عقد الإيجار

تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة أحكام
المحكمة الدستورية العليا
المُساكنة الباب الخلفى للتهرب من أحكام
المحكمة الدستورية العليا
أحدث القوانين وأحكام محكمة النقض

للمزيد من الحصريات زورونا على مدونة الكتب الحصرية
http://koutoub-hasria.blogspot.com/
https://www.facebook.com/koutoubhasria

دكتور
سمير تناغو
أستاذ القانون المدنى
كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

طبعة جديدة
٢٠٠٨

توزيع منشأة المعارف
جلال حزى وشركاه

مدونة الكتب الحصرية https://www.facebook.com/koutoubhasria http://koutoub-hasria.blogspot.com/

عقد الإيجار

تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة أحكام
المحكمة الدستورية العليا
المُساكنة الباب الخلفى للتهرب من أحكام
المحكمة الدستورية العليا
أحدث القوانين وأحكام محكمة النقض

دكتور

سمير تناغو

أستاذ القانون المدنى

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

طبعة جديدة

٢٠٠٨

توزيع منشأة المعارف

جلال حزى وشركاه

مقدمة الطبعة الجديدة

مر وقت طويل قلت فيه أهمية نصوص القانون المدنى، وزادت فيه أهمية القوانين الخاصة للإصلاح الزراعى، وإيجار الأماكن.

ومع ذلك فيبدو أن الأحكام العريقة للقانون المدنى قد انتصرت لنفسها فى آخر الأمر.

ففى ٢٧ يونيه ١٩٩٢ صدر القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعى، وقرر إنهاء جميع عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦، وقرر كذلك تطبيق أحكام القانون المدنى على عقود الإيجار التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل به فى ٢٩ يونيه ١٩٩٢، وعلى جميع عقود الإيجار التى تبرم بعد انتهاء مهلة الخمس سنوات الأخرى التى قررها لإنهاء العقود السارية وقت صدوره.

وبالمثل فإن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قرر سريان القانون المدنى على عقود إيجار الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، وكذلك على عقود إيجار الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون.

وقد أبقى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على عقود الإيجار القائمة وقت صدوره والتى لا زالت تخضع لقوانين إيجار الأماكن، خاصة القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد صدرت فى السنوات الأخيرة عدة أحكام من المحكمة الدستورية العليا تقرر عدم دستورية بعض نصوص قانون إيجار الأماكن.

وسيشمل هذا الكتاب ـ فى طبعته الجديدة ـ دراسة لأحكام القانون المدنى التى تزداد أهميتها ويتسع نطاق تطبيقها مع مرور الوقت، وكذلك أحكام قوانين إيجار الأماكن، وقانون الإصلاح الزراعى، وفقًا لأحدث التشريعات المعمول بها، كل ذلك فى ضوء آراء الفقهاء وأحكام محكمة النقض، والمحكمة الدستورية العليا.

مقدمة الطبعة الجديدة

مر وقت طويل قلت فيه أهمية نصوص القانون المدنى، وزادت فيه أهمية القوانين الخاصة للإصلاح الزراعى، وإيجار الأماكن.

ومع ذلك فيبدو أن الأحكام العريقة للقانون المدنى قد انتصرت لنفسها فى آخر الأمر.

ففى ٢٧ يونيه ١٩٩٢ صدر القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعى، وقرر إنهاء جميع عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦، وقرر كذلك تطبيق أحكام القانون المدنى على عقود الإيجار التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل به فى ٢٩ يونيه ١٩٩٢، وعلى جميع عقود الإيجار التى تبرم بعد انتهاء مهلة الخمس سنوات الأخرى التى قررها لإنهاء العقود السارية وقت صدوره.

وبالمثل فإن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قرر سريان القانون المدنى على عقود إيجار الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، وكذلك على عقود إيجار الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون.

وقد أبقى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على عقود الإيجار القائمة وقت صدوره والتى لا زالت تخضع لقوانين إيجار الأماكن، خاصة القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد صدرت فى السنوات الأخيرة عدة أحكام من المحكمة الدستورية العليا تقرر عدم دستورية بعض نصوص قانون إيجار الأماكن.

وسيشمل هذا الكتاب ـ فى طبعته الجديدة ـ دراسة لأحكام القانون المدنى التى تزداد أهميتها ويتسع نطاق تطبيقها مع مرور الوقت، وكذلك أحكام قوانين إيجار الأماكن، وقانون الإصلاح الزراعى، وفقاً لأحدث التشريعات المعمول بها، كل ذلك فى ضوء آراء الفقهاء وأحكام محكمة النقض، والمحكمة الدستورية العليا.

مقدمة

١ – تعريف الايجـــار :

عرف المشرع الايجار فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى ، بأنه « عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينه لقاء أجر معلوم » .

ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الايجار هى التمكين من الانتفـــاع والأجرة والمدة . ويلاحظ أن تعريف الايجار على هذا النحو يعتبر من التجديدات التى استحدثها القانون المدنى الحالى ، على التقنين المدنى القديم الذى كان يقرر فى تعريفـــه أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفـــع (laisser jouir l'autre partie) ، وليس بتمكينه من الانتفاع كما يقرر القانون الحالى . وقد قيل تعليقاً على ذلك أن التزام المؤجر أصبح ايجابياً فى القانون الجديد بعد أن كان سلبياً فى القانون القديم ، وهو ما تقرره المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بقولها إن « مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابى لا سلبى ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفـــاع ، لا بأن يقتصر على تركه ينتفع بالعـــين المؤجرة » (١) . وقد انتقد البعض هذه الفكرة على أساس أن التمكين من الانتفاع حسب تعبير القانون الجديد . أو ترك المستأجر ينتفع حسب تعبير القانون القديم ؛ لا يعتبر التزاماً بالمعنى الفنى الدقيق ؛ حتى يمكن أن يوصف بعد ذلك بأنه ايجابى أو سلبى ؛ وإذا استعرضنا النصوص الخاصة بالتزامات المؤجر لا نجد منها نصاً واحدا يقرر التزام المؤجر بالتمكين من الانتفاع ،

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٧٦٠ .

وإنما نجد نصوصاً تقرر عدة التزامات تؤدى فى مجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع ، وهذه الالتزامات هى التى يمكن أن توصف بأنها إيجابية أو سلبية . أما التمكين من الانتفاع فهو محل العقد أو شق من محل العقد (١) .

والالتزامات التى تؤدى إلى تمكين المستأجر من الانتفاع أو إلى تركه ينتفع ، بعضها إيجابى وبعضها سلبى سواء فى القانون القديم أو القانون الجديد. فالتزام المؤجر بالتسليم هو التزام إيجابى فى القانونين ولا يؤثر فى هذا الوصف أن القانون القديم يلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بالحالة التى تكون عليها وقت بدأ الانتفاع (م ٣٦٧) . وأن القانون الجديد يلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من منفعـــه (م ٥٦٤) . والمؤجر يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق وهو التزام إيجابى فى القانونين ، مع ملاحظة أن التزام المؤجر بعدم التعرض الشخصى هو التزام سلبى بالامتناع عن عمل فى القانونين أيضا (٢) .

ومع ذلك فان القانون المدنى الجديد ينص على التزامات لا مقابل لها فى القانون المدنى القديم ، من ذلك التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة (م ٥٦٧) على عكس القانون القديم الذى لا يلزم المؤجر بعمل أى مرمه كانت (م ٣٧٠) . وكذلك فان المؤجر يضمن للمستأجر جميع مايوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها (م ٥٧٦) . وهو حكم لا مقابل له فى القانون القديم .

ويخلص من ذلك أن التزامات المؤجر قد تكون ايجابية أو سلبية ، لا يختلف فى ذلك القانون القديم عن القانون الجديد . ولكن الخلاف يوجد فقط فى أن التزامات المؤجر أوسع نطاقا فى القانون الجديد عنه فى القانون القديم .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، العقود المسماه ، ١٩٥٦ ، ص ٣١٩ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٢٠ .

ويلاحظ أن الدكتور عبد الرزاق السنهورى لا زال يعتبر أن التزام المؤجر كان سلبياً فى القانون القديم ، مع اعترافه بما فى هذا التعبير من تجوز ، تقديرا منه للاتجاه الفقهى الحديث السابق عرضه (١) .

٢ – خصائص عقد الايجار :

يمكن أن نستخلص من التعريف السابق عدة خصائص لعقد الايجار أهمها :

١ – الايجار عقد رضائى لا يشترط لانعقاده أى شكل خاص . وجدير بالذكر أن الايجار كان أحد العقود الرضائية الأربعة التى عرفها القانون الرومانى فى أول مراحل تطوره من الشكليه إلى الرضائية (٢) . والرضائية هى القاعدة العامة فى انعقاد عقد الايجار ، ومع ذلك فان المشرع اشترط الكتابة لابرام عقد ايجار الأراضى الزراعية (٣) ، ويعتبر هذا استثناءا من القاعدة العامة .

٢ – الايجار من عقود المعاوضه حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلا لما يعطيه .

٣ – الايجار من العقود الملزمة للجانبين ، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة .

٤ – الايجار عقد من عقود المدة ، فالزمن عنصر جوهرى فيه . وهو بذلك يختلف عن العقود الفورية التنفيذ التى لا يلعب فيها الزمن دوراجوهرياً. وعنصر الزمن لا يمكن فصله عن عنصر المنفعة أو عنصر الأجرة . فالمنفعة

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٥ ، ص ٣١ .

(٢) وهذه العقود هى البيع والايجار والوكالة والشركة ، راجع مونييه ، جـ ٢ ، رقم ١٠٣ ، ص ١٢٨ وما بعدها .

(٣) م ٣٦ من قانون الاصلاح الزراعى .

لا تتصور ممتدة إلا فى الزمان (١) . والأجرة تحسب على أساس مـــدة الانتفاع . والعقود الزمنية إما أن تكون مستمرة التنفيذ أو دورية التنفيذ . ويدخل عقد الايجار فى طائفة العقود المستمرة التنفيذ لأن المنفعة فيـــه تتحقق شيئا فشيئا ، وليس فى فترات دورية كما هو الشأن فى عقود التوريد مثـلا . واعتبار الايجار من العقود الزمنية المستمرة التنفيذ يؤثر فى أحكام عقد الايجار كما سنرى فيما بعد .

٥ — الايجار من العقود الواردة على الانتفاع بالشىء وهو فى هـــذا يشبه العاريه ، ويختلف عن البيع والمقايضة والهبه والشركة والقرض والصلح ، وهى عقود واردة على الملكية . ويختلف عن المقاولة والعمل والوكالـة والوديعة والحراسة وهى عقود واردة على العمل .

٦ — الايجار يقتصر على انشاء التزامات شخصية ، فهو لا ينشىء حقاً عينيا للمستأجر على العين المؤجرة ، كحق المنتفع مثلا . ويترتب على ذلك اعتبار الايجار من اعمال الإدارة كقاعدة عامة وليس من أعمال التصرف . فالايجار هو المثل البارز لأعمال الادارة ، بينما البيع هو المثل البارز لأعمـال التصرف (٢) .

٣ — تمييز عقد الايجار عن غيره من العقود الأخرى :

والمقصود بذلك هو تكييف العقد المعروض باعطائه الوصف الصحيح فى القانون . والتكييف لا يتوقف على ما يذكره المتعاقدان فى هذا الشأن ، بل على ما يعطيه القانون لاتفاقهما من وصف باعتبار ذلك مسألة قانونية .

---

(١) عبد الحى حجازى ، عقد المده ، أو العقد المستمر والدورى التنفيذ ، ص ٣١ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ٥ . وفى تقريرنا أن المعيار الصحيح للتفرقة بين أعمال الاداره وأعمال التصرف لا يوجد فى طبيعة العقد وهل هو ناقل للملكيةوالحقوق العينية الأخرى أو غير ناقل ، بل فى محل العقد وهل هو أصل الشىء أم ثمار الشىء . فبيع المحصول الزراعى يعتبر من أعمال الاداره وإن كان ينقل الملكية ، لأنه يرد على الثمار ، أما بيع الأرض الزراعية ذاتها فهو يعتبر من أعمال التصرف لأنه يرد على أصل الشىء . وسنرى تطبيق هـذا المعيار على عقد الايجار فيما بعد .

والتكييف مسألة أولية لابد من الانتهاء منها قبل معرفة آثار العقد ، لأن لكل عقد من العقود المسماه أحكامه الخاصة به وهى لا تنطبق إلا إذا نسب الاتفاق إلى أحد هذه العقود . فمن المهم مثلا معرفة ما إذا كان الاتفاق بيعا أم ايجارا ، فاذا كان بيعا كان الحكم هو انتقال الملكية إلى المشترى ، ووجوب رسوم التسجيل عليه إذا كان المبيع عقارا ، وانتقال تبعه الهلاك إليه بمجرد العقد ، أما إذا كان العقد إيجارا فلا تنتقل الملكية إلى المستأجر ، ولا تجب عليه رسوم تسجيل ولا يتحمل تبعه الهلاك قبل التسليم .

وغنى عن الذكر أن اختلاف الأحكام بين العقود هو نتيجة لتكييفها ، فلا يستمد التكييف من الأحكام المختلفة للعقود ، بل من خصائصها المميزة (١)

وأهم خصائص عقد الايجار كما سبق أن ذكرنا هى فكرة التمكين من الانتفاع لمدة معينة مقابل أجر معلوم . ونتناول فيما يلى التمييز بين الايجار وغيره من العقود .

٤ – الايجار والبيع :

الايجار قد يلتبس بالبيع . وقد أبرز بوتييه التشابه بين البيع والايجار فى تعريفه للايجار بأنه ليس شيئا آخر سوى أنه بيع للمنفعة أى للثمار المستقبلة للشيء (٢) . ويتفق هذا التعريف مع نظرة الفقه الاسلامى إلى عقد الايجار باعتباره بيعاً للمنفعة (٣) .

ومع ذلك فان تقريب البيع من الايجار على هذا النحو لا يعدو أن يكون تجوزا فى التعبير ، ولا زال الفارق الأساسى بين العقدين ظاهرا ، فالبيع

---

(١) منصور مصطفى منصور . ص ١٨ .

(٢) Potheir, oeuvres complètes, t. 6, Traité du contrat de louage, No. 4.

(٣) يقول الكاسانى « وأما معنى الاجاره فالاجاره بيع المنفعة لغه ولهذا اسماها أهل المدينة بيعا ، وأرادوا به بيع المنفعه » (بدائع الصنائع ، ص ١٧٤) .

ينقل ملكية الشيء إلى المشترى ، بينما يقتصر الايجار على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء . والتشابه بين العقدين لا يدق إلا فى حالات استثنائية ، نعرض منها ما يلى .

أ ــ العقود التى ينقل فيها أحد المتعاقدين للآخر ملكية محصولات الأرض أو ثمارها كالفاكهة التى تغلها حديقة أو الأحجار التى تقتطع من محجر أو المعادن التى تستخرج من أرض أو الكلأ الذى يؤخذ من مرعى أو الأخشاب التى تقطع من غابه . . . الخ ، هل تعتبر ايجارا لهذه الأرض أم بيعاً لهذه الثمار والمحصولات ؟ .

الرأى الذى استقر عليه القضاء الفرنسى هو ضرورة التمييز بين المحصولات produits والثمـــــار fruits فالمحصـــــــولات هى التى يؤدى استخراجها إلى الانتقاص من أصل الشيء ، كاقتطاع أحجار من محجر مثلا . والعقد الوارد على هذه المحصولات يعتبر بيعاً لها وليس ايجاراً للأرض ، سواء كان المقابل فيه مبلغاً معيناً أو محسوبا على أساس الزمن (١) .

أما الثمار وهى التى تنتجها الأرض بصفة دورية مستمرة دون ان تنتقص من أصلها كأعشاب المراعى وثمار الأرض الزراعية والحدائق ، فانهـــا تثير صعوبة حقيقية فى التكييف بين اعتبار العقد بيعا للثمار أو ايجـــــارا للأرض . ويعتمد التكييف على بعض عناصر الترجيح فقط . من ذلك مثلا كيفية حساب المقابل النقدى ، فثمن البيع يدفع عادة مرة واحدة أما الأجرة فتدفع فى فترات زمنية متعاقبة . ولكن هذا المعيار ليس قاطعا فليس هناك مانع من دفع الايجار دفعة واحدة ، ودفع ثمن البيـع بالتقسيط (٢) . ومن عناصر الترجيح أيضا النظر إلى نطاق حقوق المتصرف إليه فاذا كانت له كل ثمار الأرض كان العقد إيجارا ، أما إذا كان التصرف واردا على جزء

---

(١) Civ. 4 août 1886, D.P. 87. I. 36; Req. 14 Mars 1939, D.H. 1939 . 244.

(٢) Colin et Capitant, t. 2, 1o ème éd. 1948, No. 898.

محدود من الثمار كان العقد بيعاً . وتطبيقاً لهذا المعيار حكمت محكمة النقض الفرنسية أن العقد يعتبر بيعاً لثمار أشجار الفلين المستقبلة ولو سماه المتعاقدان ايجارا ، طالما أن المالك احتفظ لنفسه بالحق فى استعمال الأرض محل العقد ، للسكن والمرعى (١) . ومن عناصر الترجيح أيضا معرفة من عليه عبء زراعة الأرض . فاذا كان هو المالك كان العقد بيعاً ، وإذا كان هو الطرف الآخر كان العقد ايجاراً (٢) .

ووجود أكثر من عنصر من عناصر الترجيح يساعد أكثر على الوصول إلى التكييف الصحيح .

واعتبار العقد بيعاً أو ايجاراً له أهمية بالغة من الناحية العملية فى الوقت الحاضر ، حيث قيد المشرع الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية ولكنه لم يضع حدا أقصى لثمن بيع المحصولات الزراعية . ويحدث فى الريف المصرى كثيرا أن المالك يبيع جزءا من محصول الأرض السنوى بثمن يزيد كثيرا على أجرة الأرض طوال السنة (٣) .

ب — عقود البيع الايجارى locations-ventes وهى عقود ترد غالباً على منقولات كالآلات والأجهزة والمحلات التجارية وينص فيها على أنها عقود ايجار وأن المقابل الذى يدفع بالتقسيط هو الأجرة . ولكن يوجد شرط يقرر أنه فى نهاية الايجار ودفع جميع الأقساط فان المستأجر يحتفظ بالشىء على سبيل الملكية ، ويعتبر هذا الشرط بمثابة وعد بالبيع .

وهذه العقود هى فى حقيقتها بيع . ومصلحة البائع فى وصفها بأنها ايجار هى ضمان حصوله على الثمن . لأنه قبل سداد الثمن يعتبر المشترى مبددا إذا

---

(١) Réq. 25 jour. 1886. D.P. 86 . I. 441.

(٢) Civi. 13 déc. 1909, D.P. 1910. I. 203.

(٣) تزرع الأرض أكثر من مرة فى العام الواحد ، ومن النظم المعروفة زراعة الأرض برسيما ثم زراعتها قطنا أو ذره بعد ذلك ، وتعتبر الزراعة الأولى ثانوية بالنسبة للثانية ، ومع ذلك فان ثمن بيع محصول البرسيم يصل أحيانا إلى ضعف القيمة الايجارية عن السنة كلها .

هو تصرف فى الشيء ويخضع لعقوبة خيانة الأمانة . وكذلك إذا أفلس المشترى جاز للبائع أن يسترد الشيء من التفليسة باعتباره مالكا له .

وقد أثارت هذه العقود مشكلة فى تكييفها . وقد اعتبرها البعض ايجارا متضمنا وعدا بالبيع . واعتبرها البعض ايجارا معلقا على شرط فاسخ وبيعا معلقا على شرط واقف ، والشرط فى الحالتين هو دفع كل الأقساط المستحقة (١) .

وقد حسم المشرع المصرى الخلاف فى هذا الشأن فاعتبر العقد بيعـــاً « ولو سمى المتعاقدان البيع ايجارا » (م ٤/٤٣٠) . ولكنه أجاز فى نفس الوقت أن يشترط البائع أن يكون نقل الملكية إلى المشترى موقوفا على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع (م ١/٤٣٠) . وإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءا منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط ، ويجوز للقاضى أن يخفض التعويض المتفق عليه (م ٢/٤٣٠) . وإذا وفيت الأقساط جميعاً ، فان انتقـــال الملكية إلى المشترى يعتبر مستندا إلى وقت البيع (م ٣/٤٣٠) .

٥ – الايجار والعـــارية :

يرد كل من العقدين على الانتفاع بالشيء ومع ذلك فالفارق الأساسى بينهما أن الايجار انتفاع بمقابل أما العاريه فهى انتفاع بدون مقابل . ويعرف المشرع العاريه بأنها « عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال » (م ٦٣٥) .

ولا تثور فى الواقع أدنى صعوبة فى التكييف للتفرقة بين الايجار والعاريه ولكن الصعوبة تثور فى بعض الأحيان التى تكون فيها الأجرة مستتره بحيث لا يعرف على وجه الدقة ما إذا كان هناك مقابل للانتفاع أم لا .

---

(١) راجع فى هذا الموضوع Joseph Hamel, Ventes à tempéraments et locations-ventes, D.H. Chronique, 1930, P. 41.

ومن الأمثلة التى تذكر فى هذا الشأن أن يبيع شخص لآخر منزلا ويحتفظ البائع لنفسه بالحق فى السكن بالمنزل لمدة سنة دون دفع ايجار . ومن الواضح فى هذا المثال أن هناك مقابلا للانتفاع خصم من ثمن البيع وأن العقد يعتبر لهذا السبب إيجارا وليس عاريه . ولكن الفقه الحديث يميل إلى عدم اعتبار العقد ايجارا لما يترتب على اعتباره كذلك ضرورة تطبيق قانون ايجار الأماكن وما يترتب على ذلك من امتداد قانونى للعقد . ولذلك يعتبر العقد بيعاً فقط والثمن فيه مكون من عنصرين أحدهما أساسى هو المبلغ النقدى المتفق عليه والثانى ثانوى هو السكن بالمنزل لمدة سنة (١) .

ومن الأمثلة التى تكون فيها الأجرة مستترة ما تعطيه الحكومة لبعض موظفيهامن مسكن دون مقابل ، أو ما يقدمه مالك العماره للبواب أو للخادم من حجرة يقيم بها . ومن الواضح أن الانتفاع له مقابل محسوب من مرتب الموظف أو الأجير . ومع ذلك فمن الأفضل عدم اعتبار العقد مركبا من عقد عمل وعقد ايجار ، بل اعتباره عقدا واحدا هو عقد عمل يكون الأجر فيه من جزئين الأول نقدا والثانى عينا يتمثل فى الانتفاع بالمسكن ، ولذلك لا يسرى على هذا الانتفاع قانون ايجار الأماكن ، ولا نكون بصدد ايجار أو عاريه .

وعلى عكس الأمثلة السابقة قد يذكر فى العقد مقابل للانتفاع ويكون مقابلا رمزيا تافها لا يناس اطلاقا بقيمة المنفعة ويحدث هذا عندما تمكن الحكومة بعض المؤسسات الخيرية من الانتفاع بمبانيها مقابل ايجار رمزى زهيد . فى هذه الحالة يعتبر العقد عاريه ولو سمى ايجارا . ويصدق نفس الوصف أيضا إذا ذكر المؤجر أنه قبض الأجرة ولم يكن قد قبضها فعلا أو إذا ذكر صراحة أنه تبرع بها .

---

(١) عبد الرزاق أحمد السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٨ هامش ١ .

٦ - الايجار والوديعة :

« الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئا من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عيناً » (م ٧١٨) . ويكون دقيقاً فى بعض الأحيان عندما يضع شخص أشياء مملوكة له فى مكان مملوك لشخص آخر ، معرفه ما إذا كان العقد ايجارا لهذا المكان أو وديعه لهذه الأشياء . والوصول إلى حل فى هذه المسألة يتوقف على مدى التزام صاحب المكان بالمحافظة على الشيء . فاذا كان يلتزم بالمحافظة على الشيء بصفة أصلية كان العقد وديعه ، أما إذا كان لا يلتزم بذلك كان العقد إيجارا . وتعرض فى هذا الشأن عدة صور أهمها :

١ - العقد الذى توضع بمقتضاه سيارة فى « جراج » ، هل هو وديعة لهذه السيارة أم إيجار لهذا الجراج ؟ الاجابة على هذا السؤال تتوقف على مدى التزام صاحب الجراج بالحفظ ، فاذا كان يتعهد بحفظ السيارة كان العقد وديعه ، أما إذا كان يسمح لصاحب السيارة بوضعها فى الجراج دون أن يتحمل هو من جانبه مسئولية المحافظة عليها كان العقد ايجاراً (١) .

٢ - العقد الذى تسمح بمقتضاه ادارة أحد المعارض ، لأحد الأشخاص ، بوضع منتجاته فى مكان معين داخل المعرض ، هل يعتبر إيجارا لهذا المكان ، أم وديعه لهذه المعروضات ؟ قضت المحاكم الفرنسية فى بعض أحكامها باعتبار العقد وديعه (٢) . وفى أحكام أخرى باعتباره ايجارا (٣) . وفى أحكام غيرها باعتباره عقدا غير مسمى (٤) . والأمر يتوقف فى الواقع على ما إذا كانت إدارة المعرض تلتزم بحفظ المعروضات ، أم أنها تترك المكان لصاحب المعروضات يحرسها هو بنفسه .

---

(١) Req. 13 Mai 1925, D.H. 1925, 428.

(٢) Trib. Civ. Caen, 13 Janv. 1886, La Loi 6 Oct.

(٣) Lyon, 9 Janv. 1896, D.P. 96, 2, 400.

(٤) Montpellier, 21 févr. 1898, sous Civ. 31 Déc. 1900. D.P. 1903, 1, 17,2e ésp.

ومن الأمثلة التى تذكر فى هذا الشأن أن يبيع شخص لآخر منزلا ويحتفظ البائع لنفسه بالحق فى السكن بالمنزل لمدة سنة دون دفع ايجار . ومن الواضح فى هذا المثال أن هناك مقابلا للانتفاع خصم من ثمن البيع وأن العقد يعتبر لهذا السبب إيجارا وليس عاريه . ولكن الفقه الحديث يميل إلى عدم اعتبار العقد ايجارا لما يترتب على اعتباره كذلك ضرورة تطبيق قانون ايجـــار الأماكن وما يترتب على ذلك من امتداد قانونى للعقد . ولذلك يعتبر العقد بيعاً فقط والثمن فيه مكون من عنصرين أحدهما أساسى هو المبلـــغ النقدى المتفق عليه والثانى ثانوى هو السكن بالمنزل لمدة سنة (١) .

ومن الأمثلة التى تكون فيها الأجرة مستترة ما تعطيه الحكومة لبعض موظفيهامن مسكن دون مقابل ، أو ما يقدمه مالك العماره للبوا ب أو للخادم من حجرة يقيم بها . ومن الواضح أن الانتفاع له مقابل محسوب من مرتب الموظف أو الأجير . ومع ذلك فمن الأفضل عدم اعتبار العقد مركبا من عقد عمل وعقد ايجار ، بل اعتباره عقدا واحدا هو عقد عمل يكون الأجر فيه من جزئين الأول نقدا والثانى عينا يتمثل فى الانتفاع بالمسكن ، ولذلك لا يسرى على هذا الانتفاع قانون ايجار الأماكن ، ولا نكون بصـــــدد ايجار أو عاريه .

وعلى عكس الأمثلة السابقة قد يذكر فى العقد مقابل للانتفاع ويـكون مقابلا رمزيا تافها لا يقاس اطلاقا بقيمة المنفعة ويحدث هذا عندما تمـكن الحكومة بعض المؤسسات الخيرية من الانتفاع بمبانيها مقابل ايجار رمزى زهيد . فى هذه الحالة يعتبر العقد عاريه ولو سمى ايجارا . ويصـــــدق نفس الوصف أيضا إذا ذكر المؤجر أنه قبض الأجرة ولم يكن قد قبضها فعلا أو إذا ذكر صراحة أنه تبرع بها .

---

(١) عبد الرزاق أحمد السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٨ هامش ١ .

٦ – الايجار والوديعة :

« الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئا من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عيناً » (م ٧١٨) . ويكون دقيقاً فى بعض الأحيان عندما يضع شخص أشياء مملوكة له فى مكان مملوك لشخص آخر ، معرفه ما إذا كان العقد ايجارا لهذا المكان أو وديعه لهذه الأشياء . والوصول إلى حل فى هذه المسألة يتوقف على مدى التزام صاحب المكان بالمحافظة على الشيء . فاذا كان يلتزم بالمحافظة على الشيء بصفة أصلية كان العقد وديعه ، أما إذا كان لا يلتزم بذلك كان العقد إيجارا . وتعرض فى هذا الشأن عدة صور أهمها :

١ – العقد الذى توضع بمقتضاه سيارة فى « جراج » ، هل هو وديعة لهذه السيارة أم إيجار لهذا الجراج ؟ الاجابة على هذا السؤال تتوقف على مدى التزام صاحب الجراج بالحفظ ، فاذا كان يتعهد بحفظ السيارة كان العقد وديعه ، أما إذا كان يسمح لصاحب السيارة بوضعها فى الجراج دون أن يتحمل هو من جانبه مسئولية المحافظة عليها كان العقد ايجاراً (١) .

٢ – العقد الذى تسمح بمقتضاه ادارة أحد المعارض ، لأحد الأشخاص ، بوضع منتجاته فى مكان معين داخل المعرض ، هل يعتبر إيجارا لهذا المكان ، أم وديعه لهذه المعروضات ؟ قضت المحاكم الفرنسية فى بعض أحكامها باعتبار العقد وديعه (٢) . وفى أحكام أخرى باعتباره ايجارا (٣) . وفى أحكام غيرها باعتباره عقدا غير مسمى (٤) . والأمر يتوقف فى الواقع على ما إذا كانت إدارة المعرض تلتزم بحفظ المعروضات ، أم أنها تترك المكان لصاحب المعروضات يحرسها هو بنفسه .

---

(١) Req. 13 Mai 1925, D.H. 1925, 428.

(٢) Trib. Civ. Caen, 13 Janv. 1886, La Loi 6 Oct.

(٣) Lyon, 9 Janv. 1896, D.P. 96, 2, 400.

(٤) Montpellier, 21 févr. 1898, sous Civ. 31 Déc. 1900. D.P. 1903, 1, 17,2e ésp.

٣ — والعقد الذى أثار أكثر من غيره جدلا فى الفقه والقضاء هو العقد المتعلق بالخزائن الحديدية فى البنوك Contrat de coffre-fort . وكان الرأى السائد فى الفقه والقضاء إلى وقت قريب يذهب إلى اعتبار العقد ايجـــارا للخزانة (١) . ولكن الرأى الذى يتجه إليه الفقه الحديث يذهب عـلى العكس إلى اعتبار العقد وديعه (٢) .

وكان الرأى الذى يعتبر العقد ايجارا يستند إلى أن العميل ينتفع بخزانة من خزائن البنك يمكن تشبيهها « بالشقة » الصغيرة مقابل أجرة تدفع سنوياً أو كل ثلاثة شهور . وأن العقد لايمكن اعتباره وديعه لأن البنك لا «يتلقى» شيئا من العميل ولكنه يسمح له فقط بوضع ما يشاء داخل الخزانه ، وأنه لا « يرد » شيئا للعميل ولكنه يسمح له فقط بأخذ الأشياء التى وضعهـا بمعرفته . وأن العقد لا يمكن اعتباره وديعه وإلا فان الأشياء المودعه تكون غير معروفة ومتغيرة ، وأحيانا غير موجوده ، لأن البنك لا يباشر أدنى رقابه على ما يضعه العميل أو يخرجه من الخزانة . وأخيرا فان البنك يتلقى مقابلا للخزانة وهو مالا يستقيم مع عقد الوديعه الذى ينص القانون الفرنسى على أنه بغير أجر (م ١٩١٧) . (٣) .

