبر أهلاً للتفرغ عنها بلا مقابل . فلا يجوز للوصي أو القيم أو الولي على مال الغير أن يعيروا الأشياء التي عهد إليهم في إدارتها » .

ويذهب فقهاء آخرون إلى أنه إذا طال مدة العارية وكانت واقعة على مال ذي قيمة كبيرة ، فإنها تكون بمنزلة التصرف ، فتجب أهلية التصرف في المعبر ( بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ ) .

( ٣ ) انظر عكس ذلك وأنه يجب توافر أهلية الإدارة في المستعير : بودوي وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٨ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ - أنيسكلويدي دالروز ؛ لفظ *Prêt* فقرة ٦٧ - محمود جمال الدين زكي فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ .



٨٣٤ - عيوب الإرادة في عقد العارية : ولا توجد أحكام يختص بها عقد العارية في صدد عيوب الإرادة ، فتسرى القواعد العامة المقررة في هذا الشأن .

ولكن يلاحظ أن العارية تبرع للمستعير ، ومن ثم يغلب أن تكون شخصيته ملحوظة في العقد ، فتبطل للغلط في شخص المستعير أو في صفة جوهرية فيه .

## الفرع الثاني

### المحل والسبب في عقد العارية

٨٣٥ - الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار : المحل في عقد العارية هو الشيء المعار . أما المدة فليست لها في العارية الأهمية التي لها في الإيجار ، فقد لا يكون هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، وعند ذلك يجوز للمعير أن يطلب إنهاء العقد في أي وقت (م ٦٤٣ / ٢ ملني) . وأما الأجرة التي هي ركن في الإيجار فلا وجود لها في العارية ، وقد سبق القول إن العارية عقد تبرع لأجرة فيه .

ويجب أن تتوافر في الشيء المعار الشروط العامة التي يجب توافرها في المحل . فيجب أن يكون الشيء موجوداً ، معيناً أو قابلاً للتعيين ، غير مخالف للنظام العام ولا للآداب . فلو كان الشيء المراد إعارته قد هلك قبل التعاقد ، انعدم المحل ولا تنعقد العارية . كذلك يجب أن يكون الشيء المعار معيناً تعييناً كافياً نافياً للجهالة الفاحشة أو قابلاً للتعيين ، وتنفع في ذلك القواعد العامة المقررة في هذا الشأن . وإذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بأن كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، لم تجز إعارته . والمتصور هنا أن تكون القابلية للتعامل متعلقة بالانتفاع بالشيء لا متعلقة بملكته . فالملك العام لا يجوز بيعه ، ولكن تجوز إعارته . فهو قابل للتعامل من ناحية الانتفاع به ، ولكنه غير قابل للتعامل من ناحية تملكه . ويبني على أن الشيء يجب أن يكون قابلاً للتعامل فيه أنه لا تجوز إعارة الأسلحة غير المرخص فيها ، ولا الكتب المنوعة ، ولا الأشياء المهربة (١) .

ويجب ، إلى جانب هذه الشروط العامة ، أن يكون الشيء المعار غير قابل

(١) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٥ - فقرة ٦٢٦ .

للاستهلاك . ذلك أن المستعير يأخذ الشيء ويستعمله وليرده بعينه ، فإذا كان قابلاً للاستهلاك واستعمله المستعير فإنه يستهلكه بالاستعمال ولا يستطيع أن يرده بعينه . ومع ذلك قد يكون الشيء قابلاً للاستهلاك وتجاوز إعارته . مثل ذلك أن يعير شخص صرافاً مبلغاً من النقود يعرض به عجزاً عنده ، على أن يرد الصراف هذا المبلغ بالذات إلى المعير بعد انتهاء التفتيش . ومثل ذلك أيضاً أن يعير شخص صبرياً قطعة من النقود على أن يردها بذاتها (prêt ad pompem et ostentationem) ، وأن يعير شخص آخر أسهماً ينتفع بفرائدها على أن يرد الأسهم بالذات (١) . ففي كل هذه الأمثلة اعتبر الشيء القابل للاستهلاك لذاته ، فأصبح غير قابل للاستهلاك . والأصح أن يقال إن الشيء القابل للاستهلاك يكون مثلياً في العادة ، فإذا اعتبر لذاته تحول من مثلي إلى قيمي . فتجاوز إعارته ، لا لأنه غير قابل للاستهلاك إذ هو في الواقع قابل للاستهلاك بطبيعته ، بل لأنه أصبح قيمياً في نظر المتعاقدين . فالشرط الواجب توافره في الشيء المعار هو إذن أن يكون قيمياً ، لأن يكون غير قابل للاستهلاك . وقد قدمنا في القرض أن الشيء المقرض يجب أن يكون مثلياً ، لأن يكون قابلاً للاستهلاك (٢) . فالعبرة إذن في الشيء لا بأن يكون قابلاً للاستهلاك فيجوز إقراضه ، أو غير قابل للاستهلاك فتجاوز إعارته . بل العبرة فيه بأن يكون مثلياً فيجوز إقراضه ، أو قيمياً فتجاوز إعارته (٣) .

### ٨٣٦ - الأشياء التي تجوز إعارتها : ونرى مما تقدم أن أي شيء توافرت

فيه الشروط سالفة الذكر تجوز إعارته ، ويستوى في ذلك المنقول والعقار (٤) . فتجاوز إعارته المنقول ، وهذا هو الغالب . فكثيراً ما تعار الآلات الزراعية

(١) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦٠٠ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ هامش ٤ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٦ - كولان وكايتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٢١٠ - جوران ٢ فقرة ١٣٤١ - استئناف غنط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٢٢ (وقد قضى هذا الحكم بأن حل المستعير أن يؤدى حساباً عن الاكتاب في إصدار جديد من الأسهم رخص به لحامل الأسهم القديمة بنفس القيمة الاسمية الأصلية) .

(٢) الوسيط ه فقرة ٢٧٣ .

(٣) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦٠١ - جوران ٢ فقرة ١٣٤١ .

(٤) وتنص المادة ٧٣١ من تقنين الموجبات والنقود البناني على أنه يجوز أن يكون

موضوع الإعارة أموالاً منتزعة أو ثابتة .

وغيرها من الآلات الميكانيكية ، والآلات الموسيقية ، وماكينات الخياطة ،  
وأجهزة الراديو والتلفزيون ، وأجهزة التبريد والتدفئة ، والملابس الجاهزة ،  
والمفروشات ، وأدوات المائدة والأدوات المنزلية بوجه عام ، والمركبات  
والسيارات ، والمواشي والخيل والدواب ، والساعات والمجوهرات والمصاغ ،  
والعوامات والذهبيات واللانشات ، والكتب والصحف والمجلات .

ولا يوجد ما يمنع من إعارة العتار ، وإن كان هذا لا يقع كثيراً . فتجوز  
إعارة قاعة لإلقاء محاضرة فيها أو لعقد اجتماع ، كما تجوز إعارة قبو أو مخزن  
أو جراج لاستعماله في تخزين الأشياء أو في إيداع السيارات . بل تجوز إعارة دار  
للسكنى دون مقابل ، فإذا ما دفع مقابل كان هذا أجرة وكان العقد إيجاراً .

### ٨٣٧ - السبب في عقد العارية : والسبب في عقد العارية ، طبقاً للنظرية

الحديثة ، هو الباعث الدافع إلى التعاقد . وقد كانت النظرية التقليدية للسبب تجعل  
السبب في العارية - وكانت عقداً عينياً بحسب هذه النظرية - هو التسليم . على أن  
هذه النظرية التقليدية ، بعد أن أصبحت العارية عقداً ملزماً للجانبين في التقنين المدني  
الجديد ، تجعل سبب التزامات المستعير هو الالتزامات المقابلة لها في ذمة المعير . وقد  
بيننا أنه يجب استبعاد النظرية التقليدية ، والأخذ بالنظرية الحديثة التي تقوم على  
الباعث الدافع إلى التعاقد<sup>(١)</sup> .

فإذا كان هذا الباعث غير مشروع ، كانت العارية باطلة . مثل ذلك أن يعير  
شخص شخصاً آخر سلاحاً ليرتكب به جريمة قتل ، أو أدوات ليطوبها على  
منزل فيسرقه ، أو مفروشات ليوثت بها منزلاً للإعارة أو نادياً للقمار<sup>(٢)</sup> .

(١) الوسيط ١ فقرة ٢٧٧ وما بعدها .

(٢) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٨ .

# الفصل الثاني

## آثار العارية

٨٣٨ - التزامات المعير والتزامات المستعير: العارية كما قدمنا عقد ملزم للجانبين ، فينشئ التزامات في جانب المعير وأخرى في جانب المستعير .

## الفرع الأول

### التزامات المعير

٨٣٩ - التزامات معيرة: يلتزم المعير بأن يسلم الشيء المعار للمستعير ، وبأن يرد له المصروفات التي أنفقها على الشيء المعار ، وبأن يضمن له الاستحقاق والعيوب الخفية في حدود ضيقة .

## المبحث الأول

### التسليم

٨٤٠ - نص قانوني: تنص المادة ٦٣٦ من التقنين المدني على ما يأتي :  
« يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » (١) .  
ولا مقابل للنص في التقنين المدني للقديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد هذا التقنين فيما عدا أن التسليم كان ركناً في العارية لا التزاماً ينشأ عنها .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٢ من المشروع التمهيدي على وجه

يتفق مع ما استقر له في التقنين المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة عدل النص تمديلاً لفظياً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩) .

وبقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٦٠٣ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٥ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٤٨ - ولا متقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (١).

**٨٤١ - التسليم التزام في ذمة المعبر :** قدما أن العارية في التقنين المدني الجديد عقد رضائي لا عيني ، فيكون التسليم التزاما في ذمة المعبر لاركانا في العقد . وتسرى ، كقاعدة عامة ، على التزام المعبر بتسليم الشيء المعار للمستعير القواعد المقررة في التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر ، وفي التزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري ، وفي التزام المقرض بتسليم الشيء المقرض للمقرض ، أي قواعد التسليم بوجه عام (٢). فحل التسليم هو الشيء المعار المعين على الوجه المبين في العقد . ويسلم بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وهذا بخلاف الإيجار فقد رأينا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين في حالة صالحة للانتفاع بها . ويرجع السبب في ذلك إلى أن الإيجار عقد معاوضة وقد دفع المستأجر مقابلًا للانتفاع بالشيء فوجب أن يتسلمه في حالة صالحة للانتفاع به ، أما العارية فعقد تبرع لا يدفع المستعير فيها مقابلًا للانتفاع بالشيء فاقصر التزام

( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٥ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٤٨ : يلتزم المعبر بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار أثناء الإعارة .

وليس له أن يطلب أجره بعد الانتفاع .

( والتقنين العراقي يتفق في أحكامه مع التقنين المصري ، غير أنه لما كانت العارية عقداً عينياً في التقنين العراقي ، فإن التسليم ليس التزاماً في ذمة المعبر بل هو ركن في العارية لا تنقضي بدونه . ويبقى في ذمة المعبر التزام سلبى بأن يترك المستعير ينتفع بالشيء المعار أثناء الإجارة . فالعارية إذن ترتب التزامات في ذمة المعبر تقابل التزامات المستعير ، وهذا قاضع في أن العارية ، حتى عندما تكون عقداً عينياً ، تكون عقداً ملزماً للجانبين ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل - ولا يوحد في التقنين اللبناني التزام التسليم

في ذمة المعبر ، لأن العارية في هذا التقنين عقد عيني فالتسليم ركن لا التزام . وقد قدما أن المادة ٧٣٢ لبناني تنص على أن « تم العارية برضا الفريقين وتسليم العارية إلى المستعير » .

( ٢ ) وتكون مصروفات التسليم إذن على المعبر لأنه هو المدين بالتسليم . ومع ذلك قد قضى

التقنين المدني العراقي ( م ٨٥٦ ) وتقنين الموجبات والعقود اللبناني ( م ٧٤٥ ) بأن تكون مصروفات التسليم على المستعير لأنه لا يدفع أجراً .

المعير على أن يسلمه في الحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية . ويتم التسليم بوضع الشيء المعار تحت تصرف المستعير في الزمان والمكان المعينين . ويتبع في طريقة التسليم ووقته ومكانه ما سبق أن أوردناه من القواعد في تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر . وإذا أدخل المعير بالتزامه بالتسليم ، جاز للمستعير أن يطلب التنفيذ عينا ، لأن العارية عقد ملزم للمعير ولا يمنع من ذلك كونها عقد تبرع ، فإن كان الوفاء عينا غير ممكن جازت المطالبة بالتعويض<sup>(١)</sup> . أما الفسخ فلا مصلحة للمستعير في طلبه ، فإنه لم يدفع مقابلا للعارية حتى يسترده بالفسخ ، فإذا فسخ حرم نفسه من الانتفاع بالعين وتحمل الخسارة وحده .

وقد يعسر المستعير قبل التسليم ، فعند ذلك لا يلتزم المعير بتسليمه الشيء المعار . ويرجع ذلك إلى أن المادة ٦٤٤ مدني تقضي كما سنرى ، بأنه يجوز للمعير أن يطلب إنهاء الإعارة إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير . فإذا أعسر المستعير قبل التسليم ، سواء كان الإعسار يعد انعقاد العارية أو قبل الانعقاد بشرط أن يكون ذلك دون علم من المعير ، كان من العبث أن يلزم المعير بتسليم الشيء المعار ثم يسترده فوراً بإنهاء العارية ، فالمعقول إذن هو ألا يلزم بتسليم الشيء المعار منذ البداية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وإذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع من التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقا على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء »<sup>(٢)</sup> .

## ٨٤٢ - تبعه هلاك الشيء المعار : ولما كانت العارية لا تنقل ملكية

الشيء المعار إلى المستعير ، بل يستبقى المعير ملكية الشيء ويسترده عينا عند انتهاء العارية ، لذلك إذا هلك الشيء قبل التسليم أو بعده بسبب أجنبي ، كان هلاكه على المالك أى على المعير . وهذا ما قررناه بالنسبة إلى المؤجر إذا هلكت العين المؤجرة بسبب أجنبي قبل التسليم أو بعده .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تفد من هذه المادة على المعير ... الالتزام بتسليم الشيء إلى المستعير . فإذا لم يتم به المعير مختاراً ، أكد على ذلك إن كان الوفاء المعنى مكنياً ، وإلا حكم عليه بالتعويض » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ - ص ٦٩٠ .

وسرى أنه إذا هلك الشيء المعار بخطأ من المستعير ، كان هذا مستولاً  
عن الملاك (١)

٨٤٣ - التزام الميعر بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية :  
وقد رأينا المادة ٦٣٦ مدني تقضي بأن الميعر يلتزم بأن يترك الشيء المعار  
للمستعير طول مدة العارية ، فلا يجوز له إذن أن يطالبه برده قبل انقضاء مدة  
العارية إلا إذا كان في حالة من الحالات التي يجيز فيها القانون طلب الرد وسيأتي  
بيانها (٢) . فالمادة ٦٣٦ مدني سالفة الذكر تفرض إذن - كما تقول المذكورة  
الإيضاحية للمشروع التمهيدى (٣) - على الميعر التزامين : الالتزام الأول التزام  
لإيجابي بتسليم الشيء إلى المستعير . والالتزام الثاني التزام سلبي بترك الشيء  
للمستعير طول مدة العارية ، ويقضى عليه هذا الالتزام بالألا يسترد الشيء قبل  
الميعاد المتفق عليه ، وألاً يتعرض للمستعير في استعماله لذلك الشيء ، بحيث  
إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه  
بالتعويض .

وقد أحسن التقنين المدني الجديد صنفاً هنا - كما أحسن صنفاً عندما  
عرض لعقد القرض - في إبراز هذا الالتزام السلبي . فهو التزام في ذمة  
المستعير دائماً ، سواء كانت العارية عقداً عينياً كما كانت في التقنين المدني  
السابق (٤) ، أو عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد . وإيراد

(١) انظر مايل فقرة ٨٦٠ .

(٢) انظر مايل فقرة ٨٧٠ - فقرة ٨٧٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩ .

(٤) انظر في القانونى الفرنسى - حيث العارية عقد عينى - في أن التزام الميعر بترك

المستعير ينتفع بالشيء ليس إلا الالتزام العام الواجب على كل متعاقد في أن يحترم ما تعاقد عليه ،  
فإذا استرد الميعر الشيء من المستعير قبل انتهاء العارية كان هذا منه خطأ : بودرى وقاله في الشركة  
والعارية والوديعة فقرة ٦٠٥ وفقرة ٦٦٣ ص ٤٠٠ - أنسيكلويلى دالوز ؛ لفظ *Prêt*  
فقرة ١٦٢ . وظاهر أن الميعر لا يرتكب خطأ في استرداد الشيء المعار إلا إذا كان ملتزماً  
بتركه للمستعير ينتفع به ، فوجب إذن إيجاد هذا الالتزام أولاً في ذمة الميعر حتى نصل من  
إلى العكس .

هذا الالتزام السلبى فى جانب المستعير يفسر فى وضوح كيف يجرى فسخ العارية إذا أخل المستعير بالتزامه من المحافظة على العين ومن استعمالها على الوجه المقرر . فهذان الالتزامان متقابلان ، فإذا أخل المستعير بالتزامه جاز للمعير أن يطلب فسخ العارية فيتحلل من التزامه بعدم المطالبة برد الشيء قبل انتهاء العارية . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>(١)</sup> ، وتقدم مثل هذا فى عقد القرض<sup>(٢)</sup> .

## المبحث الثانى

### رد المصروفات

٨٤٤ - نص قانونى : تنص المادة ٦٣٧ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - إذا اضطّر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات .

٢ - أما المصروفات النافعة فتتبع فى شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التى ينفقها من يجوز الشيء وهو سبب النية<sup>(٣)</sup> .

ويقابل هذا النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٧١/٥٧٣<sup>(٤)</sup> .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ .

(٢) الوسيط ٥ فقرة ٢٩٩ - قارن محمود جمال الدين زكى فقرة ١٣٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٣ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق

لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٥ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٠ - ص ٦٧٢ ) .

(٤) التقنين المدنى القديم م ٤٧١/٥٧٣ . : للمستعير الحق فى طلب المصاريف الضرورية

المتعلقة التى اضطّر لصفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لرعاية الشيء المستعار .

( وأحكام التقنين المدنى القديم تنفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المدنى الجديد . وينشره

التقنين المدنى القديم بإخبار المعير بما يقوم به المستعير من مصروفات ضرورية قبل الإنفاق إذا تمكن من ذلك . والمقصود بالمصروفات اللازمة لرعاية الشيء المعار المصروفات اللازمة لصيانة الصيانة المعتادة ، ولذلك جعلت على المستعير ) .



لا مقابل - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٦ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٤٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود البناني م ٧٤٩ و ٧٥١ (١) .