---

(١) كان هذا الرأى هو مذهب محكمة النقض الفرنسية ، راجع

Req. 11 Févr. 1946, D. 1946. 365, note Tunc; Com. 29 Oct. 1952, D. 1953, 53.

وكان يؤيد هذا القضاء جانب كبير من الفقه الفرنسى ، راجع

Colin et Capitant, t. 2, No. 999; Jambu-Merlin, note Rec. Sirey 1951. 2, 169, sous trib. civ. Tunis, 26 Oct. 1949.

وكان يؤيد هذا الرأى أيضا جانب كبير من الفقه المصرى ، عبد الرزاق السنهورى ، الايجار ، فقرة ١٣ ، ص ٣٦ ؛ محمد على أمام فقرة ١٢ ، ص ٣٠ .

(٢) G. Ripert, Traité élémentaire de droit commercial, 2e èd., 1951, Nos 2230 et s.; Escarra, Cours de droit commercial, Nouv. éd. 1952, Nos, 1432 et s; Tunc, Notes, D. 1944 , 60 et 1946-365

وكان أول المؤيدين لهذا الرأى من الفقه المصرى ، الدكتور منصور مصطفى منصور ، ص ٣٢٤ وما بعدها ، ويأخذ بهذا الرأى فى الوقت الحاضر الدكتور عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٠ ، ص ١٧ .

(٣) يلاحظ أن هذه الحجه الأخيرة لم يقل بها أحد فى القانون المصرى ، لأن الوديعة بنص القانون يجوز أن تكون بغير أجر (م ٧٢٤) .

أما الرأى الحديث الذى يذهب إلى اعتبار العقد وديعه فيستند إلى أن البنك يلتزم التزاما خاصا بضمان سلامة الأشياء المودعه . وأن العميل يستعمل خزانة البنك بحثاً عن الأمان الذى يجده فى أن الخزانة مصنوعة من معدن قوى وموضوعة فى مكان حصين ، وأن البنك يباشر حراسة خاصة على هذا المكان تعتمد فيما تعتمد عليه ، على اشارات الانذار . والعقد الذى يعتبر الالتزام بالحفظ التزاما أساسيا فيه على هذا النحو لا شك أنه عقد وديعه وليس عقد ايجار . وإذا كان واجب اليقظة الملقى على عاتق البنك يزيد على ما هو مفروض عادة على المودع لديه ، فان ذلك راجع إلى قيمة الأشياء المودعة ، والبنك يعلم أن العميل لا يضع فى الخزانة إلا الأشياء الثمينة .

أما الحجة التى تقول أن البنك لا « يتلقى » الأشياء الموضوعة فى الخزانة ولا « يردها » ، فهى مرفوضة لأنه يكفى فى عقد الوديعة أن يسمح المودع لديه للمودع بوضع الأشياء المودعه وباستردادها دون حاجة أن يقوم هو باستلامها بنفسه أو ردها بنفسه ، طالما أن وضع الأشياء وأخذها يتم تحت اشرافه . أما أن الأشياء المودعه تكون غير معروفة للمودع لديه ، فلا يتنافى هذا مع عقد الوديعة حيث ينص القانون الفرنسى على جواز أن تكون الوديعه فى حافظة مغلقة أو فى ظرف مغلق (م ١٩٣١) . أما أن الخزانة الحديدية تعطى بأجر بينما لا يجوز أخذ مقابل للوديعه فهو رأى غير حاسم فى القانون الفرنسى لوجود عقود وديعه مهنيه يجوز فيها الاتفاق على أجر مثال ذلك حفظ سيارة فى جراج أو حفظ الأبسطة والفراء عند المحلات المتخصصة فى ذلك . وهذه العقود تسمى عقود حفظ contrat de garde ، ولا مانع من اعتبار عقد الخزانة الحديدية عقد حفظ للتغلب على صعوبة استحقاق الأجر فيه ، مع اعتباره فى نفس الوقت عقد وديعه لأن الحفظ نوع من الوديعه . ويلاحظ أن القانون المصرى يسمح بأن تكون الوديعه

بأجر (م ٧٢٤) ولذلك لا توجد أدنى صعوبة فى اعتبار عقد الخزانةالحديدية عقد وديعة لهذا السبب ، ولا مبرر حتى لتسميته عقد حفظ (١) .

ويلاحظ أن أهمية الخلاف السابق من الناحية العملية كانت تثور بصدد توقيع دائنى العميل الحجز على الأشياء الموجودة فى الخزانة . لأنه إذا اعتبر العقد وديعه فان الحجز يكون حجز ما للمدين لدى الغير . أما إذا اعتبر العقد ايجارا فان الأشياء تكون فى حيازة المدين نفسه ويكون الحجز هو الحجز التنفيذى وهو مالا يجوز توقيعه إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذى ، ويجب أن يسبقه التنبيه على المدين بالدفع وهو مايؤدى إلى تمكين المدير من استرداد الأشياء المودعه بعد التنبيه عليه وقبل توقيع الحجز فعلا . فيصبح عديم الفائدة من الناحية العمليه . ولذلك تكون الفائدة من اعتبار العقد وديعه هو امكان توقيع حجز ما للمدين لدى الغير على الأشياء المودعة فى الخزانة دون أن يسبق ذلك التنبيه على المدين بالدفع (٢) .

ومع ذلك فان فقه قانون المرافعات الحديث يذهب إلى أن نظام حجز ما للمدين لدى الغير قائم بذاته ، لا يتوقف الالتجاء إليه على طبيعة العقد ، ويجوز استعماله للحجز على الأشياء المودعه فى الخزانة سواء اعتبر العقد ايجارا أم وديعه (٣) . ويؤيد هذا الاتجاه جانب من الفقه المصرى (٤) .

---

(١) يلاحظ أن محكمة النقض الفرنسية فى حكميها الصادرين فى عام ١٩٤٦ ، وعام ١٩٥٢ والسابق اشارة اليهما ، وان كانت قد اعتبرت العقد ايجارا ، الا أنها رتبت أحكاما تتفق أكثر مع عقد الوديعة ، أهمها ما يتعلق بمسئولية البنك عن هلاك الأشياء المودعه أو تلفها ، فقد اعتبرت البنك مسئولا عن ذلك بقوة القانون ما لم يثبت السبب الأجنبى وعبء الاثبات يقع على عاتقه . بينما مسئولية المؤجر عن هلاك الأشياء الموجودة فى العين المؤجرة لا تقوم إلا إذا أثبت المستأجر خطأ المؤجر . راجع أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، رقم ٣٧ ص ٩٩ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٨ .

(٣) Solus, Essai d'une justifications de la saisie-arrêt des objets placés dans le coffre-fort d'une banque, rev. crit. 1936, P. 314 et s.

(٤) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٢٠ وهو يشير إلى الدكتور أحمد زكى الشيتى فى رسالته عن تكييف العقود ، بالفرنسية ، ص ٧٤ : ٧٥ بالهامش .

ولذلك فان أهمية الخلاف فى تكييف عقد الخزانة الحديدية تظهر فى تطبيق نظام عقد الوديعه أو الايجار ، وهما عقدان مختلفان فى أحكامهما .

٧ - الايجـار والوكالة :

« الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل » (م ٦٩٩ مدنى) . والفارق بين العقدين ظاهر ، فالوكيل ممثل للموكل يعمل لحسابه ، بينما ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة لحساب نفسه ، ومحل عقد الوكالة هو عمل يقوم به الوكيل بينما محل عقد الايجار هو الانتفاع بشىء من الأشياء . ومحل التزام الوكيل عمل قانونى ، بينما الانتفاع بالعين المؤجرة عمل مادى . ولذلك قلما يثور التباس بين الايجار والوكالة . ومع ذلك فهذا متصور فى بعض الحالات .

مثال ذلك أن يكلف شخص يملك بعض المبانى ، شخصا آخر يقـوم بتأجير هذه المبانى واحتجاز جزء من الأجرة لنفسه مقابل العمل الذى قام به ، فهل يعتبر الشخص الآخر وكيلا عن المالك فى التأجير والقبض ، أم أنه مستأجر لهذه المبانى يقوم بتأجيرها بعد ذلك لحسابه الخاص . الأمر يتوقف فى الواقع على ارادة المتعاقدين ، فاذا اتفق على أن التأجير يكون لحساب المالك فان العقد يعتبر وكاله ، أما إذا اتفق على أن التأجير يكون لحساب الشخص الآخر فان العقد يعتبر ايجارا . ولكن الصعوبة تقوم عندما لاتوجد اراده معلنه فى هذا الشأن ويحتاج الأمر إلى تفسير إرادة المتعاقدين لتحديد طبيعة العقد . وهنا لابد من الالتجاء إلى بعض العناصر المرجحـه المأخوذة من الاتفاق ذاته (١) . فاذا اتفق مثلا على أن المالك يحصـل على مبلغ معين بغض النظر عن المبلغ الذى يحصل عليه الشخص الآخر من تأجير هذه المبانى فان العقد يكون ايجارا من المالك لهذا الشخص . الذى يتحمل بعد ذلك احتمالات الربح والخسارة من القيام بتأجير المبانى من الباطن . أما

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٢٦ ، ٣٢٧ .

إذا اتفق على أن الشخص الآخر يحصل على مبلغ معين أو حتى على نسبة معينة من أجرة المبانى ، فان العقد يكون وكاله لهذا الشخص فى التأجير والقبض . ويترتب على ذلك أن تقوم علاقة مباشرة بين المالك والمستأجرين الذين يسمون مستأجرين من الباطن وهم فى الواقع مستأجرون أصليون (١) .

٨ – الايجار والمقاولة :

« المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » (م ٦٤٦) . والفارق الظاهر بين العقدين أن المقاوله ترد على عمل المقاول ، بينما يرد الايجار على الانتفاع بالشيء . ويثور الالتباس أحيانا فى العقود التى ترد على عمل أحد المتعاقدين وعلى الانتفاع بشيء يقدمه للمتعاقد الآخر فى نفس الوقت .

والمثال البارز على ذلك عقد المستهلك مع الملتزم لأحد المرافق العامة ، كتعاقد المستهلك مع شركة الكهرباء ، هل يعتبر ايجارا للمعدات التى تضعها الشركة فى منزل المستهلك أم مقاولة لتمكين المستهلك من الانتفاع بالتيار الكهربائى ؟ .

والفكرة التى صدر عنها القانون المدنى الجديد هى أن العقد الذى تبرمه الادارة مع ملتزم المرفق العام ، هو عقد ادارى ، وهو عقد التزام المرافق العامة . وهذا العقد يسيطر على العقود الفردية التى يبرمها ملتزم المرفق العام مع سائر المستهلكين . وعقد المستهلك مع ملتزم المرفق العام هو عقد مقاوله وليس عقد ايجار . وقد عبر المشرع عن ذلك فى المادة ٩٠٦ من المشروع التمهيدى للقانون المدنى ، وهى التى أصبحت المادة ٦٦٨ من التقنين بعد

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٩ ، ص ١٤ .

الآخر » . والعمل يشبه المقاوله فى أن محل العقد هو العمل الذى يقـوم به أحد المتعاقدين ، ولكنه يختلف عن المقاوله فى أن العامل يكون تابعاً لرب العمل يتلقى أوامره منه ، ولا توجد هذه التبعية فى عقد المقاولة . والعمل يختلف عن الايجار كما هو ظاهر فى أنه لا يقوم على الانتفاع بشىء ، بل بخدمات العامل . ولم يمنع هذا ، القانون الفرنسى من اعتبار العمل نوعا من الايجار ، فهو ايجار لعمل العامل ، على أساس نظرة اقتصادية كانت سائدة فى بداية القرن التاسع عشر عند وضع التقنين الفرنسى ، يعتبر العمل على أساسها سلعة يجوز تأجيرها كما تؤجر الأشياء (١) . غـير أن هذا النظر لم يعد له مجال فى الوقت الحاضر مما أوجب انفصال عقد العمل عن عقد الايجار باعتبار أن أحدهما يرد على عمل انسان بينما يرد الآخر على الانتفاع بشىء .

ومع ذلك لازال هناك مجال للشك فى تفسير بعض العقود على أنها عقود عمل أو عقود ايجار . مثال ذلك العقد الذى تعطى بمقتضاه شركة للسيارات ، سيارة أجرة إلى سائق يقوم بقيادتها على أن يعطى الشركة جعلا معينا ويحصل لنفسه على باقى الأرباح ، هل يعتبر عقد عمل أم عقد ايجار للسيارة ؟ الأخذ بأحد التفسيرين تترتب عليه نتائج عملية هامة سواء من ناحية الاختصاص القضائى أو من ناحية استفادة السائق من قانون اصابات العمل وحقـه فى الرجوع على رب العمل دون حاجة إلى اثبات خطأ من جانبه إذا اعتبر العقد عملا . والرأى الذى رجح فقها وقضاء (٢) هـو اعتبار العقد عمل ، على أساس ما توجد من رابطة تبعية بين الشركة وبين العامل ، ولا يمنع ذلك أن الأجر الذى يحصل عليه العامل متغير بحسب الأرباح التى تحققهاالسيارة .

---

(١) راجع المادة ١٧٠٨ من التقنين المدنى الفرنسى .

(٢) Req. 23 Juin 1903, D.P. 1904, 1, 139.

ومن العقود التي أثارت بحثا فى تكييفها ، العقد الذى تضع بمقتضاه شركة للسيارات ، سيارة بقائدها تحت تصرف أحد العملاء . هل يعتبر عقد عمل (عقد نقل) أم عقد ايجار للسيارة ؟ إذا اعتبر العقد ايجارا فان العميل يكون ملزما برد السيارة عند انتهاء مدة الانتفاع فاذا أصيبت السيارة بحادث أثناء استعمالها كان العميل مسئولا ، ما لم يثبت أن وقوع الحادث لا يرجع إلى خطئه (م ٥٩١) ، أما إذا اعتبر العقد عقد نقل فان الراكب لا يكون مسئولا عن اصابة السيارة ما لم تثبت الشركة أن التلف راجع إلى خطئه ، كما لو كان قد استحث السائق على أن يسرع بالسيارة بما يجاوز السرعة القانونيـة (١) . والرأى الراجح أنه إذا كان العميل لم يستبق السيارة عنده فترة من الزمن بحيث يصبح قائدها تابعاً له ، فان العقد يكون عقـد نقل ، أما إذا استبقاها فترة من الزمن فان العقد يكون ايجارا للسيارة (٢) .

١٠ – التمييز بين حق المستأجر وحق المنتفع :

يتشابه الايجار مع الانتفاع فى أن كلا منهما يرد على الانتفاع بشىء مملوك للغير ولمدة محدودة . ومع ذلك فالفروق بين حق المستأجر وحـق المنتفع واضحة تتمثل فيما يلى : ١ – حق المستأجر هو حق شخصى قبـل المؤجر وليس حقاً عينياً على العين المؤجرة ، على خلاف حق الانتفاع الذى يعطى حقاً عينياً لصاحبه باعتباره تجزئة للملكية الشىء الوارد عليـه (٣) . ٢ – حق الانتفاع ينتهى حتما بوفاة المنتفع ، أما حق المستأجر فينتقل إلى ورثته ما لم يكن روعى فى الايجار الاعتبار الشخصى للمستأجر نفسه . ٣ – حق الانتفاع يكون مصدره أى سبب من أسباب كسب الحقوق العينية ماعدا

---

(١) Colin et Capitant, t. 2, No. 1000, P. 659.

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٣ ويلاحظ أن عقد النقل أقرب فى الواقع إلى عقد المقاولة منه إلى عقد العمل .

(٣) سنبحث فيما بعد طبيعة حق المستأجر فى الانتفاع وهل هو حق شخصى أم حق عينى . والرأى الراجح أنه حق شخصى رغم بعض مظاهر الحق العينى التى توجد فى بعض أحكامه .

الميراث ، أما الايجار فليس له مصدر سوى العقد . ٤ — الانتفاع يكون بمقابل أو بغير مقابل ، أما الايجار فهو دائماً بمقابل (١) .

ومع ذلك فان الايجار قد يلتبس بالانتفاع فى حالتين :

١ — الايجار لمدى حياة المستأجر ، وهو ينقضى بوفاة المستأجر ، كما هو الشأن فى حق الانتفاع ، الا أن الفرق بين الحقين لا زال واضحا فى أن الايجار لا يعطى للمستأجر حقاً عينياً مهما طالت مدته ، على عكس الانتفاع . ومن ناحية أخرى لا يشترط فى الانتفاع أن يكون لمدى حياة المنتفع بل يجوز أن يكون لفترة محدودة (٢) .

٢ — هناك عقود الايجار التى تبرم لفترات طويلة من الزمن وتعطى للمستأجر حقاً عينياً على العين المؤجرة ، ومن هذه العقود عقد الحكر . وهذه العقود لا يجوز الخلط بينها وبين عقود الايجار العادية لأنها تعطى للمستأجر حقاً عينياً . ولكن من ناحية أخرى لا يجوز لهذا السبب وحده خلطها بحق الانتفاع ، لأنها تنتقل إلى الورثة على عكس حق الانتفاع الذى ينقضى بوفاة المنتفع (٣) .

١١ — النصوص القانونية التى تحكم عقد الايجار :

١ — نظم المشرع عقد الايجار فى المواد من ٥٥٨ إلى ٦٣٤ من القانون المدنى ، وقسم هذه المواد إلى قسمين ، الأول فى الايجار بوجه عام (المواد ٥٥٨ — ٦٠٩) والثانى فى بعض أنواع الايجار (المواد ٦١٠ — ٦٣٤) تناول فيه ايجار الأراضى الزراعية والمزارعة وايجار الوقف . والمفروض ان أحكام القسم الأول تسرى على أنواع القسم الثانى ما لم يوجد نص خاص يخالف

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٢ ، ص ٢١ .

(٢) أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى دالوز ، ج ٣ ، الايجار ، رقم ٢٩ ، ص ٩٩ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٢ ، ص ٢٢ .

الأحكام العامة. وبجانب النصوص الخاصة بعقد الإيجار، فإن هذا العقد يخضع كغيره من العقود للقواعد العامة فى نظرية العقد المنصوص عليها فى المواد من ٨٩ – ١٦١.

٢ ـ بجانب النصوص الواردة فى القانون المدنى فإن المشرع تدخل بالتنظيم فى بعض أنواع الإيجار، وبصفة خاصة فى عقد إيجار الأراضى الزراعية، ونظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى قانون الإصلاح الزراعى، وهو المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، وجاء هذا التنظيم فى الباب الخامس من القانون تحت عنوان «فى تحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها». ويعتبر قانون الإصلاح الزراعى والقوانين المعدلة والمكملة له، تعديلا للقانون المدنى بالنسبة لعقد إيجار الأراضى الزراعية. ويترتب على ذلك عدم تطبيق القانون المدنى فى الأحكام التى تتعارض مع نصوص جاءت فى قانون الإصلاح الزراعى.

وأهم ما جاء به قانون الإصلاح الزراعى من تعديلات، ما يتعلق بتقييد حرية المتعاقدين فى تحديد أجرة الأرض الزراعية، وكذلك ما يتعلق بامتداد إيجار الأرض الزراعية بشروط معينة.

وقد وضع القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ حداً زمنيًا هو نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ لتطبيق قانون الإصلاح الزراعى على عقد إيجار الأراضى الزراعية.

٣ ـ اجتاحت العالم، نتيجة للحربين العالميتين، وما نتج عنهما من تخلف حركة البناء فى ملاحقة تزايد السكان، أزمة شديدة للمساكن، اضطرت المشرع فى كثير من الدول ومنها مصر إلى التدخل بوضع قواعد استثنائية تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وصدر أول تشريع مصرى فى هذا الشأن عام ١٩٢٠، وتوالت التشريعات بعد ذلك، وكان أهمها هو قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧. وقد

صدرت بعد ذلك تشريعات عديدة أكملت قانون عام ١٩٤٧ وأضافت إليه وعدلت من أحكامه[١]، إلى أن صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. وعلى عكس القوانين السابقة، فإن القانون المذكور لا يعتبر قانوناً استثنائياً مؤقتاً، بل هو تشريع دائم أريد به تعديل أحكام القانون المدنى على النحو الذى جاء به. وقد صدر بعد ذلك القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقانون إيجار الأماكن يقيد حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة، وكذلك يقرر الامتداد القانونى لعقود الإيجار. والقواعد التى يضعها فى هذا الشأن من النظام العام، ولا يجوز الاتفاق على عكسها[٢].

ويلاحظ أنه إذا لم يوجد حكم خاص فى قانون إيجار الأماكن، أو قانون الإصلاح الزراعى فإن أحكام القانون المدنى هى التى يجب تطبيقها. وأحكام القانون المدنى تسرى أيضاً على عقود الإيجار الأخرى غير إيجار الأراضى الزراعية وإيجار الأماكن.

١٢ ـ القانون المدنى القديم مازال نافذاً بالنسبة لبعض العقود:

أصبح القانون المدنى الجديد نافذاً فى ١٩٤٩/١٠/١٥. ومن المسلم به فى مبدئ تنازع القوانين فى الزمان، أن العقود تخضع للقانون الذى

---

(١) وهذه القوانين هى القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩، والقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩، والقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، والقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣، والقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥، والقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦، والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨، والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١، والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، والقانون رقم ٧ و ٢٤ لسنة ١٩٦٥، والقانون رقم ٣٦ و ٣٧ لسنة ١٩٦٦.

(٢) العقود التى تبرم اعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، أصبحت خاضعة للقانون المدنى.

أبرمت فى ظله ، وقد وجدت هذه القاعدة تطبيقات عديدة فى القضاء الفرنسى (١) . ونظراً لأن الكثير من عقود الايجـــار التى لازالت سارية حتى الآن قد أبرمت فى ظل القانون المدنى القديم ، فان هذا القانون هو الذى يحكمها حتى الآن ، سواء فيما يتعلق بقواعد الاثبات أو تحديدالالتزامات المحـــدودة للمؤجر (٢) .

وغنى عن الذكر أن التقنين المدنى القديم يظل سارياً على العقود التى أبرمت فى ظله بالنسبة للأحكام التى لا تتعلق بالنظام العام ، أما إذا كانت التشريعات الحديثة قد أدخلت حكماً آمراً يتعلق بالنظام العام ، فان هـــذا الحكم هو الذى يطبق دون أحكام التقنين المدنى القديم (٣) .

١٢ – خطة البحث :

خطة البحث تفرضها فى الواقع الخطة التى اتبعها المشرع فى القانون المدنى ، وكذلك الأحكام الخاصة التى جاءت فى قانون الاصلاح الزراعى وقانون ايجار الأماكن . وعلى هذا الأساس تنقسم دراستنا إلى بابين الأول فى الايجار بوجه عام ، والثانى فى بعض أنواع الايجار .

---

(١) راجع فى هذا الموضوع P. Roubier, Le Droit transitoire, 2e ed., 1960, P. 381.

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٣ ، ص ٣٤ .

(٣) محمد لبيب شنب ، شرح أحكام الايجار ، ١٩٦٤ ، ص ٦ .

الباب الأول

الايجار بوجه عام

ندرس فى هذا الباب القواعد العامة لعقد الايجار وهى التى تسرى على كل أنواع الايجار ما لم يخالفها نص خاص . وقد جاءت هذه الأحكام فى المواد ٥٥٨ - ٦٠٩ من القانون المدنى . وتنقسم دراستنا فى هذا الباب إلى ثلاثة فصول ، الأول فى انعقاد الايجار والثانى فى آثار الايجار والثالث فى انقضاء الايجار .

الفصل الأول

انعقاد الايجـــار

الايجار عقد رضائى ينعقد بتطابق ارادة المؤجر والمستأجر على الانتفاع بالعين المؤجرة ، لمدة محدودة مقابل أجر معلوم . وشروط انعقاد العقد بعضها يتعلق بطرفى العقد وبعضها يتعلق بالارادة وبعضها يتعلق بالمحل ، وندرس هذه الشروط فى ثلاثة مباحث متتالية ، كما ندرس اثبات الايجار فى مبحث رابع . ونفاذ الايجار فى مبحث خامس .

المبحث الأول

طرفا العقـــد

طرفا العقد هما المؤجر والمستأجر . ويشترط فى كل منهما أن يكون أهلا للتعاقد وأن تكون له سلطة ابرام التصرف بالنسبة للشىء محل العقد . وندرس فيما يلى من له حق الايجار ومن له حق الاستئجار .

§ ١ — من له حق الايجار

من له حق الايجار هو مالك الشىء أو المنتفع به أو من يقوم بادارته ، فان لم يكن واحدا من هؤلاء ، فهو فضولى والايجار الصادر منه له حكم خـاص .

١ — الايجار الصادر من المالك

١٤ — أهلية المـالك :

إذا كان المالك راشدا وهو من بلغ إحدى وعشرين سنة ميلادية كاملة ، متمتعاً بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه ، فانه يكون كامل الأهلية لمباشرة

حقوقه المدنية (م ٤٤) . وهو يملك تأجير الأعيان التى يملكها دون قيد عليه فى ذلك .

والوقت الذى تراعى فيه أهلية المالك هو وقت ابرام العقد . فاذا كان المالك راشدا فى هذا الوقت ثم فقد أهليته بعد ذلك ، فلا يؤثر ذلك فى صحة العقد ، ولو كانت مدة العقد لم تبدأ ، أو امتدت ، أو كان الايجار مقسما إلى آجال ، ثلاث أو ست أو تسع سنوات يجوز عند انتهاء كل أجل منها انهاء الايجار من أحد الجانبين طالما أن الايجار واحـــــد بالنسبة للاجال كلها (١) ؛ أما إذا كان العقـــد يتجدد فلا بد من توافر الأهلية عند ابرامه وكذلك عند تجديده (٢) .

وإذا كان المالك عديم التمييز وهو من لم يبلغ السابعة ، أو بلغ سن الرشد ولكن حجر عليه لجنون أو عته ، فانه لا يستطيع تأجير المال المملوك له ، والعقد الصادر منه يعتبر باطلا بطلانا مطلقاً . لأن الايجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر . وإذا كان سبب انعدام التمييز هو الجنون أو العته فلا يحكم بالبطلان إلا إذا تم العقد بعد توقيع قرار الحجر ، أما العقد الصادر قبل ذلك فلا يكون باطلا إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعه أو كان المستأجر على بينة منها (م ١١٤ مدنى) .

أما إذا كان المالك ناقص التمييز وهو الصبى المميز الذى بلغ السابعة ولم يبلغ الحادية والعشرين ، أو من بلغ هذه السن ولكن حجر عليه لسفه أو غفله ، فان الايجار الصادر منه يكون باطلا بطلانا نسبيا ، أى قابلا للابطال لمصلحته (٣) .

---

(١) أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ٥٩ ، ص ١٠١ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٧٣ ، ص ٩٦ .

(٣) التصرفات الصادرة من ناقص الأهلية ، تكون صحيحة إذا كانت نافعة نفعا محضا ، كقبول الهبة ، وتكون باطلة بطلانا مطلقا إذا كانت ضارة ضررا محضا كاعطاء هبه ، وتكون باطله بطلانا نسبيا إذا كانت دائره بين النفع والضرر كالايجار .

ولكن تنبغى ملاحظة أن ناقص الأهلية يجوز له فى بعض الحالات أن يتصرف فى أمواله ويجوز له بالتالى إدارة هذه الأموال وتأجيرها ، وهذه الحالات هى .

١ – إذا بلغ الصبى السادسة عشرة من عمره وكان يكسب من عمله ، أصبح بمقتضى المادة ٦٣ من قانون الولاية على المال أهلا للتصرف فيما يكسب من أجر أو غيره ، بشرط الا يتعدى أثر التزامه حدود المال الذى يكسبه من مهنته أو صناعته . فاذا اشترى من أجره شيئا يصلح للتأجير ، كان له حق تأجيره ، إذ هو يملك بيعه ومن يملك الأكثر يملك الأقل (١) .

٢ – إذا بلغ القاصر الثامنة عشر من عمره جاز الإذن له فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لادارتها . وهذا الإذن إما أن يصدر من الولى أو من المحكمة . فالمادة ٥٤ من قانون الولايه على المال تنص على أن « للولى أن يأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشر فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ويكون ذلك باشهاد لدى الموثق وله أن يسحب هذا الإذن أو يحد منه باشهاد آخر مع مراعاة حكم المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات » . وتنص المادة ٥٥ على أنه « يجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها وإذا رفضت المحكمة الإذن فلا يجوز تجديد طلبه قبل مضى سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض ».

وتنص المادة ٥٦ على أن « للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الإدارة . . . ولكن لا يجوز له أن يؤجر الأراضى الزراعية والمبانى لمدة تزيد على سنة . . . إلا باذن خاص من المحكمة أو من الوصى فيما يملكه من ذلك . . . » .

ويخلص من هذه النصوص أن القاصر المأذون له أن يباشر أعمال الإدارة ، ويعتبر الايجار من أعمال الادارة باعتباره تصرفا فى ثمار الشىء لا فى أصل

---

(١) لا يوجد فى القانون مثل هذا الحق بالنسبة للسفيه وذى الغفله ، فلا يجوز لأى منهما أن يتصرف فيما يكسبه من عمله .

الشيء (١) . ولكن المشرع قيد سلطة القاصر المأذون فى ايجار الأراضى الزراعية والمبانى بمدة لا تزيد على سنة . ونظرا لأن قانون الاصلاح الزراعى نص على أنه لا يجوز أن تقل مدة ايجار الأراضى الزراعية عن ثلاث سنوات فان القاصر لا يملك تأجير الأراضى الزراعية بغير إذن ويعتبر قانون الاصلاح الزراعى معطلا لأحكام قانون الولايه على المال بالنسبة لأهلية القاصر المأذون فى إدارة أمواله (٢) . وعلى هـذا النحو فان القاصر يملك تأجير الأراضى الزراعية لمدة ثلاث سنوات باذن الوصى ، ولمدة تزيد على ثلاث سنوات باذن الولى أو المحكمة . أما المبانى فيجوز له تأجيرها لمدة سنة بغير إذن أحد ولمدة لا تزيد على ثلاث سنوات باذن الوصى ، ولمدة تزيد على ثلاث سنوات باذن الولى أو المحكمة (٣) .

٣ ــ يجوز الإذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة من عمره أن يتجر فى ماله . والإذن فى الادارة لا يستتبع الإذن فى الاتجار ، لما فى التجارة من خطورة تقتضى خبرة خاصة ، ولذلك لابد من إذن خاص فى ذلك وهو ما تنص عليه المادة ٥٧ من قانون الولايه على المال . وهذا الإذن لا يصدر إلا من المحكمة ، فلا يجوز للولى أن يعطيه كما هو الشأن فى الإذن بالادارة . وإذا أذن للقاصر فى التجارة كان له أن يباشر أعمال التصرف والادارة التى تدخل فى نطاق الإذن ، ويجوز له تأجير الأشياء التى يتاجر فيها ، ولا يتقيد هذا بثلاث سنوات كما هو الحكم فى الإذن بالادارة ، ما لم يوجد قيد خاص بذلك مشترط فى الإذن ذاته (٤) .

---

(١) راجع فى معيار التفرقة بين أعمال الادارة وأعمال التصرف ، كتابنا ، التأمينات العينية ، ١٩٦٧ ، فقرة ٢٠ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٠١ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٨٣ ؛ قارن شمس الدين الوكيل ، النظرية العامة فى الحق ، فقرة ٦٠ .

(٣) والأحكام الخاصة بالقاصر المأذون تسرى أيضا على السفيه وذى الغفله إذا أذنته المحكمة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها (م ٦٧ من قانون الولا يه على المال) .