٨٤٥ - أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإقافرها : تنوع المصروفات التي يقوم المستعير بإقافرها على الشيء المعار ، ولكل نوع حكمه . فهناك مصروفات يقتضها استعمال الشيء المعار الاستعمال المعتاد ، وكذلك مصروفات صيانة الشيء الصيانة المعتادة ، وهذه كلها يتحملها المستعير وفقاً لأحكام المادة ٦٤٠ مدني وسيأتي بيانها (٢) . وأقرب نظير لها في عقد الإيجار هي المصروفات التي تقتضها الترميمات التأجيرية ، والمستأجر كالمستعير هو الذي يتحملها . ويمكن اعتبار بعض هذه المصروفات نظيراً للترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولكن المستعير هو الذي يتحملها لا الميعر ، بخلاف الإيجار فالمؤجر هو الذي يتحملها لا المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن العارية تبرع والإيجار معاوضة .

وهناك مصروفات ضرورية لحفظ الشيء المعار من الهلاك ، ونظيرها في

#### (١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري : لا مقابل (ومن ثم تطبق القواعد العامة الواردة بالمادة ٩٣١ مدني سوري ، وهي تؤدي إلى نفس النتائج التي أخذ بها التقنين المصري) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٦ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٤٩ : إذا أنفق المستعير على الشيء المعار مصروفات اضطرارية لحفظه من الهلاك ، التزم الميعر أن يرد إليه هذه المصروفات . (وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين المصري . وقد سكت التقنين العراقي عن المصروفات النافعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة الواردة في المادة ٢/١١٦٧ منه) .

تقنين الموجبات والعقود البناني ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على الميعر في الحالتين الآتيتين : (أولاً) إذا أنفق نفقات ضرورية لأجل صيانة العارية . (ثانياً) ...

م ٧٥١ : للمستعير أن يجبس العارية إلى أن يستوفى من العين التعويضات الراجعة له . (وأحكام التقنين البناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . وقد سكت التقنين البناني عن لمصروفات النافعة اكتفاء بالقواعد العامة) .

(٢) انظر مايل فقرة ٨٥٦ .

الإيجار المصروفات الضرورية لفظ العين المؤجرة من الهلاك . وهما  
المصروفات في الحالتين يتحملها المعير أو المؤجر .

وهناك مصروفات نافعة ينفقها المستعير ، دون أن يقتضها استعمال الشيء  
الاستعمال المعتاد أو صيانه الصيانة المعتادة ، وإنما قصد المستعير من ورائها  
تحسين الشيء وجعله أكثر صلاحية للانتفاع به . وهذه يرجع بها المستعير على  
المعير في حدود ضيقة سنينها فيما يلي . ونظير هذه المصروفات في الإيجار هي  
المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة ، وقد وردت  
أحكامها المادة ٥٩٢ مدني وسبق تفصيلها<sup>(١)</sup> .

وتولى هنا بيان حكم المصروفات الضرورية لفظ الشيء المعار من  
الهلاك ، وحكم المصروفات النافعة<sup>(٢)</sup> . أما غير ذلك من المصروفات فسنبحثه  
عند الكلام في التزامات المستعير<sup>(٣)</sup> .

## ٨٤٦ - المصروفات الضرورية لفظ الشيء من الهلاك : هذه يستردها

المستعير كاملة ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٣٧ مدني سالف الذكر  
على هذا الحكم صراحة ، فقضت بأنه « إذا اضطرت المستعير إلى الإنفاق للمحافظة  
على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات » .  
ويقال عادة إن هذا الالتزام في ذمة المعير برد المصروفات الضرورية لا ينشأ  
من عقد العارية ، وإنما ينشأ من واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها ، فهو  
ليس بالتزام عقدي ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب<sup>(٤)</sup> . ولكن الأولى

(١) انظر آتفاً فقرة ٤٣٠ وما بعدها .

(٢) وتبقى المصروفات الكالية التي ينفقها المستعير على الشيء المعار ، وهذه تسرى عليها  
أحكام الفقرة الثالثة من المادة ٩٨٠ مدني ، وتجري بما يأتي : « فإذا كانت المصروفات كالية  
فليس للحائز أن يطالب بشيء منها ، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدث من منشاءات على أن يعيه  
الشيء إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة » .

(٣) انظر ما يلي فقرة ٨٥٤ وما بعدها .

(٤) ولما كان الالتزام على هذا القول لا ينشأ من عقد العارية ذاته ، فإن الاستناد إليه  
لقول بأن العارية - عندما كانت عقداً هينياً في التقنين المدني القديم وبفرض أنها كانت إذ ذاك عقداً  
ملزماً بجانب واحد على غير ما نراه - عقد ملزم للجانبين غير تام (contrat synallagmatique imparfait)  
استناد غير سليم (هودرى وقال في الشركة والعارية والرديمة فقرة ٦٠٥  
ص ٢٦٧ - الرسيط ١ فقرة ٥٧) .

أن تربط هذا الالتزام بعقد العارية ، إذ النص صريح في أن المعبر يلتزم برد المصروفات الضرورية ، وهو إنما يلتزم بها برصفت أن معبر . فعقد العارية إذن هو الذي يربط هذا الالتزام في ذمته (١).

### ٨٤٧ - المصروفات النافعة : وهذه ورد في شأنها نص عام هو الفقرة

الثانية من المادة ٩٨٠ مدني ، وتجري بما يأتي : « أما المصروفات النافعة فيسرى في شأنها أحكام المادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ . والمادة ٩٢٤ مدني تعرض لحالة من يجوز الشيء وهو سبي النية ، وتعرض المادة ٩٢٥ مدني لحالة من يجوز الشيء وهو حسن النية . فجاءت الفقرة الثانية من المادة ٦٣٧ مدني تبين بأية الحالتين نأخذ إذا أنفق المستعبر على الشيء المعار مصروفات نافعة ، فهي كما رأينا تقول : « أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يجوز الشيء وهو سبي النية » . فتسرى إذن على هذه المصروفات أحكام المادة ٩٢٤ مدني . ذلك لأن المستعبر - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - « يعلم أنه ليس مالكا للشيء ، وأنه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التي ليست إلا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعه ذلك (٢) » .

وتنص المادة ٩٢٤ مدني ، الواجبة التطبيق في المصروفات النافعة كما قدمنا ، على ما يأتي : « ١ - إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاه صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة

(١) كولان وكايتان ودي لامور انديير ٢ فقرة ١٢١٦ - وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « لما كانت ملكية العارية ونمارها للمعبر ، وجب عليه أن يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشيء ، فإذا اضطر المستعبر إلى القيام بهذه النفقات كي يحفظ الشيء إلى أن يرده ، وجب على المعبر أن يرد إليه هذه النفقات ، ما لم يكن المستعبر قد سبب بخطأه في حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١) .

ويلتزم المعبر برد المصروفات الضرورية حتى لو هلك الشيء دون خطأ من المستعبر ، وحتى لو أراد المعبر ترك الشيء (abandon) (بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٦٨ - انيكنويدي دالوز ٤ لفظ Prêt فقرة ١٦٨) .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١ .

الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .  
 ٢ - ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً ، إلا إذا اختار مباحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة . فيسترد المستعير إذن من المعير ، في مقابل ما أنفقه من المصروفات النافعة ، أقل القيمتين ، قيمة ما أنشأه مستحق الإزالة أو مبلغ يساوى ما زاد في قيمة الشيء بسبب ما قام بإنشائه . على أنه يجوز له أن يطلب نزع ما أنشأه على نفقته ، إن كان ذلك لا يلحق بالشيء المعار ضرراً ولم يتخر المعير استبقاء ما أنشأه المستعير مع رد أقل القيمتين السالف ذكرهما . ويجوز دائماً للمعير ، بدلا من أن يدفع أقل القيمتين ، أن يطلب من المستعير أن يزيل على نفقته ما أنشأه ، مع التعويض إن كان له وجه .

ويقال عادة إن التزام المعير برد أقل القيمتين مصدره ليس عقد العارية ، بل واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها . فالالتزام هنا ، كالتزام برد المصروفات الضرورية ، ليس بالتزام عقدي ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب . ولكن الأولى - هنا كما في المصروفات الضرورية - أن تربط هذا الالتزام بعقد العارية فيكون مترتباً على هذا العقد<sup>(١)</sup> .

٨٤٨ - هو الحبس : وتقضى الفقرة الثانية من المادة ٢٤٦ مدني بأن يكون لحائز الشيء ، إذا أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة ، أن يجبسه حتى يستوفي ما هو مستحق له . فيجوز إذن للمستعير أن يجبس الشيء المعار ، حتى يسرد من المعير ما أنفقه من المصروفات الضرورية أو أقل القيمتين السالف ذكرهما في حالة المصروفات النافعة . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً خاصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٥٥ من المشروع تجرى بما يأتي : « للمستعير أن يجبس الشيء تحت يده حتى يستوفي ما يستحقه بتمتضي المادتين السابقتين من مصروفات وتعويضات » . والمقصود بالمصروفات الضرورية منها والنافع ، والمقصود بالتعويضات ما يستحق بسبب ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة<sup>(٢)</sup> ، وقد رأينا التواعد العامة تقضى بثبوت حق الحبس وفقاً للمادة ٢/٢٤٦ مدني .

(١) انظر آتفا فقرة ٨٤٦ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ في الهامش .

## المبحث الثالث

### ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

٨٤٩ - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - لا ضمان على المبيع في استحقاق الشيء المباع ، إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان ، أو أن يكون المبيع قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق .

٢ - ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية ، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام تنفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري م ٦٠٤ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود البناني م ٧٤٩ - ٧٥١ (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٤ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى في العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية كان يجرى على الوجه الآتي : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك » . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية على النص ، وصار رقمه ٦٦٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٥ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية على الوجه الآتي : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك » . فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٣٨ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلجته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٢ - ص ٦٧٤ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥٠ ( موافق ) .

تقنين الموجبات والعقود البناني م ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المبيع في الحالتين الآتيتين : أولاً - ... ثانياً - إذا كانت العارية ذات عيوب أنضت إلى الإضرار بمسئولها .

٨٥٠ - الأصل عدم ضمانه المعبّر له استحقاقاً وللعيوب الخفية : ويخلص

من النص المتقدم الذكر أن الأصل هو عدم ضمان المعبّر لاستحقاق الشيء المعار وعدم ضمانه لما يوجد فيه من عيوب خفية . فالعارية عقد تبرع ، والمفروض أن المعبّر إنما التزم بترك المستعير ينفع بالشيء المعار لا بتكليفه من هذا الانتفاع ، وهذا بخلاف الإيجار إذ العقد معاوضة فيلتزم المؤجر بتكليف المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . ولهذا رأينا المعبّر يسلم الشيء المعار بالحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية ، ونراه هنا لا يضمن استحقاق الشيء المعار ولا يضمن ما ينطوي عليه من عيوب خفية . أما المؤجر فقد رأينا يسلم العين في حالةصالحة للانتفاع بها ، ويضمن الاستحقاق والعيوب الخفية .

والعارية في ذلك كالحبة ، وكلاهما عقد تبرع . فإن الواهب لا يضمن الاستحقاق ولا العيوب الخفية ، إلا إذا وجد اتفاق على الضمان أو تعمد الواهب إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء العيب أو كانت الهبة بعوض (١) .

٨٥١ - مآثار استثنائيه بضمن فبهما المعبّر استحقاقاً والعيوب الخفية:

على أن المعبّر يضمن الاستحقاق والعيوب الخفية في حالتين استثنائيتين :  
( الحالة الأولى ) إذا كان المعبّر قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ولا يكفي في ذلك أن يقرر للمستعير أنه يملك حق التصرف في المنفعة أو أن الشيء غير معيب ، بل يجب أن يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء

---

٧٥٠ م : هل أن المعبّر لا يكون مسئولاً : أولاً - إذا كان جاهلاً بالسبب الذي أدى إلى انتزاع العارية بدعوى الاستحقاق أو جاهلاً عيوبها الخفية . ثانياً - إذا كانت العيوب أو المخاطر ظاهرة إلى حد أنه كان يسهل على المستعير أن يعرفها . ثالثاً - إذا كان المعبّر قد نبه المستعير إلى وجود تلك العيوب أو المخاطر أو إلى خطر انتزاعها بدعوى الاستحقاق . رابعاً - إذا كان الضرر لم ينجم إلا عن خطأ المستعير أو إهماله .

٧٥١ م : للمستعير أن يجس العارية إلى أن يستوفى من المعبّر التمويضات الواجبة له . ( وتختلف أحكام التقنين اللبناني من أحكام التقنين المصري في أن الأصل في التقنين اللبناني أن يضمن المعبّر الاستحقاق والعيوب الخفية ، ولكنه استثناءً يضمن المعبّر الضمان إذا كان مجهول سبب الاستحقاق أو العيب ، أو كان المستعير يعلم سبب الاستحقاق أو العيب عن طريق التمييز أو عن طريق أنها ظاهرة بحيث يسهل عليه أن يعرفها ، أو كان هناك خطأ من المستعير ) .

( ١ ) الوسيط ٥ فقرة ١٠٨ وما بعدها .

العيب . ويجب من جهة أخرى أن يكرن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفي ، إذ لو علم بذلك وقبل العارية بالرغم من علمه يكون قد نزل ضمنا عن حقه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « نظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التي تصيب المستعير بسبب استحقاق الشيء المعار أو بسبب وجود عيب خفي فيه ، إلا إذا كان عالما بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفي وتعهد إخفائه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب . ويفرض في ذلك طبعا أن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفي ، إذ لو علم فلا محل لمسئولية المعير ، (١) .  
وعبء الإثبات يقع على المستعير ، فعليه أن يثبت أن المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ومتى أثبت ذلك ، رجع على المعير بالتعويض .

ولكن في ضمان العيوب الخفية لا يلزم المعير بتعويض المستعير إلا عن الضرر الذي يسببه العيب ، فلا يعوض المستعير إذن عن العيب ذاته أى عن نقص الانتفاع بالعين بسبب العيب . وإنما يعوضه عما سببه العيب من الأضرار ، كأن كان الشيء المعار حيوانا مصابا بمرض معد خفي فأعدى حيوانات المستعير ، أو كان آلة ميكانيكية بها عيب خفي فأتلقت مالا للمستعير بسبب هذا العيب ، أو كان داراً انهدمت بسبب عيب خفي فيها فألحق انهدامها ضرراً بمال للمستعير . وضعه في هذه الدار . وكان المشروع التمهيدي لنص الفقرة الثانية من المادة ٦٣٨ ملدنى يلزم المعير بتعويض المستعير عن الضرر الذي يلحقه بسبب العيب ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ أدخلت تعديلا في هذه العبارة ، فصار المعير ملزما بتعويض المستعير عن كل ضرر يسببه العيب ، حتى لا يكون العيب نفسه محلا للتعويض ، بل يكون التعويض عن الضرر الذي يسببه العيب (٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ وانظر آنفاً فقرة ٨٤٩ في الهامش - وقد تقدم مثل ذلك تماماً في ضمان الواهب لعيوب الخفية في الموهوب ، حيث أجرى نفس التعديل في لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب (انظر الوسيط ٥ فقرة ١١٥) . فأرادت لجنة مجلس الشيوخ أن تنسق النصوص ، فأجرت من التعديل في ضمان المعير لعيوب الخفية ما سبق أن أجرى -

( الحالة الثانية ) إذا كان المعبر قد اتفق مع المستعير على أن يضمن له استحقاق الشيء أو يضمن سلامته من العيوب . ففي هذه الحالة يكون المعبر ضامنا ، ويحدد شروط ضمانه ومدى هذا الضمان ومدى التعويض الاتفاقي الذي تم بينه وبين المستعير . ويجب ألا يتوسع في تفسير هذا الاتفاقي ، والشك يفسر لمصلحة المعبر ، لأنه هو المدين بالضمان فحسب ، بل أيضاً لأن الأصل في العارية عدم الضمان كما سبق القول .

٨٥٢ - هو الحبس : وقد قدمنا أن المشروع التمهيدى كان يقضى في المادة ٨٥٥ منه بأن للمستعير أن يحبس الشيء المعار تحت يده حتى يستوفى التعويضات المستحقة له بسبب ضمان المعبر ، وأن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة (١) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ليس في التقنين الحالى ( القديم ) ولا في أغلب التقنينات اللاتينية القديمة نص على حق المستعير في حبس الشيء المعار إلى أن يترد ما أنفقه في المحافظة على الشيء ، وذلك بالرغم من أن بوتيه كان يعترف بحق الحبس في هذه الحالة : بوتيه في الالتزامات نبذة ٤٣ ونبذة ٨٢ ، وقد أقرت هذا الحق بعض التقنينات الحديثة : تقنين كوبيك م ١٧٧٠م والتقنين المراكشى م ٠٨٤٦ ، وجعلته مقصوراً على المصروفات التي يجوز للمستعير أن يتردها دون التعويضات التي تجب له بسبب الاستحقاق أو العيوب الخفية . ولما لم يكن هناك من سبب للتفرقة بين المصروفات والتعويضات في هذا الشأن ، فقد قرر المشروع حق الحبس في الحاليتين ، متمشياً في ذلك مع ما ذهب إليه التقنين اللبناي في المادة ٧٥١ (٢) .

ولما كان النص سالف الذكر قد حذف في لجنة المراجعة وتقرر الاكتفاء

= من تعديل في ضمان الواهب لهذه العيوب . ولما كان التضييق في التزام الضمان إلى هذا الحد سيه تبيع المعبر ، فإذا ثبت - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - أن العارية إنما عقدت استثناء لمصلحة المعبر ، فلا يستفيد المعبر من هذا التضييق في التزامه ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٧٤ - وانظر بودرى وقال في الشركة والعارية والتوديعه فقرة ٦٧٤ - محمود جمال الدين زكى فقرة ١٣٢٠ ) .

( ١ ) انظر أيضاً فقرة ٨٤٨ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٧٣ في الخامس .



بالقواعد العامة ، فإن هذه القواعد يتضمنها نص الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ - مدني ويجرى بما يأتي : « لكل من التزم بأداء شيء ما أن يمتنع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به ، أو ما دام الدائن لم يتم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا . كذلك تنص المادة ١٦١ مدني على أنه « في العقود الملزمة للجانبين ، إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به . فموجب حق الحبس بوجه عام المقرر في النص الأول ، وبموجب الدفع بعدم التنفيذ المقرر في النص الثاني ، يجوز للمستعير أن يحبس الشيء المعارنحت يده فيوقف تنفيذ التزامه برده حتى يستوفى التعويض المستحق له بسبب العيب ، أو بسبب الاستحقاق على أن يكون الاستحقاق جزئياً حتى يحبس المستعير ما لم يستحق من الشيء ، أما إذا كان الاستحقاق كلياً فلا سبيل إلى الحبس .

## الفرع الثاني

### التزامات المستعير

٨٥٣ - التزامات المستعير : يلتزم المستعير بأن يستعمل الشيء المعار على الوجه الواجب ، وبالمحافظة عليه ، وبرده عند انتهاء العارية .