(٤) لم ينص القانون على جواز الإذن للسفيه أو ذي الغفله بالاتجار ، وإن جاز الإذن له فى الإدارة كما سبق القول .

الأسبقية فى الانتفاع . فاذا كان المشترى قد تسلم العين المبيعة فعلا فلا يجوز للمستأجر ولو عن طريق البائع أن يطالب بتسليم العين له لما فى ذلك من تعارض مع التزام البائع نحو المشترى بالضمان . ولا يكون أمام المستأجر إلا طلب الفسخ والتعويض . وإذا كان المستأجر هو الذى تسلم العين أولا ، فان المشترى لا يستطيع ولو عن طريق البائع أن يستردها منه ، لما فى ذلك من تعارض مع التزام البائع وهو المؤجر نحو المستأجر بالضمان . ولا يكون أمام البائع إلا طلب الفسخ والتعويض أو قبول بقاء المستأجر فى العين المؤجرة (١) .

ب — وإذا صدر الايجار من المشترى فانه يكون صحيحا نافذا فى حق البائع . لأن المشترى يحق له أن يطالب البائع بتسليم العين المبيعة له ، ويستطيع بالتالى أن يسلمها للمستأجر منه . ولا يجوز للبائع أن يستردها بعد ذلك من المشترى أو المستأجر منه لتعارض ذلك مع التزامه هو بالضمان نحو المشترى .

١٧ – المالك الذى زالت ملكيته باثر رجعى :

المالك قد تزول ملكيته بأثر رجعى ، كما لو فسخ عقد البيع الذى تملك به ، أو أبطلت الوصية فيما زاد عن الثلث أو رجع الواهب له فى الهبة ، أو بيع الشيء الذى رسا مزاده عليه مرة ثانية للزيادة بالعشر ، أو كانت ملكيته معلقة على شرط فاسخ ومن هذا المشترى تحت شرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ (م ٢/٤٢١ مدنى) ، أو كان مشتر بعقد بيع وفائى عندما كان ذلك جائزا (٢) .

وكان مقتضى زوال الملكية أن يعتبر من زالت ملكيته كأنه لم يكن مالكاً فى أى يوم من الأيام وأن الايجار الصادر منه ، ايجار ملك الغير فلا ينفذ

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٩ .

(٢) أبطل القانون المدنى الجديد . البيع الوفائى فى المادة ٤٦٥ التى تقرر أنه « إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلا » .

فى مواجهة من اعتبر مالكاً فى الفترة السابقة . ولكن من المتفق عليه أنه استثناءا من الأثر الرجعى لزوال الملكية ، فان أعمال الادارة الصادرة من المالك الذى زالت ملكيته تظل نافذة بعد ذلك (١) .

وقد نص المشرع على هذا الحكم صراحة بصدد المالك تحت شرط فاسخ فى المادة ٢/٢٦٩ وهى تقرر « على أن أعمال الإدارة التى تصدر من الدائن (تحت شرط فاسخ) تبقى نافذة رغم تحقق الشرط » . ويسرى هذا الحكم على جميع الحالات الأخرى التى تزول فيها ملكية المؤجر بأثر رجعى .

ولكن يشترط لسريان عقد الايجار فى حق من ظهر أنه المالك أن يكون من أعمال الإدارة الحسنه ولم يقصد به الاضرار بمن ستؤول إليه الملكية (٢) . وهو يكون كذلك إذا كانت الأجرة المتفق عليها هى أجرة المثل أو أقل قليلا بما يتغابر فيه الناس ، وكانت مدة الايجار هى المدة المعتادة فى التعاقد ولو زادت على ثلاث سنوات على خلاف ما تقرره المذكرة الإيضاحية فى هذا الشأن ، وما كان مقررا فى القانون المدنى القديم بالنسبة للمشترى وفاء (م ٤٣١/٣٤٥) وهو نص لم يعد له وجود فى القانون الحالى . ومن ناحية أخرى فلا يسرى نص المادة ٥٥٩ الذى يقرر أن من لا يملك الا حق الادارة لا يجوز أن يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ، لأن الفرض الذى أمامنا يصدر فيه الايجار من مالك وليس ممن له حق الادارة فقط وكل ما يشترط لصحة الايجار أن تكون المدة معقولة بحسب نوع الايجار ، وهذا أمر متروك لتقدير القاضى عند النزاع . فاذا كان الايجار بقصد استغلال صناعى وإقامة منشآت مرتفعة القيمة فى العين المؤجرة ، فمن الطبيعى أن تكون مدة الايجار طويلة تزيد على تسع سنوات (٣) .

---

(١) أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ٧٢ ، ص ١٠١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، ص ٤٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٤ .

(٢) وفى هذا الشأن تقرر المذكرة الإيضاحية : « وغنى عن البيان أن بقاء الأعمال التى تقدمت الاشارة اليها (أعمال الإدارة) مشروط بحسن نية من صدرت عنه ، وعدم تجاوز المألوف فى حدود الإدارة . فاذا كان عمل الادارة اجاره مثلا ، وجب الا تجاوز مدتها ثلاث سنوات » .

(٣) باريس ، ٢٢ مايو عام ١٨٤٧ ، داللوز ، ٤٨ ، ٢ ، ٩ ؛ هيمار ، تعليق فى سيرى ، ١٩٠٧ ، ١ ، ٣٣ وما بعدها .

١٨ – المالك الذى تتخذ ضده اجراءات نزع الملكية :

تنص المادة ٤٠٨ من قانون المرافعات الجديد (١) على أنه « مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى فى شأن ايجار العقارات تنفذ عقود الايجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فى حق الحاجزين والدائنين المشار اليهم فى المادة ٤١٧ ومن حكم بايقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعقود الايجار الواجبة الشهر أما عقود الايجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ فى حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة » .

ويخلص من هذا النص أن الايجار الصادر من المالك الذى تتخذ فى مواجهته اجراءات نزع ملكية العقار المؤجر ، يكون نافذا فى حق الحاجزين والدائنين إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أيا كانت الأجرة المتفق عليها أو مدة الايجار ، أما إذا لم يكن الايجار ثابت التاريخ على هذا النحو فلا يكون نافذا فى حق هؤلاء إلا إذا أمكن اعتباره من أعمال الإدارة الحسنة ، وهو يكون كذلك إذا لم تكن الأجرة أقل من أجر المثل ، ولم تكن المدة أطول من المألوف فى التعاقد (٢) .

١٩ – التاجر المفلس :

يترتب على الحكم بشهر الافلاس غل يد التاجر المفلس عن ادارة أمواله ، والايجار الذى يصدر منه بعد ذلك يكون باطلا (م ٢١٦ تجارى) . أما الايجار الصادر بعد الوقوف عن الدفع وقبل شهر الافلاس ، فيجوز ابطاله أيضا إذا ثبت أن المستأجر كان يعلم وقت التعاقد باختلال أعمال المؤجر (م ١/٢٢٨ تجارى) ، ويكون البطلان وجوبياً إذا كان الايجار يخفى هبة للمستأجر (م ٢/٢٢٨ تجارى) . ويجوز كذلك ابطال الايجار ولو صدر

---

(١) وهى المادة ٦٢١ من قانون المرافعات السابق عليه .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ٤٥ .

قبل الوقوف عن الدفع إذا صدر عن تواطؤ بين المؤجر والمستأجر اضرارا بالدائنين وحدث الضرر بالفعل (م ٢٣٠ تجارى) (١) .

ب — الايجار الصادر من المنتفع

ندرس فيما يلى الايجار الصادر من صاحب حق الانتفاع ومن صاحب حق السكنى وحق الاستعمال والمستأجر والمستعير والمودع لديه والدائن المرتهن رهن حيازه .

٢٠ — صاحب حق الانتفاع

صاحب حق الانتفاع ، هو صاحب الحق فى ثمار الشيء ومنفعته ولذلك يجوز له تأجيره للغير ؛ ولا يبدو لنا جائزا حرمانه من هذا الحق ولو بشرط صريح فى السند المنشيء للانتفاع ، وإلا فاننا لا نكون بصدد حق انتفاع بل حق استعمال أو سكن (٢) .

وعلى عكس ذلك فان مالك الرقبة لاحق له فى ثمار الشيء ، وبالتالى فلا يجوز له تأجيره ؛ والايجار الصادر منه لا ينفذ فى حق المنتفع ، الذى يجوز له أن يسترد الشيء من المستأجر من مالك الرقبة وتسليمه لمستأجر آخر يختاره هو (٣) .

أما الايجار الصادر من صاحب حق الانتفاع فهو صحيح بين أطرافه ، نافذ فى مواجهة الغير وخاصة مالك الرقبة . كل هذا مع مراعاة أن حق الإنتفاع موقت بطبيعته ، وأنه ينتهى دائماً إما بانتهاء المدة المتفق عليها أو

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٤٤ ؛ وراجع فى بطلان تصرفات المفلس الصادرة فى فترة الريبه وما قبلها ، مصطفى كال طه ، أصول الافلاس ، ١٩٥٧ ، ص ١٠٢ — ص ١٢٥ .

(٢) قارن سليمان مرقس ، حيث يفترض أن المالك يجوز له أن يمنع المنتفع من التأجير بشرط صريح ، عقد الايجار . فقرة ٦٠ ، ص ٨٦ .

(٣) عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٥٠ ، ص ٦٩ .

بموت المنتفع (م ٩٩٣) . وبانتهاء حق الانتفاع تعود الملكية كاملة إلى مالك الرقبة ، الذى يصبح مالكاً للمنفعة أيضا . ولذلك يثور البحث عن حكم الايجار الذى تزيد مدته على مدة حق الانتفاع . وقد وضع المشرع نصاً خاصاً فى هذا الشأن قرر فيه أن « الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقرره للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل المحصول » .

وفى تعليل هذا الحكم قررت المذكرة الايضاحية « أن الشيء المؤجر قد يكون حقاً عينياً أو حقاً شخصياً . ومن الحقوق العينية التى تؤجر حق الانتفاع . وينقضى الإيجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضى بهلاك العين المؤجرة » (١) . ويأخذ بتفسير المذكرة الايضاحية جانب من الفقه ، وهو تفسير يقوم على فكرتين : الأولى أن الشيء المؤجر هو حق المؤجر سواء كان حق ملكية أو حق انتفاع أو حق ايجار . والثانية أن انقضاء حق المؤجر يساوى هلاك الشيء ويؤدى إلى انقضاء الايجار لاستحاله محله (٢) .

ويرى جانب من الفقه المصرى الحديث عدم الأخذ بهذا الرأى على أساس أن محل الايجار ليس هو حق الانتفاع ، حتى يقال أن الايجار ينقضى بانقضائه ، بل محل العقد هو التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع وهو التزام بعمل من الممكن دائماً تنفيذه . ومن المسلم أن ايجار ملك الغير هو ايجار صحيح ، لم يقل أحد ببطلانه لا ستحالة محله ، ولذلك لا يجوز ولنفس السبب القول بأن الايجار ينقضى بانقضاء حق المؤجر فى المنفعة (٣).

---

(١) المذكرة الإيضاحية ، ج ٤ ، ص ٤٧٤ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ٦٠ ، ص ٨٦ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٥٧ ، ص ٨٥ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٢١ ، ص ٤٢١ ؛ محمد لبيب شنب ، فقرة ١٢٧ ، ص ١٥٩ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٥٠ ، ص ٧٠ .

ويستدل هذا الفريق من الفقه على رأيه بما قررته المادة ٥٦٠ من أن الايجار لا ينقضى إذا أجازه مالك الرقبة . والمقصود بالنص هو الاقرار وليس الاجازه (١) . ولو كان الايجار قد انقضى بانقضاء حق المؤجر فى الانتفاع ، فكيف يبعث من جديد باقرار هذا الأخير ؟ .

ويلاحظ أن الخلاف بين الرأيين ينحصر فى التفسير النظرى لحكم القانون ، دون أن يمتد إلى مدلول هذا الحكم فهو موضع اتفاق من الجميع . والرأى الذى نفضله هو الرأى الأول ، وهو ما سنبينه عند تحديد المقصود بالشىء المؤجر (٢) .

واذا أقر المالك الايجار بعد انقضاء حق الانتفاع ، فان الايجار يظل قائماً بين المالك والمستأجر ، بعد أن كان قائماً بين المنتفع والمستأجر .

أما إذا لم يقر المالك الايجار ، فان الايجار ينقضى ويحق للمالك أن يسترد العين المؤجرة من المستأجر مع مراعاة المواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء ، المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وإذا كانت العين أرضا زراعية لم يجز انهاء الايجار قبل نقل المحصول ولو اقتضى ذلك وقتاً أطول من مواعيد التنبيه للاخلاء .

وقد يحدث أن يكون المستأجر هو مالك الرقبة ، وفى هذا الفرض ، يستمر فى الانتفاع باعتباره مالكاً لا مستأجرا . أما الايجار فينقضى باتحاد الذمة ، بعد انقضاء حق الانتفاع واكتمال الملكية لمالك الرقبة .

١٢ – صاحب حق السكنى وحق الاستعمال :

نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب

---

(١) الاجازة تصدر من الشخص الذى تقرر إبطال العقد لمصلحته ، فيصبح العقد صحيحا ، أما الاقرار فيصدر من شخص أجنبى عن العقد فيصبح العقد نافذا فى حقه .

(٢) وقد انتصر الدكتور عبد الرزاق السنهورى للرأى الأول أيضا ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣٧ ، فقرة ١٠٢ .

الحق وأسرته الخاصة لأنفسهم (م ٩٩٦ مدنى) ، فهو حق شخصى ولايجوز التنازل عنه للغير ، ولا يجوز بالتالى تأجيره . (١) .

ومع ذلك فان التشدد فى الطابع الشخصى لهذا الحق قد يؤدى إلى الاضرار بصاحبه ، كما لو نقل هذا الشخص من البلد الذى يوجد به الشىء محل الحق إلى بلد آخر ، فلا يستطيع الانتفاع بالشىء بنفسه ، وتكون مصلحته فى تأجيره واستخدام أجرته فى دفع أجرة مكان آخر فى البلد الذى يقيم به . ولهذا السبب قرر المشرع أنه « لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى » .

فاذا لم يوجد هذا الشرط الصريح أو المبرر القوى فلا يكون الايجار جائزاً . ولكن ما هو المقصود بعدم جواز الايجار ؟ هنا يظهر الخلاف السابق الذى عرضناه عند دراسة الايجار الصادر من صاحب حق الانتفاع . فاذا قلنا أن محل الايجار هو التمكين من الانتفاع ، وهو ممكن فى ذاته فان الايجار يكون صحيحا فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ولكنه لا ينفذ فى حق المالك ، وهذا ما يقول به البعض (٢) .

أما إذا قلنا أن الشىء المؤجر هو حق صاحب الاستعمال أو السكنى ، وهو حق غير قابل للتأجير ، فان ذلك يقتضى القول ببطلان الايجار فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وجواز طلب البطلان من المؤجر نفسه ، وهذا هو الرأى الذى نفضله (٣) .

---

(١) جاء فى إحدى الفتاوى الشرعية فى ٢٩ أبريل ١٩٢٧ أنه « لا يملك المستحقون للسكنى فى الدار ايجارها ، ولا أحدهم إسكان غيره فى نصيبه بعوض ، ولو ليأخذ هذا العوض ليدفعه أجرة لمحل يسكن فيه » (المحاماه ٨ رقم ٥٤ ص ٩٧ ، مشار إليها فى ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٨ ، ص ٤٨) .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٤٦ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ١٦٣ .

(٣) بلا نيول وجيفور وتنك ، فقرة ٤١٩ ، ص ٥٤١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٨ ، ص ٤٨ ، هامش ٢ .

٢٢ – المستأجـــر :

المستأجر صاحب حق شخصى قبل
هذا الحق ببيعه أو هبته وهو ما يسمى بالت
تأجيره ، وهو ما يسمى بالايجار من
حق التنازل عن الايجار أو الايجار من
أو بعضه ما لم يتفق على غير ذلك (م ٣

وجدير بالذكر أن قانون ايجار الأ
الايجار من الباطن ما لم يوجد إذن صر
فان قانون الاصلاح الزراعى حظر
باذن صريح من المالك (٢) .

٢٣ – الدائن المرتهن رهنا حيازيا

يتميز الرهن الحيازى أساساً با
إلى المرتهن . والغرض من ذلك
الشيء ، ولكن تمكينه أيضا من
إذا كان منتجا لشيء من هذا .
الدائن المرتهن بأن يتولى إدارة
يعتبر حقاً للدائن المرتهن إذا نظ
المشرع على قيام المرتهن بالادار
المدنى . ولا شك أن للمرتهن
الاستثمار .

---

(١) م ٢ ب من القانون رقم ٢١
لسنة ١٩٥٣) .

(٢) تقرر المادة ٣٢ من قانون
لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجوز للمست
أو مشاركته فيها » .

(٣) راجع ، كتابنا ، التأمينات العينية ، نشرة
ص ٢٥٢ .

ويثور البحث عما إذا كان يجوز للمرتهن أن يؤجر الشيء إلى الراهن وهو مالك الشيء . والقول بذلك يعني عودة الشيء المرهون إلى حيازة الراهن ، وهو ما يعني أن حيازة المرتهن تكون حكميه فقط ، وأن الراهن إذ يفقد الحيازة بالرهن ، يكتسبها من جديد بالايجار ، ويصبح الشيء من عناصر ائتمانه دون أن يكون كذلك فعلا ، وهو ما قد يؤدى الى الاضرار بالغير الذى يتعامل معه (١) . ولذلك قرر المشرع أنه « إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن ، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن » (م ١١٠٠ مدنى) .

ومع ذلك فقد راعى المشرع أن الحكمة من هذا النص غير متوافرة بالنسبة للعقار ، لأن أساس الاعتراف بالحقوق الواردة عليه هو الشهر وليس الحيازة ، ولذلك أجاز للمرتهن أن يؤجر العقار المرهون للراهن بشرط أن يذكر ذلك فى قيد الرهن أو يؤشر به على هامشه . وفى هـذا تقرر المادة ١١١٥ « يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن فى حق الغير . فاذا اتفق على الايجار فى عقد الرهن وجب ذكر ذلك فى القيد ذاته . أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به فى هامش القيد ، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضروريا إذا جدد الايجار تجديدا ضمنيا » .

أما المنقول فلا يجوز تأجيره للراهن والا ترتب على ذلك انقضاء الرهن طبقاً لنص المادة ١١٠٠ من القانون المدنى (٢) .

---

(١) بلانيول وريبير وبيكيه ، ج ١٢ ، فقرة ٨٨ .

(٢) قارن الدكتور عبد الرزاق السنهورى ، وهو يرى جـواز تأجير المنقول المرهون للراهن ، ولا يترتب على ذلك انقضاء الرهن ، وإن كان الرهن لا يعتبر نافذا فى مواجهة الغير ، « ومن ثم إذا أجر الدائن المرتهن المنقول للراهن ، فان ذلك لا يمنعه من استرداده قبل انتهاء الايجار حتى لا يترتب عليه الراهن حقاً للغير يسرى فى حق الدائن المرتهن » (الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٤١ ، ص ٥٢) ونحن لا نرى كيف يجوز للمرتهن المؤجر أن يسترد المنقول من الراهن المستأجر قبل انتهاء الايجار ، مع أنه ملتزم بمقتضى عقد الايجار بعدم التعرض له . والاسلم أن يقال بعدم جواز الايجار أصلا .

والمسألة الأخرى التى تحتاج إلى بحث هى معرفة المدة التى يجوز أن يمتد الايجار إليها .

ذهب رأى إلى أن للمرتهن أن يؤجر الشيء المرهون إلى وقت انقضاء الرهن ولو زاد ذلك عن ثلاث سنوات ، ولا يتقيد فى ذلك بنص المادة ٥٥٩ التى لا تجيز لمن لا يملك إلا حق الادارة أن يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات . ويعتمد هذا الرأى على أن المرتهن لا يؤجر الشيء المرهون باعتباره نائبا عن الراهن ولكن باعتباره أصيلا عن نفسه وبمقتضى حقه فى الرهن . وفى هذا تقرر المذكرة الايضاحية أن « الحق فى أخذ الغلة وخصمها على النحو المتقدم هو عنصر من عناصر حق الرهن ، فالدائن المرتهن يستولى على الغلة أصيلا عن نفسه لا نائباً عن الراهن » (١) . ويؤيد هذا الرأى أن المستأجر قد يكون هو الراهن ، ولا يتصور أن يكون المؤجر نائباً عن المستأجر فى عقد الايجار . وكذلك فان المسلم أن آثار الايجار تنصرف إلى المرتهن فيكتسب حقوق المؤجر ويتحمل التزاماته ، ولو كان نائباً عن الراهن لانصرفت الآثار إلى هذا الأخير (٢) .

وذهب رأى آخر إلى أن المرتهن يعتبر وكيلا عن الراهن (٣) ، أو نائبا قانونيا عنه (٤) ، وأن هذا لا يعطيه إلا الحق فى الإدارة ، ولذلك لا يجوز له التأجير لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ، وإلا انقضت إلى ثلاث سنوات ، ما لم يقر المالك الايجار عن المدة الزائدة .

ويذهب رأى ثالث إلى أنه لا أهمية لاعتبار المرتهن أصيلا عن نفسه فى الايجار ، أو نائباً عن الراهن ، لأنه على أى حال لا يملك إلا حق الإدارة ،

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٧ ، ص ٢١٩ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤١ ، ص ٥٠ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ٨٩ ؛ شمس الدين الوكيل ، التأمينات العينية ، الطبعة الثانية ، ص ٥٢٦ .

(٣) شفيق شحاته ، النظرية العامة للتأمين العينى ، فقرة ١٥٨ ، ص ١٣٧ .

(٤) سليمان مرقس ، فقرة ١٠٥ ، ص ١٦٩ – ص ١٧٣ .

ولا يجوز له التأجير لمدة تزيد على ثلاث سنوات (١) .

والرأى الذى نفضله هو الرأى الأول ، لأننا لانرى كيف يرد الرأى الثانى على حجج الرأى الأول ، أما الرأى الثالث فيعيبه أنه لا يعطى للدائن المرتهن إلا الحق فى الادارة ، ولا يكون ذلك إلا باعتباره نائباً عن الراهن وليس أصيلا عن نفسه ولذلك فهو لا يخرج عن الرأى الثانى (٢) .

هذا عن حق الدائن المرتهن رهن حيازة فى تأجير الشيء المرهون ، أما الدائن المرتهن رهناً رسمياً فلا حق له فى تأجير العقار المرهون ، لأن من أهم خصائص الرهن الرسمى أن الحيازة تبقى للراهن ، الذى يكون له وحده الحق فى استثمار العقار إلى وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية ، حيث تلحق الثمار بالعقار فى ضمان الوفاء بالدين (م ١٠٤٤ مدنى) (٣) .

٢٤ ـ المستعير والمودع لديه :

ولا يجوز لأيهما تأجير الشيء المعار أو المودع . وبالنسبة للمستعير يقرر المشرع أنه « لا يجوز 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 » . (م ٦٣٩ مدنى) .

أما المودع لديه فعليه واجب حفظ الوديعة وردها ، ولا يجوز له أن يستعملها بنفسه ، ولا يجوز له تأجيرها من باب أولى . (م ٧٢٠ مدنى) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٧٢ ، ص ٥٢٤ ؛ محمد لبيب شنب ، فقرة ١٢٩ ، ص ١٦٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤١ هامش ٣ ، ص ٥١ .

(٣) راجع كتابنا فى التأمينات العينية ، فقرة ٣٠ ، ص ١٠٨ وما بعدها .

جـ — الايجار الصادر ممن له حق الادارة

٢٥ — الحق فى الادارة أو سلطة التأجير :

الأصل أن يتولى المالك إدارة أمواله ، ولكن من الجائز أن يقوم غيره بذلك نيابة عنه ، ومن يتولى ذلك هو صاحب الحق فى الادارة أو سلطة التأجير . وقد نص المشرع على أن هذا الشخص لا يجوز له أن يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات . وفى هذا تقرر المادة ٥٥٩ « لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة . فاذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره » .

والنيابة عن المالك قد تكون اتفاقية أو قضائية أو قانونية .

١ — ومثال النيابة الاتفاقية ، الوكالة . والوكالة الواردة فى الفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل محل الوكالة ، تعطى الحق فى التأجير لمـــدة لا تزيد عن ثلاث سنوات (م ٧٠١) . وإذا زاد الايجار عن ثلاث سنوات فلا ينفذ فى حق الموكل ما لم يقره . وللموكل أن يسمح للوكيل بأن يؤجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو أن يقيده بمدة أقل .

وتسرى أحكام الوكالة على مفتش الزراعة ومدير الشركة والزوج ، فلا يحق لأى منهم أن يؤجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا باذن خاص من المالك . ويلاحظ أن الزوجيه لا تعطى بذاتها توكيلا للزوج فى إدارة أموال زوجته لأن كل من الزوجين يستقل بماله ، ولكن إذا كان الزوج يقوم بالادارة دون اعتراض الزوجة ، اعتبر ذلك توكيلا ضمنيا صادرا منها (١) .

٢ ــ أما النيابة القضائية فتكون للحارس القضائى والوصى والقيم والوكيل عن الغائب .

والحارس القضائى ملزم بالمحافظة على الأموال المعهود إليه حراستها . وعليه أن يقوم بادارتها (م ٧٣٤) ويشمل ذلك تأجيرها لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات . ويجوز للقاضى أن يأذن للحارس بالتأجير لمدة تزيد على ذلك أو يقيده بمدة أقل ، أو يقيده فى طريقة التأجير بأن يكون بالمزاد العلنى مثلا .

أما الوصى ، فقد نصت المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال على أنه « لا يجوز للوصى مباشرة التصرفات الآتية إلا باذن من المحكمة . . . . سابعاً ــ ايجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية ولمدة أكثر من سنة فى المبانى . ثامنا ــ ايجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى مابعد بلوغه سن الرشد لأكثر من سنه (١) » . وتقرر المادة ٧٨ من قانون الولاية على المال بسريان نفس الأحكام على القيم والوكيل عن الغائب .

وتطبيقاً لنص المادة ٥٥٩ من القانون المدنى والمادة ٣٩ من قانون الولايه على المال نجد أن الوصى و القيم لا يجوز له تأجير منقولات القاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، ولا يجوز له تأجير الأراضى الزراعية لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد إلى أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر الرشد أو رفع الحجر عن المحجور عليه ، ولا يجوز له تأجير المبانى لمدة تزيد على سنة واحدة .

ولكن للمحكمة أن تأذن للوصى أو القيم فى الايجار لمدة تزيد عن المدد السابق ذكرها .

---

(١) ومن التصرفات المحظورة على الوصى بغير إذن « إيجار أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصى نائبا عنه . . » (م ١٥/٣٩ من قانون الولايه على الأموال) .

٣ ــ أما النيابة القانونية فتكون للولى وسنديك التفليسة وناظر الوقف .

وبالنسبة للولى فهو لا يعتبر مجرد صاحب حق فى الإدارة فقط ، لأن له الحق فى التصرف أيضا ، ولذلك لا يتقيد حقه فى التأجير بمدة ثلاث سنوات . ولكن حقه فى التأجير يتقيد فقط بألا يمتد الايجار لمدة تزيد على سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد (م ١٠ من قانون الولايه على المال) .

وسنديك التفليسة يعتبر نائباً قانونياً عن المفلس الذى غلت يده عن إدارة أمواله ، ونائبا عن الدائنين فى نفس الوقت . وهو يقوم بأعمال الإدارة إلى أن تتم التصفية . ولكن الايجار لا يكون نافذا فى حق من يرسو عليه المزاد إلا إذا كان يعلم به . وإذا قصر السنديك فى اخطار المتقدمين بالمزاد بعقود الايجار التى أبرمها فانه يكون مخطئا ويحق للمستأجر منه أن يرجع عليه بالتعويض (١) . وناظر الوقف هو وحده الذى يملك تأجير الأعيان الموقوفه ، وإذا انحصر الاستحقاق فيه كان له أن يؤجر الأعيان لمدة تزيد على ثلاث سنوات .

٢٦ ــ ايجار العين المملوكة على الشيوع :

الأصل أن إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين (م ٨٢٧) . والايجار الصادر من جميع الشركاء ، أو من وكيلهم ، يكون صحيحا مهما طالت مدته ، نافذا فى حقهم جميعاً .

ولكن قد لا يتفق الشركاء على إدارة المال الشائع ، فمن تكون له من بينهم سلطة التأجير ؟

وضع المشرع حكماً لهذا الفرض نصت عليه المادة ٨٢٨ وهى تقرر :

« (١) ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة . فان لم تكن

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٤٩ ، ص ٥٨ .

ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع » .

« (٢) وللأغلبية أيضا أن تختار مديراً ، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء كان الخلف عاماً أو خاصاً » .

« (٣) وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم » .

ويخلص من هذا النص أن إدارة المال الشائع عند عدم الاجماع ، تكون لأغلبية الشركاء أو لمن تعينه الأغلبية وكيلا عنها أو لمن تعينه المحكمة لهـذا الغرض ، مع ملاحظة أن الوكالة لإدارة المال الشائع كما قد تكون صريحة تكون ضمنية أيضا . ونواجه هذه القروض المختلفة فيما يلى .

١ ــ ادارة المال الشائع عند عدم اتفاق جميع الشركاء تكون لأغلبيتهم ، وتحسب الأغلبية بقيمة الأنصبة وليس بعدد الرؤوس . فلو كان أحـد الشركاء يملك أكثر من نصف المال الشائع اعتبر ممثلا للأغلبية ونفذ الايجار الصادر منه فى حق الباقين . وإذا كان المال مملوكا لثلاثة شركاء بالتساوى فان الايجار الصادر من اثنين منهم ينفذ فى حق الثالث ، وإذا أجر أحد الشركاء الثلاثة المال الشائع لشريك آخر منهم ، اعتبر المستأجر موافقاً على الايجار واعتبر الايجار صادرا من الأغلبية (١) .

٢ ــ وقد لا تقوم أغلبية الشركاء بتأجير المال الشائع بنفسها ، خاصة وأن ذلك يقتضى تواجد جميع الشركاء الممثلين للأغلبية فى مكان ابرام

---

(١) أثار البعض اعتراضا على أن يكون المستأجر هو أحد الشركاء على الشيوع ، لأن مركز المستأجر يتعارض مع مركز المالك . ولكن هذا الاعتراض مرفوض من الجميع ، إذ من المسلم أن المالك يجوز أن يكون مستأجرا للشيء الذى يملكه ، راجع ، بودرى وفال ، ١ ، فقرة ١١٧ ، ص ٦٥ .

العقد وهو فرض لا يتحقق بسهولة إذا تعددت عقود الايجار الخاصة بالمال أو الشائع ، أو اختلف مكان اقامة الشركاء على الشيوع ، ولذلك يجوز فى هذا الفرض أن تعين الأغلبية مديرا للمال الشائع يعتبر وكيلا فى التأجير .

ويلاحظ أن الأغلبية تعتبر نائبة نيابة قانونية عن جميع الشركاء أما مدير المال الشائع فهو وكيل اتفاقى عن الأغلبية . ولا يجوز للأغلبية أو لوكيلها تأجير المال لمدة تزيد على ثلاث سنوات .

٣ — الغالب أن يكون مدير المال الشائع الذى عينته الأغلبية هو أحد الشركاء ، ولا مانع بالطبع أن يكون شخصا أجنبيا . ولكن قد يقوم أحد الشركاء بادارة المال الشائع دون توكيل صريح من جميع الشركاء أو أغلبيتهم ومع ذلك فان هذا الشريك يعتبر وكيلا عن جميع الشركاء إذا لم يعترض واحد منهم على إدارته للمال الشائع ، ويعتبر وكيلا عن الأغلبية إذا اعترض عليه من يمثل الأقلية دون الآخرين . والوكالة فى هذه الحالة ضمنية مستمدة من مجرد سكوت الشركاء الآخرين عن الاعتراض . ولا يجوز للشريك الذى يدير المال الشائع فى هذا الفرض أن يؤجره لمدة تزيد على ثلاث سنوات .

٤ — إذا لم يوجد اجماع على إدارة المال الشائع ، ولم توجد أغلبية على ذلك ، ولم يتصدى أحد الشركاء للادارة دون اعتراض الباقين ، أو تصدى أحدهم ولكن اعترضت عليه الأغلبية ، فلا يكون هناك مناص من الالتجاء إلى القضاء . وفى هذه الحالة يعين القاضى مديرا للمال الشائع بناء على طلب أحد الشركاء . والايجار الصادر من المدير يكون نافذا فى حق الشركاء لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات أو للمدة التى تعينها المحكمة سواء كانت أكثر أو أقل .

٥ — إذا لم يتحقق أى فرض من الفروض السابقة ، وقام أحد الشركاء بتأجير المال الشائع ، رغم اعتراض الأغلبية على هذا الايجار ، فان الحكم يختلف بحسب ما إذا كنا قبل القسمة أو بعدها .

أ ــ قبل قسمة المال الشائع فان الايجار الصادر من الأقلية لا ينفذ فى حق الأغلبية ، ويجوز لهؤلاء اعتبار الايجار غير قائم واسترداد العين من المستأجر وتسليمها لمستأجر آخر تعينه الأغلبية . ولا يجوز للمستأجر من الأقلية أن يحتفظ بأى جزء من العين حتى ما يساوى نصيب الأقلية ، لأن هذه لا تملك نصيبها مفرزا ولا تملك بالتالى تسليمه للمستأجر (١) . والأغلبية لا تجبر على انتظار نتيجة القسمة (٢) . وعدم نفاذ الايجار فى حق الأغلبية لا يمنع من كونه صحيحا فى العلاقة بين الأقلية والمستأجر فلا يجوز لأى منهما طلب الابطال لهذا السبب . ولكن إذا قامت الأغلبية باخراج المستأجر ، فلهذا الأخير أن يطلب فسخ الايجار والرجوع بالتعويض على الأقلية التى أجرت له (٣) .

ب ــ بعد قسمة المال الشائع فان الفروض تختلف ، فاذا وقع الشىء المؤجر كله فى نصيب الشريك المؤجر فان حق المستأجر يتأكد ، ولا يمكن التعرض له من أحد (٤) .

وإذا أجر أحد الشركاء جزءاً مفرزاً من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء فى نصيب المؤجر عند القسمة ، بل وقع فى نصيبه جزء آخر ، فان الرأى الراجح يذهب إلى انتقال حق المستأجر إلى الجزء الذى وقع فى نصيب المستأجر بمقتضى فكرة الحلول العينى وتطبيقاً لنص المادة ٢/٨٢٦ التى تقرر أنه « إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف ، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمة . وللمتصرف إليه ، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزه ، الحق فى إبطال التصرف » . ويقال أن المقصود بالتصرف فى هذا

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٦٢ .
(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٤٤٣ .
(٣) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ١٣٢ .
(٤) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٤٤٣ .

النص ليس التصرف الناقل للملكية أو الحقوق العينية الأخرى ، ولـكن مطلق العقد ، ويشمل ذلك الايجار (١) .

ويذهب رأى آخر إلى عدم تطبيق هذا النص لأن المقصود بالتصرف المشار إليه ، هو التصرف الناقل للملكية كالبيع والهبة والمقايضة (٢) .

ويرى الدكتور السنهورى أن الرأى الثانى هو الأدق من الناحيةالقانونية . إلا أن الرأى الأول الذى رجح فى الفقه هو الأيسر من الناحية العملية (٣) .

أما إذا أجر الشريك الذى لا يمثل الأغلبية حصته الشائعة ، فان حـق المستأجر يتركز بعد القسمة على النصيب المفرز الذى آل إلى هذا الشريك .

أما إذا بيع المال الشائع بالمزاد لعدم امكان قسمته ، فان رسا المزاد على شريك آخر غير المؤجر فان الايجار لا ينفذ فى حقه ، أما إذا رسا المزاد على نفس الشريك المؤجر ، فان الايجار يصبح فى منجى من كل اعتراض عليه ، أما إذا رسا المزاد على شخص من الغير ، اعتبر رسو المزاد بيعاً ووجب على الراسى عليه المزاد أن يحترم الايجار الثابت التاريخ قبل رسو المزاد ، فى حدود حصة الشريك المؤجر (٤) . ولكن نظرا لأنه لا يمـكن تسليم هذه الحصة بالذات ، فان للراسى عليه المزاد من الناحية العملية أن يخرج المستأجر من العين (٥) .

---

(١) محمد لبيب شنب ، فقرة ١٣٣ ، ص ١٦٦ ؛ عبد الفتاح عبـد الباقى ، ص ٨٣ ، هامش ٣ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٧٢ ، ص ١١٧ ؛ عبد الحى حجازى ، فقرة ٦٩ ، ص ١٢٩ ؛ محمد على أمام ، فقرة ٤٤ ، ص ٩٧ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٢٧ – ٤٢٨ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، ص ٦٣ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٦٤ ، هامش ٢ .

(٤) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ١٣٣ ، ص ٧٦ .

(٥) عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، ص ٦٣ .

د – ايجار ملك الغير

ندرس ايجار ملك الغير فى صورتين ، الأولى وهى الصورة البسيطة التى لا يكون فيها المؤجر ظاهرا بمظهر المالك أو حائزا للعين المؤجرة . والثانية عندما يكون المؤجر حائزاً أو من هو فى حكمه .

٢٧ – ايجار ملك الغير (الصورة البسيطة) :

ناقش البعض فى فرنسا مسألة صحة ايجار ملك الغير ، وذهب إلى أنه ايجار غير صحيح قياساً على ما يقرره القانون الفرنسى من أن بيع ملك الغير باطل (م ١٥٩٩) ، لأن المؤجر لا يستطيع أن يحقق للمستأجر الانتفاع بالشيء (١) . ولكن الفقه الفرنسى يرفض هذا الرأى للفارق بين البيع وهو تصرف ناقل للملكية بطبيعته ، وبين الايجار وهو عقد منشىء لالتزامات شخصية ، فالايجار لاينقل للمستأجر الانتفاع بالشيء ولكنه يلقى على عاتق المؤجر التزاما بتمكين المستأجر من الانتفاع ، وهو التزام ممكن فى ذاته ، وإذا لم يتيسر تنفيذه عيناً فانه يتحول إلى التزام بالتعويض . والواقع أن الفقه الحديث فى فرنسا متفق على صحة ايجار ملك الغير (٢) . والقضاء الفرنسى يسير على ذلك أيضا (٣) .

ولكن إذا كان حكم ايجار ملك الغير أنه صحيح فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فهو غير نافذ فى العلاقة بين المستأجر والمالك .

أ – فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، الايجار صحيح منشىء لالتزامات أهمها التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين وهو التزام ممكن فى ذاته ، والتزام المستأجر بدفع الأجرة . ولا يجوز للمؤجر أو المستأجر

---

(١) لوران ، ج ٢٥ ، فقرة ٥٦ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٤١ ، ص ٥٦٩ .

(٣) نقض فرنسى فى ٢٧ مايو ١٩٢٧ ، سيرى ، ١٩٢٧ ، ١ ، ٨٩ ، تعليق اسمان ؛ داللوز ، ١٩٢٨ ، ١ ، ٢٥١ ، تعليق كابيتان .

طلب الابطال . ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يطلب الابطال للغلط إذا توافرت شروطه ، وأهمها أن تكون ملكية المؤجر للعين المؤجرة ، صفة جوهرية لولاها ما كان المستأجر ليتعاقد ، وأن يكون المؤجر واقعاً فى نفس الغلط بأن يعتقد أنه مالك ، أو على الأقل يعلم أو من السهل عليه أن يعلم بوقوع المتعاقد الآخر فى هذا الغلط (م ١٢٠ مدنى) (١) .

وإذا استطاع المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع ، فعلى المستأجر أن يدفع الأجرة . أما إذا عجز المؤجر عن تمكين المستأجر من الانتفاع بسبب اعتراض المالك الذى يحق له الامتناع عن تسليم العين إلى المستأجر ، كما يحق له اخراجه من العين إذا سلمت إليه بغير موافقته ؛ فان المستأجر لا يدفع الأجرة . ويحق له أن يطلب فسخ العقد . ويجوز للمستأجر كذلك أن يطلب التعويض ، سواء كان حسن النية لا يعلم بعدم ملكية المؤجر ، أو سىء النية يعلم بذلك ، لأن علم المستأجر لا يغير شيئاً ، على الأقل من الناحية النظرية ، من نطاق التزامات المؤجر ، ومسئوليته عن الاخلال بهذه الالتزامات (٢) .

ب — أما فى العلاقة بين المستأجر والمالك ، فان الايجار لا ينفذ فى حق هذا الأخير . ويجوز للمالك أن يسترد العين من المستأجر ، ولا يملك هذا الاعتراض على حق المالك فى الاسترداد . ويجوز للمالك كذلك أن يؤجر العين لشخص آخر . والمستأجر من المالك هو الذى يفضل المستأجر من غير المالك بغض النظر عن تاريخ كل من العقدين أو الأسبقية فى الانتفاع . ولا تطبق فى هذا الصدد أحكام المادة ٥٧٣ الخاصة بالتنازع بين أكثر من

---

(١) ومن الأمثلة على ذلك أن يستأجر شخص مكانا لاقامة مشروع يتكلف نفقات باهظة ، مما يقتضى اطمئنان المستأجر إلى بقائه فى العين مدة طويلة ولا يتحقق ذلك إذا لم يكن المؤجر مالكا . راجع منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٣ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٤٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٣ ؛ عكس ذلك بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٢٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٤ ، ص ٦٨ ، هامش ٣ . وفى الرأى الثانى لا يجوز للمستأجر سىء النية أن يطالب بالتعويض .

مستأجر واحد ، لأنها تفترض أنهم استأجروا جميعاً من ذى صفة (١) . أما التزاحم بين مستأجر من مالك ومستأجر من غير مالك ، فحكمه هو تفضيل الأول على الثانى فى جميع الظروف .

أما إذا أقر المالك الايجار الصادر من غيره ، فانه يصبح نافذا فى حقه ، ويصبح هو المؤجر وتنتقل إليه كل حقوق العقد والتزاماته (٢) .

٢٨ - ايجار ملك الغير (الوارث الظاهر والحائز)

١ - الوارث الظاهر هو الشخص الذى يحمل نفسه ويحمله الغير على أنه الوارث الحقيقى دون أن يكون كذلك فعلا . فهو لهذا السبب غير مالك والايجار الصادر منه هو ايجار ملك الغير .

وقد أصبح مستقراً فى فرنسا أن التصرف الصادر من الوارث الظاهر صحيح نافذ فى حق الوارث الحقيقى وذلك حماية للأوضاع الظاهرة وتطبيقاً لقاعدة أن الغلط الشائع يولد الحق ، بشرط أن يكون المتصرف إليه حسن النيه لا يعلم بأن المتصرف غير وارث حقيقة . وإذا كان تصرف الوارث الظاهر ينفذ فى حق الوارث الحقيقى ، فان أعمال الادارة الصادرة منه كالايجار تكون نافذة من باب أولى (٣) .

وهناك اتجاه فى مصر الى الأخذ بنظرية الوارث الظاهر على النحو الموجود فى فرنسا (٤) . وطبقاً لهذا الاتجاه فان الايجار الصادر من الوارث الظاهر يعتبر نافذا فى حق المالك على أساس فكرة الغلط الشائع وحماية لحسن النية فى المعاملات .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٦٩ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٦ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٤٤٢ .

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٤٣٧ ؛ بودرى وفال جـ ١ ، فقرة ٦٥ ؛ أوبرى ورو ، جـ ٥ ، ٣٦٤ ، هامش ٧ مكرر .

(٤) عبد الباسط جميعى ، نظرية الأوضاع الظاهره ، على الآلة الكاتبة ، رسالة من القاهرة ١٩٥٥ ، مشار اليه فى شمس الدين الوكيل ، التأمينات العينية ، ١٩٥٩ ، ص ١٤٢ ؛ وراجع أيضا كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ٧٢ .

ولكن الاتجاه الغالب فى الفقه المصرى لا يأخذ بنظرية الوارث الظاهر بالنسبة لأعمال التصرف ، ولذلك لا يمكن الأخذ بها بالنسبة لأعمال الادارة . ولهذا يذهب جانب من الفقه إلى القول بنفاذ الايجار الصادر من الوارث الظاهر على أساس آخر وهو القياس على الحكم المنصوص عليه فى القانون من بقاء تصرفات المالك تحت شرط فاسخ نافذه فى حق من تؤول إليه الملكية بعد ذلك (م ٢/٢٦٩) (١) .

ويشترط لتطبيق هذا الحكم أن يكون المستأجر حسن النية وأن يكون الايجار حسب الشروط المألوفة فى ايجار المثل من حيث الأجرة والمدة (٢).

ويذهب رأى آخر إلى القول بأن نفاذ الايجار الصادر من الوارث الظاهر ، يمكن تأسيسه على حيازة المؤجر للعين المؤجرة ، وهى تشفع فى حسن نية المستأجر (٣) .

وإذا اعتبر ايجار الوارث الظاهر نافذا فى حق الوارث الحقيقى فذلك مشروط بأن يكون ثابت التاريخ قبل ظهور الوارث الحقيقى . ولا يتقيد الايجار فى هذه الحالة بمدة الثلاث سنوات المنصوص عليها فى المادة ٥٥٩ ، لأن الوارث الظاهر لا يؤجر باعتباره صاحب حق فى الادارة ، ولكن باعتباره مالكاً .

٢ — أما بالنسبة للحائز وهو من يباشر حقوق المالك دون أن يكون كذلك ، فقد اختلفت الآراء حول حكم الايجار الصادر منه . فذهب رأى — وهو الذى يؤسس نفاذ الايجار الصادر من الوارث الظاهر على أنه صادر من حائز — إلى القول بأن ايجار الحائز صحيح نافذ فى حق المالك سواء كان الحائز وارثاً ظاهراً أو لم يكن ، بشرط أن يكون المستأجر حسن النية ،

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٧٠ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٧ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٣ — ص ٦٥ .

وحيازة المؤجر قرينة على حسن نية المستأجر ، ولا أهمية لحسن نية المؤجر وهو الحائز (١) .

وذهب رأى آخر — وهو الذى يؤسس نفاذ ايجار الوارث الظاهر على الحكم الخاص بأعمال الادارة الصادرة من المالك تحت شرط فاسخ — إلى القول بنفاذ ايجار الحائز على هذا الأساس أيضا ، وبعض أنصار هـذا الرأى يشترط حسن نية الحائز (٢) ، والبعض الآخر يكتفى بحسن نية المستأجر دون اشتراط حسن نية الحائز (٣) .

ويذهب رأى ثالث إلى عكس الرأيين السابقين تماماً من أن ايجار الحائز لا ينفذ فى حق المالك . لأنه لا يجوز التوسع فى نظرية الأوضاع الظاهرة إلى حد حماية التصرفات الصادرة من مجرد واضع يد (٤) . والاتجاه الذى نفضله هو الذى يذهب إلى القول بنفاذ ايجار الحائز ، أيا كان الأساس النظرى لهذا الرأى ، لأنه لا عذر للمالك فى ترك حيازة ماله لغيره ، وهو لن يضار من ناحية أخرى لأن الايجار لا ينفذ فى حقه إلا إذا كان بحسب المألوف فى العقود الأخرى المماثلة له ، خاصة إذا كان فى ذلك حماية للمستأجر حسن النية .

§ ٢ — من له حق الاستئجار

نبحث فيمن له حق الاستئجار مسألة الملكية ومسألة الأهلية ومسألة السلطة .

---

(١) وهذا هو رأى الدكتور عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٢ ، ص ٦٦ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ٦٩ ، ص ١٠٣ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٤١٨ .

(٤) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٣٧ ، فقرة ٤٤٢ ؛ عكس ذلك بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٦٦ ، فقرة ١٢٩ .

٢٩ - المستأجر قد يكون هو مالك الشيء :

الأصل ألا يكون المستأجر مالكاً للشيء الذى يستأجره ، لأن المالك ، يملك المنفعة أيضا ، فلا حاجة به إلى غيره يؤجرها له . ولكن قد يحدث فى بعض الفروض أن يكون المالك محروماً بصفة موقتة من منفعة الشيء المملوك له ، فهل يجوز له أن يستأجره ليتمكن من الانتفاع به ؟ ذهب البعض إلى القول بأن مركز المالك لا يتفق مع مركز المستأجر وأن المالك لا يجوز ان يكون مستأجراً للشيء الذى يملكه (١) ولكن هذا الرأى مهجور فى الفقه والتشريع . ومن المسلم أن المالك قد يكون مستأجرا للشيء الذى يملكه ويحدث ذلك فى فروض عملية منها .

١ - مالك الرقبة لا يملك المنفعة . فهى ملك لصاحب حق الانتفاع . ويجوز لمالك الرقبة أن يستأجر الشيء المملوك له من المنتفع (٢) .

٢ - اذا رهن المالك العقار المملوك له رهن حيازة ، فقد رأينا أنه من الجائز أن يستأجر الراهن العقار من الدائن المرتهن ، دون أن يمنع ذلك نفاذ الرهن فى مواجهة الغير . فاذا اتفق على الايجار فى عقد الرهن وجب ذكر ذلك فى العقد ذاته . أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به فى هامش القيد (م ١١١٥) (٣) .

٣ - الشريك على الشيوع يجوز أن يستأجر المال المملوك له ولغيره من الشركاء . وهو يتعاقد باعتباره مؤجرا ومستأجرا فى نفس الوقت . وقد سبق أن رأينا أنه فى حساب الأغلبية التى تجوز لها إدارة المال الشائع ، يحسب نصيب الشريك المستأجر مع نصيب الشريك المؤجر فى تكوين الأغلبية اللازمة (٤)

---

(١) لوران ، ج ٢٥ ، فقرة ٥٦ .

(٢) راجع ما سبق ، فقرة ٢٠ .

(٣) راجع كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ٢٦٨ ؛ وراجع ما سبق فقرة ٢٣ .

(٤) راجع ما سبق ، فقرة ٢٦ .

٤ - يجوز للمالك أن يستأجر العين من المستأجر لها ، ويحدث ذلك إذا أجر المالك العين لمدة من الزمن ثم احتاج الى هذه العين بعض هذه المدة ، ولم يستطع أو لم يرغب فى فسخ الايجار أو انهائه ، فيستأجر هذه العين من مستأجرها . ويعتبر المالك مؤجرا فى عقد الايجار الأول ، ومستأجرا من الباطن فى عقد الايجار الثانى (١) .

٣٠ - أهلية الاستئجار :

ذهب البعض إلى آنه وإن كان التأجير من أعمال الادارة ، إلا أن الاستئجار من أعمال التصرف . ذلك أن المستأجر عندما يدفع الأجرة ، « إنما يتصرف بعوض فيما يدفع ، ولا يهمنا بعد ذلك أن تكون الأجرة من غلة العين المؤجرة أم من دخل المستأجر أم من رأس ماله » . ولا يعتبر الاستئجار من أعمال الادارة إلا إذا اقتضته إدارة المال كاستئجار محراث لحرث الأرض أو دابة لنقل غلتها أو قناة لريها ، فيعتبر فى هذه الحالة من أعمال الإدارة بالتبعية (٢) . ويوافق البعض على هذا الرأى مع ملاحظة أنه وإن كانت الأجرة تتحصل دائماً فى مبلغ النقود أو أى شىء آخر ، لكنها قد تكون أى تقدمة أخرى كالقيام بعمل مثلا وليس اعطاء شىء ، وفى هذه الحالة لا يمكن أن يعتبر الاستئجار من أعمال التصرف بل من أعمال الإدارة (٣) .

وفى تقديرنا أن المعيار الصحيح للتفرقة بين أعمال الإدارة وأعمال التصرف : هو أن كل تصرف فى أصل الشىء هو من اعمال التصرف ، وكل تصرف فى ثمار الشىء هو من أعمال الإدارة ، ولهذا فالبيع مثلا يكون تصرفاً إذا ورد على أصل الشىء ، ويكون إداره إذا ورد على ثمار الشىء ، فالمعيار لا يؤخذ من نوع التصرف ذاته وهل هو ناقل أو غير ناقل للملكية أو

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٧ ، ص ٧٢ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٣١ ، ص ٥١ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٨٢ .

الحقوق العينية الأخرى ، ولكن يؤخذ من محل العقد وهل هو الأصل أو الثمار (١) . ونظرا لأن الأجرة تدفع عادة من ثمار الشيء المؤجر ذاته أو من ثمرة عمل المستأجر او ثمرة شيء آخر يملكه ، فانها تعتبر طبقاً لهذا المعيار من أعمال الإدارة . والفقه الغالب يذهب إلى أن الاستئجار هو من أعمال الإدارة بالنسبة للمستأجر (٢) .

ولكن فى الحالات التى تقتطع فيها الأجرة من رأس المال ، ولا يكون الاستئجار فيها من أعمال الشخص المألوفة فى حياته ، كمن يستأجر فندقا لإدارته واستغلاله ، ومن يستأجر دارا يفرشها ويقوم بتأجيرها بعد ذلك ، فان الاستئجار يعتبر فى مثل هذه الحالات من أعمال التصرف (٣) .

فالاستئجار يكون من أعمال الادارة أو أعمال التصرف بحسب ما إذا كانت الأجرة تدفع من رأس المال أو من ثماره . والغالب أن تدفع الأجرة من الثمار وأن يعتبر الايجار من أعمال الإدارة .

وإذا اعتبر الاستئجار من أعمال الإدارة فانه يجوز للقاصر المأذون فى الإدارة ومن هو فى حكمه ، أن يكون مستأجراً فى عقد من العقود . وكذلك يجوز للنائب الذى ليس له إلا حق الإدارة أن يستأجر لحساب الأصيل .

وسواء اعتبر الايجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف ، فهو دائماً تصرف بعوض ، أى من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ، ولذلك فهو إذا صدر من عديم التمييز كان باطلا بطلانا مطلقاً ، وإذا صدر من ناقص التمييز أو من فى حكمه كان باطلا بطلاناً نسبياً . ولا يكون صحيحاً

---

(١) راجع تطبيق هذا المعيار على الأهلية فى الرهن ، كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ٦٢ — ٦٣ .

(٢) أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ٨٠ ، ص ١٠١ ؛ بلا نيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٣٠ ، ص ٥٦٠ ؛ أوبرى ورو ، ج ٥ ، ٣٦٤ ، المتن وهامش ١ ، ١ مكرر ؛ بودرى وفال ، الفقرات ٦٠ ، ٩٥ ، ١٠٤ .

(٣) قارب ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٨٧ ، ص ١١٣ .

إلا إذا صدر من البالغ الرشيد ، أو من القاصر المأذون فى الادارة واعتبر الايجار من أعمال الإدارة .

وكل شخص له الحق فى استئجار أى شيء إذا تطابقت إرادته فى ذلك مع إرادة المؤجر ، ومع ذلك فقد وضع المشرع قيودا على حرية الاستئجار فى بعض أنواع الايجار . من ذلك مثلا أنه لا يجوز أن يحتجز الشخص الواحد أكثر من سكن واحد فى البلد الواحد ، طبقاً لنص المادة العاشرة من قانون ايجار الأماكن . ومن ذلك أيضا أنه لا يجوز أن يكون مستأجراً للأرض الزراعية إلا من يزرعها بنفسه طبقاً لنص المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى . وسنعرض لهذه القيود عند دراستنا للأنواع المختلفة للإيجار .

٣١ – سلطة الاستئجار :

المقصود بسلطة الاستئجار هو ما يتعلق بسلطة النائب فى الاستئجار لحساب الأصيل . ويتوقف هذا على اعتبار الايجار من أعمال الادارة أو من أعمال التصرف .

فاذا اعتبر الايجار من أعمال الادارة وهو الغالب ، فان للوكيل وكالة عامة أن يستأجر لموكله ، ولكن إذا اعتبر الايجار من أعمال التصرف ، فلا بد من توكيل خاص به حتى يستطيع الوكيل ابرامه . وفى الحالتين لا يجوز أن يعقد الوكيل إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات طبقاً لنص المادة ٥٥٩ .

ويعتبر وكيلا مفتش الزراعة ومدير الشركة ، أما الزوج فلا يكتسب هذه الصفة إلا بتوكيل خاص . وطبقاً لنص المادة ١٠٨ من القانون المدنى لا يجوز للنائب أن يتعاقد مع نفسه لحساب موكله إلا باذن سابق ، أو اجازة لاحقه . ولذلك لا يجوز للوكيل أن يستأجر الشيء الموكل فى تأجيره . ولا يجوز أن يستأجر لموكله شيئا مملوكا له هو (١) .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٦ ، ص ٧٠ – ٧١ .

والولى إذا كان هو الأب جاز له الاستئجار لحساب القاصر ولو كان الايجار من أعمال التصرف . أما إذا كان هو الجد ، فلا يجوز له الاستئجار بدون إذن المحكمة إلا إذا كان الاستئجار من أعمال الإدارة (م ١٦ من قانون الولاية على المال) .

أما الوصى والقيم والوكيل عن الغائب ، فيجوز لهم الاستئجار إذا اعتبر من أعمال الإدارة ، ولا يجوز لهم بدون إذن المحكمة إذا اعتبر من أعمال التصرف . ومن ناحية أخرى لا يجوز لهم أن يستأجروا أموال القاصر أو المحجور أو الغائب ، لأنفسهم أو لزوجهم أو لأحد أقاربهم إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون أصيلا لهم . بدون إذن المحكمة (م ١٥/٣٩ ، م ٧٨ من قانون الولاية على المال) . وفى هذه الحالة تعين المحكمة وصياً خاصاً للتعاقد فى ذلك (م ٣١ ب من قانون الولاية على المال) .

وناظر الوقف لا يجوز له أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل ، ولكن يجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون بأجر المثل (م ٦٣٠ مدنى) .

أما الحارس القضائى فان حدود سلطته يحددها الحكم الذى عينه حارساً ، فاذا لم يرسم الحكم هذه الحدود ، لم تكن له إلا أعمال الإدارة (م ١/٧٣٤ مدنى) . ويجوز للحارس فى هذه الحالة أن يستأجر إذا اعتبر ذلك من أعمال الإدارة ، أما إذا اعتبر من أعمال التصرف وجب عليه الحصول على إذن بذلك من المحكمة . وبذلك ننتهى من دراسة المبحث الخاص بطرفى العقد ، وننتقل إلى دراسة المسائل المتعلقة بتطابق الارادتين .

المبحث الثانى

الإراده

نبحث فيما يلى فكرة الرضائية فى عقد الايجار ، وسلطان الارادة والتعبير عن الارادة وعيوبها ، ونشير كذلك إلى مسالة السبب .

٣٢ – الايجار عقد رضائى :

الايجار كمبدأ عام عقد رضائى لا يشترط فى انعقاده أى شكل خاص . وهو ينعقد بتبادل المؤجر والمستأجر التعبير عن ارادتين متطابقتين بالنسبة لماهية العقد والشىء المؤجر والمدة والأجرة . ويستثنى من هذا المبدأ عقد ايجار الأراضى الزراعية ، فهو عقد شكلى لا ينعقد إلا بالكتابة بحسب نص المادة ٣٦ من قانون الاصلاح الزراعى (١) .

ولكن قد يتفق الطرفان على الايجار شفوياً ويشترطان كتابة العقدلاتمامه . ويتوقف تحديد المقصود بالكتابة على نية الطرفين ، فقد يقصدان بذلك أن ما تم بينهما هو مجرد مشروع وأن العقد لا ينعقد إلا بالكتابة ، وقد يقصدان أن ما تم بينهما هو عقد تام ولكنه معلق على شرط واقف هو الكتابة . وقد يقصدان أن الكتابة لازمة للاثبات فقط لا لانعقاد العقد . والمسألة تحتاج فى ذلك إلى تفسير يقوم به القاضى (٢) .

٣٣ – سلطان الارادة :

المبدأ العام فى العقود هو سلطان الارادة ، أى حرية الشخص فى أن يتعاقد مع من يشاء وأن يرفض التعاقد مع من يشاء وأن يضع فى العقد

---

(١) سنعرض لهذه المسألة بالبحث عند دراسة ايجار الأراضى الزراعية . ونكتفى هنا بالقول أن المسألة خلافية فى الفقه وقد ذهب عدد كبير من الفقهاء إلى القول بأن الكتابة مشترطة للاثبات لا للانعقاد . ولكن الرأى الذى نؤيده هو أن الكتابة شرط للانعقاد ، والعقد لهذا السبب من العقود الشكلية . .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٦١ ، ص ٧٩ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٣٩ .

ما يريد من شروط ، كل ذلك فى حدود النظام العام والآداب . وهذا المبدأ هو الأصل أيضا بالنسبة لعقد الايجار ، فلا يجبر شخص على أن يؤجر أو يستأجر إلا بارادته ، كما يترك للمتعاقدين تحديد شروط التعاقد وفقاً لارادتهما .

ومع ذلك فقد حد المشرع من مبدأ سلطان الارادة فى عقد ايجار الأماكن وعقد ايجار الأراضى الزراعية ، ونضرب أمثلة على ذلك فيما يلى .

١ — تنص المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى على أنه « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه » وهذا النص يضع قيدا على حرية التأجير وحرية الاستئجار . فلا يستطيع من يملك الأرض الزراعية أن يؤجرها لغير من يزرعها بنفسه ، ولا يستطيع من لا يزرع الأرض بنفسه أن يستأجرها .

٢ — تنص المادة ١٠ من قانون ايجار الأماكن لسنة ١٩٤٧ على أنه « لايجوز للشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن » . وهذا النص يقيد حرية الشخص فى التأجير والاستئجار . فهو بالنسبة للتأجير ، يجبر المالك على التأجير إذا كان يملك أكثر من مسكن واحد حتى لا يبقى له إلا مسكن واحد فقط ، ويمنع المالك من التأجير إذا كان من يتقدم للاستئجار منه ، له مسكن آخر فى نفس البلد . وبالنسبة للاستئجار فهو يمنع الشخص من لاستئجار إذا كان له مسكن من قبل سواء كان يملكه أو كان مستأجرا له (١) .

٣ — تنص المادة ١١ من قانون ايجار الأماكن على أنه « لا يجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها

---

(١) لم ينص المشرع على جزاء البطلان لمخالفة الحكم الوارد فى النص المشار إليه ، ولكنه نص على معاقبة من يخالف النص بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تزيد على مائة جنيه (م ١٦ من قانون ايجار الأماكن) .

مستأجر بالاجرة القانونيه » . وهذا النص يقيد حرية المالك فى عـــدم التأجير (١) .

٤ — تنص المادة ٩ من قانون ايجار الأماكن على أن « الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر إذا قام باعلان المؤجر فى مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول » . وطبقاً لهذا النص فان الموظف المنقول يستطيع أن يفرض نفسه على المالك فى أن يكون مستأجرا للمسكن الذى أخلاه موظف آخر كان يشغل نفس المسكن (٢) .

٥ — تنص المادة ٧ من قانون ايجار الأماكن على أن « الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » . وفى هذا الفرض يقوم قرار الاستيلاء مقام العقد ، وتعتبر العلاقة بين جهة الادارة وصاحب المـــكان المستولى عليه ، علاقة ايجار رغم عدم وجود هذا العقد فعلا . ويعتبر هذا مثلا من أمثلة العقد المفروض . وهو ليس بعقد فى حقيقة الأمر (٣) .