## المبحث الأول

### استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب

- ٨٥٤ - نصوص قانونية : تنص المادة ٦٣٩ من التقنين المدني على ما يأتي :
- ١ - ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف . ولا يجوز له دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع .
- ٢ - ولا يكون مسئولاً عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف بسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية .

وتنص المادة ٦٤٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا اقتضى استعمال الشيء نفقة من المستعير ، فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة .

٢ - وله أن ينزع من الشيء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه ، على أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية (١) .

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني القديم المواد ٤٦٩ - ٤٧١ / ٥٧٠ - ٥٧٣ (٢) .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٥ - ٦٠٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٨ - ٦٣٩ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥١ - ٨٥٦ م و ٨٥٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٥ - ٧٣٩ م و ٧٤٣ م و ٧٤٦ م و ٧٥٣ م (٣) .

#### (١) تاريخ النصوص :

م ٦٢٩ : ورد هذا النص في المادة ٨٥٦ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظي طفيف ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦٧٥ - ص ٦٧٧ ) .

م ٦٤٠ : ورد هذا النص في المادة ٨٥٧ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٦٧٧ - ص ٦٧٩ ) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦٩ / ٥٧٠ - ٥٧١ : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستأجرة والاعتناء بصيانتها اعتناءً تاماً ، ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المغير .

م ٥٧٢ / ٤٧٠ : إذا استعمل المستعير الشيء المستأجر في غير ما أعد له ، أو استعمله بعد الزمن المتفق عليه ، كان ملزماً بتعويض مساو لقيمة الأجرة ، مع تعويض التلف الحاصل من الإفراط في استعماله .

م ٥٧٣ / ٤٧١ : للمستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التي اضطرت لصرافها قبل إمكان إخبار المغير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستأجر . ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٠٦ - ٦٠٦ ( مطابقتان ) .

التقنين المدنى المسمى م ٦٢٨ - ٦٣٩ (مداينةتان) .

التقنين المدنى المرقى م ٨٥١ : إذا قيد المير نوع الاستعمال أو وقت أرمكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل العارية في غير الوقت والمكان المعيينين . وليس له مخالفة نوع الاستعمال المأذون به ومجاوزه إلى ما فوقه ضرراً ، وإنما له استعماله استعمالاً مائلاً لما قيد أو أخف ضرراً . م ٨٥٢ : إذا أطلق المير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال . جاز له أن ينتفع بالعارية في أى وقت وفي أى مكان رؤى استعمال أراد ، بشرط ألا يجاوز المجهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها .

م ٨٥٣ ١ - إذا أطلق المير للمستعير الإذن بالانتفاع ولم يبين متفعلاً ، جاز للمستعير أن ينتفع بنفسه بالعارية وأن يغيرها لمن شاء ، سواء كانت مما يختلف باختلاف المستعمل أو لا ، ما لم يكن قد استعملها بنفسه وكانت مما يختلف بالاستعمال فليس له بعد ذلك إعادتها إلى غيره . ٢ - وإن لهداها المير وهين متفعلاً ، يعتبر تعيينه . فإذا خالف المستعير القيد وهلكت العارية ضمن . ٣ - وإذا نهى المير المستعير عن إعادة العين لغيره فأعادها وهلكت العارية ، يضمن المستعير .

م ٨٥٤ : يجوز للمستعير أن يودع العارية في كل موضع يملك فيه الإعادة ، فإن هلكت عند الوديع فلا تعدبه فلا ضمان . ولا يجوز له الإيداع في جميع المواضع التي لا يملك فيها الإعادة ، فإن أودعها فهلكت عند الوديع فعل المستعير ضمانها .

م ٨٥٥ ١ - ليس للمستعير أن يؤجر العارية ولا أن يرهنها بدون إذن المير . ٢ - فإن أجرها بلا إذنه فهلكت في يد المستأجر أو تبييت . فالمعير الخيار إن شاء ضمن المستعير وإن شاء ضمن المستأجر . فإن ضمن المستعير فلا رجوع له هل أحد بما ضمنه ، وإن ضمن المستأجر فله الرجوع هل المستعير إذا لم يعلم وقت الإجارة أنها عارية في يده . وإن رهنها بلا إذن المير وهلكت في يد المرتهن وضمن المير المستعير ، يتم الرهن فيما بين المستعير المرتهن وبين المرتهن . م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردتها تكون هل المستعير .

م ٨٥٩ : إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان هل المستعير إذا استعملها استعمالاً معتاداً .

(وأحكام التقنين المرقى لا تختلف في مجموعها من أحكام التقنين المصرى إلا في بعض التفاصيل ، أهمها أن المستعير في التقنين المرقى له أن يغير العارية ما لم يمنه المير ، أما في التقنين المصرى فلا يجوز أن يغير العارية إلا بإذن المير) .

تقنين الموجبات والمعقود البنائى م ٧٣٥ : لا يجوز للمستعير أن يخرج في استعمال العارية

عن الوجه والحد المخصوص عليهما في العقد أو المستفادين من العرف .

م ٧٣٦ : يجوز للمستعير أن يستعمل العارية بنفسه ، وأن يغيرها أو يتنازل عن استعمالها لشخص آخر بلا مقابل ، ما لم تكن الإجارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص ، يحول دون تصرفه هل هذا المنوال .

م ٧٣٧ : لا يجوز للمستعير أن يؤجر أو يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المير .

م ٧٣٨ : يجب هل المستعير أن يتحمل : ١ - النفقات العادية لصيانة العارية . ٢ - النفقات اللازمة لاستعمال العارية .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشيء جملة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن . -

## ٨٥٥ - كيفية استعمال الشيء العار : للمستعير حق استعمال الشيء العار

إلى أن تنتهي العارية ، وهذا هو الغرض الأساسي الذي قصد إليه من العقد . على أنه يتقيد في استعمال الشيء العار بالوجه المعين وبالقدر المحدد . ويتبين ذلك أولاً من الرجوع إلى العقد . فإذا كان المعير قد قيد في العارية نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل الشيء العار في غير الوجه المبين في العقد أو في غير الوقت أو المكان المعين . فإذا لم يبين العقد كيفية الاستعمال ، وجب الرجوع إلى طبيعة الشيء ، فسيارة الركوب لا تستعمل للنقل ، والجراج لا يستعمل مخزناً ، والأواني المنزلية لا تستعمل إلا للأغراض التي أعدت لها بطبيعتها . وقد يعين العرف كيفية الاستعمال ووقته ومكانه ، ويقع ذلك في إعاره الآلات الزراعية والآلات الميكانيكية والمجوهرات والمصاغ وغيرها من الأشياء الثمينة . وتقول المادة ٨٥٢ مدني عراقي في هذا الصدد : « إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال ، جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألاّ يجاوز المجهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها » (١) .

٧٤٣ م : إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص مباشرة الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير .

٧٤٦ م : لا يكون المستعير مسئولاً عن هلاك العارية أو تعيها إذا كانا ناشئين من استعماله لإياها استعمالاً عادياً منطبقاً على الاتفاق المعقود بين الفريقين . وإذا ادعى المعير أن المستعير أساء استعمالها ، لزمه أن يقيم اثبته .

٧٥٣ م : إن حق المعير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المعير في الدعوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و٧٣٥ و٧٣٧ يسقطان بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

( وأهم الفروق بين التقنين اللبناني والتقنين المصري أن المستعير في التقنين اللبناني يستطيع أن يعير العارية دون إذن المعير ، ما لم تكن العارية معقودة لاعتبار شخصي فيه أو لاستعمال معين خاص ، ويكون للمعير دعوى مباشرة قبل المستعير من الباطن ، وإذا تعدد المستعيرون كانوا متضامنين ، وتسقط دعوى العارية في بعض الحالات بانقضاء ستة أشهر من يوم رد العارية بالنسبة إلى المعير أو من يوم انتهاء العقد بالنسبة إلى المستعير ) .

• ( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « فإذا كان الشيء =

وما دام المستعير لم يخرج في استعمال العارية عن الوجه المعين وبالتنصر المحدد على النحو الذي أسلفناه ، فإنه لا يكون مشلولاً عما يلحق بالشيء المعار من تغيير أو تلف بسبب هذا الاستعمال ( م ٦٣٩ / ٢ مدني ) . وتقول المادة ٨٥٩ مدني عراقي في هذا الصدد : « إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالاً معتاداً » (١) .

## ٨٥٦ - مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة : وقد يقضى

استعمال الشيء المعار مصروفات ، فهذه يتحملها المستعير . مثل ذلك أن يستعير شخص سيارة أو آلة زراعية ، فمصروفات البنزين للسيارة ومصروفات تشغيل الآلة الزراعية تكون كلها على المستعير . وتقول المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشيء . فإذا أنفق على الشيء المعار ما يلزم لإعداده للاستعمال ، فإنه لا يرجع بهذه النفقات ، إلا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته إلى الشيء المعار واعتماده على

---

معاراً لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه إلى غيره اعتبر مجاوزاً لحقه ، بل مخلاً بواجب التقيد بذلك الاستعمال . وكذلك الحال لو أن العارية حدثت بوقت معين ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشيء بعد ذلك الوقت . أما إذا لم يعين العقد استعمالاً أو وقتاً ما ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشيء إلا فيما تقبله طبيعته أو يحده العرف ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٦ ) .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أعار شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، فاستبقاها المستعير عنده مدة أشهر دون مقتضى ، فإنه يكون مشلولاً عن تعويض ماثل أجرتها في هذه المدة ، كما يكون مشلولاً عما أصاب الآلة من التلف بسبب الإفراط في الاستعمال ( استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧ ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وما دام المستعير مراعيًا حدود الاستعمال الذي يبيحه له الاتفاق ، فإنه لا يسأل عما يصيب الشيء بسبب ذلك الاستعمال المباح من تغيير أو تلف أو نقصان ( استهلاك تدريجي ) ، لأن ذلك يعتبر ملازماً لطبيعة العارية ويجب على المعير أن يتوقعه ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٦ ) .

والعارية تنقل إلى المستعير حراسة الشيء ، فيكون مشلولاً عما يحدثه الشيء من الضرر للغير ، كما إذا استعار شخص سيارة فذهب بها أحد المارة ( بلانيول وريبير وسافانييه ١١ فقرة ١١٣١ فقرة ٤٥٠ ) .

العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشيء للاستعمال<sup>(١)</sup>. فإذا استعار شخص سيارة لرحلة هامة ، وكانت السيارة في حاجة إلى إصلاحات جسيمة لممكن استعمالها ، ولم يكن المستعير على علم بذلك ، ولا هو يستطيع تأخير رحلته ، فاضطر إلى القيام بهذه الإصلاحات فجشمته نفقات لا تتكافأ بحال مع المنفعة التي أفادها من السيارة ، فإنه يرجع بهذه النفقات على المعير ، لا باعتبارها مصروفات ضرورية لأنها ليست ضرورية لحفظ الشيء من الهلاك ، ولا باعتبارها مصروفات نافعة وإلا لما استطاع الرجوع بها كاملة ، وإنما باعتبارها مصروفات غير عادية لاستعمال الشيء المعار<sup>(٢)</sup>.

كذلك يتحمل المستعير مصروفات الصيانة المعتادة ، فتشجيم السيارة وتزييتها عليه ، وكذلك مؤونة الدواب والمواشي ، وأعمال الصيانة اللازمة للآلات الزراعية ، وما إلى ذلك .

وقد قدمنا أن هناك نوعين آخرين من المصروفات ، المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك والمصروفات النافعة . وهذه وتلك غير مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة التي نحن بصدددها ، وقد بينا أحكامها فيما تقدم<sup>(٣)</sup>. وإذا اقتضى استعمال الشيء المعار أن يضيف المستعير إليه شيئاً من عنده ، كما إذا استعار شخص قاعة لإلقاء سلسلة من المحاضرات فاقضى الأمر أن يجهز القاعة بأثاث أضافه إليها أو بمقاعد ثابتة في الأرض فإن له بعد انتهاء العارية أن ينزع ما أضافه على أن يعيد القاعة إلى حالتها الأصلية ( م ٦٤٠ / ٢ مدني ) . وكذلك لو استعار سيارة فاشترى لها عجلة جديدة أو بطارية للكهرباء ، فيجوز له عند انتهاء العارية أن ينزع العجلة أو البطارية .

٨٥٧ - عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير : ولما كانت العارية تراعى فيها عادة شخصية المستعير إذ هي تتمحض تبرعاً له ، فقد قضت

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٨ .

( ٢ ) ويقول الأستاذ محمود جمال الدين زكي في هذا الصدد : « ولا نرى من جانبنا لهذا الاستثناء أساساً قانونياً ، وكان الأولى وضعه بين نصوص المادة ٦٤٠ بدلا من إيرادها تعليقا عليها في المذكرة التفسيرية ( محمود جمال الدين زكي فقرة ١٣٥ ) . على أن النص ليس إلا تفسيرا مقبولا لنية المتعاقدين ، فإن قصدا غير ذلك وجبت مراعاة ما قصداه .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٨٤٥ - فقرة ٨٤٧ .

العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٣٩ مدني بأنه لا يجوز للمستعير « دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع » . فلا يجوز إذن للمستعير ، دون إذن المعير ، أن يؤجر الشيء المعار أو يرهنه أو يعيره أو ينزل عن استعماله لشخص آخر بأي حال . فإذا فعل ، جاز للمعير فسخ العارية والرجوع عليه بالتعويض<sup>(١)</sup> .

وإذا حصل المستعير على إذن المعير فأعار الشيء المعار أو أجره أو رهنه ، فإن العلاقة ما بين المعير والمستعير من الباطن أو المستأجر أو المرتهن لا تكون علاقة مباشرة ، بل يتوسط بينهما المستعير كما تقضى القواعد العامة<sup>(٢)</sup> .

## المبحث الثاني

### المحافظة على الشيء المعار

٨٥٨ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ - على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد » .

« ٢ - وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختر أن ينقذ ما يملكه<sup>(٣)</sup> » .

(١) والتقنين العراقي والبناني على خلاف ذلك ، ففيهما يجوز للمستعير بغير إذن المعير أن يعير من الباطن الشيء المعار « ما لم تكن الإعارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص يحول دون تصرفه على هذا المنوال » ( م ٧٣٦ لبناني ) . ولكن ، حتى في هذين التقنينين ، لا يجوز للمستعير أن يرهن الشيء المعار أو أن يؤجره بدون إذن المعير .

(٢) وفي تقنين الموجبات والمعقود البناني نص خاص يوجد هذه العلاقة المباشرة ، فقد نصت المادة ٧٤٣ من هذا التقنين على أنه « إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فليعتبر أن يقيم على هذا الشخص الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير » .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق

مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل طفيف فأصبح -

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادتين ٤٦٨ - ٥٦٩/٤٦٩ - ٥٧٠ (١).

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥٧ - ٨٥٨ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٤ وم ٧٣٩ وم ٧٤٧ - ٧٤٨ وم ٧٥٣ (٢).

= مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٠ - ص ٦٨٣ ) .

( ٤ ) التقنين المدني القديم م ٥٦٩/٤٦٨ : المستمير ضامن لضياع الشيء المستعار أو نقصان قيمته الحاصل بتقصيره ، ولو كان التقصير يسيراً .

م ٥٧٠/٤٦٩ : يجب على المستمير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاماً . ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أهدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المعتبر . ( والمعيار الذي اتخذه التقنين المدني القديم ليقاس به العناية المطلوبة من المستمير غير واضح ، فهو في نص يجعله مسئولاً عن التقصير اليسير فيكون المعيار هو عناية الرجل المعتاد ، وفي نص آخر يتطلب منه أن يعنى بصيانة الشيء المعار « اعتناء تاماً » مما يحمل على القول بأن العناية المطلوبة أعلى من عناية الرجل المعتاد . أما التقنين المدني الجديد فواضح ، إذ هو يطلب عناية الرجل المعتاد على ألا تنزل عن عناية المستمير بماله الخاص . ثم يطلب فوق ذلك من المستمير أن يرضى بماله لإنفاذ الشيء المعار ) .

( ٢ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٠ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥٧ : العارية أمانة في يد المستمير ، فإن هلكت أو ضاعت أو نقصت

قيمتها بلائمه منه ولا تقصير لا يلزمه الضمان .

م ٨٥٨ : ١ - إذا كان في إمكان المستمير منع التلف عن العارية بأى وجه ولو بتضحية من ماله ولم يمنعه ، وجب عليه الضمان . وإن أخذ العارية غاصب ولم يقدر المستمير على دفعه ، فلا ضمان عليه . ٢ - وإذا قصر المستمير في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً ، فعليه الضمان . ( ويبدو أن التقنين العراقي يأخذ بمعيار الرجل المعتاد ، دون أن يشترط كالتقنين المصري عدم النزول عن عناية المستمير بماله . ولكن التقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري في إيجاب أن يرضى المستمير بماله لإنفاذ الشيء المعار ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : م ٧٣٤ : يجب على المستمير أن يسهر باهتمام على حفظ

العارية . ولا يجوز له أن يمهّد في حفظها إلى شخص آخر إلا عند الضرورة الماسة . وإذا خالف =



٨٥٩ - التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام يبذل عناية : كانت نظرية تدرج الخطأ (gradation des fautes) ، وهي نظرية قديمة مهجورة ، تقسم الخطأ العقدي غير العمدي إلى أقسام ثلاثة : خطأ جسيم وخطأ يسير وخطأ نافع . وتقسّم العقود إلى طوائف ثلاث : عقد لمنفعة الدائن وحده كالوديعة وفيه لا يسأل المودع عنده إلا عن الخطأ الجسيم ، وعقد لمنفعة المتعاقدين معاً كالإيجار وفيه يسأل المستأجر عن الخطأ اليسير ، وعند لمنفعة المدين وحده كالعارية وفيه يسأل المستعير حتى عن الخطأ النافع . فنظرية تدرج الخطأ تجعل إذن المستعير مسئولاً ، في المحافظة على الشيء المعار ، عن خطأه الجسيم وعن خطأه اليسير وعن خطأه النافع جميعاً ، وذلك لأن العقد لمنفعته وهو محض تبرع له .

- حكم الفقرة السابقة ، فهو لا يضمن خطأ هذا الشخص فقط ، بل يضمن أيضاً الطوارئ الناجمة عن القوة القاهرة .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشيء جملة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .  
 م ٧٤٧ : يكون المستعير مسئولاً عن تيب العارية وعن هلاكها الناجم عن قوة قاهرة :  
 أولاً - إذا أساء استعمالها . ثانياً - إذا استخدمها لغير ما عينت له بطبيعتها وبمقتضى الاتفاق ،  
 ثالثاً - إذا كان في حالة التأخر عن الرد . رابعاً - إذا أهل اتخاذ الحيطة اللازمة لصيانة العارية  
 أو تصرف فيها لمصلحة شخص آخر بلا إذن من المير في حين أن الإهارة عقدت لاعتبار يرجع  
 إل شخصه .