٦ — بجانب القيود التى وضعها المشرع على حرية التأجير والاستئجار ؛ وضع قيودا أخرى خاصة بقيمة الأجرة وكذلك مدة الايجار . فقانون

---

(١) وتنص المادة ١٦ من قانون ايجار الأماكن على توقيع غرامة على من يخالف هـــذا النص لا تقل عن عشرين جنيها ولا تزيد عن مائة جنيه . ولكن المالك لا يجبر على التأجير للشخص الذى تقدم طالباً التأجير . على أنه يجوز فى تقديرنا توقيع عقوبة الغرامة فى كل مرة يرفض فيها المالك التأجير لشخص جديد .

(٢) والأعمال التحضيرية لقانون ايجار الأماكن تفترض أن الموظف المنقول هو من حل محل الموظف الذى أخلى المسكن فى نفس العمل ، رغم أن عبارة النص لا تضع هذا القيد فهى تنصرف إلى أى موظف منقول . وما يستفاد من الأعمال التحضيرية هو الأقرب إلى المعقول .

(٣) تفسيرا لتدخل المشرع فى العقود ، ترددت فى الفقه عبارات ، العقد الموجه ، والعقد الجبرى ، والعقد القانونى ، والتوجيه العقدى على غرار التوجيه الاقتصادى . أنظر فى نقد هذه العبارات ، كتابنا بالفرنسية ، الالتزام القضائى ، باريس ، ١٩٦٥ ، ص ١٤٥ وما بعـــدها .

الاصلاح الزراعى وضع حداً أقصى لأجرة الأراضى الزراعية هو سبعة أمثال الضريبة المفروضة عليها ، وقانون ايجار الأماكن تدخل فى تحديد الأجرة سواء بتخفيض الأجرة المتفق عليها أو باعادة تقدير الأجرة بغض النظر عن الاتفاق القائم بين الطرفين . وكذلك قرر المشرع امتداد ايجار الأراضى الزراعية وايجار الأماكن ولو بغير رضاء المؤجر . والقيود الخاصة بالأجرة والمدة ، ستكون موضع دراسة خاصة عند دراسة هذه الأنواع من الايجار .

ويتضح مما سبق أنه وان كان الأصل فى عقد الايجار هو مبدأ سلطان الارادة ، إلا أن المشرع وضع قيوداً عديدة على هذا المبدأ (١) .

٣٤ - التعبير عن الارادة :

نظرا لأن الايجار عقد رضائى فان التعبير عن الإرادة يكون بأى طريقة كانت ، باللفظ وبالكتابة وبالاشارة المتداولة عرفا ، كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على حقيقة المقصود (م ١/٩٠ مدنى) .

والتعبير عن الارادة يكون صريحاً ، كما يجوز أن يكون ضمنياً (م ٢/٩٠ مدنى) . ومن الأمثلة على التعبير الضمنى ما يسمى بالتجديد الضمنى للعقد . لأنه بانقضاء مدة العقد ينقضى وجوده ، ومع ذلك إذا استمر المستأجر فى العين دون طلب انهاء العقد ، وإذا استمر المؤجر فى قبول بقاء المستأجر بالعين ولم يطلب اخلاءها ، اعتبر ذلك تعبيراً ضمنياً من الطرفين عن امتداد العقد .

وينتج التعبير عن الارادة أثره فى الوقت الذى يتصل فيه بعلم من وجه إليه (م ٩١ مدنى) ، ويعتبر التعاقد ما بين الغائبين قد تم فى المكان وفى الزمان

---

(١) راجع منصور مصطفى منصور ، ص ٣٤٠ وما بعدها .

اللذين يعلم فيهما الموجب بالقبول ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك (م ١/٩٧ مدنى) (١) .

وتسرى على عقد الايجار القواعد الخاصة بمجلس العقد وتطابق الايجاب بالقبول (م ٩٤ مدنى) . وإذا كان التعبير عن الارادة معلقاً على شرط واقف ، فلا ينعقد العقد قبل تحقق الشرط . وقد قضت محكمة النقض بأن النص فى عقد تأجير أطيان الحكومة على عدم نفاذه إلا بموافقة وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية يجعل انعقاد العقد موقوفا على تمام هذين الاجراءين . وما دام هذا لم يتحقق فعلا ، فلا يصح قانونا القول بانعقاد العقد (٢) .

ولا يتم العقد فى المزايدات إلا برسو المزاد ، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا (م ٩٩ مدنى) وقد قضت محكمة النقض بأنه « إذا عرضت فى المزاد أرض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزاد تتضمن أن لصاحب الأرض الخيار بلا قيد فى قبول أو رفض أى عطاء فان تقديم العطاء ، ومجرد قبول المالك لجزء من التأمين النقدى . . . لا يفيد تمام عقد الايجار بين الطرفين ولا يمنع المالك من أن يستعمل حقه فى قبول العطاء أو عدم قبوله فى أى وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه . » (٣) .

ونظراً لأنه لا يشترط فى الايجار أى شكل خاص ، قضت محكمة النقض بأن « كون العقد من العقود المطبوعة المعدة أصلا لتأجير المنازل لا يمنع

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه « إذا حصلت محكمة الموضوع تحصيلا سائغا مما سردته من وقائع الدعوى وظروفها أن المستأجر علم بقبول المؤجر تأجير الأرض إليه . ولذلك اعتبرت التعاقد على هذه الإجارة قد تم بايجاب من المستأجر بخطابه الذى أرسله وبقبول من المؤجر بخطابه الذى يدعى المستأجر عدم تسلمه ، فذلك مما لمحكمة الموضوع السلطة فى تقديره ، ولا معقب عليه لمحكمة النقض » (جلسه ٢٧-١-١٩٤٤ ، طعن رقم ٧١ سنة ١٣ ق ، مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٨ ، فقرة ٧) .

(٢) نقض فى ١٤-١٢-١٩٤٤ ، طعن رقم ٢٣ سنة ١٤ ق ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٨ ، فقرة ٦ .

(٣) نقض ١٥-١٢-١٩٣٨ ، طعن رقم ٤٣ سنه ٨ ق ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٧ ، فقرة ٥ .

من استعماله فى تأجير عائمة متى كان ليس فى أحكامه ما يتنافى مـــــع طبيعتها » (١) .

وإذا اقترن الاتفاق بدفع عربون ، طبقت المادة ١٠٣ التى تجعل العربون ثمن العدول ، أى أنه يعطى لكل من المتعاقدين حق الرجوع ، فاذا رجع من دفع العربون فقده ، أما إذا رجع الطرف الآخر التزم برد ضعفه . مع ملاحظة أن القرينة التى وضعها المشرع تقبل اثبات العكس إذ من الجائز أن يكون دفع العربون دلالة على أن العقد قد أصبح باتا وأن ما دفـــع هو بداية لتنفيذ العقد (٢) .

وتسرى على الايجار القواعد العامة فى الوعد بالتعاقد ، وفى اقتران الايجار بوعد بالبيع أو غيره (٣) . وبصفة عامة يخضع عقد الايجار للقواعد العامة فى التعبير عن الارادة وتطابق الارادتين .

٣٥ – عيوب الارادة :

يخضع الايجار كغيره من العقود لنظرية عيوب الارادة ، فيكون العقد قابلا للابطال إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيب الغلط أو الاكراه أو التدليس أو الاستغلال . وأكثر العيوب شيوعا فى عقد الايجار هو عيب الغلط . والغلط قد يكون فى شخص المتعاقد أو فى محل العقد .

١ – وبالنسبة للغلط فى شخص المستأجر ، فقد قيل أنه غير مؤثر فى صحة العقد ، لأن الايجار ليس من العقود التى يراعى فيها الاعتبار الشخصى intutu Pensonae . ومع ذلك فان هذا القـول غير صحيح على إطلاقة ،

---

(١) نقض ٢٥ – ١ – ١٩٥١ ، طعن رقم ١٥٧ سنة ١٨ ق ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٧ ، فقرة ٤ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٢٧ ، ص ٥٥٤ ؛ أندرية تنك ، أنسيكلو بيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ١١١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٧٠ ، ص ٩١ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٦٤ – ٦٧ .

لأنه كما قالت محكمة النقض الفرنسية فان « شخصية المدين فى الالتزام ، لا يمكن افتراض عدم أهميتها بالنسبة للدائن » . (١) وهذا صحيح بالنسبة لعقد الايجار نظراً للعلاقة الطويلة الأمد التى تقوم عادة بين المؤجر والمستأجر (٢) . والاعتبار الشخصى قائم بصفة خاصة فى عقد المزارعة (٣) . ويشترط أن يكون الغلط جوهرياً سواء وقع فى شخص المتعاقد أو فى صفة من صفاته . ومن أمثلة الغلط الجوهرى فى صفة من صفات المستأجر أن يكون أعزبا والمؤجر يعتقد أنه متزوج ، خاصة وأن جميع طبقات المنزل تسكنها أسر ليس فيها أعزب واحد . أو أن يعتقد المؤجر أن المستأجر سيدة حسنة السمعة ويتضح أنها سيئة السمعة . أو أن يتقدم المستأجر للمؤجر ومعه سيدة على أنها زوجته ثم يتضح أنها خليلته وأنها تقيم معه (٤) .

ويقال فى الفقه أن الأصل فى غير عقد المزارعة هو أن الغلط فى شخص المستأجر لا يؤثر فى صحة العقد ، ما لم يثبت العكس (٥) . والواقع أنه يكفى فى تقديرنا أن يكون الغلط جوهرياً حتى يبطل العقد . وفى الحالات التى لا يؤثر فيها الغلط فى العقد ، انما يرجع ذلك إلى أن الغلط غير جوهرى ، وليس إلى كون العقد من العقود التى لا يراعى فيها الاعتبار الشخصى .

٢ — وإذا ورد الغلط على العين المؤجرة ، فان العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا إذا ورد على ذات المحل لعدم تطابق الارادتين . وليس هذا هو

---

(١) نقض فرنسى ١٢ مارس ١٩٤٦ ، داللوز ، ١٩٤٦ ، ٢٦٨ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٢٩ .

(٣) راجع فى هذا الموضوع ، جلال العدوى ، قواعد الايجار ، على الآلة الكاتبة ، ١٩٦٨ ، ص ٦١ وما بعدها .

(٤) محكمة أنجيه الاستئنافية فى ٤ مايو سنة ١٩٢١ ، جازيت دى باليه ١٩٢١ ، ٢ ، ٥٠٧ .

(٥) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٩٨ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٨٠ .

المقصود بالغلط فى نظرية عيوب الارادة . أما الغلط الذى يؤدى إلى بطلان العقد بطلاناً نسبياً فهو الوارد على صفة جوهرية فى الشىء . ويعتبر الغلط جوهرياً إذا تعلق بصلاحية العين لأداء الغرض منها . وقد حكم بأن استئجار منزل لتحويله إلى فندق فى مدينة للمياه المعدنية ، يكون قابلا للابطال إذا كان غير صالح لأداء هذا الغرض (١) . أما إذا وقع الغلط على صفة غير جوهرية فهو لا يؤثر فى صحة الايجار . وإذا اقترن العقد بطرق احتيالية الغرض منها دفع المتعاقد إلى إبرام العقد ، فان الايجار يكون باطلا للتدليس إذا توافرت شروطه الأخرى (٢) .

أما الغبن أى عدم التعادل المادى فى الالتزامات فالأصل أنه لا يؤثر فى صحة الايجار (٣) . ولكن إذا كانت الأجره تافهـــه وصوريه ، فان العقد يبطل باعتباره عقد ايجار . وكذلك فانه لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين (٦٣١ مدنى) .

ولكن إذا اقترن الغبن باستغلال أحد الطرفين للآخر طبقاً لنص المادة ١٢٩ من القانون المدنى ، فان العقد يكون باطلا للاستغلال (٤) .

أما الاكراه فيندر وـ ـه فى العمل ، ويخضع الايجار للقواعد العـــامة فى هذا الشأن (م ١٢٦ ـ م ١٢٧ مدنى) .

٣٦ – السبب :

تتنازع سبب الالتزام نظريتان ، الأولى تقليدية وتذهب إلى أن السبب

---

(١) تولوز ، ٢٣ مايو ١٩٠١ ، مجموعة جازيت تريبنال ، ١٩٠١ ، الفصل الثانى ، ٢ ، ٣٣٢ .

(٢) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٥٥ ، ص ٣٤ .

(٣) أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ١٠٥ .

(٤) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٠٠ ، ص ١٢٢ .

هو الغرض المباشر الذى يقصد الملتزم الوصول إليه ، وهو فى العقود الملزمة للجانبين ، يتمثل فى التزام المتعاقد الآخر ؛ والنظرية الثانية حديثة تذهب إلى أن السبب هو الباعث الدافع إلى التعاقد . والراجح أن المشرع المصرى قد انحاز إلى النظرية الحديثة فى السبب (١) .

وإذا أخذنا السبب بأنه الباعث الدافع إلى التعاقد ، فان الايجار يكون باطلا إذا كان الباعث إليه غير مشروع . مثال ذلك استئجار منزل لادارته للدعارة أو لجعله نادى للقمار . ولكن يشترط أن يدخل الباعث منطقة العقد بأن يكون المؤجر عالماً أو المفروض أن يكون عالماً بهذا الباعث . فاذا لم يدخل الباعث فى منطقة العقد ، فانه لا يكون باطلا . ومع ذلك إذا استغل العقد فى تحقيق الباعث غير المشروع فعلا ، فانه يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد للاخلال بالالتزامات الواردة فيه (٢) . ويبقى بعد ذلك أن ندرس محل الالتزام ، ودراسته تدخل أيضاً فى باب الإرادة ، ولكن نظراً لتعدد الموضوعات التى يشملها فسنخصص له مبحثاً خاصاً .

المبحث الثالث

المحل

المحل بالنسبة للمؤجر يتعلق بمنفعة الشيء ، وبالنسبة للمستأجر يتعلق بالأجرة . والمدة هى الأساس فى حساب منفعة الشيء وكذلك الأجرة . وندرس فيما يلى الشيء المؤجر والأجرة والمدة .

---

(١) السنهورى ، الوجيز ، ص ١٦١ وما بعدها .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٤٣ .

§ ١ — الشيء المؤجر

٣٧ — تحديد المحل فى التزامات المؤجر :

يجرى القول عادة عن محل عقد الايجار ، ويقال أنه التمكين من الانتفاع بالشيء . وفى هذا تجوز فى التعبير لأن المحل ركن فى الالتزام وليس فى العقد .

ونظراً لأن عقد الايجار ينشيء التزامات متعددة على عاتق المؤجر والمستأجر ، فانه يكون من التجوز فى التعبير أيضا أن نتكلم عن محل التزام المؤجر . ذلك أن لكل التزام على عاتق المؤجر محل خاص به .. ولا يوجد محل واحد بالنسبة لالتزامات المؤجر فى مجموعها .

فالمؤجر يلتزم بالتسليم وهو التزام بعمل محله وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع الانتفاع به دون عائق ؛ ويلتزم بالصيانة وهو التزام بعمل محله القيام بالاصلاحات الضرورية ؛ ويلتزم بعدم التعرض الشخصى وهو التزام بالامتناع عن عمل هو التعرض الصادر منه ؛ ويلتزم بضمان تعرض الغير وهو التزام بعمل محله دفع تعرض الغير ؛ ويلتزم كذلك بضمان العيب ، وهو التزام بعمل محله إزالة العيب (١) .

ويكون التعبير الصحيح إذن هو ما اخترناه لعنوان هذه الفقرة ، تحديد المحل فى التزامات المؤجر ، وليس محل التزام المؤجر أو محل عقد الايجار .

ونظراً لأن النتيجة التى يؤدى إليها تنفيذ المؤجر لالتزاماته هى تمكين المستأجر من الانتفاع ، أدى ذلك بالبعض إلى القول بأن التمكين من الانتفاع هو محل العقد ، وهو تعبير فيه تجوز لما سبق أن بيناه (٢) .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٠٢ ، ص ١٢٤ .

(٢) عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٥٩ — ص ٨٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٤٤ ؛

ومن ناحية أخرى فان كل التزامات المؤجر تتعلق بالشيء المؤجر سواء لتسليمه أو لصيانته أو لدفع التعرض فى الانتفاع به أو لازالة العيوب العالقة به . ولذلك من الممكن أن ينتقل الذهن مباشرة من الالتزامات المفروضة على المؤجر إلى العين التى تتعلق بها هذه الالتزامات فيقال أن محل التزام المؤجر هو العين المؤجرة ذاتها ، وفى هذا تجوز فى التعبير أيضاً .

ولكن ما هو المقصود بالشيء المؤجر ؟

٣٨ - المقصود بالشيء المؤجر :

الشيء المؤجر ليس هو العين المؤجرة ذاتها ، ولكنه حق المؤجر على هذه العين . فالمؤجر يؤجر حقه للمستأجر . ويلاحظ كما تقرر المذكرة الايضاحية أن « الشيء المؤجر قد يكون حقاً عينياً أو حقاً شخصياً » (١) فاذا كان الحق المؤجر هو حق الملكية ، والملكية كما هو معروف تستغرق الشيء كله وتكاد تختلط به ، صار مفهوماً استعمال اصطلاح الشيء المؤجر بمعنى العين المؤجرة ذاتها ؛ ولكن قد يكون الحق المؤجر متفرعاً عن حق الملكية كحق الانتفاع مثلا ، وقد يكون حقاً شخصياً كحق المستأجر الذى يؤجر حقه لمستأجر من الباطن (٢) .

ومما يدل بوضوح على أن الشيء المؤجر هو حق المؤجر وليس العين المؤجرة ذاتها ، أن الاتفاق قد يتعلق ببعض حق المؤجر على العين وليس بكل حقه . مثال ذلك الايجار للصيد ، فهو يعطى للمستأجر أن يقوم بالصيد فى الأرض المؤجرة ، دون الاستفادة بمنافعها الأخرى ، فلا يقال فى هذا المثال أن الشيء المؤجر هو الأرض ذاتها ، بل هو بعض حق المؤجر على الأرض (٣) .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٧٤ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٠٢ ، ص ١٢٥ .

(٣) بلانيول وريبير وبولانجيه ، ج ٣ ، ١٩٥٨ ، فقرة ١٦٦٥ .

ولكن نظراً لأن الايجار يصدر غالباً من مالك الشيء أو من ينوب عنه . ويتعلق بكل منفعة الشيء فان التجوز فى اعتبار الشيء المؤجر هو العين المؤجرة ذاتها ، يكون مسموحا به ؛ طالما سبق التنبيه إلى المدلول الحقيقى للاصطلاحات . ونتكلم فيما يلى عن شروط الشيء المؤجر ثم أنواع الشيء المؤجر .

ا — شروط الشيء المؤجر

شروط الشيء المؤجر ، هى شروط المحل المألوفة ، وهى أن يكون موجودا أو ممكن الوجود وأن يكون معينا وأن يكون جائزا التعامل فيه ، ويشترط كذلك أن يكون غير قابل للاستهلاك ، لأن المستأجر يلتزم برده .

٣٩ — وجود الشيء المؤجر :

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا أو ممكن الوجود ، وإلا كان العقد باطلا . فاذا أجر شخص دارا على أنها موجودة ولم تكن كذلك فعلا ، فان محل الالتزام يكون مستحيلا ويقع العقد باطلا . وإذا كان الشيء قد وجد ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد ، فان المحل يعتبر معدوماً أيضاً ويبطل العقد لاستحالة محله . أما إذا كان الهلاك جزئياً فان العقد يبطل بقدر الجزء الذى هلك فقط ، تطبيقاً لنظرية البطلان الجزئى أو الانتقاص ، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الجزء الذى هلك ، فيبطل العقد كله .

وإذا أجر شخص داراً لا يملكها فان العقد لا يكون باطلا ؛ فهو ايجار لملك الغير ، يكون صحيحا بين أطرافه ولكنه غير نافذ فى حق المالك . والواقع أن التصرف فى ملك الغير هو تصرف فى مال مستقبل ، لأن ملك الغير حاضر فى ذمة صاحبه مستقبل بالنسبة لغيره ، إذا تصورنا أن الغير قد يكتسب ملكية هذا المال مستقبلا وهذا ممكن فى ذاته .

وقياساً على هذا الحكم إذا أجر شخص حقه فى الانتفاع على شيء أو حقه فى الايجار ، دون أن يكون صاحب هذا الحق أو ذاك ، فان العقد لا يبطل لأن المحل وهو حق الانتفاع أو الايجار وإن لم يكن موجوداوقت العقد إلا أنه ممكن الوجود مستقبلا (١) . وتتفق هذه النتيجة مع من رأى أن التمكين من الانتفاع هو الشيء المؤجر ، لأن التمكين من الانتفاع ممكن فى ذاته ، ولو لم يكن المؤجر مالكاً للعين المؤجرة أو صاحب حق عليها (٢)

وإذا كان الشيء غير موجود وقت العقد ولكنه سيوجد مستقبلا ، فان الايجار يكون صحيحاً ، لأن المبدأ هو جواز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلا (م ١٣١/١) ، باستثناء التعامل فى تركة انسان وهو على قيد الحياة ، فهو باطل ولو كان برضاه (م ١٣١/٢) ، واذا كان الشيء المستقبل محقق الوقوع فان الايجار يكون مضافاً إلى أجل مثال ذلك تأجير دار قبل بنائها مع اضافة آثار الايجار إلى وقت تمام البناء . أما إذا كان الشيء المستقبل غير محقق الوقوع فان العقد يكون معلقاً على شرط هو وجود هذا الشيء ، كايجار نتاج ماشية قبل مولدها (٣) .

٤٠ – تعيين الشيء المؤجر :

يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعييناً كافياً ، وهو يكون معيناً بالذات أو بالنوع بحسب الاتفاق . فالأرض الزراعية يجب تعيينها بذاتها ويكون ذلك بتعيين مساحتها وذكر حدودها وبيان رقم القطعة واسم الحوض والبلدة . . الخ والمسكن ينبغى تعيينه بذاته وذلك بتحديد اسم الشارع ورقم المنزل ورقم المسكن داخل المنزل . والسيارة كذلك تعين بطرازها ولونها ورقمها .

---

(١) قارن ، عبد الرزاق السنهورى حيث يذهب إلى أن العقد يكون باطلا لانعدام المحل . (الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٠٤ ، ص ١٢٦ ، ١٢٧) ، ونحن نكتفى للرد على هذا بما ذكرناه فى المتن من أن الحق المؤجر وإن لم يكن موجودا وقت العقد إلا أنه ممكن الوجود مستقبلا ، ولا يكون معدوما فى مثل هذه الحالة .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٤٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٠٤ ، ص ١٢٨ .

وإذا لم يكن الشيء معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه . مثال ذلك تأجير عدد من السيارات يكفى لنقل عدد معين من تلاميذ احدى المدارس . فتحديد عدد التلاميذ يسمح بتحديد عدد السيارات ، أما عدم تحديد عدد التلاميذ فيجعل عدد السيارات غير قابل للتعيين ولا ينعقد العقد . وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث الجودة ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أى ظرف آخر ، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط (م ١٢٢) .

٤١ – جواز التعامل فى الشيء المؤجر :

الشيء المؤجر ينبغى أن يكون غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون (م ١/٨١) .

والأشياء التى تخرج عن التعامل بطبيعتها هى التى لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها كالشمس والبحر والهواء . . الخ . وعدم جواز التعامل يرجع هنا فى الواقع إلى استحالة المحل .

أما الأشياء التى تخرج عن التعامل بحكم القانون ، فهى التى لا يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية (م ٢/٨١) . ولكن عدم جواز التعامل هو حكم نسبى يصدق بالنسبة لبعض التصرفات دون غيرها .

ومن الأشياء التى لا يجوز أن تكون محلا للتعامل بالنسبة للايجار ، الأملاك العامة ، فهى مخصصة لمنفعة عامة ولا يجوز بيعها ، وكذلك لا يجوز تأجيرها . وإذا رخصت الإدارة لبعض الأفراد فى استغلال بعض الأملاك العامة ، كمقهى يمتد على رصيف من أرصفة الطريق العام ، أو مقصف يقام فى محطة للسكة الحديد (١) ، أو ما يقام على شواطىء البحر من

---

(١) قررت محكمة النقض أنه « إذا كان العقد الحاصل بين مصلحة السكك الحديدية وشخص عن مقاصف بعض محطاتها ، وان كان قد سمى عقد ايجار ، يتضح من مجموع ما حواه من نصوص وما فرضه من التزامات أن هذه المصلحة لم تكن فى تعاقدها تنشد المضاربة . . . . ؛ فاستخلصت المحكمة أن هذا العقد لايصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية . . فهذا منها سليم » (جلسة ٨-١٢-١٩٤٩ ، طعن رقم ٨١ سنة ١٧ ق ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ج ١ ، ص ٩٧ ، فقرة ٢) .

حمامات وكباين ، فلا يعتبر ذلك تأجيرا بل ترخيصا ، ولا يعتبر ما تحصله الادارة أجرة بل رسما مقابل الانتفاع . ولا تسرى على هذا العقد أحكام قانون ايجار الأماكن من حيث وضع حد أقصى للأجرة ، وكذلك لا تسرى أحكام الامتداد القانونى للايجار ، بل تستطيع الادارة أن تخرج المنتفع من المكان حتى قبل انتهاء مدة الترخيص إذا اقتضت ذلك المصلحة العامة (١) . والعلاقة بين المستغل والادارة يحكمها عقد إدارى تسرى عليه قواعد القانون العام (٢) .

ومن الحقوق التى لا يجوز تأجيرها ، حق الاستعمال وحق السكنى ، لأن الغرض من هذا الحق قاصر على صاحبه وعلى ما يحتاجه هو وأسرته الخاصة أنفسهم ، فلا يجوز النزول عنه للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى (م ٩٩٦ ، م ٩٩٧ مدنى) . وعدم قابلية الحق للتأجير ليس من النظام العام ، إذ يجوز مخالفة ذلك بشرط صريح أو لمبرر قوى . ولذلك لا يبطل عقد الايجار ، ولكنه لا يكون نافذا فى حق المالك إذا لم يوجد إذن سابق أو لاحق ، ولم يتوافر المبرر القوى .

أما الوقف فهو يخرج عن دائرة التعامل بالنسبة للبيع وليس بالنسبة للايجار ، لأن الخروج عن دائرة التعامل نسبى يتحدد بالغرض منه . وليس مما يتنافى مع الغرض من الوقف تأجير المال الموقوف ، بل أن الايجار هو الطريق العادى لاستغلال هذا المال (٣) .

---

(١) وفى هذا تقرر محكمة النقض « أن تصرف السلطة الادارية فى الأملاك العامة لانتفاع الأفراد بها لايكون إلا على سبيل الترخيص والترخيص بطبيعته موقت غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لداعى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله » (جلسة ٢٣-١١-١٩٤٤ ، طعن رقم ١١٠ سنة ١٣ ق ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٧ ، فقرة ١) .

(٢) وفى هذا تقرر محكمة النقض « واعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه - كل أولئك أعمال إدارية بحكم القانون العام ثم إن كون الترخيص يصدر فى مقابل رسم لايخرجه عن طبيعته تلك ولا يجعله عقد ايجار » (حكم ٢٣-١١-١٩٤٤ السابق الاشارة اليه) .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٠٦ ، ص ١٣١ .

وعدم جواز التعامل فى الحق قد يرجع إلى عدم مشروعيته أى مخالفته للنظام العام والآداب . فاذا أجر منزل لادارته فى القمار أو العهارة ، فينبغى أن نفرق بين ثلاثة فروض . الأول أن يرد الايجار على المنزل باعتباره محلا تجارياً بهذه الصفة ، فان الايجار يكون باطلا لعدم مشروعية المحل وعدم مشروعية السبب . والثانى إذا لم يؤجر المنزل بهذه الصفة ، ولكن المستأجر كان يستهدف ذلك من وراء الايجار وكان المؤجر يعلم أو يستطيع أن يعلم بقصده ، فان الايجار يكون باطلا لعدم مشروعية السبب (١) . والفرض الثالث أن يكون غير عالم ولا يمكنه العلم بقصد المستأجر غير المشروع ، وفى هذه الحالة لا يبطل العقد ولكن إذا قام المستأجر بالاستغلال غير المشروع فعلا ، جاز للمؤجر أن يطلب الفسخ .

٤٢ - عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك :

نظراً لأن المستأجر يلتزم برد الشيء المؤجر عند انتهاء الايجار ، وجب أن يكون هذا الشيء غير قابل للاستهلاك بطبيعته ، والا عجز المستأجر عن الرد ، وكذلك لم يتحقق الغرض من الايجار وهو تمكينه من الانتفاع مدة من الزمن .

وقد نص المشرع صراحة على شرط عدم القابلية للاستهلاك بالنسبة للعاريه (م ٦٣٥ مدنى) ، وهو شرط مفترض بالنسبة للايجار .

فالنقود مثلا لا يمكن تأجيرها أو اعارتها ، وإذا اتفق على شيء من ذلك فان العقد يعتبر قرضاً . ولكن يلاحظ أن الأشياء القابلة للاستهلاك بطبيعتها ، يجوز أن تصبح غير قابلة للاستهلاك باتفاق خاص ، مثال ذلك استئجار أحد المصارف أنواعاً مختلفة من النقود لعرضها ، وكذلك استئجار بعض أنواع الحبوب لعرضها ثم ردها بعد ذلك ، وهذا جائز .

---

(١) عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٦٢ ؛ ص ٨٥ .

وكذلك إذا كانت الأشياء القابلة للاستهلاك من توابع الشيء المؤجر ، فانها تكون مؤجرة معه ، مثال ذلك استئجار أرض وما يلحقها من بذور مع الالتزام برد الأرض ومثل هذه البذور عند انتهاء الايجار . وكذلك استئجار مصنع وما به من مواد أولية كالفحم مثلا ، مع الالتزام بردالمصنع وكمية من الفحم تعادل الكمية التى كانت موجودة به وقت العقد . والأشياء القابلة للاستهلاك لم تؤجر فى هذه الأمثلة بصفة مستقلة ولكن بصفة تبعية (١) .

ب — أنواع الشيء المؤجر

الشيء المؤجر كما سبق أن قدمنا هو حق المؤجر على الشيء ، وليس الشيء ذاته محل الحق . وهذا الحق قد يكون متعلقاً بشيء مادى كالعقار والمنقول ، وقد يكون متعلقاً بشيء معنوى كالاسم التجارى ، والملكية الأدبية والصناعية . وقد يكون حق ملكية أو حقاً عينياً آخر أو حقاً شخصياً .

٤٣ — الأشياء المادية :

الأشياء المادية التى يرد عليها الايجار اما أن تكون عقاراً أو منقولا .

وأهم أنواع العقار ، الأرض الزراعية ، والمبانى التى تؤجر للسكنى ، ولكن هناك عقارات أخرى غير ذلك ، كالأرض الفضاء ، وهى تؤجر لأغراض شتى لاقامة ملعب عليها أو معرض أو مستشفى متنقل أو « سرك » . . الخ .

أما المنقولات التى تؤجر فهى عديدة وتزداد بتقدم النشاط الاقتصادى وما يقتضيه ذلك من اعتماد الشخص فى مشروعاته على أشياء لا يملكها .

---

(١) قارن بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٩٦٤ وهو يرى أن اعتبار العقد قرضا أم ايجارا ليس له أهمية عملية .

من ذلك آلات الزراعة والصناعة ، ودواب الركوب ووسائل النقل عموماً من سيارات أو قطارات أو طائرات . وكذلك ايجار المنازل المفروشة فهو يرد على العقار ، وكذلك على المنقولات الموجودة به . ومن ذلك أيضاً ايجار الآلات الموسيقية ، والملابس. ومن هذا أيضا ايجار الماشية وقد خصص لها المشرع الفرنسى عددا كبيرا من النصوص (المواد ١٨٠٠ — ١٨٣١) . أما المشرع المصرى فقد تعرض لها فى عقد المزارعة (م ٦٢٢ — ٦٢٣ مدنى) . ومن المنقولات التى توجر كذلك الأفلام السينمائية (١)

٤٤ — الحقوق الواردة على الأشياء المادية :

الحقوق التى يجوز تأجيرها إما أن تكون عينية كالملكية والانتفاع ، أو شخصية كالايجار .

فالمالك يؤجر حقه فى الملكية . ومما يبرز أن الشيء المؤجر هو حق المالك وليس الشيء الوارد عليه هذا الحق ، أن المالك قد يؤجر بعض حقه فقط ، فلا يكون الايجار واردا على الشيء محل الملكية ، بل على جزء من حق الملكية ذاته . ومن أشهر الأمثلة على ذلك أن يؤجر المالك حق الصيد فى أرضه ، والصيد مكنة من مكنات الملكية . وقد قال البعض بعدم صحة هذا العقد لأنه ينشيء حقاً عينياً جديداً ، والحقوق العينية محددة على سبيل الحصر ؛ ولكن أحدا لا يجادل الآن فى أن هذا العقد هو عقد ايجار منشيء فقط لالتزامات شخصية ، وهذا جائز لأن الالتزامات غير محصورة (٢) . ومالك الأرض يستطيع أن يؤجر حق الصيد لشخص وحق زراعة الأرض لشخص آخر . ويستطيع أن يحتفظ لنفسه بحق الصيد ويؤجر ما عدا ذلك من منفعة الأرض . ويستطيع أن يؤجر حق الصيد ويحتفظ لنفسه بغير ذلك من المنفعة (٣) . ومن الأمثلة الأخرى غير الصيد ، حق الاعلان ،

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٠٩ ، ١١٠ ، ص ١٣٣ — ١٣٤ .

(٢) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٣٤ ، ص ٢٢ وما بعدها .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١١٢ ، ص ١٣٨ .

فيجوز لمالك المبنى أن يؤجر لغيره الحق فى الاعلان على حوائط المبنى أو فى أعلاه ، ولا يعتبر هذا ايجارا للشيء بل لجزء من حق المالك عليه .

ومن الحقوق العينية الأخرى التى تقبل التأجير ، حق الانتفاع . وللمنتفع أن يؤجر بعض حقه فقط كاستعمال الشيء دون استغلاله باعادة تأجيره من الباطن ؛ وله أن يؤجر كل حقه بما ينطوى عليه من استعمال واستغلال يسمح بالتأجير من الباطن .

أما حق الاستعمال وحق السكنى فهى حقوق لا تقبل التأجير لأنها بحسب الغرض المخصصة له قاصرة على الوفاء بحاجة صاحب الحق وأسرته ، ولا يجوز التنازل عنها إلا بشرط صريح أو مبرر قوى .

ولا يجوز ايجار حق الارتفاق مستقلا عن العقار المرتفق ، لأن الارتفاق ينطوى على رابطة عينية بين العقار الخادم والعقار المخدوم ولا يجوز تأجيره بصفة مستقلة . ومع ذلك يجوز تأجير حق المرور ، وذلك باعطاء شخص حق المرور فى أرض يملكها شخص آخر ، ولا يعتبر هذا انشاء لحق ارتفاق بالمرور ، ولكنه انشاء لحق شخص فقط ناشيء عن عقد الايجار ، ومن هذا القبيل الترخيص الذى تعطيه إحدى شركات السكك الحديدية . لشركة أخرى بالمرور على خطوطها الحديدية (١) .

والحقوق الشخصية يجوز تأجيرها ، مثال ذلك تأجير حق المستأجر . والمستأجر إذا باع حقه سمى هذا تنازلا عن الايجار ، وإذا أجر حقه سمى هذا تأجيرا من الباطن (٢) .

والدائن بمبلغ من النقود تستحق عنه فائدة ، يجوز له تأجير حقه مقابل

---

(١) محمد على أمام ، فقرة ٤٦ — ص ١٠٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، فقرة ١١٢ ، ص ١٣٨ ، هامش ٦ .

(٢) بلانيول وريبير وبولانجيه ، ج ٣ ، ١٩٥٨ ، فقرة ١٦٩٩ ، ص ٥٦١ .

ريع ثابت ، والمنفعة التى يحصل عليها المستأجر تتحصل فى مبلغ الفوائد الذى ينتج عن الدين (١) .

٤٥ – الأشياء المعنوية والحقوق الواردة عليها :

من الحقوق الواردة على أشياء معنوية ، الحق فى الاسم وهو يجـــور تأجيره إذا كان ذلك يخدم الاستغلال التجارى أو الصناعى للمستأجر . ولكن لا يجوز أن يكون ذلك بقصد تحقيق غرض غير مشروع ، كما لو كان الاسم المؤجر يتطابق مع اسم مؤسسة ناجحة ، واستأجرته مؤسسة أخرى للقيام بمنافسة غير مشروعة للمؤسسة الأولى (٢) .

ومن الحقوق الواردة على أشياء معنوية ، الملكية الأدبية والفنيةوالصناعية ، كحق المخترع ، وحق المؤلف . وهذه يجوز أن تكون موضوعاً لبيع أو ايجار . فاذا تصرف صاحب الحق فى كل حقه طوال مدة الاستغلال اعتبر ذلك بيعاً . أما إذا تصرف فى بعض حقه فقط اعتبر ذلك تأجيراً . مثـال ذلك أن يتصرف فى حق الاستغلال مدة محددة من الزمن (٣) .

§ ٢ – الأجـــرة

٤٦ – ضرورة الأجرة :

الأجرة هى محـــل الالتزام الأول للمستأجر ، وهى عنصر من عناصر الايجار ، تدخل فى تعريفه ، ولا يعتبر العقد ايجارا بدونها .

---

(١) يلاحظ أن الفقه الذى ينكر امكان تأجير الحقوق بصفة عامة ، لا يرى فى المثال المذكور فى المتن تأجيرا للدين ، بل بيعاً لشىء مستقبل هو مايستحق من فائدة ، أو حواله للحق فى هذه الفائدة ، راجع منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٤٩ ، ص ٣٤٨ – ص ٣٤٩ ؛ محمد لبيب شنب ، فقرة ٤٣ ، ص ٤٣ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١١٣ ، ص ١٣٩ .

(٣) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ١١ ، ص ٩ ؛ قارن عبد الرزاق السنهورى ، حيث يرى أن المعيار لايؤخذ من التأبيد أو التوقيت ، ولكن من نية الطرفين ، فقرة ١١٣ ، ص ١٣٩ .

فاذا كان الانتفاع بالعين بدون مقابل ، فاننا لا نكون بصدد ايجار ، بل عاريه أو هبه لحق الانتفاع . ويجب أن تكون الأجرة جدية ، أما الأجرة الرمزية ، فهى تساوى انعدام الأجرة ، ولا نكون بصدد عقد ايجار . ويحدث هذا إذا خصص شخص من أشخاص القانون العام أو الخـــاص مالا مملوكا له لمنفعة جمعية خيرية تحقيقاً لأغراضها (١) .

ولكن إذا كانت الأجرة قليلة بالنسبة للمنفعة ، وكان فى ذلك غبن فاحش ، فان الإيجار ينعقد . ولا يجوز الطعن فيه للغبن ، طالما لم يتوافر استغلال أحد الطرفين للآخر . وتوجد حالة استثنائية خاصة بايجار الوقف ، إذا كان الايجار يغبن فاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد (٢/٦٣٢ مدنى) . ولكن لايوجد حكم مشابه للبيع فى امكان رفع دعوى تكملة ثمن بيع عقار القاصر إذا زاد الغبن عن الخمس ، إلى ما يقابل أربعة أخماس الثمن (م ٤٢٥) .

وإذا كانت الأجرة أكثر من المألوف ، فلا يطعن فى الايجار لهذا السبب . ولكن تنقص الأجرة المرتفعة إذا زادت عن الحد الأقصى الذى يحدده قانون الاصلاح الزراعى ، أو قانون ايجار الأماكن . وإذا حاول الطرفان الاتفاق على الأجرة ولكنهما لم يصلا إلى رأى فى ذلك ، فان العقد لا ينعقد لعدم تطابق الارادتين . ولكن إذا لم يتفقا على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر اثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل (م ٥٦٢ مدنى) .

وهذا الحكم الذى استحدثه القانون المدنى الجديد يخالف ما كان عليه العمل فى القانون المدنى القديم ، وكذلك القانون الفرنسى ، حيث يشترط لانعقاد العقد الاتفاق على الأجرة ، وإلا بطل العقـد بطلاناً مطلقـاً (٢) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، فقرة ٤٦٩ ، ص ٦٠١ .

(٢) أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى دالوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ١٢٨ ، ص ١٠٣ .

وهو يخالف أيضا الحكم المقرر فى عقد البيع من أن عدم الاتفاق على الثمن يؤدى إلى بطلان العقد . وسنعرض لهذا الحكم عند بيان كيفية تحديد الأجرة .

٤٧ – جنس الأجرة :

تنص المادة ٥٦١ على أنه « يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى » . والأصل أن تكون الأجرة نقوداً ، تدفع فى فترات زمنية متتالية ، أو تدفع جملة واحدة فى آخر مدة الايجار . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية ، أن « الأجرة قد تكون نقوداً كما هو الغالب ، ولكن قد تكون شيئا آخر غير النقد ، كجزء من المحصول ، أو الانتفاع بشىء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (مقايضة انتفاع بانتفاع) ، أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر ، وهذا خلاف ثمن البيع فانه يجب أن يكون نقداً (١) » .

ومن أمثلة الأجرة غير النقدية ، أن يسكن محام أو طبيب فى مسكن مملوك لأحد عملائه ، مقابل الترافع له فى قضاياه ، أو معالجة أفراد أسرته . أو أن يتعهد المستأجر باقامة بناء فى الأرض المؤجرة ينتفع به أثناء مدة الايجار ، ثم يصبح ملكاً للمؤجر عند انتهاء الايجار ، أو أن يقوم المستأجر بتحسين الأرض المؤجرة وتكون الأجرة هى ما طرأ على الأرض من تحسين (٢) . وقد تكون الأجرة جزءا من محصول الأرض الزراعية كما هو الشأن فى عقد المزارعة .

ولكن لا تعتبر أجرة كافية ، أن يعطى مصنع قطعة أرض لشخص يزرعها ، مقابل بيع المحصول ، لعمال المصنع بسعر السوق . وقد اعتبر القضاء الفرنسى هذا العقد من العقود غير المسماه ، لأنه ليس إيجاراً

---

(١) الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٧٦ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٦٥ ، ص ١٠٠

حيث لاتوجد أجرة . وليس عارية لأن المستفيد قد تعهد بشيء (١) .

ويشترط فى الأجرة سواء كانت اعطاءا أو عملا أو امتناعا عن عمل . أن تكون ممكنة فى ذاتها ، وأن تكون مشروعة .

ولكن لا يشترط أن تكون الأجرة معينه . لأنه رغم أن تعريف الايجار ، يفترض أن يكون الانتفاع بالشيء لقاء « أجر معلوم » . فان المشرع قرر كما سبق أن رأينا أنه عند عدم الاتفاق على مقدار الأجرة ، كانت الأجرة هى أجر المثل (م ٥٦٢) . ويظهر من هذا النص أنه لا يشترط أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين ، ولكن يشترط فقط الا يوجد اختلاف بين المتعاقدين فى تحديدها . وإلا بطل العقد لعدم تطابق الارادتين (٢) .

ولا يشترط أن تتساوى الأجرة عن كل مدة الايجار أو عن كل أجزاء الشيء المؤجر . فمن الجائز الاتفاق على أن الأجرة تزيد فى كل سنة عن السنة السابقة عليها وذلك لملاحقة التزايد المستمر فى أسعار السلع الأخرى . أو لمواجهة الانخفاض المستمر فى القوة الشرائية للنقود (٣) ، أو الاتفاق على أن الأجرة فى فصل الصيف تزيد على الأجرة فى فصل الشتاء . ويجوز الاتفاق على أن أجرة نصيب فى الأرض الشائعة تزيد على أجرة نصيب آخر مساو لـه (٤) .

ولا يشترط أن تكون الأجرة ثابتة ، بل يجوز أن تكون متغيرة بقـدر ما يجنيه المستأجر من ربح من العين المؤجرة . كالمزارعة تكون الأجرة فيها نسبة معينة من المحصول . ويجوز أن تتكون الأجرة من عنصرين أحدهما

---

(١) نقض فرنسى ١٦ يونيه ١٩٥١ ، المجلة الفصلية للقانون المدنى ، ١٩٥٢ ، ص ٢٣٩ ، ملاحظات كاربونيه .

(٢) منصور مصطفى منصور - ص ٣٥٥

(٣) بلانيول وجيفور وتنك - ج - ، فقرة ٤٧٦ ، ص ٥٠٥

(٤) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط - ج ٦ ، فقرة ١٠٠ ، ص ١٦٣

ثابت كمبلغ من النقود ، والآخر متغير يضاف إليه بنسبة معينة من الربح الذى يحققه المستأجر من العين . ويكون للمؤجر أن يطالب المستأجر بتقديم حساب عن ربحه دون أن يتدخل فى ادارة المشروع (١) .

٤٨ - كيفية تقدير الاجرة :

نص المشرع فى المادة ٥٦٢ على أنه « إذا لم يتفق المتعاقدان على مقـــدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل » .

ويتضح من هذا النص أن الأجرة تتحدد إما بواسطة المتعاقدين أو بمقتضى قاعدة مكملة فى القانون .

أ - فالأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة باعتبارها عنصراً هاماً من عناصر العقد . ويجوز الاتفاق على أجرة تختلف باختلاف الظروف. فتؤجر الأرض بأجرة معينة إذا زرعت قطناً ، وبأجرة اخرى إذا زرعت قمحاً . ويؤجر المسكن بأجر معين إذا سكنه المستأجر ، وبأجر آخر يزيد عليه إذا أعاد تأجيره مفروشاً . ويؤجر الحانوت بأجر معين إن استعمل للحداده ، وبأجر آخر إذا استعمل للعطارة (٢) .

وقد لا يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة ، ولكن يتفقا على عناصر تقديرها فقط وهذا جائز . من ذلك أن تكون الأجرة ما يقابل ثلاثة قناطير من القطن ، أو خمسة أرادب من القمح أو غير ذلك .

وإذا اتفق على أن الأجرة هى ما تساويه العين ، فمعنى ذلك أن تـــكون

---

(١) وإذا تدخل المؤجر فى الادارة ، فان العقد يكون شركة لا ايجارا . وإذا شارك المؤجر فى الربح والخسارة ، فان العقد يكون شركة أيضا وليس ايجارا . وإذا شارك المؤجر فى الربح وحده دون الخسارة ، فأن العقد يبطل بأعتباره شركة أسد . راجع بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٨٤٧ ، ص ٤٨٨ .

(٢) راجع المادة ٧٣٧ من التقنين المدنى العراقى .

الأجرة هى أجرة المثـــل (١) ، بخلاف ما يراه البعض من الأجرة فى هذه الحالة تكون غير متفق عليها ويبطل العقد (٢) .

ويجوز للمتعاقدين ترك تعيين الأجرة لشخص أجنبى ، وفى هذه الحالة يكون انعقاد الايجار معلقاً على شرط واقف هو قيام الأجنبى بتحـــديد الأجرة ، فاذا قام الأجنبى بذلك تحقق الشرط واستقر العقد نهائياً . أما إذا امتنع الأجنبى عن تحديد الأجرة أو مات ، فان العقد يكون باطلا لعـــدم الاتفاق على الأجرة (٣) . ولكن إذا كان الأجنبى سيقتصر على تحـــديد الأجرة بحسب أجرة المثل وظهر ذلك بوضوح من إرادة المتعاقدين ، فان الايجار ينعقد وتكون الأجرة هى أجرة المثل (٤) .

ولكن لا يجوز ترك تحديد الأجرة لارادة المستأجر أو لارادة المؤجر . لأنه إذا ترك تحديد الأجرة للمستأجر فذلك يشبه جعل الإلتزام متوقفاً على محض إرادة الملتزم ، وهذا غير جائز (م ٢٦٧) ، وإذا ترك تحديد الأجرة للمؤجر ، فانه قد يتعسف بالمستأجر ، ويستطيع إذا رفع الأجرة إلى درجة غير معقولة أن يتحلل من الرابطة التعاقدية ، مما يجعل وجود التزامه أيضاً متوقفـــاً على محض إرادته (٥) ؛ على عكس ما يراه البعض من أنه إذا ترك تحديد الأجرة إلى أحد المتعاقدين فان ذلك يعنى عدم الاتفاق على تحديد الأجرة ، فتكون الأجرة المعتبرة هى أجرة المثل وينعقد العقد (٦) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٦٠ ؛ سليمان مرقس ، ص ١٣٦ هامش ١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، ص ٩١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٦٨ هامش ١ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١٠١ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٤٨ .

(٣) ولا يجوز للمحكمة أن تقوم بتقدير الأجرة بنفسها أو تندب خبيرا لهذا الغرض .

(٤) وهذا هو رأى بوتييه ، مشار إليه فى بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، ص ٦٠٣ .

(٥) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، ص ٦٠٣ ويكون العقد باطلا لعدم الاتفاق على تحديد الأجرة .

(٦) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٦١ – ص ٣٦٢ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٤٨ . ولكن إذا وضع حد أقصى للأجرة وترك تحديدها بعد ذلك للمؤجر . أو اتفق على حد أدنى لها وترك تحديدها للمستأجر ، فان العقد يكون صحيحاً . عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٧٠ .

ويظهر بوضوح مما سبق أنه لا يشترط أن تكون الأجرة معلومة وقت العقد ، طالما أنها ستعرف فى المستقبل عند تنفيذه . وإذا كانت عناصر تقدير الأجرة غير موجودة ، فمن الممكن الاعتماد على عناصر مقاربة لها طالما وافق ذلك التفسير الصحيح لارادة المتعاقدين (١) .

ويلاحظ أن للمتعاقدين مطلق الحرية كقاعدة عامة فى تحديد مقـــدار الأجرة ، ولا يمكن الطعن فى الايجار لزيادة الأجرة عن الحد المألوف أو لنقصها إلى درجة الغبن الفاحش باستثناء ايجار الوقف . ولكن هذه الحرية قد قيدها المشرع بالنسبة لايجار الأرض الزراعية . وايجار الأماكن ، حيث وضع حداً أقصى للأجرة فى الحالتين ، وهو ما سندرسه عند دراسة أنواع الايجار المختلفة .

ب — وإذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة أو على وضع عناصر تقديرها ، فقد تكفل القانون بذلك ، وجعل الأجرة هى أجر المثل . وقد جعل المشرع فى حكم عدم الاتفاق على الأجرة ، العجز عن اثبات هـذا الاتفـاق .

وتجب التفرقة فى هذا الشأن بين أربعة فروض ، الأول أن يتفق المتعاقدان على الأجرة أو على عناصر تقديرها ، فيؤخذ بهذا الاتفاق دون غيره . والفرض الثانى أن يختلف المتعاقدان حول تحديد الأجرة فيبطل العقد لعدم تطابق الارادتين ، والفرض الثالث لا يبحث فيه المتعاقدان مسألة الأجرة

---

(١) وفى هذا تقرر محكمة النقض أنه إذا كانت محكمة الموضوع قد « اعتبرت أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها وان العاقدين اتفقا على طريقة خاصة لتعيينها أساسها سعر القطن بحسب ما يتقرر فى البورصة ، أو بأى طريقة أخرى تقوم مقامها ، فلا معقب على حكمها . ولا يقدح فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت ان كانت زراعة القطن ممنوعة فى منطقة التأجير وكانت بورصة القطن معطلة ، مادامت عبارة الشرط تحتمل المعنى الذى فسرته المحكمة من حيث ربط الأجرة بثمن القطن » (جلسة ١٣-٦-١٩٤٦ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٣ ، فقرة ٤٢) .

فلا يتفقا أو يختلفا وهنا ينعقد العقد بأجرة المثل ، والفرض الرابع يتفق فيه المتعاقدان على الأجرة ولكن لا يثبت هذا الاتفاق فيؤخذ بالحكم السابق وهو انعقاد الايجار بأجرة المثل (١) .

وأجرة المثل يحددها القاضى وله أن يستعين فى ذلك بأهل الخبرة . والعبرة فى ذلك بوقت العقد ، وليس بوقت تقدير الأجرة (٢) . أما المكان الذى تقدر فيه الأجرة ، فقد كان منصوصا فى المشروع التمهيدى للقانون المدنى على أنه مكان العقد (٣) . ولكن الراجح أن العبرة بمكان الانتفاع بالشىء لأن الأجرة هى مقابل الانتفاع . ومكان الانتفاع يسهل تحديده بالنسبة للعقار . أما المنقول فهو غير ثابت فى مكان واحد ، ولذلك ذهب البعض إلى أن العبرة بمكان العقد (٤) . والرأى الغالب يذهب إلى أن العبرة بمكان تسليم المنقول ، ففى هذا المكان يكون عادة الانتفاع بالشىء (٥)

§ ٣ — المدة

٤٩ — ضرورة توقيت الايجار :

لم يشأ المشرع أن يفصل بين الملكية والانتفاع بصفة دائمة ، حتى لا يهمل المالك فى صيانة ملكه . وهو لهذا جعل حق الانتفاع ، مؤقتاً ينتهى دائماً بوفاة المنتفع . أما المستأجر وهو لا يكتسب حقاً عينياً على الشىء المؤجر

---

(١) تقرر المذكرة الايضاحية فى هذا الشأن أنه « إذا كانت الأجرة غير مقدرة فى العقد ، فان ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة : (أ) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها (ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه (ح) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا . ففى الفرضين الأولين تكون الأجرة هى أجرة المثل فى مكان تمام العقد . . . وفى الفرض الثالث يكون الايجار باطلا ، لأن المتعاقدين تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٤٧٧ — ص ٤٧٨) .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٥٧ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٥٠ .

(٣) م ٧٥٩ من المشروع التمهيدى ، مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٤٧٧ وقد حذفت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة .

(٤) عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١٠٥ هامش ٢ .

(٥) سليمان مرقس ، ص ١٣٩ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٥٩ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، ص ٩٢ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٥١ .

كحق المنتفع ، فان الحكمة من اشتراط توقيت حقه تبدو أكثر وضوحاً . ومن ناحية أخرى فان المدة هى أساس حساب المنفعة وتحديد الأجرة ، ولذلك فهى عنصر هام من عناصر الايجار ، وقد نص المشرع على ضرورة التوقيت فى تعريفه للايجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم (م ٥٥٨) .

ويترتب على اشتراط توقيت الايجار أنه لا يجوز أن يكون عقد الايجار مؤبداً ، أو لمدة طويلة تعتبر مؤبدة . وسنعرض فيما بعد لحكم الايجار المؤبد .

ورغم أن المدة من عناصر الايجار ، فان عدم الاتفاق على مدة لا يؤدى إلى بطلان العقد ، فقد تكفل القانون بتحديد المدة عند عدم وجود اتفاق عليها .

وندرس أولا تعيين المدة بواسطة المتعاقدين ، ويشمل ذلك حدود المدة وكيفية تعيينها ، ثم ندرس تعيين المدة بواسطة القانون .

٥٠ - حدود المدة :

لم يضع المشرع حداً أدنى للمدة التى يجوز الاتفاق عليها ، ولذلك يجوز أن تكون المدة ساعة أو يوماً أو شهراً أو سنة أو عدة سنوات . ومع ذلك فان المشرع راعى فى ايجار الأرض الزراعية أن حسن استغلالها يقتضى أن يكون لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، ولذلك نصت المادة ١/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى على أنه « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأراضى الزراعية عن ثلاث سنوات » وإذا اتفق على إيجار أرض زراعية لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، فان العقد لا يكون باطلا ولكن يسرى الايجار لمدة ثلاث سنوات ، وسنعرض لهذه المسألة فيما بعد .

ولم يضع المشرع حـــداً أقصى لمدة الايجـــار ، وكان المشروع التمهيدى للقانون المدنى ينص فى المادة ٧٦٠ منه على أن أقصى مدة الايجار هى ثلاثين سنة ، أو مدة حياة المستأجر أو المؤجر إذا اتفق على ذلك ولو زادت على ثلاثين سنة (١) . وقد حذفت لجنة الشئون التشريعية هـــذا النص دون أن تشير إلى الأسباب فى تقريرها . ولذلك أصبح من اللازم الرجوع إلى القواعد العامة فى التفسير لتحديد الحد الأقصى لمدة الايجار . وطبقاً للقواعد العامة فانه لا يجوز أن تكون مدة الايجار مؤبدة ، ويعتبر الايجار مؤبداً إذا اتفق على أنه يبقى طالما بقيت العين ، لأن هذا هو معنى التأبيد ، ولا يقصد به بطبيعة الحال أن يبقى الايجـــار أبد الدهر (٢) . ولا يجـــوز من ناحية أخرى أن تزيد مدة الايجار عن حد معين فتصبح فى حكم المؤبدة . ولكن كيف يحدد الحد الأقصى لمدة الايجار ؟ المرجع فى ذلك هو القاضى الذى يسترشد فى تحديده بالظروف المختلفة لكل عقد . والغالب الا يعتبر الايجار الذى لا تزيد مدته عن ثلاثين سنة فى حكم الايجار المؤبد . ومن ناحية أخرى فقد تجاوز مدة الايجار ثلاثين أو أربعين أو خمسين سنة ولايعتبر مع ذلك قد جاوز الحد الأقصى وذلك إذا كانت طبيعة الاستغلال تقتضى هذه المدة الطويلة ، كما لو كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية فى حاجة إلى إصلاح ، أو إذا كان استغلال الأرض يقتضى اقامة مبان فيها ، وفى الحالتين فان الاتفاق على مدة للايجار مما سبق ذكره لا يعتبر تجـــــاوزاً للحد الأقصى (٣) .

---

(١) كانت المادة ٧٦٠ من المشروع التمهيدى تنص على أنه « (١) إذا عقد الايجـــار لمدة تزيد على ثلاثين سنة ، أو إذا كان مؤبدا ، جاز ان ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين . مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها فى المادة التالية ، ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك . (٢) على أنه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهى الايجـــار ، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ، حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة ، وإذا نص فى الايجار أنه يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة ، فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر » .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٤٨ ، ص ٥٧٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١١٥ ، ص ١٤٤ .

ويذهب الرأى الغالب فى الفقه المصرى إلى أنه لايجوز أن تزيد مدة الايجار عن ستين سنة ، وذلك قياساً على مدة الحكر . فقد نصت المادة ٩٩٩ على أنه « لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ، فاذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة أعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة » . والقياس هنا هو قياس الأولى ، لأن الحكر ينشىء للمحتكر حقاً عينياً على الأرض ، بينما لا ينشىء الايجار مثل هذا الحق للمستأجر . والتحكير يرد عادة على أرض خربه لاستصلاحها ، بينما يرد الايجار غالباً على عين صالحة للاستغلال (١) .

ويذهب رأى آخر إلى جواز أن تزيد مدة الايجار عن ستين سنة ، إذا قدر القاضى أن ذلك لا يعتبر تأبيداً لعقد الايجار . فالأمر متروك لتقدير القاضى لعدم وجود نص فى المسألة (٢) . ولا يبدو هذا الرأى مقبولا لأن النص الخاص بالحكر يسرى على الايجار من باب أولى .

ولكن ما هو الحكم إذا اتفق على أن يكون الايجار مؤبدا ، أو على مدة قدر القاضى أنها تجاوز الحد الأقصى ، أو على مدة تزيد على ستين سنة ؟ .

الرأى الراجح فى فرنسا هو أن يكون الايجار باطلا بطلانا مطلقا . وكان القضاء الفرنسى متردداً فى هذه المسألة ، وكان يقضى أحياناً بانقاص المدة إلى ٩٩ سنة . ولكن القضاء الحديث أصبح مستقراً على أن تأبيد الايجار يتعارض مع النظام العام للملكية والاقتصاد بصفة عامة ، وأن الايجار المؤبد يقع باطلا بطلانا مطلقا ، إلا إذا تبين بوضوح من ظروف الدعوى أن تأبيد الايجار هو شرط ثانوى فى العقد يمكن ابطاله بمفرده مع بقاء الايجار صحيحاً لمدة ٩٩ سنة (٣) .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١١٥ ، ص ١١٤ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٧٥ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١٠٨ ؛ سليمان مرقس ، ص ١٢٤ ، عبد المنعم فرج الصده ، ص ٩٦ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ١٢٧ .

(٢) محمد على امام ، فقرة ٤٩ ، ص ١١٧ .

(٣) أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى داللوز ، جـ ٣ ، الايجار ، فقرة ١١٦ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٤٤٧ ، ص ٧٧٥ .

أما الرأى الراجح فى مصر ، فيذهب إلى أنه إذا كان الإيجار مؤبداً أو فى حكم المؤبد ، فان مدته تنقص إلى ستين سنة أو إلى الحد الذى يعتبره القاضى حداً أقصى لمثل هذا النوع من الايجار .

والرأى الغالب يذهب إلى أن الانقاص هو تطبيق لنظرية انتقاص العقد المقررة فى المادة ١٤٣ من القانون المدنى (١) . ولكن الدكتور السنهورى يذهب إلى أن نظرية الانتقاص يؤخذ بها على سبيل الاستئناس فقط ؛ لأنها تفترض جزئين من العقد أحدهما باطل والآخر صحيح ، ويصعب تقسيم العقد إلى جزئين على هذا النحو أحدهما عن المدة التى لا تجاوز الحد الأقصى والآخر عن المدة التى تجاوز الحد الأقصى . وهو يستدل على انقاص المدة ، بما قرره المشرع من أحكام مشابهة فى انقاص مدة الحكر إلى ستين سنة إذا اتفق على أكثر من ذلك (م ٩٩٩) ، وانقاص الفائدة الاتفاقية إلى ٧٪ إذا اتفق على أكثر من ذلك (م ٢٢٧/١) ، وانقاص مدة الشيوع الاجبارى إلى خمس سنوات ولو اتفق على أكثر من ذلك (م ٨٣٤) . والفرق بين الرأيين من الناحية العملية ، أنه إذا طبقنا نظرية انتقاص العقد ، فانه يجوز طلب ابطال العقد كله ، إذا تبين أنه ما كان لينعقد بغير المدة الطويلة المؤبدة ، التى اتفق عليها . أما الرأى الثانى ، فلا يجوز فيه طلب ابطال العقد كله إلا للغلط (٢) .

ويذهب رأى ثالث إلى أن انقاص المدة يتم تطبيقاً لنظرية تحول العقد المقررة فى المادة ١٤٤ من القانون المدنى . فيتحول الايجار المؤبد الباطل إلى ايجار صحيح لا تجاوز مدته الحد الأقصى . ولا يكون ذلك إلا إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى ابرام هذا العقد الصحيح (٣) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٧٦ ؛ سليمان قمرس ، ص ١٢٦ — ص ١٢٧ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، ص ٩٧ ؛ محمد لبيب شنب ص ١٢٧ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١١٧ ، ص ١٥٠ ، هامش ١ .

(٣) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٧٠ ، ص ١١١ ، هامش ٣ .

والرأى الذى نفضله هو رأى الدكتور السنهورى .

ويلاحظ أنه إذا زادت المدة عن تسع سنوات فلا بد من تسجيل الإيجار حتى ينفذ فى مواجهة الغير وهو ماسنعرض له عند دراسة نفاذ الايجار .

٥١ - كيفية تحديد المدة :

يكون تحديد المدة بطرق مختلفة ، فاما أن تحدد مدة الايجار مع تحديد بدايته ونهايته ، وهذا هو التحديد المحكم . واما أن تحدد المدة وتحدد بداية العقد ، فيكون من السهل تحديد نهايته بطريقة حسابية . واما أن تحدد نهاية العقد ، فتكون المدة هى من وقت انعقاده إلى نهايته .