م ٧٤٨ : كل اتفاق يلقى على المستعير تبعه الطوارئ الناجمة عن قوة قاهرة ، فيما خلا الحالات المنصوم عليها في المادة السابقة ، يكون باطلاً ، ويكون باطلاً كل اتفاق يقضى بإعفائه مقدماً من تبعه خطأه أو إهماله .

م ٧٥٣ : إن حق المير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المير في الدعاوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و ٧٣٥ و ٧٣٧ تسقط بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يخص بالمير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يخص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

( ويبدو أن التقنين البنائي يطلب من المستعير ، كالتقنين الفرنسي ، عناية الرجل المعتاد . ولكنه ، خلافاً للتقنين الفرنسي والتقنين المصري ، لا ينص على وجوب تضيعة المستعير بماله لإنقاذ الشيء المعار . ويوجب التقنين البنائي التضامن فيما بين المستعيرين المتعددين ، ويسقط دعوى المسئولية ب ستة أشهر ، ويجعل الاتفاق على تشديد المسئولية أو على تخفيفها باطلاً ، وفي هذا كله يختلف عن التقنين المصري حيث لا يوجد نص في هذه المسائل فتسرى القواعد العامة وتؤدي هذه القواعد إلى عكس هذه الحلول ) .

ولكن هذه النظرية منتقدة ، وقد هجرت منذ عهد طويل (١) . وأخذ  
التقنين المدني الجديد بالنظرية الحديثة ، وهي التي تقسم الالتزام إلى التزام  
بتحقيق غاية والتزام ببذل عناية . ففي الالتزام بتحقيق غاية يكون المدين  
مسئولاً إذا لم تتحقق الغاية ، ولولم يثبت خطأ في جانبه ، لأن عدم تحقق  
الغاية يعتبر هو الخطأ ذاته ، ولا تنتفى مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي ،  
والسبب الأجنبي لا ينتفى الخطأ وإنما ينتفى علاقة السببية . وفي الالتزام ببذل  
عناية ، يكون المدين قد نفذ التزامه إذا هو بذل العناية التي تتطلبها منه  
القانون . والأصل في هذه العناية أن تكون عناية الرجل المعتاد ، وقد تزيد  
أو تنقص طبقاً للاتفاق أو لنص في القانون . وقد نص القانون في الإيجار  
على عناية الرجل المعتاد لأن المستأجر يدفع أجراً ، ونص في الوديعة بغير  
أجر على عناية المودع عنده في المحافظة على ماله دون أن يكلف أزيد من عناية  
الرجل المعتاد لأن المودع عنده متبرع ، ونص في العارية كما رأينا على عناية  
الرجل المعتاد دون أن ينزل عن عناية بماله لأن المستعير متبرع له (٢) .

### ٨٦٠ - الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادي : ونرى من ذلك

أن القانون وضع ، لقياس العناية المطلوبة من المستعير في المحافظة على الشيء  
المعار ، معيارين أحدهما مادي والآخر شخصي ، وأخذ به الأعلى من هذين  
المعيارين . فالمستعير يجب عليه أولاً أن يبذل عناية الرجل المعتاد ، وهذا هو  
المعيار المادي . ثم إذا هو كان معروفاً بالإفراط في المحافظة على ماله إلى حد  
يعلو عن عناية الرجل المعتاد ، وجب عليه أن يرتفع إلى هذا الحد ، وهذا هو  
المعيار الشخصي . أما إذا كان معروفاً بالتفريط في المحافظة على ماله إلى حد  
يقبل عن عناية الرجل المعتاد ، لم يجز له أن ينزل إلى هذا الحد ، بل يجب أن  
يلتزم المعيار الأعلى وهو عناية الرجل المعتاد . فهو إذن بين المعيارين - المعيار  
المادي وهو عناية الرجل المعتاد والمعيار الشخصي وهو عناية في المحافظة على  
ماله - يؤخذ بالأعلى منهما كما سبق القول . والمعبر في ذلك ينتفع بحرص  
المستعير إذا كان معروفاً بالإفراط ، ولا يضار من تنصيره إذا كان معروفاً

(١) انظر في عدم صحة النظرية الوسيط ١ فقرة ٤٣٠ .

(٢) انظر في ذلك الوسيط ١ فقرة ٤٢٨ .

بالضرب . ونقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد ، بعد أن اصغرحت المذاهب المختلفة فى هذه المسألة المشدد منها والميسر والمتوسط (١) ، لذلك أخذ المشروع بحل وسط ، يلزم المستعير كبر العناية بمثل ما يبذله فى المحافظة على ماله الشخصى ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية . فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط (٢) .

ومن ثم يكون المستعير مسئولاً عن هلاك الشيء المعار أو تلفه أو تعييبه ، إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليه العناية المطاوعة منه : عناية الرجل المعتاد أو عناية هو فى المحافظة على ماله . فإذا أساء استعمال الشيء المعار ، أو استخدمه لغير ما أعد له أو لمدة أطول ، أو أهمل اتخاذ الحيلة اللازمة لصيانته ، أو تصرف فيه لشخص آخر دون إذن المعير ، أو همد فى حفظه إلى شخص آخر دون ضرورة تدعو إلى ذلك ، كان هذا تقصيراً من جانبه يستوجب مسئوليته عن تعويض التلف ( م ٧٣٤ وم ٧٤٧ لبنانى ) . وإن غضب الشيء المعار غاصب ولم يقلر المستعير على دفعه فلامسؤولية عليه ، وإذا قصر المستعير فى رفع يد

( ١ ) ونقول المذكورة فى هذا الشأن : « ذهب الشرائع فى تحديد واجب المستعير فى المحافظة على الشيء المعار مذاهب شتى ، فاكفى التقنين الفرنسى وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب على المستعير عناية رب الأسرة ، أو العناية المعتادة من رجل متوسط العناية . التقنين الفرنسى م ١٨٨٠ ، والتقنين الإيطالى م ١٨٠٨ ، والتقنين الهولندى م ١٧٨١ فقرة أولى ، وتقنين كوبيك م ١٧٦٦ ، والمشروع الفرنسى الإيطالى م ٦٢٥ . وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير يجب عليه العناية التى يبذلها عادة فى المحافظة على ماله : التقنين البرتغالى م ١٥١٤ - ١٥١٥ ، والتقنين البرازيل م ١٢٥١ . غير أن العناية التى تعودها المستعير فى أمواله قد تزيد أو تنقص عن عناية الرجل المعتاد ، فإن نقصت فإنه يكون من الإجحاف على المعير وهو متبرع أن يتحمل نتائج أخطاء من المستعير لا يرتكبها متوسط الناس عناية . وهناك فريق ثالث من التشريعات قد راعى أن العارية فى مصلحة المستعير وحده ، فتشدد فيما فرضه عليه من عناية ، إذا اقتضاه أكبر عناية ممكنة : التقنين الأرجنتى م ٢٣٠٠ . ويمكن أن تفسر عبارة التقنين الحالى (القديم) - م ٤٦٨ - ٤٦٩/٥٦٩ - ٥٧٠ - بأن المشرع المصرى أخذ بذلك أيضاً . غير أن هذا المذهب بالغ فى الشدة على المستعير ، إذ أنه يلزم المستعير - الذى يمكن أن يكون عادة قليل العناية بماله هو - ليس فقط بالعناية المعتادة التى يبذلها متوسط الناس ، بل بأقصى ما يتصور من العناية ، وفى هذا إرهاب له قد يصل إلى حد التعجيز » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨١ - ص ٦٨٢ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

الناصب وكان ذلك ممكناً كان مسئولاً (م ٨٥٨ عراقى) . وإذا كان المستعير قاصراً لم تطلب منه إلا عناية الشخص القاصر<sup>(١)</sup> . وإذا تعدد المستعيرون لم يكونوا متضامنين فى المسئولية ، لأن مسئوليتهم عقدية لا تقصيرية ولم ينص القانون على التضامن<sup>(٢)</sup> .

### ٨٦١ - حانة القرة القاهرة : والمستعير لا يكون مسئولاً عن القوة

القاهرة ، ولوثبت أنه لم يبدل العناية المطلوبة . ذلك أن القوة القاهرة تنقذ علاقة السببية بين الخطأ والضرر ، فيكون الضرر منسوباً إلى سبب أجنبي لا إلى خطأ المستعير ، ومن ثم لا يكون هذا مسئولاً .

وهذه هى القاعدة العامة العارية وفى سائر العقود . إلا أن القانون قد أورد فى العارية استثناء لهذه القاعدة أراد فيه التشدد فى مسئولية المستعير لأن العارية متحصنة تبرعاً له ، فنص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٤١ مدنى كما رأينا : « وفى كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة القاهرة وكان فى وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختر أن ينقذ ما يملكه » . فلو استعار شخص مظلة من صديق له لرحلة فى يوم عاصف بعد أن تفقد مظلته فلم يجدها ، ثم وجدها قبل الخروج للرحلة ولكنه آثر الخروج بالمظلة التى استعارها ، فاقلامتها عاصفة وأتلفتها ، كان المستعير هنا مسئولاً ولو أن التلف كان بقوة القاهرة ، إذ كان فى وسعه أن يتحاشى تلف مظلة المعير باستعمال مظلته<sup>(٣)</sup> .

ولو استعار شخص عيناً وحملها معه فى البحر فأوشكت السفينة على الغرق ، فركب زورق النجاة ولم يكن يستطيع أن يأخذ معه فى الزورق إلا العين التى استعارها أو عيناً أخرى يملكها ، فأخذ العين التى يملكها ، فإنه يكون أيضاً مسئولاً ، لأنه كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار ، فاختر أن ينقذ

(١) للوسيط ١ فقرة ٥٢٩ ص ٧٨٤ .

(٢) انظر عكس ذلك حيث يوجد نص على التضامن المادة ٧٢٩ من تقنين الموجبات

والفرد البناني .

(٣) بربرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٤٠ .

ما يملكه . ويجب أن يكون متمكنا من أخذ الدين المعارة بدلا من العين المملوكة له فلم يأخذها وآثر إنقاذ ملكه ، حتى لو كانت العين التي يملكها أكبر قيمة من العين المعارة (١) . أما إذا كان وهو في عجلته لركوب زورق النجاة أخذ معه ما وجدته أمامه دون أن يشخر ، فكان ما أخذه هو العين المملوكة له دون العين المعارة ، فإنه لا يكون مسئولاً لأنه لم يتعمد أن ينقذ ما يملكه بتضحية الشيء المعارة (٢) .

وقد كانت القواعد العامة تقضى بعدم مسئولية المستعير في الأحوال المتقدم ذكرها لانقضاء علاقة السببية كما قدمنا . ولا شك في أن القانون يطلب من المستعير في هذه الأحوال أكثر من عنايته بماله الخاص وأكثر من عناية الرجل المعتاد ، إذ يطلب منه بذل ماله لإنقاذ مال المعير . ويرر ذلك أن المعير ذو مروءة ، فوجب على المستعير أن يقابل المروءة بمثلها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويفهم من ذلك أن المشروع لا يكتفى في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ باشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في حفظ ماله ، بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر لإنقاذ مال المعير على إنقاذ مال نفسه » (٣) .

## ٨٦٢ - الاتفاق على تصير قواعد المسؤولية: وغنى عن البيان ان ما قدمناه من

القواعد في مسئولية المستعير لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى : « وكل ذلك نص عليه المشروع باعتبار مقررات لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » (٤) . ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المستعير ، فيكون مسئولاً حتى عن القوة القاهرة وفي غير الفرضين السابق ذكرهما . كما يجوز الاتفاق على

(١) بوتيه فقرة ٥٦ - بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦٤٣ - جوار فقرة ٣٩ - هيك ١١ فقرة ١٦٠ - بون ١ فقرة ٩٥ - ترولون فقرة ١١٧ - عكس ذلك ديرانتون ١٧ فقرة ٥٢٧ - ديفرجه فقرة ٦٨ - لوران ٢٦ فقرة ٤٧٤ .

(٢) بوتيه فقرة ٥٦ - جوار فقرة ٣٩ - بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦٤٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

التخفيف من هذه المسؤولية ، فلا يكون مسئولاً أصلاً إذا وقع الهلاك بقوة قاهرة ولو في الفرضين المتقدمين ، أو لا يكون مسئولاً إلا عن عناية هونى حفظ ماله دون أن يلتزم عناية الرجل المعتاد ، أو لا يكون مسئولاً حتى عن تقصيره . فخطأه في جميع هذه الأحوال خطأ عقدي لا تقصيرى ، فيجوز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عنه ، إلا إذا كان غشاً أو خطأً جسماً<sup>(١)</sup> .

## المبحث الثالث

### رد الشيء المعار

٨٦٣ - نص قانونى : تنص المادة ٦٤٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذى تسلمه بالحالة التى يكون عليها ، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف .

٢ - ويجب رد الشيء فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمه فيه ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك<sup>(٢)</sup> .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤<sup>(٣)</sup> .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى

م ٦٠٨ - وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٤١ - وفى التقنين المدنى العراقى م ٨٦٠

وم ٨٥٦ - وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ وم ٧٤٤ - ٧٤٥<sup>(٤)</sup> .

( ١ ) انظر عكس ذلك وأنه لا يجوز الاتفاق على التشديد فى المسؤولية أو على التخفيف منها فتكون هذه القواعد من النظام العام : تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٨ ( انظر آنفاً فقرة ٨٥٨ فى الهامش ) .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٩ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧٠ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٢ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٣ - ص ٦٨٥ ) .

( ٣ ) التقنين المدنى القديم م ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤ : وعليه أن يرد الشيء المستعار فى

الميعاد المعين لرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد .

( وأحكام التقنين المدنى القديم تنفذ مع أحكام التقنين المدنى الجديد ) .

( ٤ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

٨٦٤ - تطبيق القواعد العامة : والزمام المستعير برد الشيء المعار تسرى فيه القواعد العامة . فيجب عليه أن يرد الشيء ذاته ، لا شيئاً غيره ولو كان أكبر قيمة<sup>(١)</sup> . ويرد معه ملحقاته وتوابعه وزياداته ، كما لو كان الشيء المعار ماشية فيردها مع نتائجها . ومصروفات الرد تكون عليه ، لأنه هو المدين بهذا الالتزام<sup>(٢)</sup> .

ويرد الشيء المعار في الحالة التي يكون عليها وقت الرد ، غير أنه إذا كان قد هلك أو تلف أو تعيب ، لم يستطع أن يتخلص من المسؤولية عن ذلك إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة منه ، أو أثبت أن الهلاك أو التلف أو التعيب كان بسبب أجنبي في غير الفرضين المعروفين ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك . أما إذا كان الشيء قد ضاع ، فلأن الالتزام بأرد الزمام بتحقيق غاية لا الزمام ببذل عناية

= التقنين المدني السوري م ٦٠٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦٠ : ١ - متى انتهت الإعارة ، وجب على المستعير لئ يرد العارية إلى المعير بنفسه أو على يد أمينه . فإن كانت من الأشياء النفيسة سلمها ليد المعير نفسه ، وإلا فلن يقضى الاتفاق أو العرف بتسليمها إليه . ٢ - وإذا أخل المستعير بالالتزام المتقدم ذكره وتلفت العارية أو نقصت قيمتها ، لزمه الضمان .

م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

( وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه

العارية نفساً وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤٤ : على المستعير أن يرد العارية في المكان الذي استلمها فيه ، ما لم يكن هناك نص

مخالف .

م ٧٤٥ : على المستعير أن يقوم بنفقات استلام العارية وردها .

( وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع أحكام التقنين المصري ) .

( ١ ) قارن بلانويول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٢ ص ٤٥١ ( ويقولون إنه يبدو أن المعير لا يصبح له أن يرفض استرداد شيء جديد مطابق للشيء المعار الذي استلمه المستعير ويريد الاحتفاظ به لمصلحة مشروعة ، مادام المعير لا مصلحة له في هذا الرفض . ويستشهدون بحكم محكمة السين في ١١ يونيو سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥١ - ٢ - ٢٢٠ ) .

( ٢ ) انظر م ٨٥٦ مدن عراق وم ٧٤٥ تقنين الموجبات والعقود اللبناني ( آنفاً فقرة ٨٦٣

في الهامش ) .

بمخلاف الالتزام بالحفظ ، وقد قررنا ذلك في الإيجار ، فإن المستعير يكون مسئولاً عن الضياع إلا إذا أثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل العناية المطلوبة .

٨٦٥ - متى وأين يكون الرد : ويكون الرد عند انتهاء العارية ، وقبل ذلك لا يجبر المستعير على الرد . وسنرى أن العارية تنتهي بانقضاء أجلها أو بسقوط الأجل أو الفسخ .

ويقع الرد في المكان الذي تسلم فيه المستعير الشيء المعار ، ما لم يتفق على غير ذلك ( م ٢/٦٤٢ مدني ) . وكانت القواعد العامة تقضي بأن يكون الرد في موطن المدين بالالتزام أي في موطن المستعير ، كما هي الحال في عقد القرض حيث يلتزم المقرض برد القرض في موطنه . ولكن لوحظ أن العارية قد يكون محلها عقاراً ، أو منقولاً كبير الكلفة في نقله ، فأوجب القانون على المستعير أن يقوم بنقله إلى المكان الذي تسلمه فيه لرده إلى المعير في هذا المكان . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « وقد أوجب المشروع في العارية أن يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم أولاً ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه في عقد القرض ، إذ أن محل القرض يغلب فيه أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المقرض ويرد مثلها . أما في العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو منقولاً كبير الكلفة في نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه في موطن المستعير ، وإنما يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم . وهذا أيضاً باعتباره مطابقاً لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » (١) .

٨٦٦ - دعاوى المعير لاسترداد العارية : وللمعير أن يسترد الشيء المعار بدعوى العارية ، وهي دعوى شخصية ترفع ضد المستعير وورثته ، ولا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة . وله كذلك ، إذا كان مالكاً ، أن يرفع دعوى الملكية (٢) ، وهي دعوى عينية ترفع ضد المستعير وضد أي شخص يكون الشيء المعار في

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٤ .

(٢) والمستعير إذا انتقلت إليه الملكية من المعير أن يسترد كالك الشيء المعار من يكون

قد نقل له منعمة هذا الشيء ( استئناف مختلط ٢١ أبريل سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢٨٠ ) .



حيازته . ولا تستقط دعوى الملكية بالتقادم المسقط ، ولكن يجوز أن تكسب ملكية الشيء المعار إذا انتقل إلى حائز بالتقادم المكسب الطويل أو القصير . أما إذا بقي الشيء في يد المستعير أو ورثته ، فالحيازة مشوبة بالغموض ، ومن ثم لا تؤدي إلى كسب الملكية إلا إذا غير الحائز نيته وبيّن في وضوح أنه يجوز الشيء كمالك . وإذا كان الشيء منقولاً وانتقل إلى حائز حسن النية ، ملكه هذا بالحيازة<sup>(١)</sup> . وفي جميع الأحوال التي يفقد فيها المعبر ملكية الشيء ، يجوز له الرجوع بالتعويض على المستعير بدعوى العارية . وكذلك يكون المستعير مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة إذا هو بدد الشيء المعار ، إذ العارية من العقود التي ترد فيها هذه الجريمة<sup>(٢)</sup> .

(١) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة فقرة ٦٦١ - كولان وكايتان وهى

لامورانديير ٢ فقرة ١٢١٥ ص ٧٩٧ .

(٢) بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٤ .

# الفصل الثالث

## انتهاء العارية

٨٦٧ - العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعبّر : العارية لا تلزم المستعير .  
فيجوز له إنهاؤها في أي وقت ، ولو قبل انقضاء الأجل المعين لها . ذلك أن  
هذا الأجل إنما تقرر لمصلحته ، فيجوز له النزول عنه ، ورد الشيء المعار إلى  
المعبّر في أي وقت شاء . غير أنه إذا اختار المستعير قبل انقضاء الأجل وقتاً  
يرد فيه الشيء المعار ، وكان الرد في هذا الوقت يضر المعبّر ، كأن يكون على أهبة  
سفر أو لم يتوقع الرد فلم يستعد لتسلم الشيء ، فإنه لا يجبر على قبول الرد ،  
ويجب على المستعير التريث واختيار الوقت المناسب . وتقول الفقرة الثالثة من  
المادة ٦٤٣ مدني في هذا الصدد : « وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء  
المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان الرد يضر المعبّر فلا يرغم على قبوله » .  
ولكن العارية تلزم المعبّر . فلا يستطيع إجبار المستعير على الرد قبل انتهاء  
العارية . وتنتهي عادة بانقضاء الأجل المعين لها وقد تنتهي قبل انقضاء الأجل ،  
ويكون ذلك إما بسقوط الأجل ، وإما بفسخ العارية (١) .

## الفرع الأول

### انتهاء العارية بانقضاء الأجل

٨٦٨ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) ولا تنتهي العارية ببيع المعبّر للمعين المارة إذا كان للعارية تاريخ ثابت سابق على  
البيع ، وهذه هي القاعدة التي تقررت في بيع العين المزججة ، وقد تقدم أنها مجرد تطبيق لمبدأ  
المقرر في انتقال الحقوق والالتزامات للخلف الخاص ، فتسرى حل العارية كما تسرى حل سائر  
العقود ( انظر بودري ورفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٧٩ : وبينان عدم انتهاء  
العارية على حق المستعير في حبس العين لينتفع بها حتى انتهاء العارية - ولكن هذا الحق شخصي  
لا يجوز التمسك به إلا تجاه المعبّر ، فالتمسك به ضد الخلف الخاص يقتضي الاستناد إلى نظرية  
الاستخلاف على الحقوق - قارن بيدان ١٢ فقرة ٢٣١ - أنسيكلوبيدي دالوز : لفظ *Præ*  
فقرة ٢٩) .

١ - تنتهى العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه : فإذا لم يعين لها أجل ، انتهت باستعمال الشيء فيما أعير من أجله .

٢ - فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير إنهاؤها في أى وقت .

٣ - وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان هذا الرد بضر المعير فلا يرغم على قبوله (١) .

ويقابل النص في التقنين المدنى القديم م ٤٧٢ / ٥٧٤ - ٥٧٥ (٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدنى السورى

م ٦٠٩ - وفي التقنين المدنى الليبى م ٦٤٢ - وفي التقنين المدنى العراقى م ٨٦١ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ - ٧٤١ (٣) .

٨٦٩ - فروعها ثلاثة لانقضاء

الأجل استعرضها النص المتقدم الذكر :

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٦٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧١ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٦ - ص ٦٨٨ ) .

( ٢ ) التقنين المدنى القديم م ٤٧٢ / ٥٧٤ - ٥٧٥ : وعليه ( المستعير ) أن يرد الشيء

المستعار في الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد . وفي حالة عدم تعيين الميعاد ، يلزم رده بعد انتهاء الاستعمال المستعار لأجله .

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

( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠٩ ( مطابق ) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٤٢ ( مطابق ) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٦١ ( موافق ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه

العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التى لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤١ : إذا كانت الإعارة لأجل غير معين ، وجب على المستعير أن يرد العارية بعد

استعمالها وفاقاً للغاية المتفق عليها أو للعرف . وإذا كان الغرض المقصود منها لم يعين ، فلمعير

أن يطلبها في كل آن ، ما لم يكن هناك عرف مخالف .

( وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ) .

أولاً - أن يكون للعارية أجل معين اتفق عايه المتعاقدان ، كما إذا أعار شخص شخصاً شخصاً آخر كتاباً أو سيارة لمدة أسبوع . فتنهى العارية بانقضاء الأسبوع ، سواء انتهى المستعير من قراءة الكتاب أو تحقيق الغرض الذى استعار من أجله السيارة أو لم ينته من ذلك .

ثانياً - ألا يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجل معين ، ولكنها اتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشيء . فقد يتفقان على إعاره السيارة لیسافر المستعير بها إلى بلد معين . أما الكتاب فالمفروض ، عند عدم الاتفاق على أجل معين ، أن هناك اتفاقاً ضمناً على أن يكون الغرض من العارية هو أن يقرأ المستعير الكتاب إلى آخره . ففى هذا الغرض تنتهى العارية بانتهاء استعمال الشيء فيما أعير من أجله . فتنهى عارية السيارة برجوع المستعير من السفر فى غير إبطاء لامبرر له ، وتنتهى عارية الكتاب بإتمام المستعير قراءته فى وقت معقول (١) .

ثالثاً - ألا يتفق المتعاقدان لاعلى أجل ولا على غرض معين . فإذا أعار شخص شخصاً آخر داراً لیسكنها دون أن يعین مدة أو غرضاً ، ولم يكن هناك سبيل آخر لتعيين مدة تنتهى بانقضائها العارية ، فإن العارية فى هذه الحالة تنتهى فى أى وقت يريده المعير (٢) ، بعد إمهال المستعير مدة معقولة للإخلاء ، دون أن يتقيد المعير بالمواعيد القانونية المقررة فى الإيجار . ونرى من ذلك أن العارية فى الغرض الذى نحن بصددده لا تلزم المعير ولا تلزم المستعير ، فيجوز لأى منهما إنهاؤها فى أى وقت . ولا يعترض على ذلك بأن التزام كل من المتعاقدين معلق على شرط إرادى ، فالشرط هنا فاسخ لا واقف .

(١) وقد يحدد المتعاقدان للعارية غرضاً معيناً وأجلاً معيناً فى وقت واحد ، فيعير شخص شخصاً آخر كتاباً ليقراه فى مدة شهر ، فالمفروض هنا أن المدة إنما عينت كحد أقصى للعارية ، فإذا قرأ المستعير الكتاب قبل انقضاء الشهر انتهت العارية ووجب عليه رده (بوتيهه فقرة ٤٦ - جيوار ٢ فقرة ٤٦ - بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٢) .

(٢) وتكون العبرة فى تحديد قيمة الشيء المعار بوقت طلب الرد (استئناف مختلط ٣ أبريل

## الفرع الثاني

### انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل

### سقوط الأجل وفسخ العارية

٨٧٠ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٦٤٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية » :

« ( أ ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة . »

« ( ب ) إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه . »

« ( ج ) إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو كان مسرراً قبل ذلك دون علم من المعير . »

وتنص المادة ٦٤٥ من التقنين المدني على ما يأتي :

« تنتهي العارية بموت المستعير ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره ،<sup>(١)</sup> .

ولا مقابل لهذه النصوص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامها تتفق مع القواعد العامة .

وتقابل النصوص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

#### ( ١ ) تاريخ النصوص :

م ٦٤٤ : ورد هذا النص في المادة ٨٦١ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة مع تحوير لفظي طفيف تحت رقم ٦٧٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧١ . ووافقت عليه لجنة مجلس الشيوخ بعد إدخال تعديل لفظي أصبح معه النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٤٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلحته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٨ - ص ٦٩٠ ) .

م ٦٤٥ : ورد هذا النص في المادة ٨٦٢ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتي : « تنتهي العارية بموت المستعير ، ويبقى في تركته ما نشأ عنها من التزامات ، وهذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك » . وفي لجنة المراجعة عدل النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٧٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١ - ص ٦٩٢ ) .

م ٦١٠ - ٦١١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٣ - ٦٤٤ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦٢ - ٨٦٣ - تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٢ وم ٧٥٢ (١).  
 وبمخلص من النصوص المتقدمة الذكر أنه إذا انفق على أجل معين للعارية أو على غرض معين ، فإن العارية مع ذلك تنتهي قبل انقضاء الأجل أو قبل تحقيق الغرض ، إما بسقوط الأجل إذا طرأت حاجة للمعير أو أعسر المستعير أو مات ، وإما بفسخ العارية إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في المحافظة عليه .  
 أما إذا لم يتفق على أجل معين ولا على غرض معين ، فإن العارية كما قدمنا تنتهي في أي وقت يريد المعير ، فلا حاجة لسقوط الأجل ولا لفسخ العارية .

٨٧١ - انتهاء العارية بسقوط الأجل : وأسباب سقوط الأجل ثلاثة ، واحد يرجع إلى المعير وهو أن تعرض له حاجة للشيء المعار ، واثنان يرجعان إلى المستعير وهما إعساره وموته .

١ - فقد تعرض للمعير حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة ، فيجوز له عندئذ إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها واسترداد الشيء المعار . وقد رأينا أن الحكم في الإيجار يختلف ، وأنه لا يجوز للموثر أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك (م ٦٠٧ مدني) . ويرجع السبب

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦١٠ - ٦١١ (مطابقتان) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٣ - ٦٤٤ (مطابقتان) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦٢ (توافق م ٦٤٤ مصري) .

م ٨٦٣ : ١ - تنتهي الإعارة بموت المستعير ، ولا تنتقل إلى ورثته إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك . ٢ - فإن مات المستعير مجهلاً للعارية ولم توجد في تركته ، تكون ديناً واجباً أداءه من التركة . (وأحكام هذه المادة تتفق مع أحكام المادة ٦٤٥ مصري) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٢ : يجوز للمعير أن يطلب رد العارية إليه حتى قبل انتهاء المدة أو قبل الاستعمال المتفق عليهما ، وذلك في الأحوال الآتية : أولاً - إذا احتاج هو إلى العارية احتياجاً شديداً وغير متظر . ثانياً - إذا أساء المستعير استعمالها أو استعمالها لغير الغرض المنصوص عليه في العقد . ثالثاً - إذا لم يصرف إليها العناية اللازمة .

م ٧٥٢ : ينحل عقد الإعارة بوفاة المستعير . على أن الموجبات الناشئة عنه تنتقل إلى

ورثته .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . ولم يذكر التقنين اللبناني إحصار المستعير كسبب لسقوط الأجل ، ولكن الواعد العامة تقضى بذلك) .

إلى أن المستأجر يدفع مقابلاً لا تتناعه بالشيء ، ولا يدفع المستعير شيئاً فتتقدم حاجة المعير . ويشترط في الحاجة أن تكون عاجلة غير متوقعة ، فإذا كان المعير يستطيع الانتظار حتى ينقضى أجل العارية ، أو كان يتوقع هذه الحاجة وقت انعقاد العارية ومع ذلك أقدم على التعاقد ، لم يجوز له إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها . بل لو كانت الحاجة عاجلة غير متوقعة ، وكان المعير مقصراً في إبرام العارية دون تبصر بمحاجته إلى الشيء المعار ، أو كان إنهاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز للقاضي أن يرفض الحكم بإنهاء العارية (١) .

٢ - وقد يعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو يكون معسراً قبل انعقادها دون أن يعلم المعير بذلك ، فيجوز للمعير إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها إذ يكون الأجل قد سقط بالإعسار . ويمتنع المعير عن تسليم الشيء المعار إن لم يكن قد فعل ، ويسترده إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له إنهاء العارية (٢) .

٣ - وقد يموت المستعير قبل انقضاء أجل العارية ، فتنهى العارية بموته ، لأن شخصيته محل اعتبار في العقد ، وقد قصد المعير أن يعيره هو فلا تنتقل العارية إلى ورثته ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . والالتزامات التي تكون قد نشأت

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « بما أن المعير متبرع ، فإذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة إلى الشيء المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله أن يطلب إلغاء العقد ، ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها إن لم يكن قد فعل . وذلك لأنه أولى من المستعير بالانتفاع به . ويكون للقاضي في هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلى الشيء المعار عاجلة غير متوقعة : انظر التقنين الفرنسى م ١٨٨٩ - وتقنين كوبيك م ١٧٧٤ - وعكس ذلك التقنين النمساوى م ٩٧٦ . فإذا وجد القاضي أن المعير مقصر في عقد العارية دون تبصر بمحاجته إلى الشيء المعار ، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز له أن يرفض إلغاء العارية ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ ) . وانظر أيضاً بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٦ - أنيكلويدى دالوز ٤ لفظ Prêt فقرة ١١٧ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وإذا أعسر المستعير بعد انقضاء العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقاً حل العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ - ص ٦٩٠ ) .

في ذمة المستعير بسبب العارية ، كالاتزام بالرد والاتزام بتعويض المعير إذا كان المستعير قد قصر في المحافظة على العارية أو في استعمالها ، تبقى في تركة المستعير يطالب المعير بها . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتنقل حقوق المعير إلى ورثته ، وكذلك تنتقل التزاماته في حدود تركته (١) .

٨٧٢ - انتهاء العارية بالفسخ : وتنتهي العارية ، إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، ( م ٦٤٤ حرف ب مدني ) . وهنا يتجلى في وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين ، لأن الفسخ لا يرد إلا في العقود الملزمة للجانبين . بل إن العارية عقد ملزم للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم ، كما سبق القول (٢) . فإن التزم المستعير باستعمال الشيء على الوجه الواجب وبالمحافظة عليه ، يقابله التزم المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار طول مدة العارية . فإذا أخل المستعير بالتزامه ، وأساء استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، كان للمعير أن يفسخ العقد ، فيتحلل من التزامه بترك المستعير ينتفع بالشيء طول مدة العارية ، ويسترده قبل انقضاء هذه المدة . وهذا التحليل يستقيم ، بل هو ضروري ، سواء اعتبرت العارية عقداً عينياً كما كانت في التقنين المدني القديم ، أو اعتبرت عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « لما كانت العارية تبرهاً ، فالغالب

أن يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير . فإذا مات المستعير قنتى العارية ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . ومتى انتهت العارية بموت المستعير ، فإن التزامات المستعير ، كالاتزام برد العارية وغيره ، تبقى في تركته وتعتبر ديناً عليه . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتبقى في تركته التزامات وحقوقه الناشئة عن العارية » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ وفقرة ٨٤٣ .



# فهرس

## لمشتملات الكتاب بمجلديه

صفحة

### عقد الإيجار

#### مقدمة

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

٣٠	... ..	٣ - التنظيم التشريعي لعقد الإيجار
٣٠	... ..	التقنين المدني القديم
٣١	... ..	التقنين المدني الجديد
٣٢	... ..	ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التعديلات
٣٣	... ..	التشريعات الاستثنائية
٣٤	... ..	بقاء التقنين المدني القديم معمولاً به في بعض عقود الإيجار
٣٥	... ..	خطة البحث

## الباب الأول

### الإيجار بوجه عام

#### الفصل الأول - أركان الإيجار

٣٦	... ..	تطبيق القواعد العامة
٣٧	... ..	الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار
٣٧	... ..	المبحث الأول - شروط الانعقاد
٣٨	... ..	المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار
٣٨	... ..	١ - من له حق الإيجار
٣٩	... ..	(أ) المؤجر هو المالك
٣٩	... ..	البالغ الرشيد
٣٩	... ..	القاصر والمجنون
٣٩	... ..	المريض بمرض الموت
٤١	... ..	المشترى والبائع في عقد البيع غير المسجل
٤٢	... ..	المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ
٤٤	... ..	المفلس
٤٥	... ..	المدين الذي فتخذ ضده إجراءات نزع الملكية
٤٥	... ..	(ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشئ
٤٥	... ..	مالك حق الانتفاع

صفحة

٤٨	... .. مالِكُ حق السكنى ومالك حق الاستعمال
٤٩	... .. المتأجر
٤٩	... .. المستجير وحافظ الوديعة
٥٠	... .. الدائن المرتهن رهن حيازة
٥٣	... .. الدائن المرتهن رهنأ رسمياً
٥٣	... .. (ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء
٥٣	... .. النائب عن المالك
٥٥	... .. الوكيل
٥٦	... .. مفتح الزراعة
٥٦	... .. مدير الشركة
٥٦	... .. الزوج
٥٧	... .. الحارس القضائي
٥٨	... .. سندك التفليحة
٥٨	... .. ناظر الوقف - إحالة
٥٨	... .. (د) المؤجر فضول
٥٨	... .. متى يكون المؤجر فضولياً
٥٩	... .. المالك في الشروع
٦٥	... .. الحائز لعين
٦٧	... .. غير الحائز ( إيجار ملك الغير )
٧٠	... .. § ٢ - من له حق الاستئجار
٧٠	... .. القاعدة العامة
٧٠	... .. الاستثناءات
٧٢	... .. قد يكون المتأجر هو المالك لعين المؤجرة
٧٣	... .. المطالب الثاني - تطابق الإيجاب والقبول
	§ ١ - الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل
٧٣	... .. خاص
٧٣	... .. تطبيق القواعد العامة
٧٨	... .. شكل عقد الإيجار

## مفردا

- الإيجار المكتوب ... .. ٧٨
- الانتفاع بالعين دون مقد ... .. ٧٩
- § ٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار ... .. ٨١
- المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار التام ... .. ٨١
- الوعد بالإيجار - صورته وشروط انقضائه ... .. ٨٢
- الآثار التي ترتب على الوعد بالإيجار ... .. ٨٥
- الآثار التي ترتب على الوعد بالاستئجار ... .. ٨٦
- الآثار التي ترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار ... .. ٨٦
- § ٣ - الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط  
والإيجار المقترن بحق العنول والإيجار المقترن بعربون  
والإيجار المقترن بوعد بالبيع ... .. ٨٧
- الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط ... .. ٨٧
- الإيجار المقترن بحق العنول ... .. ٨٩
- الإيجار بالعربون ... .. ٩١
- الإيجار المقترن بوعد بالبيع ... .. ٩٤
- المبحث الثاني - شروط الصحة ... .. ٩٥
- المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار ... .. ٩٦
- الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية ... .. ٩٦
- للولاية ... .. ٩٦
- § ١ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر ... .. ٩٧
- (١) أهلية المؤجر ... .. ٩٧
- يكن أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ... ٩٧
- البائع الرشيد ... .. ٩٧
- عدم التمييز ... .. ٩٧
- المسبب المميز ... .. ٩٨
- القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ... .. ٩٩
- القاصر إذا بلغ الثالثة عشرة وأذن له في تسلم أمواله ... .. ٩٩