ولا يشترط أن تكون مدة العقد متصلة ، فيجوز أن يكون الايجار لمدة معينة من كل سنة ، هى مدة الصيف أو مدة الشتاء ، خلال عشر سنوات مثلا (١) .

ويجوز أن يكون الايجار معلقاً على شرط فاسخ ، وفى هذه الحالة ينتهى الايجار بتحقق الشرط ، ولكن نظراً لأن الشرط قد يتحقق وقد لايتحقق ، فان الايجار ينتهى فى جميع الأحوال بانقضاء المدة التى تعتبر حداً أقصى له ، سواء كانت ستين سنة أو أقل من ذلك بحسب تقدير القاضى (٢) .

ويجوز أن يكون الايجار لمدة حياة المستأجر أو المؤجر بشرط ألا يزيد ذلك عن ستين سنة . ولا يعتبر تأبيدا للايجار ، لأن حياة الانسان موقتة بطبيعتها ، وهى إذا طالت إلى أجل طويل فسينتهى الايجار حتما بعد ستين سنة على الأكثر . ويجوز أن يكون الايجار لمدة حياة المستأجر والمؤجر معاً ، فيبقى قائماً طالما أن أحدهما لازال على قيد الحياة (٣) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٧٦ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٤٨ ، ص ٥٧٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١١٦ ، ص ١٤٥ .

ويجوز أن يكون الايجار لمدة تنتهى بتملك المستأجر للعين المؤجرة . ويعتبر هذا تعليقاً له على شرط فاسخ ، هو تملك المستأجر للعين (١) . ولكن الايجار ينقضى هنا أيضاً لسبب آخر هو اتحاد الذمة ، إذ يصبح المستأجر مالكاً للعين ، التى استأجرها . وينتهى الايجار أيضاً بوفاة المستأجر ، لأن ذلك يجعل تحقق الشرط مستحيلا . وينتهى الايجار أيضاً إذا زادت مدته على ستين سنة دون أن يتملك المستأجر العين (٢) .

ويجوز أن يتفق على ترك تحديد المدة لشخص أجنبى ، وفى هذه الحالة فان مدة الايجار هى ما يحددها هذا الشخص ، فاذا هو امتنع عن تحديد المدة أو مات ، فان الايجار يعتبر غير محدد المدة ويسرى ما قرره المشرع فى مثل هـذه الحالة .

وقد يترك إلى أحد المتعاقدين تحديد المدة ، فينتهى الايجار باخطار من المؤجر أو من المستأجر أو من أيهما بحسب الاتفاق . وقد ذهب رأى إلى أن هذه الاتفاق يجعل المدة غير محددة ، فيسرى التحديد القانونى لعـدم الاتفاق على مدة (٣) . ويذهب رأى آخر إلى أن المدة فى هذه الحـالة وان لم تكن معينه إلا أنها قابلة للتعيين وذلك بحسب مشيئة أحد المتعاقـدين أو كليهما (٤) . والواقع كما يرى البعض أن تعليق تعيين المدة على إرادة أحد الطرفين ، هو تعليق للايجار على شرط فاسخ ، وهذا جائز ، بخلاف الشرط الواقف الذى لا يجوز أن يقوم على محض إرادة المدين (٥) . ولذلك تعتبر المدة سارية إلى أن يطلب المتعاقد انهاء العقد .

ويعتبر من قبيل تحديد المدة بواسطة المستأجر : أن يتفق على أن الايجار يظل قائماً طالما أن المستأجر يدفع الأجرة ، أو أن يتفق على أن مدة الايجار

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٢٠٧ ، ص ٦٩١ .
(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٤٦ .
(٣) سليمان مرقس ، فقرة ٨٠ ، ص ١٣٠ ؛ محمد على أمام ، فقرة ٥٠ ص ١٢٢ .
(٤) عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١١٣ — ص ١١٤ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٧٧
(٥) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٤٦ .

شهر أو سنة قابلة للتجديد ما لم ينهى المستأجر العقد عند نهاية كل مدة . وتكون مدة العقد فى هذا المثال هى المدة التى يحددها المستأجر ، وليس مدة الشهر أو السنة . التى تتجدد إذا لم يطلب المستأجر الانهاء (١) .

ونظراً لأن تحديد المدة بواسطة أحد المتعاقدين ، هو تعليق للايجار على شرط فاسخ ، فان الايجار ينتهى دائماً بوفاة الشخص الذى أعطى له الخيار ، لأن القول بغير ذلك يعنى تأبيد الايجار وهو غير جائز . وكذلك ينتهى الايجار بمرور ستين سنة على الأكثر .

٥٢ – تحديد المدة بواسطة القانون :

إذا حاول المتعاقدان الاتفاق على مدة الايجار ، ولكنهما اختلفا فى ذلك فان العقد لا ينعقد لعدم تطابق الارادتين . ولكن إذا لم يتفقا أصلا على مدة الايجار أو على أساس تحديدها . أو اتفقا على المدة ، ولكن تعذر إثبات هذا الاتفاق . فان المشرع حدد للايجار مدة هى المدة المعينة لدفع الأجرة .

ولكن الايجار لا ينتهى بانتهاء هذه المدة بقوة القانون ، بل لابد من التنبيه بالاخلاء من أحد الطرفين فى مواعيد حددها المشرع ، بحسب نوع الايجار . وهذا ما نص عليه فى المادة ٥٦٣ التى تقرر :

« إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاه ، أعتبر الايجار منعقداً للفترة المعينه لدفع الأجرة . وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد الآتى بيانها :

(أ) فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة سنة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر فاذا كانت

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٢١٦ ، ص ٦٩٦ .

المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخر ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف .

(ب) فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينه لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فاذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخر .

(ح) فى المساكن والغرف المؤثثه وفى أى شىء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر ، فاذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . »

والتنبيه بالاخلاء له أحكام سندرسها فيما بعد ، ونقتصر هنا على بيان مدته عندما يحدد القانون مدة الايجار بالمدة المعينه لدفع الأجرة . وبحسب النص السابق ذكره . فان مدة التنبيه هى نصف المدة المعينة لدفع الايجار بشرط ألا تزيد مدة التنبيه عن ثلاثة أشهر بالنسبة للطائفة الأولى وشهرين بالنسبة للطائفة الثانية وشهر بالنسبة للطائفة الثالثة .

وإذا كانت العين المؤجرة مكونة من مجموع واحد من عدة أشياء تدخل فى أكثر من طائفة مما سبق ذكره ، كأرض ومصنع فان العبرة بما هو أساسى من هذه الأشياء فى عقد الايجار (١) .

والقانون يحدد المدة بانها المدة المعينه لدفع الايجار . ولكن قد يحدث عملا أن تكون الأجرة غير محددة أيضاً . ولا يبطل العقد كما سبق أن رأينا ، بل تكون الأجرة هى أجرة المثل . وفى هذه الحالة يرجع الى العرف لتحديد المدة التى تدفع فيها الأجرة (٢) .

---

(١) أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى داللوز ، ج ٣ ، الايجار ، فقرة ٨٣٧ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٧٩ .

ويلاحظ أنه وإن كان التحديد القانونى لمدته لا يعمل به إلا عند عدم الاتفاق على مدة أو تعذر اثبات الاتفاق . وهو ما يعنى أن هذه التحديد لا يتعلق بالنظام العام وان الأصل هو حرية المتعاقدين فى تحديد المدة . إلا أننا نرى أن المشرع قرر امتداد عقد الايجار بالنسبة لايجار الأماكن وإيجار الأراضى الزراعية . فلا يستطيع المؤجر اخراج المستأجر إلا فى حالات معينة . ولكن المستأجر يستطيع انهاء الايجار بعد انتهاء مدته . إذا أراد . ويعتبر تحديد مدة الايجار متوقفاً على محض إرادة المستأجر . وهو لم يكتسب هذا من العقد بل من القانون . وأحكام امتداد عقد الايجار من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

المبحث الرابع

إثبات الايجار

كان القانون المدنى القديم يتشدد فى اثبات الإيجار . فيشترط أن يكون ذلك بالكتابة أو ما يقوم مقامها ولو لم تزد قيمة العقد على عشرة جنيهات . أما التقنين المدنى الجديد فقد عدل عن هذا الحكم وأخضع الايجار للقواعد العامة فى إثبات العقود . ونظراً لأن القانون القديم لا زال سارياً على العقود التى أبرمت فى ظله . فسندرس إثبات الايجار فى القانون المدنى القديم والقانون المدنى الجديد .

٥٣ - التقنين المدنى القديم :

بحسب نص المادة ٩ من التقنين المدنى الجديد ، تسرى فى شأن الأدلة التى تعد مقدماً بخصوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل . أو فى الوقت الذى كان ينبغى فيه إعداده . وهو ما يعنى أن أحكام القانون المدنى القديم [illegible] بالنسبة لايجار [illegible] التى أبرمت فى ظل [illegible] ١٩٤٩ [illegible]

الامتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن . وإيجار الأراضى الزراعية (١) .

وكانت المادة ٣٦٣/٤٤٦ من القانون المدنى القديم تنص على أن « عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لايجوز اثباته إلا باقرار المدعى عليه أوبامتناعه عن اليمين ، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور . وأما إذا ابتدىء فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة . فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة . وتعين المدة بحسب العرف » . ويستفاد من هذا النص أنه تجب التفرقة بين فرضين . الأول قبل البدء فى تنفيذ العقد . وهنا لا يجوز الاثبات إلا بالكتابة أو مايقوم مقامها كالاقرار واليمين الحاسمة . وفى هذا تقرر محكمة النقض « إن القانون ينص على وجوب إثبات عقد الاجارة بالكتابة أو باقرار المدعى عليه : فلا يجوز الاعتماد على اثباته على القرائن المستنتجة من وقائع الدعوى » (٢).

والفرض الثانى أن يكون تنفيذ العقد قد بدأ ، ويشترط لتحقق هذا الفرض أن يكون بدء التنفيذ غير متنازع فيه ، فاذا نازع أحد الطرفين فى بدء التنفيذ ، ولم يكن ذلك ثابتاً بالكتابة أو ما يقوم مقامها . اعتبر أن التنفيذ لم يبدأ ، ووجب الاثبات بالكتابة وهو الحكم فى الفرض الأول (٣) . ولا يبقى فى الفرض الثانى من حاجة إلى اثبات إلا الأجرة والمدة . فاذا كان مقدار الأجرة متنازعا فيه رجع القاضى بمقتضى النص إلى أهل الخبرة .

---

(١) يقدر الدكتور سليمان مرقس الأماكن المشغولة بعقود ايجار سابقة على ١٥ أكتوبر عام ١٩٤٩ بتسعة أعشار الأماكن المشغولة حالياً (سليمان مرقس ، فقرة ١٠٩ ، ص ١٨٤) . أما الأراضى الزراعية فأكثر عقود الايجار القائمة حالياً كانت منعقدة قبل عام ١٩٥٢ وامتدت من هذا التاريخ بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى (سليمان مرقس ، هامش ص ١٨٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ فقرة ١٣٢ ، هامش ١) . ولكن يلاحظ أنه بالنسبة للأراضى الزراعية فان قانون الاصلاح الزراعى اشترط عند تجديد عقود تأجيرها ، أن تكتب من نسختين والكتابة شرط للانعقاد لا للاثبات كما سنرى .

(٢) نقض ، جلسة ١٤-١٢-١٩٤٤ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٨ ، فقرة ٦ .

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٨٩ ، ص ٦٢٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٣٩ ، ص ١٧٩ .

ورأيهم فى ذلك اجبارى (١) . وإذا كانت المدة موضع نزاع فى تحديدها ، رجع القاضى إلى عرف الجهة ، وإذا لم يكن العرف ثابتاً جاز اثباته بكل طرق الاثبات (٢) .

ويتضح مما سبق أنه فى جميع الأحوال وسواء كان العقد قد بدأ تنفيذه أو لم يبدأ فان اثبات الايجار ذاته لم يكن جائزا الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها .

٥٤ – التقنين المدنى الجديد :

لم يجد المشرع فى التقنين المدنى الجديد مبرراً لاخضاع الاثبات فى عقد الايجار لقواعد تختلف عن قواعد اثبات العقود الأخرى . ولذلك حذف النص الذى كان معمولا به فى القانون القديم ، وأصبح اثبات الايجار بذلك خاضعاً للقواعد العامة فى الاثبات . وفى هذا تقرر المذكرة الايضاحية ، « وحذفت المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين الحالى التى تضع قواعد خاصة لاثبات الإيجار ملتزمة جانب التشدد ، إذ لا يوجد مقتض لتخصيص عقد الايجار بالتشديد فى إثباته » (٣) .

والقاعدة الخاصة باثبات الالتزام فى القانون الجديد ، تقضى بأنه لا يجوز الاثبات إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالاقرار واليمين ، إذا كانت قيمة العقد تزيد على عشرة جنيهات (م ٤٠٠) . وتحسب قيمة عقد الايجار على أساس مقدار الأجرة طوال مدة العقد ، وليس فقط عن المدة التى تدفع فيها أقساط الأجرة . ولا يكون أساس تقدير قيمة العقد ، قيمة العين المؤجرة ذاتها .

---

(١) بخلاف ما إذا لم يوجد اتفاق على الأجرة أصلا ، فان رأى أهل الخبرة يكون استشاريا فقط . راجع ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٤٢ ، ص ١٨٢ .

(٢) وذلك بخلاف الفرض الذى لا يكون فيه اتفاق على المدة أصلا ، ولا يكون هناك نزاع بشأن تحديدها . فتحدد المدة بحكم القانون حسب المدة المعينة لدفع الايجار (م ٤٨٦/٣٨٣ مدنى قديم) .

(٣) الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٤٦٧ .

وضرورة الاثبات بالكتابة أو مايقوم مقامها ، إذا زادت قيمة العقد على عشرة جنيهات ، ليس فقط بالنسبة لاثبات عقد الايجار ذاته ، بل بالنسبة لاثبات الأجرة واثبات المدة .

وإذا لم يكن هناك اتفاق على المدة ، فان عقد الايجار يصبح غير محدد القيمة ، ويجب اثباته فى هذه الحالة بالكتابة أو ما يقوم مقامها (١) . وقد ذهب رأى إلى أنه فى هذا الفرض تكون المدة هى المدة المعينة لدفع الأجرة بحسب نص القانون (م ٥٦٣) ، ولذلك يمكن بهذه الطريقة تحديد قيمة العقد وذلك بحساب الأجرة عن هذه المدة . فاذا كانت الأجرة تدفع كل شهر . كانت قيمة العقد هى الأجرة عن شهر واحد ، ولذلك لا يشترط الاثبات بالكتابة إذا كانت أجرة الشهر لا تزيد على عشرة جنيهات (٢) . والرأى الذى نفضله هو الرأى الأول لأن الايجار كما يقول أصحابه يمتد إلى مدة غير محدودة ، والامتداد لايعتبر ايجارا جديدا ، فهو غير التجديد ، ولذلك فان العقد يكون غير محدد القيمة فى الواقع .

وإذا اثبت الايجار الذى تزيد قيمته على عشرة جنيهات أو الايجار غير محدد القيمة ، بالكتابة أو مايقوم مقامها ، ثم تعذر بعد ذلك اثبات مدة الايجار أو قيمة الأجرة بنفس الطريقة ، فلا يلجأ فى ذلك إلى طريقة أخرى من طرق الاثبات ؛ ولكن العقد لا يبطل بل يرجع إلى القانون لتحديد الأجرة وهو يحددها بأجرة المثل (م ٥٦٢) ، ويرجع الى القانون أيضاً لتحديد المدة ؛ وهو يحددها بالمدة المعينة لدفع الأجرة (م ٥٦٣) (٣) .

أما إذا كانت قيمة الايجار أقل من عشرة جنيهات ، فان الاثبات يكون

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١١٧ ، ص ١٩٣ ، ص ١٩٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ١٤٨ ، ص ١٨٧ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٨٩ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٨٨ ، ص ١٤٠ ، هامش ١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٧٦ ، ص ١٠٧ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ١٥٠ .

(٣) راجع ما سبق ، فقرة ٤٨ ، فقرة ٥٢ .

جائزا بكل الطرق ، كالكتابة ، ومبدأ الثبوت بالكتابة معززا بالبينة أو بالقرائن ، وبالاقرار ، وباليمين ، وبالبينة ، وبالقرائن (١) .

ويجوز الاثبات بكل الطرق أيضاً إذا كان عقد الايجار تجارياً (م ٦٠ من قانون الاثبات الجديد) (٢) .

٥٥ ـ اثبات ايجار الأرض الزراعية :

تنص المادة ١/٣٦ من قانون الاصلاح الزراعى (معدلة بمقتضى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦) على أنه « يجب أن يكون عقد الإيجار ـ مزارعة أو نقداً ـ ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزرعة واحدة » . ورغم ما يوحى به هذا النص من أن الكتابة شرط لاثبات عقد الإيجار أيا كانت قيمته ، إلا أن نص الفقرة الثانية من المادة ٣٦ مكرراً يقرر بوضوح أن على لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية « أن تتحقق من قيام العلاقة الإيجارية ومن نوعها بكافة طرق الاثبات فاذا ثبت لها قيام العلاقة الإيجارية أصدرت قرارا بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع » . ومقتضى هذا النص الأخير أن عقد إيجار الأرض الزراعية يجوز اثباته بكل طرق الاثبات ولو زادت قيمته على عشرين جنيهاً . وهو مالا يجوز الاثبات فيه بغير الكتابة حسب قانون الاثبات الجديد (م ٦٠) (٣) .

المبحث السادس

نفـــاذ الايجار

لا يحتج بالإيجار فى حق الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ . وهذه هى القاعدة فى الاحتجاج بالورقة العرفية فى حق الغير (م ٣٩٥ مدنى . د١ من قانون الاثبات الجديد) . ومن ناحية أخرى فان الإيجار الوارد على عقار

---

(١) صدر قانون الاثبات الجديد ، وهو القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ، ليحل محل الباب السادس من الكتاب الأول من القسم الأول من القانون المدنى (المواد ٣٨٩ – ٤١٧) ، وكذلك الباب السابع من الكتاب الأول من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ . وجدير بالذكر أن قانون الاثبات الجديد رفع القدر الذى يجوز فيه الاثبات بالكتابة إلى عشرين جنيها بعد أن كان عشرة جنيهات فقط طبقاً للمادة ٤٠٠ من التقنين المدنى .

(٢) محمد لبيب شنب ، فقرة ٦ ، ص ٢٥ .

(٣) راجع فى اثبات إيجار الأرض الزراعية ، ما يلى ، فقرة ٢٣٢ .

والمعقود لمدة طويلة ، لاينفذ فى حق الغير فيما زاد على تسع سنوات إلا إذا كان مسجلا . ويقال أن القاعدة الأولى تتعلق بالاثبات ، لا بالنفاذ (١) . وفى تقديرنا أن القاعدتين تتعلقان بالنفاذ ، لأن قاعدة الاثبات إذا قصد بها الاحتجاج بالتصرف فى حق الغير ، فهذا هو معنى النفاذ فى حق الغير . وندرس فيما يلى قاعدة اثبات عقد الإيجار . وقاعدة تسجيل عقد الإيجار طويل المدة .

§ ١ — إثبات الايجار للاحتجاج به فى حق الغير

٥٦ — المقصود بالغير :

تنص المادة ١/٣٩٥ على انه « لا تكون الورقة العرفية حجة على الغير فى تاريخها إلا منذ أن يكون لها تاريخ ثابت » . وهذه هى القاعدة فى الاحتجاج بالعقود فى حق الغير بصفة عامة . ولكن تحديد المقصود بالغير يختلف باختلاف العقود المتعددة . وبالنسبة لعقد الايجار . فان الغير هو كل صاحب حق خاص على منفعة العين المؤجرة ، بحيث يضار من وجود حق المستأجر ، ويقوم تعارض بين الحقين فلا يفضل أحدهما الآخر إلا بالأسبقية فى ثبوت التاريخ (٢) . ويعتبر من الغير بهذا المعنى : (ا) الخلف الخاص للمؤجر . (ب) والدائن المرتهن رهن حيازة . (ج) وكذلك أصحاب التأمينات العينية الأخرى والدائن العادى إذا قام أحدهم بتسجيل تنبيه نزع الملكية . وندرس هؤلاء بشىء من التفصيل .

٥٧ — الخلف الخاص :

نص المشرع فى المادة ١٤٦ على أنه « إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً تتصل بشىء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فان هذه الالتزامات والحقوق

---

(١) منصور مصطفى منصور . ص ٣٩١ ، ص ٣٩٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٥١ ، ص ١٨٨ هامش ١ . ويلاحظ أن أصحاب هذا الرأى يدرسون القاعدتين باعتبارهما من قواعد نفاذ الإيجار فى حق الغير مع ذكر التجوز فى هذا الجميع .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٥٣ ، ص ١٩٠ .

تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينقل فيه الشيء ، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه » .

وهذا النص يقرر القاعدة العامة فى نفاذ التصرفات فى حق الخلف الخاص للمتصرف . وقد طبق هذه القاعدة تطبيقاً خاصاً فى عقد الإيجار ، وذلك فى المادة ٦٠٤ التى تقرر انه « (١) إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية . (٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هـذا العقد غير نافذ فى حقه » .

والمقصود بالخلف الخاص هو من انتقل إليه حق عينى أصلى على الشيء المؤجر . ويشمل ذلك من تلقى حق الملكية بطريق البيع أو المقايضة أو الهبة أو الوصيـــة . وكذلك من تلقى حق الانتفاع بطريق البيـــع أو الهبـــة أو الوصية (١) . والبيع الناقل للملكية أو حق الانتفاع ، قد يكون اختيارياً أو جبرياً بطريق المزاد (٢) .

وكان القانون المدنى القديم ينص على أن « يفسخ الإيجار ببيع الشيء المؤجر . . . » . ولكن تطبيقاً للنصين السابق ذكرهما فان عقد الإيجار القائم يظل سارياً فى حق المالك الجديد للعين المؤجرة ، وذلك بشرط أن يـكون ثابت التاريخ قبل التصرف الذى نقل الملكية . أما إذا كان الإيجار غـير ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية ، فانه لا ينفذ فى حق المالك الجديد ،

---

(١) ويعتبر من الخلف الخاص أيضا من تلقى حق الاستعمال وحق السكنى وحق الارتفاق . راجع ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، ص ٨٢٣ .

(٢) وفى هذا المعنى تقرر المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى ، « عدم المشروع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر ، فأى سبب ، وليس البيع وحده ، يكفى . فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية ، كان هذا حكمه حكم البيع ، بل أن البيع نفسه يكون اختياريا كما هو الغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين » (الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٥٩٢) .

لأنه يعتبر من الغير ، والقاعدة أنه لا يحتج بتاريخ الورقة العرفية فى حق الغير إلا إذا كانت ثابتة التاريخ . فاذا كانت غير ثابتة التاريخ ، اعتبر أن الايجار تالياً للتصرف الناقل للملكية ، وبالتالى غير نافذ فى حق المتصرف إليـــه .

والواقع أن الأحكام التى ذكرناها ، تعتبر تطبيقاً لأكثر من قاعدة من قواعد القانون . فهناك أولا قاعدة أن العقد لا يحتج بتاريخه على الغير إلا إذا كان هذا التاريخ ثابتاً (م ٣٩٥) ، وهذه قاعدة عامة تسرى على جميع العقود ومنها الإيجار . وهناك ثانيا قاعدة أن التصرف الذى ينشىء التزامات وحقوقا تتعلق بشىء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف الخاص (م ١٤٦) ، وتنطبق هذه القاعدة على الايجار ، فيسرى الايجار الصادر من المالك فى حق المالك الجديد . وهناك ثالثا قاعدة ان الخلف الخاص يعتبر من الغير ولذلك لا يحتج عليه بالتصرف الذى ينفذ فى حقه بمقتضى قاعدة موضوعية ، إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل أن يكتسب هو حقه (م ٦٠٤) .

ويلاحظ أن المادة ٤٠٦ تشترط أن يكون تاريخ الايجار ثابتاً قبل التصرف الناقل للملكية ، أما المادة ١٤٦ فتشترط أن يكون المتصرف إليه عالمـــاً بالإيجار حتى ينفذ فى حقه ، والواقع أنه لا تعارض بين النصين ، لأنه إذا كان المتصرف إليه عالماً بوجود الإيجار ، فانه لا يكون حسن النيه ، ولا يجوز له بالتالى أن يتمسك بعدم نفاذ الايجار غير ثابت التاريخ فى حقـه ، إذ أن حسن النيه كما سنرى شرط للتمسك بعدم نفاذ الايجار غير ثابت التاريخ . ومن ناحية أخرى فانه إذا كان المتصرف إليه عالماً بالايجار فان ذلك يكون مؤدياً لثبوت التاريخ . لأن طرق اثبات التاريخ لم ترد فى المادة ٣٩٥ على سبيل الحصر فى القانون المدنى الجديد ، على خلاف القانون المدنى القدم والقانون الفرنسى . ولذلك يعتبر علم الغير بتاريخ التصرف ثبوتاً

لهذا التاريخ من وقت العلم (١) .

والايجار الثابت التاريخ ينفذ فى حق الخلف الخاص . سواء كانت العين المؤجرة ، عقاراً أم منقولا ، على خلاف رأى يذهب إلى اشتراط أن تكون العين المؤجرة عقاراً ، وذلك لاعتبارات تاريخية ، ولأن المشرع يستعمل عبارة التنبيه على المستأجر بالاخـــلاء ، ولا يكون ذلك إلا فى العقار (٢) . ولكن الرأى الراجح يرفض هذا الرأى ، لأن الاعتبارات التاريخية لا أهمية لها مع الصياغة العامة للنصوص التى تنصرف إلى العقار والمنقول على السواء ، وكذلك فان المشرع استعمل عبارة الاخلاء فى أكثر من نص من النصوص التى تسرى على العقار والمنقول على السواء (٣) .

بقيت مسألة هامة تتعلق بتسجيل التصرف الذى نقل الملكية إلى الخلف الخاص ، وهل يشترط أن يكون الايجار ثابت التاريخ قبل التصرف ، أم يكفى أن يكون ثابت التاريخ قبل تسجيل هذا التصرف . وتظهر أهميـــة هذه المسألة بالنسبة للعقار حيث القاعدة أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل .

ذهب رأى إلى أن المشرع اشترط لنفاذ عقد الايجار فى حق الخلف الخاص ، أن يكون « . . . له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية » . ونظراً لأن التصرف الذى ينقل الملكية هو التصرف المسجل ،

---

(١) ويلاحظ الدكتور عبد الرزاق السنهورى ، أن مركز المستأجر أفضل من مركز المرتبط بعقد آخر بالنسبة للخلف الخاص . لأن أثر العقد لا ينصرف إلى الخلف الخاص إلا إذا كان يعلم بهذا العقد طبقاً لنص المادة ١٤٦ ، ولا يكفى ثبوت التاريخ بأى طريقة أخرى غير العلم . أما الايجار فينصرف الى الخلف الخاص إذا كان ثابت التاريخ قبل التصرف بأى طريقة من طرق ثبوت التاريخ ومن ذلك علم الخلف الخاص أو غير ذلك مما هو منصوص عليه فى المادة ٣٩٥ . (عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٥٣٩ ، ص ٨٢٤ ومابعدها) .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ٢٧٧ ، ص ٥١٥ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٠٣ هامش ١ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ٤٩٠ ، عبد المنعم فرج الصده ، ص ٢٨٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٥٣٧ ، ص ١٨٨ . ومن المواد التى استعمل فيها المشرع عبارة الاخلاء بالنسبة للعقار والمنقول على السواء ، المواد ٥٦٣ و ٥٩٨ و ٦٠٠ و ٦٠١ و ٦٠٧ و ٦٠٨ .

فلا يشترط إلا أن يكون الايجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية ، ولو كان هذا التاريخ تالياً للتصرف غير المسجل (١) .

ولكن الرأى الراجح يذهب إلى أنه يشترط لنفاذ الايجار فى حق الخلف الخاص (المشترى مثلا) ، أن يكون ثابت التاريخ قبل عقد البيع ذاته ، ولا يكفى أن يكون ثابت التاريخ قبل تسجيل البيع ولو كان لاحقاً لعقد البيع . ويستند هذا الرأى إلى أن المشرع قرر أن الايجار لا يسرى فى حق من انتقلت إليه الملكية « إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية » ، ولم يقل « سابق على تسجيل التصرف الذى نقل الملكية » .

ويستند هذا الرأى كذلك إلى الأثر الرجعى للتسجيل بالنسبة للمتعاقدين والخلف العام . فاذا بيع عقار فى أول مارس وأوجر بعقد ثابت التاريخ فى أول أبريل وسجل عقد البيع فى أول مايو من نفس السنة . فان أثر التسجيل ينصرف إلى أول يناير بالنسبة للبائع والمشترى والدائنين العاديين لهما ومنهم المستأجر . ولذلك لا يحتج بالايجار فى مواجهة المشترى لأنه لاحق لانتقال الملكية إليه (٢) .

ويقرر أصحاب الرأى الراجح أنه وان كان الايجار لا ينفذ فى حق المشترى إذا كان لاحقاً لعقد البيع ، إلا أن المشترى لا يستطيع الاستفادة من عدم نفاذ الايجار فى حقه والمطالبة بأخراج المستأجر من العين ، إلا إذا قام بتسجيل البيع فعلا . فقبل هذا التاريخ لا يكون المشترى قد اكتسب حقاً عينياً ، ولا يمكن اعتباره بمثابة خلف خاص للبائع . ولا يجوز له بالتالى التمسك بعدم نفاذ الايجار واخراج المستأجر (٣) .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ٤٩١ .

(٢) أنظر فى الأثر الرجعى للتسجيل ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٤ ، فقرة ٢٨٢ ، فقرة ٢٨٦ .

(٣) سليمان مرقس . فقرة ٢٧٨ ، ص ٥١٦ وما بعدها ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤٠٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٣٩ ، ص ٨٢٩ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٣١٠ ، ص ٢٨٦ .

والرأى الثانى هو الجدير بالتأييد ، فالايجار لا ينفذ فى حق المشترى للعقار إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل عقد البيع ، والمشترى لا يستطيع التمسك بعدم النفاذ إلا بعد تسجيل البيع . وفى الحالات التى يكون فيها الايجار غير ثابت التاريخ وكذلك البيع غير ثابت التاريخ ، فان الايجار لا يسرى فى حق المشترى ، ويجوز لهذا الأخير إذا قام بتسجيل البيع أن يطالب باخراجه من العين . وكذلك اذا كان الايجار والبيع كل منهما ثابت التاريخ فى نفس اليوم فان الايجار لا يسرى فى حق المشترى ، لأن المشرع اشترط أن يكون الايجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع . وفى هذا تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « فاذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا ، وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ ، أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد ، فان الايجار لا يسرى فى حق المشترى ، حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل ، وإذا لم يسرى الإيجار فى حق المشترى له كان له أن يجبر المستأجر على الإخلاء . . » (١) .

وإذا كان الإيجار سابقاً على البيع ، فانه ينفذ فى حق المشترى ، حتى ولو لم تكن مدة الايجار قد بدأت فعلا ، وحتى لو كان المستأجر لم يضع يده فعلا على العين (٢) .

ويلاحظ أنه إذا كان الايجار غير نافذ فى حق الخلف الخاص ، فان عدم النفاذ مقرر لمصلحته ، فيجوز له أن يتمسك مع ذلك بالايجار ويجبر المستأجر على البقاء فى العين (م ٢/٦٠٤) . والواقع أن عدم النفاذ لايؤدى إلى انهاء الايجار فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وانما إلى عدم سريانه فقط فى حق المالك الجديد ، الذى يجوز له أن يتنازل عن حقه فى التمسك بعدم النفاذ ، فيصبح الايجار سارياً فى حقه (٣) .