## صلة

- القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة ... .. ١٠٢
- نو الغفلة والسفيه ... .. ١٠٣
- القائب والمحكوم عليه وذن الماهتين ... .. ١٠٥
- (س) الولاية في الإيجار ... .. ١٠٦
- من له الولاية : ... .. ١٠٦
- الولى ... .. ١٠٦
- الوصى والقيم ... .. ١٠٩
- § ٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر ... .. ١١٣
- (أ) أهلية المستأجر ... .. ١١٣
- الاستتجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال  
التصرف ... .. ١١٣
- البائع الرشيد ... .. ١١٥
- عديم التمييز ... .. ١١٥
- الصبي المميز ... .. ١١٥
- القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ... .. ١١٥
- القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله  
وإدارتها ... .. ١١٦
- القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة ... .. ١١٦
- نو الغفلة والسفيه ... .. ١١٧
- (ب) الولاية في الاستتجار ... .. ١١٧
- الولى ... .. ١١٧
- الوصى والقيم ... .. ١١٨
- المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار ... .. ١١٨
- تطبيق القواعد العامة ... .. ١١٨
- الغلط في شخص المستأجر ... .. ١١٩
- الغلط في العين المزججة ... .. ١٢٠
- الغبن والاستغلال في عقد الإيجار ... .. ١٢٢

صفحة

- الفرع الثاني - المحل في عقد الإيجار ... .. ١٢٣
- المبحث الأول - الشيء المؤجر ... .. ١٢٤
- المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر ... .. ١٢٦
- وجود الشيء المؤجر ... .. ١٢٦
- تعيين الشيء المؤجر ... .. ١٢٨
- قابلية الشيء المؤجر لتعامل فيه ... .. ١٢٨
- عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك ... .. ١٣٢
- المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر ... .. ١٣٣
- المقار ... .. ١٣٣
- المنقول ... .. ١٣٤
- الحقوق العينية والحقوق الشخصية ... .. ١٣٥
- الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية ... .. ١٣٦
- الحقوق المعنوية ... .. ١٣٩
- المبحث الثاني - مدة الإيجار ... .. ١٤٠
- المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة ... .. ١٤١
- حد التوقيت ... .. ١٤١
- جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر ... .. ١٤٥
- جزاء الإيجار المؤبد ... .. ١٤٨
- المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتغذر
- إثبات المدة التي اتفقا عليها ... .. ١٥١
- متى يمتد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار ... .. ١٥٣
- كيف تعين مدة الإيجار في الفروض السالف ذكرها ... .. ١٥٤
- المبحث الثالث - الأجرة ... .. ١٥٨
- المطلب الأول - جنس الأجرة ... .. ١٦٠
- الأصل في الأجرة أن تكون نقودا ... .. ١٦٠

## صفحة

- وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود ... .. ١٦١
- ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع  
أجزاء العين المؤجرة ... .. ١٦٣
- وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الفلّة التي يجنيها المتأجر ... .. ١٦٣
- المطلب الثاني - تقدير الأجرة ... .. ١٦٤
- الأجرة الصورية والأجرة النافهة والأجرة البخسة ... .. ١٦٥
- من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد ... .. ١٦٦
- كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تملد إثباتها ... .. ١٧٠
- الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره ١٧١
- المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار ... .. ١٧٢
- المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم ... ١٧٣
- § ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه ... .. ١٧٤
- حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين ... .. ١٧٤
- الكتابة ... .. ١٧٤
- الإقرار ... .. ١٧٧
- اليمين ... .. ١٧٨
- § ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه ... .. ١٧٩
- (أ) بدء التنفيذ متنازع فيه ... .. ١٧٩
- لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين ... .. ١٧٩
- أعمال البدء في التنفيذ ... .. ١٨٠
- (ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه ... .. ١٨١
- إثبات الأجرة ... .. ١٨١
- إثبات المدة ... .. ١٨٣
- إثبات شروط الإيجار ... .. ١٨٣
- المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد ... ١٨٤
- رجوع التقنين المدني الجديد إلى اتقواعد العامة في إثبات الإيجار ... ١٨٥
- جواز إثبات الإيجار بالبيئة أو بالقرائن فيما لا يجاوز عشرة جنيهات ... ١٨٥

صلحة

- ١٨٧ ... .. عدم جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما يجاوز عشرة جنيهات  
يكنى في التقنين المدني الجديد إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة
- ١٨٨ ... .. أو المدة ... ..
- ١٨٨ ... .. الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة ... ..
- ١٨٨ ... .. المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير ... ..
- ١٨٩ ... .. المطلوب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ..
- ١٨٩ ... .. من لا يعتبر من الغير فيكون التاريخ العرفي لعقد الإيجار حجة عليه ... ..  
من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان
- ١٩٠ ... .. ثابت التاريخ ... ..  
يشترط في الغير أن يكون حسن النية ... ..
- ١٩٣ ... .. المطلوب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ..
- ١٩٥ ... .. متى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ..  
من هو الغير الذي لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه ... ..
- ١٩٦ ... .. جزاء عدم تسجيل الإيجار ... ..
- ١٩٧ ... ..
- ١٩٩ ... .. المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار ... ..
- ١٩٩ ... .. عبارة المقدم واضحة - المقدم المطبوعة ... ..
- ٢٠١ ... .. عبارة المقدم غير واضحة ... ..  
قيام الشك في التعرف على إرادة المتماثلين وتفسير الشك في
- ٢٠٣ ... .. مصلحة المدين ... ..

## الفصل الثاني - الآثار التي تترتب على الإيجار

- ٢٠٥ ... .. الفرع الأول - التزامات المؤجر ... ..
- ٢٠٧ ... .. المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة ... ..
- ٢٠٧ ... .. المطلوب الأول - ما الذي يجب أن يسلم ... ..
- ٢٠٨ ... .. § ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة ... ..
- ٢٠٨ ... .. تطبيق أحكام تحديد مقدار المبيع ... ..



صفحة

- حالة نقص العين المؤجرة ... .. ٢١٠
- حالة زيادة العين المؤجرة ... .. ٢١٢
- تقادم الدعوى التي تنشأ من نقص العين المؤجرة أو زيادتها ... .. ٢١٣
- § ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة ... .. ٢١٤
- المقصود بملحقات العين المؤجرة ... .. ٢١٤
- تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة ... .. ٢١٥
- المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة ... ٢١٨
- § ١ - التقنين المدني القديم ... .. ٢٢٠
- تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع ... .. ٢٢٠
- صلاحية العين للفرض الذي أوجرت من أجله ... .. ٢٢١
- حصول خلل بالعين قبل التسليم ... .. ٢٢٢
- عدم وجود موانع تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ... .. ٢٢٣
- التعديل في التزام المؤجر ... .. ٢٢٣
- § ٢ - التقنين المدني الجديد ... .. ٢٢٤
- تسليم العين وملحقاتها في حالة صلحة ... .. ٢٢٤
- ارتفاع الموانع التي تحول دون الانتفاع بالعين ... .. ٢٢٥
- التعديل في التزام المؤجر ... .. ٢٢٦
- المطلب الثاني - كيف ومتى وأين يكون التسليم ... .. ٢٢٧
- § ١ - كيف يكون التسليم ... .. ٢٢٧
- التسليم الفل ... .. ٢٢٨
- تطبيقات في التسليم الفل ... .. ٢٢٩
- التسليم الحكى ... .. ٢٣٠
- § ٢ - متى يكون التسليم ... .. ٢٣٢
- تطبيق الفواعد العامة ... .. ٢٣٢
- عدم دفع الأجرة من مدة التأخير ... .. ٢٣٢
- حبس المؤجر لعين حتى يستوفى الأجرة ... .. ٢٣٣

صفحة

- § ٣ - أين يكون التسليم ... .. ٢٣٤
- تطبيق القواعد العامة ... .. ٢٣٤
- مكان تسليم الشيء المصدر... .. ٢٣٥
- § ٤ - نفقات التسليم ... .. ٢٣٥
- تطبيق القواعد العامة ... .. ٢٣٥
- نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المتأجر... .. ٢٣٦
- المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم ... .. ٢٣٦
- § ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين ... ٢٣٨
- الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملا ... .. ٢٣٨
- التفويض العيني ... .. ٢٣٩
- إنقاص الأجرة ... .. ٢٤٠
- فسخ العقد ... .. ٢٤٠
- التعويض ... .. ٢٤٢
- الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام ... .. ٢٤٣
- § ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين ... ٢٤٤
- الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده ... .. ٢٤٥
- لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم ٢٤٥
- هلاك العين قبل التسليم - إحالة ... .. ٢٤٦
- المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة ... .. ٢٤٦
- المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التمتين المدني القديم ٢٤٧
- عدم التزام المؤجر بعمل أية مرمة : ... .. ٢٤٧
- النصوص القانونية ... .. ٢٤٨
- القضاء ... .. ٢٥٣
- المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التمتين المدني الجديد ٢٥٧
- § ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ... .. ٢٥٧
- ( ١ ) الالتزام بالصيانة ... .. ٢٥٨

صفحة

- أنواع ثلاثة من الترميمات : ... .. ٢٥٩
- الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة ... .. ٢٥٩
- الترميمات التأجيرية - إحالة ... .. ٢٦٠
- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ... .. ٢٦٠
- إجراء الترميمات الضرورية دون الكفاية ... .. ٢٦١
- تكاليف العين المزجرة تلحق بالترميمات الضرورية ... .. ٢٦٣
- جواز الاتفاق على تعديل الالتزام ... .. ٢٦٤
- (ب) جزاء الالتزام بالصيانة ... .. ٢٦٥
- التنفيذ العيني ... .. ٢٦٦
- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... .. ٢٧١
- تمريض ... .. ٢٧٢
- الفروق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد ... ٢٧٤
- § ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٧٤
- الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ٢٧٦
- الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر القيام بها ... .. ٢٧٧
- حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ... .. ٢٧٧
- حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... .. ٢٨٠
- متى يجوز للمستأجر أن يطلب تمريضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر ٢٨١
- § ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار ... .. ٢٨٢
- (١) الهلاك الكلي ... .. ٢٨٤
- الهلاك المادي والهلاك القانوني ... .. ٢٨٤
- سبب الهلاك الكلي ... .. ٢٨٥
- انقضاء الإيجار هلاك العين هلاكاً كلياً ... .. ٢٨٥
- (ب) الهلاك الجزئي أو الحلل في الانتفاع بالعين ... .. ٢٨٧
- تمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والميب في العين ٢٨٧
- الهلاك الجزئي والحلل في الانتفاع بالعين ... .. ٢٨٨
- التنفيذ العيني ... .. ٢٩١
- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... .. ٢٩٤
- تمريض ... .. ٢٩٥

مقدمة

المبحث الثالث - ضمان التعرض ... .. ٢٩٧

المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي ... .. ٢٩٨

§ ١ - أنواع التعرض وشروطه ... .. ٢٩٩

أنواع التعرض الشخصي ... .. ٢٩٩

التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على

تصرفات قانونية ... .. ٣٠٠

التعرض المبني على سبب قانوني ... .. ٣٠٢

شروط التعرض الشخصي ... .. ٣٠٤

الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل ... .. ٣٠٤

الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار ... .. ٣٠٥

الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين

المؤجرة أو تحل بهذا الانتفاع ... .. ٣٠٥

الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق

ثابت له ... .. ٣٠٧

§ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي ... .. ٣٠٨

( أ ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان ... .. ٣٠٩

( ب ) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها ... .. ٣١١

( ج ) الإخلال بوجود الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة ... .. ٣١٤

( د ) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته ... .. ٣١٦

( هـ ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة لمؤجرة ... .. ٣٢٢

( و ) أعمال التعرض الصادر من اتباع المؤجر ... .. ٣٢٣

§ ٣ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي ... .. ٣٢٨

التنفيذ العيني - حبس الأجرة ... .. ٣٢٨

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... .. ٣٣٢

التعويض ... .. ٣٣٣

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام ... .. ٣٣٦

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه ... .. ٣٣٦

صلة

المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير ... .. ٣٣٩

§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ... ٣٣٩

(١) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ... .. ٣٤١

الشرط الأول - صدور التعرض من الغير ... .. ٣٤١

الشرط الثاني - اداء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتمارض

مع حق المستأجر ... .. ٣٤٢

الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل ... .. ٣٤٥

للشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ... ٣٤٦

(ب) ما يترتب على قيام التعرض ... .. ٣٤٦

ضمان التعرض و ضمان الاستحقاق ... .. ٣٤٦

أولاً - ضمان التعرض - إعطاء المؤجر بالتعرض ... .. ٣٤٧

دفع المؤجر لتعرض ... .. ٣٤٩

مق يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ... .. ٣٥٢

ثانياً - ضمان الاستحقاق ... .. ٣٥٨

عدم لاهلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني

للإقسام ... .. ٣٦٠

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير

المبني على سبب قانوني ... .. ٣٦٠

§ ٢ - التعرض المادي الصادر من الغير ... .. ٣٦٤

(١) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير

حتى لا يكون المؤجر مسؤولاً عنه ... .. ٣٦٦

الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به ... ٣٦٧

الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه المتعرض إلى حق

يديمه ... .. ٣٦٨

الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

وأثناء انتفاعه بها ... .. ٣٦٩

(ب) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير ... .. ٣٧١

لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع ... .. ٣٧١

صفحة

أولاً - الرجوع على المتعرض ... .. ٣٧٢

رجوع المتأجر على المتعرض ... .. ٣٧٢

رجوع المؤجر على المتعرض ... .. ٣٧٤

ثانياً - الرجوع على المؤجر ... .. ٣٧٥

اشتراط المتأجر الرجوع على المؤجر ... .. ٣٧٥

حرمان المتأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض

المادى ... .. ٣٧٦

§ ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير ٣٨١

( أ ) تعدد المتأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزامهم ... ٣٨٢

تزام المتأجرين للمنفرد ... .. ٣٨٤

تزام المتأجرين للمقار ... .. ٣٨٩

جواز رفع الدعوى من أحد المتأجرين المتزامين على

الآخر - إحالة ... .. ٣٩٥

( ب ) التعرض الصادر من جيران متأجرين من مؤجر واحد ... ٣٩٦

التعرض المستند إلى ادعاء حق ... .. ٣٩٧

التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المتأجر ٣٩٧

التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المتأجر ... ٣٩٨

( ج ) التعرض الصادر من جيران متأجرين من مؤجرين مختلفين ٤٠٠

التعرض واقع على العين المؤجرة ... .. ٤٠١

التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض ٤٠٢

حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر ... .. ٤٠٥

( د ) التعرض الصادر من جهة حكومية ... .. ٤٠٦

لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على

سبب قانوني ... .. ٤٠٧

أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة ... .. ٤٠٩

رجوع المتأجر على المؤجر ... .. ٤١٠

رجوع المتأجر على الجهة الحكومية ... .. ٤١٥

تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لم يدخل في عقد الإيجار ٤١٧

امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر ٤١٨

صفحة

- ( ٥ ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة ... .. ٤٢٠
- سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير ... .. ٤٢٠
- متى يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة ... .. ٤٢١
- مسئولية المؤجر عن تقصير البواب ... .. ٤٢١
- اشتراط المؤجر عدم مسئولية عن البواب ... .. ٤٢٣
- متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة ... .. ٤٢٤
- المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ... .. ٤٢٥
- المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم ٤٢٦
- حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ... .. ٤٢٦
- لاحق للمستأجر في طلب التنفيذ المعنى ... .. ٤٢٧
- لاحق للمستأجر في طلب التعمير إلا بناء على قواعد المسئولية
- التقصيرية ... .. ٤٢٨
- المؤجر يتحمل تبعه العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه ... .. ٤٣٠
- جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة ... .. ٤٣٠
- مسئولية المستأجر قبل الغير من العيوب الخفية ... .. ٤٣١
- المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في
- التقنين المدني الجديد ... .. ٤٣٢
- § ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ٤٣٣
- ضمان العيب تكلة لالتزامات المؤجر الإيجابية التي قررها التقنين المدني
- الجديد ... .. ٤٣٤
- لا يشترط في العيب أن يكون قديماً ... .. ٤٣٥
- شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب : ... .. ٤٣٦
- الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثراً ... .. ٤٣٧
- الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب خفياً ... .. ٤٤٠
- الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر ... .. ٤٤٢
- § ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات
- الوصف ... .. ٤٤٤
- التنفيذ المعنى ... .. ٤٤٦

صلحة

- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... ٤٤٨
- التعويض ... ٤٤٩
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المذجر بضمان الميب ... ٤٥٢
- الفرع الثاني - التزامات المستأجر ... ٤٥٦**
- التزامات المستأجر الأربعة ... ٤٥٦
- التزامات أخرى ثانوية ... ٤٥٧
- المبحث الأول - دفع الأجرة ... ٤٦١**
- المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة ... ٤٦١**
- § ١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة ... ٤٦١
- محل الالتزام - الأجرة ... ٤٦٢
- المدن بالأجرة ... ٤٦٤
- الدائن بالأجرة ... ٤٦٥
- § ٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته ... ٤٦٨
- ميعاد دفع الأجرة ... ٤٦٨
- مكان دفع الأجرة ... ٤٧٣
- طريقة دفع الأجرة ... ٤٧٦
- إثبات دفع الأجرة ... ٤٧٧
- المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للموَجِر ... ٤٨١**
- § ١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للموَجِر ... ٤٨١
- التنفيذ العيني ... ٤٨١
- فسخ الإيجار ... ٤٨٣
- المطالبة بالتعويض ... ٤٨٨
- § ٢ - ضمانات موَجِر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة
- في العين المُوَجِرة ... ٤٩٠
- (١) وضع منقولات تضمن الأجرة ... ٤٩٠
- مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها ... ٤٩١



صفحة

- ٤٩٤ ... .. حتى ينعى المستأجر من هذا الالتزام
- ٤٩٦ ... .. جزاء هذا الالتزام
- ٤٩٨ ... (ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
- ٤٩٨ ... .. الحق الممتاز ومرتبته
- ٤٩٩ ... .. المنقولات محل الامتياز
- ٥٠٠ ... .. منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة
- ٥٠٢ ... .. منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر
- ٥٠٦ ... .. (ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
- ٥٠٨ ... .. تمتشى الحق في الحبس مع حق الامتياز
- ٥١٠ ... .. الإجراءات التي يتبعها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس
- ٥١١ ... .. (د) توقيع الهجز التحفظي
- ٥١١ ... .. قائمة الهجز التحفظي ونوعاه
- ٥١٢ ... .. من يستطيع توقيع الهجز وهل أى المنقولات ولأى دين يجوز توقيعها
- ٥١٤ ... .. إجراءات الهجز التحفظي
- ٥١٥ ... .. المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له
- ٥١٥ ... .. المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة
- ٥١٧ ... .. استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيحاً في المقدم
- ٥١٩ ... .. استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبيح في المقدم
- ٥٢٠ ... .. التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال
- ٥٢٢ ... .. جزاء الإخلال بالالتزام
- ٥٢٣ ... .. المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة
- ٥٢٤ ... .. عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر
- ٥٢٧ ... .. جزاء الإخلال بهذا الالتزام
- ٥٢٨ ... .. وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين
- ٥٣١ ... .. المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة
- ٥٣١ ... .. المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بنها في المحافظة على العين المؤجرة

صفحة

- § ١ - مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ... ٥٣١
- عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ... ٥٣٣
- إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ... ٥٣٥
- عناية الشخص المعتاد في استعمال العين ... ٥٣٨
- مسئولية المستأجر عن أعمال ذابيه ... ٥٤٠
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام ... ٥٤٢
- عبه إثبات الإخلال بالالتزام ... ٥٤٣
- جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٤٥
- § ٢ - قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية ... ٥٤٦
- تحديد الترميمات التأجيرية ... ٥٤٧
- الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية ... ٥٥١
- الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام ... ٥٥٣
- المطلب الثاني - مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ... ٥٥٦
- § ١ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم ... ٥٥٧
- عدم اختلاف حالة الحريق من حالة الهلاك بنير الحريق - عبه الإثبات
- على المؤجر في الحالتين ... ٥٥٧
- مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسئولية تقصيرية ... ٥٦٠
- تأمين المستأجر عن مسئولية في التقنين المدني القديم ... ٥٦٢
- حالة تعدد المستأجرين في التقنين المدني القديم ... ٥٦٣
- § ٢ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد ... ٥٦٣
- ( ١ ) المستأجر لعين شخص واحد ... ٥٦٥
- الفرق بين مسئولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئولته عن
- الهلاك لسبب غير الحريق ... ٥٦٥
- المستأجر في الحريق يحمل عبه إثبات السبب الأجنبي - كيف
- يكون الإثبات ... ٥٦٧
- نطاق تطبيق مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٣
- جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٥
- الاتفاق على تعديل أحكام مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٨
- تأمين المستأجر على مسئولية عن الحريق ... ٥٨٠

صفحة

- (ب) المتأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون ... .. ٥٨٢
- وضع المسألة ... .. ٥٨٢
- كيف تنوزع المسؤولية عن الحريق على المتأجرين المتعددين ... ٥٨٣
- كيف تنوزع المسؤولية على المتأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم في العقار المؤجر ... .. ٥٨٦
- كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية ... .. ٥٨٨
- المبحث الرابع - رد العين المؤجرة ... .. ٥٩٠**
- المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً ... .. ٥٩١**
- § ١ - ما الذي يجب أن يرد ... .. ٥٩١
- رد العين المؤجرة وملحقاتها ... .. ٥٩٢
- الإثبات ... .. ٥٩٣
- § ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة ... .. ٥٩٣
- (١) التفتين المذوق القديم ... .. ٥٩٤
- رد العين بالحالة التي هي عليها ... .. ٥٩٤
- عبء الإثبات على المأجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة ... ٥٩٥
- مسئولية المتأجر عن فعل تابعيه ... .. ٥٩٨
- (ب) التفتين المذوق الجديد ... .. ٥٩٨
- الحالة التي يجب أن ترد عليها العين ... .. ٦٠٠
- تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف ... .. ٦٠٢
- تغير حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف ... .. ٦٠٥
- § ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة ... .. ٦٠٧
- كيف يكون الرد ... .. ٦٠٧
- متى يكون الرد ... .. ٦٠٩
- أين يكون الرد ... .. ٦١٠
- مصروفات الرد ... .. ٦١١
- § ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة ٦١١
- المطالبة بتعويض ... .. ٦١١
- التنفيذ العيني ... .. ٦١٢

## صفحة

- المسئولية الجنائية عن التنديد ... .. ٦١٣
- التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام ... .. ٦١٤
- المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً ... .. ٦١٤
- المصروفات الضرورية والمصروفات الكالية ... .. ٦١٤
- المصروفات النافعة : ... .. ٦١٦
- المستأجر أوجد البناء أو الفراش أو التحينات الأخرى بعلم المؤجر ودون معارضته ... .. ٦١٨
- المستأجر أوجد البناء أو الفراش أو التحينات الأخرى دون علم المؤجر أو رغم معارضته ... .. ٦٢٥
- حقوق المستأجر والمؤجر ... .. ٦٢٧
- الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق ... .. ٦٣٠
- المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي ... .. ٦٣٠
- المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر ... .. ٦٣٣
- § ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني ... .. ٦٣٣
- حق المستأجر في التمتع ... .. ٦٣٣
- حق المستأجر في التقدم ... .. ٦٣٧
- حجج أخرى لأنصار الحق العيني ... .. ٦٣٨
- § ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي ... .. ٦٤١
- التفاسيد ... .. ٦٤١
- النصوص الصريحة ... .. ٦٤٢
- المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر ... .. ٦٤٣
- § ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو عقار أو منقول ... .. ٦٤٤
- حق المستأجر منقول دائماً ... .. ٦٤٤
- ما يترتب على أن حق المستأجر منقول ... .. ٦٤٥
- § ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير ... .. ٦٤٧
- الغير شخص متعرض للمستأجر ... .. ٦٤٧
- الغير مستأجر سابق ... .. ٦٤٨

صفحة

- المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق  
 عيني إلى جانب هذه الشخصي ... .. ٦٥٠ ... .. ٦٥٠  
 رأى لنا قديم ... .. ٦٥٠ ... .. ٦٥٢  
 تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يزيد ما سبق أن كتبناه ... .. ٦٥٢  
 ومع ذلك لم يعط النعنين المدف الجديده للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب  
 التي دعتة إلى ذلك ... .. ٦٥٥ ... .. ٦٥٥  
 الخاصة التي تميز حق المسفاجر ... .. ٦٥٨ ... .. ٦٦١  
 المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ... .. ٦٦١  
 تصرف المسفاجر في حقه الشخصي ... .. ٦٦١ ... .. ٦٦٢  
 الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ... .. ٦٦٢  
 المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار  
 والإيجار من الباطن ... .. ٦٦٦ ... .. ٦٦٨  
 § ١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه ... .. ٦٦٨  
 الشرط المانع الضمني ... .. ٦٦٨ ... .. ٦٦٩  
 عدم التوسع في تفسير الشرط المانع ... .. ٦٦٩ ... .. ٦٧٦  
 بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشترى ... .. ٦٧٦ ... .. ٦٨٢  
 المنع من الإيجار من الباطن يقتضى المنع من التنازل وكذلك العكس ... .. ٦٨٢  
 § ٢ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويلات ... .. ٦٨٦  
 أمثلة هل ما يدخل في الشرط المانع من التحويلات ... .. ٦٨٦ ... .. ٦٨٦  
 عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص  
 يرضى به المؤجر ... .. ٦٨٦ ... .. ٦٩١  
 § ٣ - الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه ... .. ٦٩١  
 التنفيذ العمي ... .. ٦٩١ ... .. ٦٩٢  
 فسخ الإيجار ... .. ٦٩٢ ... .. ٦٩٥  
 التمويض ... .. ٦٩٥ ... .. ٦٩٥  
 رجوع المسفاجر من الباطن والتنازل له عن الإيجار على المسفاجر الأصل ... .. ٦٩٥  
 المطلب الثاني - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار  
 والإيجار من الباطن ... .. ٦٩٦ ... .. ٦٩٦

صفحة .

- § ١ - علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر  
 من الباطن ... .. ٦٩٧  
 (١) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار ... .. ٦٩٧  
 تحديدها بملاقة الحوالة ... .. ٦٩٧  
 حوالة الحق ... .. ٦٩٩  
 حوالة الدين ... .. ٧٠١  
 (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن ... .. ٧٠٢  
 علاقة مؤجر بمستأجر ... .. ٧٠٢  
 التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن ... .. ٧٠٧  
 التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي ... .. ٧٠٨  
 أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث  
 علاقة المستأجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن ... .. ٧٠٩
- § ٢ - علاقة المستأجر بالمؤجر ... .. ٧١٠  
 (١) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار ... .. ٧١٠  
 حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل ... .. ٧١٠  
 التزامات المؤجر نحو المستأجر ... .. ٧١١  
 التزامات المستأجر نحو المؤجر ... .. ٧١٢  
 ضمان المستأجر للتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان ... .. ٧١٦  
 (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن ... .. ٧٢١  
 بقاء عقد الإيجار الأصلي بحكم علاقة حالمستأجر الأصلي بالمؤجر ... .. ٧٢١  
 التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي ... .. ٧٢١  
 التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر ... .. ٧٢٢  
 براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر ... .. ٧٢٢  
 أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث  
 علاقة المستأجر بالمؤجر ... .. ٧٢٥
- § ٣ - علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر  
 من الباطن ... .. ٧٢٥  
 (١) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار ... .. ٧٢٥  
 قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار ... .. ٧٢٥

## صفحة

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

## الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

- ٧٤٧ ... ... ... ... أسباب زوال العقد بوجه عام
- ٧٥٤ ... ... ... ... أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام
- ٧٥٥ ... ... ... ... ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار
- ٧٥٦ ... ... ... ... الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته
- ٧٥٧ ... ... ... ... المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته
- ٧٥٧ ... ... ... ... المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة
- ٧٥٨ ... ... ... ... § ١ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد
- ٧٥٩ ... ... ... ... انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء
- ٧٦٣ ... ... ... ... قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية
- § ٢ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه
- ٧٦٤ ... ... ... ... مقديما
- ٧٦٤ ... ... ... ... وجوب التنبيه بالإخلاء
- ٧٦٦ ... ... ... ... امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في المياد
- ٧٦٨ ... ... ... ... للفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني

ملحة

- § ٣ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة ... .. ٧٦٩
- كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة ... .. ٧٦٩
- كيف ينتهى الإيجار الذى تحدده هذه الطريقة ... .. ٧٦٩
- المطلب الثانى - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة ... .. ٧٧٠
- تحديد مدة الإيجار بالفترة الممينة لدفع الأجرة - إحالة ... .. ٧٧٠
- كيف ينتهى الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧١
- § ١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر ... .. ٧٧٢
- من يصدر التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧٢
- لمن يصدر التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧٤
- § ٢ - شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وتكليفه وإثباته ... .. ٧٧٦
- شكل التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧٦
- مشمولات التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧٧
- تكليف التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧٨
- إثبات التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٧٩
- § ٣ - كيفية الطعن فى التنبيه بالإخلاء ... .. ٧٨٠
- الطعن فى التنبيه من وجه إليه ... .. ٧٨٠
- طلب الحكم بصحة التنبيه من صدر منه ... .. ٧٨١
- المبحث الثانى - التجديد الضمنى للإيجار ... .. ٧٨٢
- § ١ - كيف ينعقد التجديد الضمنى ... .. ٧٨٤
- إيجاب وقبول ضمنيا ... .. ٧٨٤
- بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمنى ... .. ٧٩٠
- من يكون طرفا فى التجديد الضمنى ... .. ٧٩٤
- § ٢ - الآثار التى تترتب على التجديد الضمنى ... .. ٧٩٦
- التجديد الضمنى إيجار جديد ... .. ٧٩٦
- شروط التجديد الضمنى هى نفس شروط الإيجار السابق ... .. ٨٠٠
- انتقال التأمينات العينية التى قدمها المستأجر دون التأمينات التى قدمها الغير ... .. ٨٠٢
- المدة فى التجديد الضمنى هى مدة غير معينة ... .. ٨٠٦



صفحة

- § ٣ - كيف ينتهي التجديد الضمني ... .. ٨٠٩
- وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ... .. ٨٠٩
- جواز أن يعقب التجديد الضمني تجديد ضمني آخر ... .. ٨١٠
- الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ... .. ٨١٠
- المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ... ٨١١
- حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ٨١١
- المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة . . . . . ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ... .. ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمشتري ... .. ٨١٤
- المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال العين المؤجرة ... .. ٨١٥
- § ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ٨١٥
- تطبيق تشريحي لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ... .. ٨١٥
- (١) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار إلى الخلف الخاص ... .. ٨١٦
- الشرط الأول - وجود خلف خاص ... .. ٨١٨
- الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ للالتزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات العيين ... .. ٨٢٣
- الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ... .. ٨٢٤
- الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت انتقالها ... .. ٨٣٣
- (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص ... ٨٣٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار ... .. ٨٣٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته ... .. ٨٣٨
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه ... .. ٨٣٩

صفحة

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

صفحة

## الباب الثاني

### بعض أنواع الإيجار

#### الفصل الأول - إيجار الأماكن

- تمهيد ... .. ٨٨٥
- § ١ - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن ... ٨٨٥
- عجالة تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن ... ٨٨٥
- العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمد صدور التقنين
- المدف الجديد ... .. ٨٨٨
- التشريعات المدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ... ٨٩٠
- طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية ... .. ٨٩١
- § ٢ - نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار
- الأماكن ... .. ٨٩٣
- ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه ... .. ٨٩٣
- ( أ ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ... .. ٨٩٥
- ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية
- الأراضي الفضاء ... .. ٨٩٧
- المساكن الملاصقة بالمرافق والمنشآت الحكومية ... .. ٨٩٩
- الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار ... .. ٩٠١
- ( ب ) ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ... .. ٩٠٥
- الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق المبينة في الجدول المرافق
- لقانون إيجار الأماكن ... .. ٩٠٥
- الأماكن المؤجرة لشخص معنوي عام ... .. ٩١١
- الأماكن المستولى عليها والأماكن المزروع ملكيتها ... .. ٩١٢
- الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأماكن الداخلة في نطاق
- تطبيق التشريعات الاستثنائية ... .. ٩١٥

صفحة

- الفرع الأول - الأحكام الاستثنائية الموضوعية ... .. ٩١٥
- المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة ... .. ٩١٥
- المطلب الأول - كيفية تحديد الأجرة ... .. ٩١٦
- § ١ - تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها ... .. ٩١٧
- القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ... .. ٩١٨
- تحديد أماكن القسم الأول ... .. ٩١٨
- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول ... .. ٩٢٠
- أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس ... .. ٩٢٠
- عناصر يجب تقييها لتدخل في تقدير أجرة الأساس ... .. ٩٢٥
- زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة ... .. ٩٣٣
- مى تسمى الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذى سمح به القانون ٩٤٣
- خيار المتأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار ... .. ٩٤٩
- القسم الثانى - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ... .. ٩٥٠
- تحديد أماكن القسم الثانى ... .. ٩٥٠
- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثانى ... .. ٩٥٦
- الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ... .. ٩٥٦
- الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ ... .. ٩٥٧
- استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ٩٦٠
- القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ... .. ٩٦٢
- تحديد أماكن القسم الثالث ... .. ٩٦٢
- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث ... .. ٩٦٨
- الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ... .. ٩٦٨
- الأجور المستحقة من اول يوليه سنة ١٩٥٨ ... .. ٩٦٩
- استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ... ٩٧٣

## صفحة

- القسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ وكان اليه  
 في إنشائها سابقا على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ... .. ٩٧٤
- تحديد أماكن القسم الرابع ... .. ٩٧٤
- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع ... .. ٩٧٦
- الأجور المستحقة لنهاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ... .. ٩٧٣
- الأجور المستحقة من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ... .. ٩٧٧
- استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ٩٧٩
- القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو نشأت منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ٩٧٩
- صدر تشريع جديد وهو التشريع الأخير ... .. ٩٧٩
- تحديد أماكن القسم الخامس ... .. ٩٨٢
- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس ... .. ٩٨٦
- كيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني ... .. ٩٩١
- الهيئات التي تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع  
 القيمتين على الوحدات المختلفة للمباني ... .. ٩٩٦
- S ٢ - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها ... .. ١٠٠١
- القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة  
 جنيهات في الشهر ... .. ١٠٠٣
- تحديد أماكن القسم الأول ... .. ١٠٠٣
- مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول ... .. ١٠٠٤
- القسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات في  
 الشهر ولا تتجاوز خمسة جنيهات ... .. ١٠٠٨
- تحديد أماكن القسم الثاني ... .. ١٠٠٨
- مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني ... .. ١٠٠٩
- القسم الثالث - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات  
 في الشهر ... .. ١٠١٣
- عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء للضرائب ... ١٠١٣
- طلب الثاني - الجزاء المترتب على مخالفة أحكام  
 تحديد الأجرة ... .. ١٠١٤

سلطة

- § ١ - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ... .. ١٠١٤
- ما التلى يجب إثباته ... .. ١٠١٤
- إثبات أجرة الأساس ... .. ١٠١٥
- إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس ... .. ١٠١٩
- تحميل المذجر بتقاضى مبلغ إضافى فوق الأجرة ( خلو الرجل ) ... ١٠١٩
- § ٢ - اجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ... .. ١٠٢٢
- الجزء الجنائى ... .. ١٠٢٢
- الجزء المدنى :- ... .. ١٠٢٤
- بطلاق الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة
- على هذا الحد ... .. ١٠٢٥
- دعوى تخفيض الأجرة... .. ١٠٢٧
- دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائدا على الحد الأقصى ... ١٠٣٦
- المبحث الثانى - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار ... .. ١٠٤٣
- تأثير أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن ... ١٠٤٣
- المطلب الأول - أسباب انتهاء ألغيت ... .. ١٠٤٤
- § ١ - انقضاء مدة الإيجار ... .. ١٠٤٥
- امتداد الإيجار بحكم القانون ... .. ١٠٤٥
- مدة امتداد الإيجار ... .. ١٠٤٧
- الأثر الذى يترتب على موت المستأجر ... .. ١٠٤٩
- امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصل ... .. ١٠٥١
- القانون الواجب التطبيق فى امتداد الإيجار ... .. ١٠٥٢
- § ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة ... .. ١٠٥٣
- عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند انتقال
- الملكية لسريانه فى حق المالك الجديد ... .. ١٠٥٣
- سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون ١٠٥٤
- سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة ... ١٠٥٥

ملحة

المطلب الثاني - أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت ١٠٥٥

الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على صييل الحصر ... ١٠٥٥

حصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام ... ١٠٥٧

تقسم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين ... ١٠٥٧

§ ١ - أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء

مدته الأصلية ... ١٠٥٩

١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة ... ١٠٥٩

تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ... ١٠٥٩

إجراءات طلب الإخلاء - مراحل ثلاث : ... ١٠٦٤

المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء ... ١٠٦٥

المرحلة الثانية - انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف

دون وفاء ... ١٠٧١

المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء ... ١٠٧٤

٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن ... ١٠٨٠

( أ ) شروط طلب الإخلاء - حالتان استثنائتان ... ١٠٨٤

الشروط الأولى - التأجير من الباطن ... ١٠٨٤

الشروط الثاني - بغير إذن من المالك ... ١٠٨٩

الحالة الاستثنائية الأولى - إجارة الوقف ... ١٠٩٣

الحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو التجار ... ١٠٩٥

( ب ) إجراءات طلب الإخلاء ... ١٠٩٨

٣ - استعمال المكان المسؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة

أو تضر بمصلحة المالك ... ١١٠٠

السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار

المعقولة ... ١١٠٠

السبب الثاني - استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك ... ١١٠٦

إجراءات طلب الإخلاء ... ١١٠٩

٤ - أيلولة المكان لشروط ... ١١١٠

## صفحة

الفرض الأول - المكان لا يقبل الترميم ولا به من حقه ١١١٠

الفرض الثاني - المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهلم ١١١٢

### § ٢ - أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء

مدته الأصلية وامتداده بمحكم القانون ... .. ١١١٤

١ - رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه ... .. ١١١٤

( أ ) شروط طلب الإخلاء ... .. ١١١٥

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية ... .. ١١١٦

الشرط الثاني - المكان لم يؤجر بقصد استعماله للدراسة والتعليم ١١٢٢

الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهلم ... ١١٢٣

الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع ... .. ١١٢٩

( ب ) إجراءات طلب الإخلاء ... .. ١١٣٤

( ج ) واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها ... .. ١١٣٨

٢ - قيام ضرورة تلجئ\* المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ١١٤٣

( أ ) شروط طلب الإخلاء ... .. ١١٤٤

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية ... .. ١١٤٤

الشرط الثاني - المكان مؤجر للسكنى ... .. ١١٤٦

الشرط الثالث - المكان غير مؤجر لشخص معنوي عام أو يقصد

استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية ... ١١٤٧

الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ\* المؤجر لشغل المكان بنفسه

أو بأحد أولاده ... .. ١١٤٩

( أ ) قيام ضرورة ملجئة ... .. ١١٤٩

ما يعتبر ضرورة ملجئة : ... .. ١١٥٦

انتزاع مسكن المؤجر ... .. ١١٥٦

المرض ... .. ١١٥٧

الزواج ... .. ١١٥٨

الخطبة ... .. ١١٦١

الطلاق ... .. ١١٦٥

التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة ... .. ١١٦٦



## محتوى

- نقل الموظف ... .. ١١٦٧
- إحالة الموظف إلى المعاش ... .. ١١٦٩
- مألا يعتبر ضرورة بلجنة ... .. ١١٧٠
- بيع المالك مسكنه ... .. ١١٧٠
- رغبة المالك في الانتقال إلى البلد الذى فيه للمعين المؤجرة ١١٧٠
- اضطرار المالك إلى اتخاذ مسكن بأجرة مرتفعة ... .. ١١٧١
- ( ٢ ) الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر ... .. ١١٧٢
- ( ٣ ) شغل المؤجر المكان بنفسه أو بأحد أولاده ... .. ١١٧٨
- ( ٤ ) جراز لزول المؤجر مقدماً من هذا الحق ... .. ١١٨٣
- ( ب ) إجراءات طلب الإخلاء ... .. ١١٨٤
- المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء ... .. ١١٨٤
- المرحلة الثانية - انقضاء مهلة مينة للإخلاء ... .. ١١٨٧
- المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد : ... .. ١١٨٩
- دعوى الإخلاء ... .. ١١٩٠
- دعوى الطرد ... .. ١١٩٦
- ( = ) واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها ... .. ١١٩٨

## المبحث الثالث - قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة

## على المستأجر ... .. ١٢٠١

الهدف من هذه القيود ... .. ١٢٠١

## المطلب الأول - قيود مفروضة على المؤجر ... .. ١٢٠٣

١ - عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر ... .. ١٢٠٣

٢ - الأولوية للموظف المنقول ... .. ١٢٠٦

٣ - تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ... .. ١٢٠٨

## المطلب الثانى - قيود مفروضة على المستأجر ... .. ١٢١٠

١ - تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ... .. ١٢١١

٢ - إلزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه ... .. ١٢١٤

صفحة

الفرع الثاني - الأحكام الاستثنائية الإجرائية ... .. ١٢١٦

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بالاختصاص ... .. ١٢١٧

§ ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع

الاستثنائي ... .. ١٢١٨

أمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد ... .. ١٢١٨

(١) المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ... ١٢٢٠

١ - الحد الأقصى للأجرة - دعاوى الأجرة ... .. ١٢٢١

٢ - انتهاء الإيجار - دعاوى الإخلاء ... .. ١٢٢٢

٣ - القيود المفروضة على المؤجر وعلى المتأجر - دعاوى

التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المتأجر لتمديد سكنته

أو لنقله من البلد ... .. ١٢٢٥

(ب) المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ١٢٢٦

§ ٢ - قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق

أحكام التشريع الاستثنائي ... .. ١٢٣١

(١) الاختصاص النومي ... .. ١٢٣١

الاختصاص النومي في مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة ١٢٣١

اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية ... .. ١٢٣٣

(ب) الاختصاص المهل ... .. ١٢٣٩

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بالإجراءات ... .. ١٢٤١

§ ١ - الإجراءات المبسطة ... .. ١٢٤١

(١) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ... .. ١٢٤١

(ب) وجوب الفصل في النزاع على وجه الاستمجال ... .. ١٢٤٥

§ ٢ - الإجراءات العادية ... .. ١٢٤٧

حضور الخصوم وغيابهم ... .. ١٢٤٧

للطرح وإجراءات الإثبات ... .. ١٢٤٨

## صفحة

١٢٤٩	... ..	اتساع نطاق الخصومة
١٢٥١	... ..	انقضاء الدعوى دون حكم
١٢٥٢	... ..	الحكم الذى يصدر فى الدعوى
١٢٥٣	... ..	التنفيذ

## المبحث الثالث - الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائية

١٢٥٤	... ..	لا يقبل أى طعن
١٢٥٤	... ..	§ ١ - ما يشترط فى الحكم ليكون نهائياً
١٢٥٤	... ..	الشرط الأول - أن يكون الحكم صادراً من محكمة كلية
١٢٥٥	... ..	الحكم الصادر من محكمة جزئية
١٢٥٦	... ..	الحكم الصادر من محكمة استئناف
١٢٥٧	... ..	الشرط الثانى - أن يكون الحكم صادراً فى منازعة إيجارية
١٢٦٠	... ..	§ ٢ - عدم قابلية الحكم لأى طعن
١٢٦٠	... ..	( أ ) وجوه الطعن العادية
١٢٦١	... ..	المعارضة
١٢٦٢	... ..	الاستئناف
١٢٦٢	... ..	( ب ) وجوه الطعن غير العادية
١٢٦٣	... ..	التنقض
١٢٦٥	... ..	التماس إعادة النظر
١٢٦٧	... ..	( ج ) دعوى البطلان المبتدأة
١٢٧٠	... ..	( د ) تصحيح الحكم وتفسيره
١٢٧٢	... ..	( هـ ) اعتراض الخارج عن الخصومة

## الفصل الثانى - إيجار الأراضى الزراعية

١٢٧٩	... ..	الفرع الأول - الإيجار العادى للأراضى الزراعية
		النصوص التى تنطبق على إيجار الأراضى الزراعية وما تناوله
١٢٧٩	... ..	هذه النصوص

صلة

- المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار ... ١٢٨٤
- § ١ - انعقاد الإيجار بالكتابة ... ١٢٨٤
- الكتابة للانعقاد لا للإثبات ... ١٢٨٤
- الشكل المطلوب وحكته ... ١٢٨٥
- جزاء الإخلال بالشكل ... ١٢٨٦
- § ٢ - الحد الأدنى للمدة ... ١٢٨٨
- الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية ... ١٢٩٠
- المتعاقدان اتفقا على مدة معينة ... ١٢٩٢
- المتعاقدان لم يمتنا مدة للإيجار ... ١٢٩٤
- § ٣ - الحد الأقصى للأجرة ... ١٢٩٥
- الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية ... ١٢٩٧
- عدم سرمان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل  
والزهور ... ١٣٠٢
- جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة ... ١٣٠٣
- المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار ... ١٣٠٥
- المطلب الأول - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ... ١٣٠٥
- § ١ - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها ... ١٣١٥
- الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المواشي والأدوات الزراعية ... ١٣٠٥
- الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة ... ١٣١٥
- § ٢ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ... ١٣١٢
- الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بلدها أو هلاك البذر ... ١٣١٢
- الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده ... ١٣١٧
- الفرض الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده ... ١٣٢٧

صحة

المطلب الثاني - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ... .. ١٣٢٩

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين

واستعمالها الاستعمال المألوف ... .. ١٣٣٠

الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المألوف وبإبقائها صالحة للإنتاج ١٣٣٠

العناية بالمواشي والأراضي الزراعية ... .. ١٣٣٢

جزء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال

المألوف ... .. ١٣٣٦

التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية ... .. ١٣٣٨

§ ٢ - الأحكام المتعلقة - بوجود أن يزرع المستأجر الأرض

بنفسه وبوجود ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين ١٣٤٠

التكليف الصحيح لهذا الوجود ... .. ١٣٤٠

(أ) وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه ... .. ١٣٤١

(ب) وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار معين ... ١٣٤٦

المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار ... .. ١٣٥٠

§ ١ - الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون ١٣٥٠

تتابع التشريعات الموقفة لدى الإيجار بحكم القانون ... .. ١٣٥٠

أحكام امتداد الإيجار ... .. ١٣٥٥

§ ١ - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج

الغلة وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبلدها ١٣٥٦

حق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة ... .. ١٣٥٦

واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبلدها ... .. ١٣٦٠

الفرع الثاني - المزارعة ... .. ١٣٦٤

تعريف المزارعة وتكييفها ... .. ١٣٦٤

ما يسرى على المزارعة من أحكام ... .. ١٣٦٧

ملحة

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة ... .. ١٣٦٩

التراضى ... .. ١٣٦٩

العين المؤجرة ... .. ١٣٧٠

المدة ... .. ١٣٧١

الأجرة ... .. ١٣٧٣

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة ... .. ١٣٨٠

١ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ... .. ١٣٨٠

تسليم الأرض المؤجرة - المواشى والأدوات الزراعية ... .. ١٣٨٠

تمهيد الأرض المؤجرة بالصيانة ... .. ١٣٨٣

٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ... .. ١٣٨٤

العناية بالمزارعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها ... .. ١٣٨٤

القيام بالإصلاحات التأجيلية ... .. ١٣٨٩

علم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ... .. ١٣٩٠

وجوب ألا يجمع المزارع في حيازته أكثر من خمسين فدانا ... .. ١٣٩٢

المبحث الثالث الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة ... .. ١٣٩٣

امتداد المزارعة بحكم القانون - إحالة ... .. ١٣٩٣

حق المزارع في البقاء إل أن تنضج الفلة وواجبه في السباح خلفه بتبينة

الأرض وبلدها - إحالة ... .. ١٣٩٣

انتهاء المزارعة بموت المستأجر ... .. ١٣٩٤

ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها ... .. ١٣٩٧

## الفصل الثالث - إيجار الوقف وعقود الحكر

### والإجارتين وخلو الانتفاع

الفرع الأول - إيجار الوقف ... .. ١٤٠٢

أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية ... .. ١٤٠٢

فطاق تطبيق أحكام للوقف ... .. ١٤٠٥

## صفحة

- § ١ - من له الحق في إيجار الوقف ... .. ١٤٠٧
- ولاية إيجار الوقف ... .. ١٤٠٧
- ولاية قبض الأجرة ... .. ١٤١٠
- § ٢ - من له الحق في استئجار الوقف ... .. ١٤١٣
- أى مستأجر يتعاقد معه الناظر ... .. ١٤١٣
- الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه ... .. ١٤١٤
- § ٣ - أجرة الوقف ... .. ١٤١٦
- لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش ... .. ١٤١٨
- يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يتد بالتغير الحاصل بعد ذلك ... ١٤٢١
- § ٤ - مدة إيجار الوقف ... .. ١٤٢٣
- لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات ... .. ١٤٢٣
- حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات ... .. ١٤٢٧
- استثناءه أن يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ... ١٤٢٩
- المبرة في هذه العقود بأن تكون المين وفقاً عند إبرام الإيجار ... ١٤٣٢
- الفرع الثاني - عقود الحكر والإجارتين وخلق الانتفاع ... .. ١٤٣٣
- الإيجارات طويلة المدة ... .. ١٤٣٣
- مطلقاً الإيجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى ... ١٤٣٦
- حق القرار في مشروع التفتين الملقى ... .. ١٤٣٩
- حقوق الحكر والإجارتين وخلق الانتفاع ... .. ١٤٤١
- المبحث الأول - عقد الحكر ... .. ١٤٤٣
- § ١ - أركان الحكر ... .. ١٤٤٣
- (١) التراضي في الحكر ... .. ١٤٤٣
- (٢) المين المتكركة ... .. ١٤٤٨
- (٣) المدة في الحكر ... .. ١٤٥١
- (٤) الأجرة في الحكر ... .. ١٤٥٦
- طريقة تصفيع الحكر ... .. ١٤٦٠

صفحة

- § ٢ - آثار الحكر ... .. ١٤٧١
- حقوق الحكر والتزاماته ... .. ١٤٧١
- حق الحكر في الأرض المحتلة ... .. ١٤٧١
- حق الملكية في البناء والفراس ... .. ١٤٧٥
- لتزام الحكر بدفع الأجرة ... .. ١٤٧٦
- لتزام الحكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال ... .. ١٤٧٩
- § ٣ - انتهاء الحكر ... .. ١٤٨١
- (١) انتهاء الحكر بانقضاء الأجل ... .. ١٤٨٢
- الأحكار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين الملقب الجديد ... ١٤٨٢
- الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين الملقب الجديد ... ١٤٨٢
- (ب) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به ... .. ١٤٨٣
- (١) موت الحكر قبل أن يبني أو يفرس ... .. ١٤٨٣
- (٢) زوال صفة للوقف عن الأرض المحتلة ... .. ١٤٨٤
- نسوية حساب البناء أو الفراس عند انتهاء الحكر ... ١٤٨٦
- (٣) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف عثماني ... ١٤٨٨
- (- ) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة ... .. ١٤٩١
- (١) اتحاد اللمة ... .. ١٤٩١
- (٢) هلاك الأرض المحتلة أو فزع ملكيتها ... .. ١٤٩٤
- (٣) عدم الاستعمال ... .. ١٤٩٥
- المبحث الثاني - عقد الإيجارين وعقد خلو الانتفاع ... .. ١٤٩٦
- § ١ - عقد الإيجارين ... .. ١٤٩٦
- خاصية عقد الإيجارين ... .. ١٤٩٦
- الأحكام التي تسري على عقد الإيجارين ... .. ١٤٩٨
- § ٢ - عقد خلو الانتفاع ... .. ١٤٩٩
- خاصية عقد خلو الانتفاع ... .. ١٤٩٩
- الأحكام التي تسري على عقد خلو الانتفاع ... .. ١٥٠٢



## عقد العارية

### تمهيد

- ١٥٠٧ ... .. التعريف بمقد العارية  
 ١٥٠٨ ... .. خصائص عقد العارية  
 ١٥١١ ... .. تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود  
 ١٥١٣ ... .. التنظيم التشريعي لمقد العارية  
 ١٥١٣ ... .. أم الفروق بين التفتن المنق الجديد والتفتن المنق القديم في العارية  
 ١٥١٤ ... .. خطة البحث

### الفصل الأول - أركان العارية

- الفرع الأول - الرضى في عقد العارية ... .. ١٥١٥  
 المبحث الأول - شروط الانعقاد ... .. ١٥١٥  
 توافق الإيجاب والقبول كاف في عقد العارية ... .. ١٥١٥  
 إثبات العارية ... .. ١٥١٧  
 المبحث الثاني - شروط الصحة ... .. ١٥١٧  
 الأهلية في عقد العارية ... .. ١٥١٧  
 عيوب الإرادة في عقد العارية ... .. ١٥١٩  
 الفرع الثاني - المحل والسبب في عقد العارية ... .. ١٥١٩  
 الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار ... .. ١٥١٩  
 الأشياء التي تجوز إعارتها ... .. ١٥٢٠  
 السبب في عقد العارية ... .. ١٥٢١

## الفصل الثاني - آثار العارية

- الفرع الأول - التزامات المعير ... .. ١٥٢٢
- المبحث الأول - التسليم ... .. ١٥٢٢
- للتسليم التزام في ذمة المعير ... .. ١٥٢٣
- تبعة هلاك الشيء المعار ... .. ١٥٢٤
- التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية ... .. ١٥٢٥
- المبحث الثاني - رد المصروفات ... .. ١٥٢٦
- أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإنفاقها ... .. ١٥٢٧
- المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك ... .. ١٥٢٨
- المصروفات النافعة ... .. ١٥٢٩
- حق الحبس ... .. ١٥٣٠
- المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية ... .. ١٥٣١
- الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق والعيوب الخفية ... .. ١٥٣٢
- حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية ١٥٣٢
- حق الحبس ... .. ١٥٣٤
- الفرع الثاني - التزامات المستعير ... .. ١٥٣٥
- المبحث الأول - استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب ... .. ١٥٣٥
- كيفية استعمال الشيء المعار ... .. ١٥٣٨
- مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة ... .. ١٥٣٩
- عدم جواز النزول عن الاستعمال لغير ... .. ١٥٤٠
- المبحث الثاني - المحافظة على الشيء المعار ... .. ١٥٤١
- التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام ببذل عناية ... .. ١٥٤٣
- الجمع في العارية بين المياريين الشخصي والمادي ... .. ١٥٤٤



القاهرة  
مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر  
١٩٦٣



## تصويب

جاء في صفحات ٤٩٨ و ٤٩٩ و ٥٠٨ أن الأجرة التي يضمنها حق امتياز المؤجر يجوز أن تزيد على أجرة سنتين . والصحيح أن هذا هو حكم التقنين المدني القديم . أما في التقنين المدني الجديد فلا يجوز أن تزيد الأجرة التي يضمنها هذا الامتياز على أجرة سنتين ، كما هو صريح نص المادة ١١٤٣ من هذا التقنين .