---

(١) الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٩٣ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٩٥ ، ص ٨٣٢ .

(٣) وتكون للمالك الجديد مصلحة فى التمسك بالايجار ، إذا كان صفقة رابحة ، أو إذا كانت المدة الباقية أقل من المدة اللازمة لتنبيه بالاخلاء . راجع ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٤٥ ، ص ٨٤٥ .

وإذا كان الايجار نافذا فى حق المالك الجديد ، إما لأنه سابق على التصرف الناقل للملكية ، واما لأن المالك الجديد تنازل عن حقه فى التمسك بعدم نفاذ الايجار ، فان حقوق المؤجر والتزاماته تنتقل إلى المالك الجديد ، فيصبح هو المؤجر الجديد فى علاقته بالمستأجر .

ومن أهم آثار انتقال حقوق المؤجر والتزاماته إلى المالك الجديد أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة له ، وليس للمالك السابق . وقد نص المشرع فى المادة ٦٠٦ على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم . فاذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر » . ويتضح من هذا النص أن المشرع افترض عدم علم المستأجر بانتقال الملكية إلى الغير ، فأوجب على من انتقلت إليه الملكية أن يثبت علم المستأجر بذلك ، والعلم واقعة مادية يجوز اثباتها بكل طرق الاثبات بما فى ذلك القرائن (١) . وإذا عجز المالك الجديد عن اثبات علم المستأجر بانتقال الملكية ، فان وفاء هذا الأخير للمالك السابق يكون مبرئاً لذمته . ولا يكون للمالك الجديد إلا أن يرجع على المالك السابق بدعوى الاثراء بلا سبب . ولكن طبقاً لنص المادة ١١ من قانون الشهر العقارى فان المخالصة بالأجرة وكذلك الحوالة بها لاتكون نافذة فى حق المالك الجديد ، لمدة تزيد على ثلاث سنوات ما لم تكن مسجلة ، فاذا كانت غير مسجلة ، فهى لا تنفذ إلا لمدة ثلاث سنوات . وفى الحالتين يشترط عدم علم المستأجر بانتقال الملكية ، أما إذا أثبت المالك الجديد علم المستأجر بذلك ، فلا تكون المخالصة نافذة فى حقه حتى ولو كانت مسجلة .

٥٨ ـ الدائن المرتهن رهن حيازة :

وهو يعتبر من الغير ، لأنه صاحب حق عينى على الشىء المرهون ،

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٠٨ .

يخول له ادارة الشيء واستثماره ، كطريقة لاستيفاء حقه . وهذا الحق يتعارض مع حق المستأجر فى الانتفاع بالعين ، ولذلك لا يحتج بحق المستأجر قبله إلا إذا كان الايجار ثابت التاريخ وسابقاً على عقد الرهن . فاذا كان الايجار ثابت التاريخ على هذا النحو فانه يكون نافذا فى حق الدائن المرتهن . ويعتبر المستأجر فى هذه الحالة حائزاً عرضيا للملكية لحساب الراهن ، وحائزاً عرضيا للرهن لحساب الدائن المرتهن (١) . ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة للدائن المرتهن الذى يقوم بخصمها من الدين . أما إذا كان الايجار غير ثابت التاريخ ، أو ثابت التاريخ فى وقت لاحق أو معاصر لعقد الرهن ، فانه لا يكون نافذا فى حق الدائن المرتهن ورهن حيازة ، ولكن لهذا الأخير أن يتمسك بالايجار على النحو السابق ذكره (٢) .

٥٨ — الدائن الذى سجل تنبيه نزع الملكية :

الدائن العادى لا يتعلق حقه بشيء مملوك لمدينه إلا إذا شرع فى التنفيذ على هذا الشيء ، وذلك بتسجيل تنبيه نوع ملكيته . وكذلك الدائن المرتهن رهناً رسمياً ، فانه لا يجوز الشيء المرهون ، ولا يستغله ، بل تبقى الحيازة والحق فى الاستغلال ، للراهن وذلك إلى الوقت الذى يشرع فيه الدائن المرتهن فى التنفيذ ، ويكون ذلك بتسجيل تنبيه نزع الملكية . فى هذا الوقت تلحق الثمار بالعقار ، أى يتعلق بها حق الدائن المرتهن ، فيثور التعارض بين هذا الحق ، وحق المستأجر (٣) . ولذلك فان الايجار لا ينفذ فى حق الدائن المرتهن رهناً رسمياً إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع

---

(١) يلاحظ أنه يشترط لنفاذ الرهن فى حق الغير أن تنتقل الحيازة إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص أجنبى ويصلح المستأجر أن يكون هذا الشخص الذى تنتقل إليه حيازة العين ، فيحوزها لحساب الدائن المرتهن فى الرهن . راجع ، كتابنا فى التأمينات العينية ، فقرة ٨٦ ، ص ٢٥٧ وما بعدها .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، فقرة ١٥٣ ، ص ١٩٢ .

(٣) راجع فى الحاق الثمار بالعقار ، كتابنا فى التأمينات العينية ، فقرة ١٧ ، ص ٥٢ وما بعدها ، ص ١٠٨ وما بعدها . راجع كذلك نص المادة ١٠٤٤ من القانون المدنى ، وهى تقرر أن « للراهن الحق فى ادارة العقار المرهون وفى قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار » .

الملكية . ويعتبر فى حكم الدائن المرتهن رهناً رسمياً ، صاحب حق الاختصاص ، وكذلك صاحب حق الامتياز .

وفى هذا الشأن تقرر المادة ١٠٤٥ / ١ من القانون المدنى ، « الايجار الصادر من الراهن لا ينفذ فى حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية . أما إذا لم يكن الايجار ثابت التاريخ على هذا الوجه ، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة ، فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلا فى أعمال الإدارة الحسنة » (١) . وهذا الحكم يسرى على صاحب حق الاختصاص وصاحب حق الامتياز ، طبقاً للقواعد العامة فى التأمينات العينية ، وهو يسرى على هؤلاء وكذلك على الدائن العادى الذى سجل تنبيه نزع الملكية بصريح نص المادة ٤٠٨ من قانون المرافعات الجديد التى تقرر أنه « مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى فى شأن إيجار العقارات تنفذ عقود الايجار الثابته التاريخ قبل تسجيل التنبيه فى حق الحاجزين والدائنين المشار اليهم فى المادة ٤١٧ ومن حكم بايقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام عقود الإيجار الواجبة الشهر ، أما عقود الايجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ فى حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة » . والدائنين المشار إليهم فى المادة ٤١٧ هم « الدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل التنبيه » .

وطبقاً لهذه النصوص فان الايجار الثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ينفذ فى حق الدائن الذى سجل التنبيه ، لمدة لاتزيد عن تسع سنوات إلا إذا كان مسجلا ، فينفذ لأى مدة كانت ، أما الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه فهو كالايجار اللاحق لتسجيل التنبيه ، لاينفذ فى حق الدائن الذى

---

(١) وتقرر الفقرة الثانية من نفس النص أنه « إذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات ، فلا يكون نافذا فى حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن » . وسنتكلم عن تسجيل الايجار الذى تزيد مدته عن تسع سنوات فيما بعد .

سجل التنبيه إلا إذا أمكن اعتباره من أعمال الإداره الحسنه . وهو يعتبر كذلك إذا كانت المدة هى المألوفة . والأجرة هى أجرة المثل ، ولم تعجل الأجرة (١) .

ويلاحظ أن المخالصة بالأجرة أو حوالتها ، لا تنفذ كذلك فى حق الدائن الذى سجل التنبية إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه ، وهى لا تنفذ إلا لمدة ثلاث سنوات ، ما لم تكن مسجلة فتنفذ لأى مدة كانت (م ١٠٤٦ مدنى ، م ١١ شهر عقارى) (٢) .

٥٩ ـ يشترط أن يكون الغير حسن النية :

إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ فهو لا ينفذ فى حق الغير . وقد سبق أن بينا المقصود بالغير . ولكن حتى يستطيع الغير التمسك بعدم نفاذ الايجار غير ثابت التاريخ فى حقه . ينبغى أن يكون حسن النية . وهو يكون كذلك إذا كان لا يعلم وقت اكتساب حقه أو تعلقه بالعين بوجود الإيجار . فلو كان الغير مشترياً للعقار المؤجر . فانه يكون حسن النيه إذا كان لا يعلم بوجود الايجار وقت البيع . أما إذا كان يعلم بوجود الإيجار ، فانه يكون سيء النيه ولا يجوز له أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار . ومن ناحية أخرى فانه إذا كان المشترى يعلم بوجود الإيجار . فان الإيجار يكون ثابت التاريخ فى حقه . لأن طرق إثبات التاريخ غير واردة على سبيل الحصر ، فى المادة ٣٩٥ من القانون المدنى (٣) . ولكن يفترض حسن نية الغير ، أى عدم علمه بوجود الإيجار ، فاذا إدعى المستأجر عكس ذلك فعليه يقع عبء الإثبات . والعلم واقعة مادية يجوز اثباتها بكل الطرق (٤) .

---

(١) راجع كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ١١٠ ، ص ١١١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٥٣ ، ص ١٩٢ .

(٢) التأمينات العينية ، للمؤلف ، ص ١١١ وما بعدها .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٢ ، فقرة ١٢٦ ؛ ج ٦ ، فقرة ١٥٤ ، فقرة ٥٣٩ .

(٤) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٠٢ ؛ قارن عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١٢٦ .

والعبرة فى ذلك بوقت اكتساب الغير حقه . فاذا كان المشترى لا يعلم بوجود الإيجار وقت البيع فانه يكون حسن النية ، ولا يؤثر فى ذلك علمه بالايجار فيما بعد . ويجب أن يكون علم المشترى بالإيجار شاملا لكل عناصره وبصفة خاصة الأجرة والمدة ، وحق المستأجر فى تعديل بعض شروط العقد . . . الخ (١) .

ويذهب الرأى الراجح فى مصر إلى أن مجرد علم الغير بوجود الإيجار يؤدى إلى اعتباره سيء النية فلا يجوز له التمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه (٢) ، ولا يشترط أن يكون متواطئا مع المالك للاضرار بحقوق المستأجر كما يذهب إلى ذلك اتجاه قوى فى الفقه الفرنسى (٣) .

٦٠ - من لايعتبر من الغير فلا يشترط إثبات تاريخ الايجار لنفاذه فى حقه :

لا يعتبر من الغير ، وبالتالى يحتج فى مواجهته بعقد الإيجار غير ثابت التاريخ . (ا) كل من المتعاقدين . (ب) الخلف العام لأى منهما . (ج) الدائن العادى وكذلك الدائن المرتهن رهناً رسمياً أو صاحب حق الاختصاص أو الامتياز قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية .

ا - فكل من المتعاقدين لا يعتبر من الغير ، ويحتج فى مواجهته بتاريخ الايجار ولو لم يكن ثابتاً ، فاذا كان أحد المتعاقدين قاصراً . وذكر فى العقد تاريخ لاحق على انعقاده حتى يقع بعد اكتمال رشد القاصر منهما . فان هذا

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١٢١ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ٧٦ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٢١ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ٧٦ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٦٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٥٤ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٧٩ .

(٣) وتبرير الاتجاه الذى يشترط التواطؤ فى الفقه الفرنسى ، أن مجرد علم الغير لا يعتبر من طرق اثبات التاريخ ، لأن هذه الطرق محددة على سبيل الحصر فى القانون الفرنسى . راجع : بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٢٨٢ ، ص ٤٧٠ .

التاريخ يكون حجة على القاصر ، ولا يجوز له أن يطالب بابطال العقد لنقص الأهلية إلا إذا أثبت التاريخ الحقيقى للعقد (١) .

٢ — والخلف العام لكل من المتعاقدين لا يعتبر من الغير لأن أثر العقد ينصرف إلى المتعاقدين والخلف العام ، طبقاً لنص المادة ١٤٥ التى تقرر « ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ، دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالمواريث ، مالم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام » . والخلف العام هو الوارث وكذلك الموصى له بحصة من التركة . ونظراً لأن عقد الإيجار من عقود المدة المستمرة التنفيذ ، فينبغى أن نفرق بين المدة السابقة على وفاة المورث والمدة التالية لذلك . فبالنسبة للمدة السابقة ، فان حقوق المورث والتزاماته تنتقل إلى الوارث . ولكن هذا الأخير لا يتحمل بالتزامات المورث إلا فى حدود التركة . أما بالنسبة للمدة التالية لوفاة المورث فان الحقوق والالتزامات الناشئة عن الإيجار تنشأ مباشرة فى ذمة الوارث ويكون مسئولا عنها فى كل أمواله (٢) .

ولكن الإيجار لا ينتقل إلى الوارث فى جميع الأحوال ، فقد قرر المشرع أن المزارعة تنتهى دائماً بوفاة المستأجر ، (م ٦٢٦) . وكذلك أعطى لورثة المستأجر الحق فى انهاء الايجار بوفاة هذا الأخير فى بعض الأحوال (م ٦٠١ ، م ٦٠٢) . وكذلك لا ينتقل الإيجار إلى الوارث إذا اتفق على ذلك فى العقد ، وكذلك لا يستفيد الوارث من بعض الشروط الموجودة فى العقد إذا اتفق على انها قاصرة على المتعاقدين دون ورثتهما (م ١٤٥) . وفى جميع الأحوال فان تاريخ العقد يكون حجة على الخلف العام ولو لم يكن ثابتاً ، فلو قدم التاريخ حتى يقع قبل صدور قرار الحجر على المورث للسفه ، أو حتى يقع قبل مرض المورث مرض الموت ، فان التاريخ المذكور فى العقد يكون

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٥٢ ، ص ١٨٩ .

(٢) عبد الحى حجازى ، عقد المدة ، ص ٢١٧ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٩٨ .

حجة على الوارث ، ولا يجوز لهذا الأخير أن يطعن فى التصرف بالبطلان لصدوره بعد توقيع قرار الحجر أو أن يتمسك بأن التصرف وصية لوقوعه فى مرض الموت (م ٩١٦) ، إلا إذا أثبت التاريخ الحقيقى للعقد (١) .

٣ — ولا يعتبر من الغير ، الدائن العادى ، وكذلك الدائن المرتهن رهناً رسمياً أو صاحب حق الاختصاص أو حق الامتياز ، قبل أن يسجل أى منهما التنبيه بنزع الملكية . وإذا ثار نزاع قبل تسجيل التنبيه فان الايجار يكون نافذا فى حق هؤلاء حتى ولو لم يكن ثابت التاريخ . وقد سبق أن درسنا هذه المسألة (٢) .

§ ٣ — تسجيل عقد الايجار طويل المدة للاحتجاج به فى مواجهة الغير

٦١ — المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى :

تنص المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى على أنه « يجب تسجيل الإيجارات والسندات التى ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً ، وكذلك الأحكام النهائية المثبته لشىء من ذلك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة للإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة للمخالصات والحوالة » . وقد نص المشرع على تطبيق خاص لهذا الحكم بصدد نفاذ الإيجار فى حق الدائن المرتهن رهناً رسمياً ، فقرر أنه لا ينفذ فى حقه ولو كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية لتسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن ، فينفذ أيا كانت مدته . (م ١٠٤٥ / ٢ مدنى) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٩٩ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٥٢ ، ص ١٨٩ .

(٢) راجع ما سبق ، فقرة ٥٨ .

٦٢ – المقصود بالغير :

قدر المشرع أن الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات فانه ينتقص من قيمة العقار ، خاصة إذا كانت قد عجلت فيه الأجرة ، ولذلك فهو يعتبر إلى حد ما تصرفاً فى أصل الشيء ، فاشترط تسجيله حتى ينفذ فى حق الغير . وعلى هذا النحو فان معنى الغير يتحدد بحسب المفهوم فى قواعد الشهر العقارى ، وهو كل شخص شهر حقه على العقار المؤجر قبل تسجيل عقد الإيجار . وقد يكون حق الغير هو حق ملكية أو حق انتفاع وقام بتسجيل البيع أو الهبة أو الوصية التى اكتسب بها الملكية أو الانتفاع . وقد يكون الغير هو صاحب تأمين عينى كالدائن المرتهن رهناً رسمياً أو حيازياً أو صاحب حق الاختصاص أو صاحب حق الامتياز ، إذا قيد حقه على العقار قبل تسجيل الإيجار . وقد يكون الغير هو صاحب حق شخصى كمستأجر آخر تزيد مدته على تسع سنوات وقام بتسجيل حقه . وقد يكون الغير هو دائن عادى إذا قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية (١) .

والمقصود بالغير الذى لا يحتج فى مواجهته بالإيجار غير المسجل يقترب كثيراً من المقصود بالغير الذى لا يحتج فى مواجهته بالإيجار غير ثابت التاريخ. ولكن هناك اختلاف فيمن ينطبق عليهم هذا الاصطلاح فى بعض الأحوال . وذلك لأن الغير الذى لا يحتج فى مواجهته بالإيجار غير المسجل هو من قام بشهر حقه بالتسجيل أو القيد قبل تسجيل الإيجار ويعتبر هذا الشرط لازماً وكافياً فى نفس الوقت . أما الغير الذى لا يحتج فى مواجهته بالإيجار غير ثابت التاريخ ، فلا يشترط فيه أحياناً أن يكون قد شهر حقه ، ولا يكفى فيه أحياناً أن يكون قد شهر حقه . ونضرب أمثلة لذلك فيما يلى .

١ – الدائن المرتهن رهناً رسمياً الذى قيد حقه ، يعتبر من الغير فلا يحتج فى مواجهته بايجار يزيد على تسع سنوات ، إذا كان غير مسجل قبل

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٣٩٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٥٦ ، ص ١٩٦ .

قيد رهنه ، ولكنه لا يعتبر من الغير ، فيحتج فى مواجهته بايجار لاتزيد مدته على تسع سنوات ولو لم يكن الإيجار ثابت التاريخ طالما أن الدائن المرتهن لم يسجل تنبيه نزع الملكية . وهذا مثل يكفى فيه قيد الرهن لعدم نفاذ الايجار فيما يزيد على تسع سنوات ، ولا يكفى قيد الرهن لعدم نفاذ الإيجار غير ثابت التاريخ لمدة تقل عن تسع سنوات .

٢ – المشترى يعتبر من الغير لا يحتج فى مواجهته بالإيجار غير ثابت التاريخ قبل عقد البيع ولو لم يكن مسجلا ، ولكنه لا يعتبر من الغير إذا كان الإيجار مسجلا قبل تسجيل البيع .

٣ – يشترط فى الغير حتى يتمسك بعدم نفاذ الايجار غير ثابت التاريخ فى حقه أن يكون حسن النية ، ولا يشترط هذا الشرط فى الغير الذى يتمسك بعدم نفاذ الإيجار الذى تزيد مدته على تسع سنوات لعدم تسجيله قبل أن يشهر هو حقه ولو كان سيء النية ، لأن سوء النية لا يغلب على الأسبقية فى الشهر (١) .

ولكن معنى الغير هو واحد فى معظم الحالات الأخرى .

٥٩ – بداية المدة التى ينفذ فيها الايجار غير المسجل :

إذا كان الإيجار ثابت التاريخ فهو ينفذ فى حق الغير لمدة تسع سنوات فقط . فاذا كان مسجلا فهو ينفذ فى حق الغير أياً كانت مدته . فاذا كان الإيجار ثابت التاريخ ولكنه غير مسجل فهو ينفذ فى حق الغير لمدة تسع

---

(١) من الفقهاء من يرى أن مجرد العلم يمنع الغير من التمسك بعدم نفاذ الايجار غير المسجل لمدة تزيد على تسع سنوات ، (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٨٥ ، ص١٣٦) ، والبعض آخر يذهب إلى أن التواطؤ وليس مجرد العلم هو الذى يمنع الغير من التمسك بعدم نفاذ الإيجار غير المسجل لمدة تزيد على تسع سنوات (عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٤ ، فقرة ٢٩٠ والمراجع المشار اليها ، جـ ٦ ، فقرة ١٥٦) . ويذهب فريق ثالث إلى أن التواطؤ لا يفسد التسجيل (منصور مصطفى منصور ، ص ٣٩٣ ؛ سليمان مرقس ، ص ٢٠٧ ؛ عبد المنعم فرج السده ، ص ١١٢ – ص ١١٣) ونحن نفضل الرأى الأخير .

سنوات فقط كما ذكرنا ، ولكن تثور مسألة بداية تحديد هذه المدة . هل تبدأ من تاريخ عقد الايجار أم من بداية انتفاع المستأجر بالعين ، أم من تاريخ اكتساب الغير لحقه ؟

ذهب رأى إلى أن الإيجار لا ينفذ إلا لمدة تسع سنوات تبدأ من تاريخ عقد الإيجار ، بقطع النظر عن التاريخ المعين فيه لبدء الانتفاع ، وعن تاريخ بدء الانتفاع فعلا ، ولا يصح بأى حال تأخير بداية هذه المدة إلى الوقت الذى يكسب فيه الغير حقه على العين المؤجرة (١) .

وذهب رأى آخر إلى أن المدة تبدأ من وقت بدء المدة كما هى محددة فى عقد الإيجار ، فاذا انعقد الإيجار فى أول عام ١٩٥٥ على أن يبدأ سريانه فى أول عام ١٩٥٦ ، فان مدة التسع سنوات تبدأ من أول يناير عام ١٩٥٦ (٢) .

وذهب رأى ثالث إلى أن مدة التسع سنوات تبدأ من وقت اكتساب الغير حقه ، فاذا كان الغير هو المشترى للعقار ، وقام بتسجيل عقده بعد عشر سنوات من انعقاد الإيجار أو بداية تنفيذه ، فانه يظل نافذا فى حق المشترى لمدة تسع سنوات أخرى تحسب من تاريخ تسجيل البيع (٣) .

والرأى الذى نفضله هو الرأى الأول ، لأن المشرع قرر عدم نفاذ الإيجار غير المسجل لمدة تزيد على تسع سنوات ، ويترتب على ذلك أن آثار العقد لا يحتج بها فى مواجهة الغير بعد تسع سنوات من تاريخ انعقاده . ولو أخذنا بالرأى الثانى لترتب على ذلك أن آثار العقد قد يحتج بها فى مواجهة الغير بعد عشرين سنة من انعقاد الإيجار . فاذا فرضنا أن الإيجار قد انعقد فى

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١٢٣ ، ص ٢١٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٥٧ ، ص ١٩٨ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٧٩ ، ص ١١٦ ؛ محمد على إمام ، فقرة ٥٢ ، ص ١٢٤ .

(٣) عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١٣٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٣٩٧ ؛ محمد لبيب شنب ص ١٧٨ .

أول عام ١٩٥٥ واشترط أن مدته تبدأ أول عام ١٩٦٨ ، فاذا قلنا أن الإيجار يظل نافذاً لمدة تسع سنوات تبدأ من أول عام ١٩٦٨ لترتب على ذلك أن آثار العقد تظل نافذة لمدة تزيد على عشرين سنة بعد انعقاده ، ولا يمكن أن يكون هذا متفقاً مع قصد المشرع . أما الرأى الثالث فيعيبه أيضاً أنه يجعل الإيجار نافذا لمدة تزيد على تسع سنوات من وقت انعقاده وهو ما لم يقصده المشرع .

ويترتب على ذلك أنه إذا كانت مدة التسع سنوات قد انقضت قبل أن يكتسب الغير حقه ، وبدأت مدة جديدة ، فلا يحتج فى مواجهة الغير بالمدة الجديدة ، لأن الإيجار لا ينفذ فى حقه إلا لمدة تسع سنوات فقط ، وقد انقضت هذه المدة فعلا (١) .

وبهذا نكون قد انتهينا من دراسة الفصل الأول فى انعقاد الإيجار ، وننتقل إلى دراسة الفصل الثانى فى آثار الإيجار .

---

(١) راجع كتابنا فى التأمينات العينية ، بخصوص نفاذ الإيجار غير المسجل فى حق الدائن المرتهن ، ص ١١٠ . ويلاحظ أن بعض الأحكام الفرنسية قررت أنه كلما انقضت مدة تسع سنوات (ثمانى عشر سنة فى القانون الفرنسي) . تبدأ مدة جديدة ، راجع ، بلانيول وريبير وبيكيه ، ج ١٣ ، فقرة ٨٩٧ .

الفصل الثانى

آثار الايجـــار

٦٤ – خطة البحث :

آثار عقد الإيجار هى مجموعة الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه . أو بتعبير آخر هى الإلتزامات التى يرتبها عقد الإيجار على كل من المؤجر والمستأجر ، لأن كل التزام على طرف يقابله حق للطرف الآخر . وعقد الإيجار يقتصر فى الواقع على انشاء حقوق شخصية ، فهو لا ينشىء حقاً عينياً للمستأجر ، ويدعو هذا إلى بحث طبيعة حق المستأجر . وترتبط بهذه المسألة الأخيرة مسألة أخرى ، هى التصرف فى حق المستأجر وذلك بالتنازل عنه أو تأجيره من الباطن . وندرس هذه المسائل فى أربعة مباحث متتالية الأول فى التزامات المؤجر والثانى فى التزامات المستأجر والثالث فى طبيعة حق المستأجر ، والرابع فى التصرف فى حق المستأجر . وجدير بالذكر أن الأحكام التى سندرسها فى هذا الفصل ، لا تتعلق بالنظام العام ، ولذلك يجوز للمتعاقدين مخالفتها وذلك بالزيادة فى التزامات أحد المتعاقدين أو الانقاص منها . وتترتب على هذا نتيجة أخرى وهى أن عقود الإيجـــار تخضع فيما يتعلق بالآثار المترتبة عليها للقانون الذى أبرمت فى ظله . فعقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر عام ١٩٤٩ تظل خاضعة فى آثارهـــا للتقنين المدنى القديم ، إذا كانت مدتها سارية حتى الآن ، أو كانت قـــد امتدت بحكم القانون أو إرادة الطرفين (١) .

---

(١) محمد لبيب شنب ، ص ١٧٩ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٦٢ والهامش .

المبحث الأول

التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بعدة التزامات هى : (١) الالتزام بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر . (٢) الإلتزام بصيانة العين المؤجرة . (٣) الالتزام بضمان التعرض للمستأجر . (٤) الإلتزام بضمان العيوب الخفية فى العين المؤجرة . وهذه الإلتزامات فى مجموعها تؤدى إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . وندرس كل من هذه الالتزامات فى مطلب على حده .

المطلب الأول

الالـــتزام بالتسليم

ندرس فيما يلى محل الالتزام بالتسليم ، وشروط التسليم ، وكيفية التسليم ، وجزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم .

§ ١ — محل الالتزام بالتسليم

محل الإلتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها . وقد أحال المشرع فى تحديد مقدار العين وكذلك ملحقاتها إلى أحكام البيع .

٦٥ — احالة إلى احكام البيع :

تنص المادة ٥٦٦ من التقنين المدنى على أنه « يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجـــرة وتحديد ملحقاتها » . وفى هذا الشأن تقرر المذكرة الإيضاحية أنه « يتبع

فى تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصاً بتسليم العين المبيعة ، والتسليم يقع على العين المؤجرة وملحقاتها (١) » .

٦٦ – تحديد مقدار العين المؤجرة :

المرجع فى تحديد مقدار العين المؤجرة . هى النصوص الواردة فى عقد البيع بخصوص مقدار العين المبيعة . وتقرر المادة ٤٣٣ من التقنين المدنى أنه « إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ما لم يتفق على غير ذلك ، على أنه لا يجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص فى البيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد . (٢) أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه البيع يزيد على ماذكر فى العقد وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة ، وجب على المشترى ، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض ، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة ، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه » .

ويستخلص من هذ النص المبادىء الآتية :

١ – إذا لم يعين فى العقد مقدار العين المؤجرة ، كأن تعين حدود الأرض المؤجرة دون تعيين مساحتها ، فلا تثور مشكلة زيادة العين المؤجرة أو نقصها .

٢ – إذا اتفق على أنه لا أثر لزيادة العين أو نقصها على التزامات أى من العاقدين ، فلا تثور أيضاً مشكلة زيادة العين المؤجرة أو نقصها .

٣ – إذا عين فى العقد مقدار العين المؤجرة ، ونقصت العين عند

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٤٩١ .

تسليمها ، أو زادت ، عن هذا القدر ، فلا أثر لذلك إذا كان الفارق طفيفاً مما يتسامح فيه العرف (١) .

٤ — إذا عين فى العقد مقدار العين المؤجرة ، ونقصت العين عند تسليمها ، بقدر لا يجرى العرف على التسامح فيه . كان المؤجر مسئولا عن هذا النقص . وللمستأجر أن يطالبه بالتعويض . وقد يكون التعويض بانتقاص الأجرة بما يقابل النقص فى مقدار العين ، وقد يزيد التعويض على هذا القدر إذا أصاب المستأجر ضرر أكثر من نسبة النقص فى العين (٢) . ويجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيما بحيث لو كان يعلمه ما أتم العقد .

٥ — إذا عين فى العقد مقدار العين المؤجرة ، وزادت العين عند تسليمها عن القدر المعين بما لا يجرى العرف على التسامح فيه ، وكانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة (٣) ، عشرين جنيها عن كل فدان مثلا ، وكانت العين المؤجرة غير قابلة للتبعيض كحديقة فاكهة مثلا (٤) ، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة بما يقابل هذه الزيادة . ولكن إذا كانت الزيادة جسيمة ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد .

---

(١) والفارق الطفيف يقدر بما يقل عن ١ من عشرين من العين المؤجرة ، وذلك فى ايجار الأراضى الزراعية فى فرنسا (م ١٦١٩ فرنسى) . راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٩٩ ، ص ٦٣٩ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٦٧ ، ص ٢١٠ .

(٣) لأنه إذا كانت الأجرة مقدرة عن كل العين المؤجرة ، عن الحديقه المؤجرة فى مجموعها مثلا ، فان ذلك يساوى عدم تحديد القدر تقريباً ، ويدخل فى الفرض الأول الذى ذكرناه ، وهو الذى لا يحدد فيه قدر العين المؤجرة ، وبالتالى لا تثور مشكلة الزيادة أو النقص فى هذه العين . ويعبر الدكتور السنهورى عن ذلك بأنه إذا كانت الأجرة مقدرة جملة وحدة ، فان مقدار العين يكون وصفا لا أصلا ، والوصف لا يقابله شىء من الأجرة . (الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٦٨ ، ص ٢١٢) .

(٤) لأنها إذا كانت قابلة للتبعيض ، فلا يسلم منها إلا ما يساوى القدر المذكور فى العقد ، ولا تبقى مشكلة الزيادة فى العين .

ويلاحظ أن الفروض السابقة كلها تقوم على أساس أن العين المؤجرة معينة بذاتها . أما إذا كانت معينه بنوعها فقط ، التزم المؤجر بتسليم شيء من نفس النوع المذكور فى العقد ، وبنفس القدر المذكور لا أكثر ولا أقل .

ويلاحظ كذلك أن دعاوى انقاص الأجرة وزيادتها وفسخ الإيجار ، تسقط بمضى سنه من وقت تسليم العين المؤجرة للمستأجر تسليما فعلياً . وفى هذا تقرر المادة ٤٣٤ من التقنين المدنى « إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة ، فان حق المشترى فى طلب انقاص الثمن أو فى طلب فسخ العقد وحق البائع فى طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا » . وهذا النص يسرى على الإيجار بمقتضى الإحالة السابق ذكرها (١) . ومدة السنة هى مدة تقادم وليست مدة سقوط ؛ ومع ذلك فهى لا تقف إذا كان صاحب المصلحة فى رفع الدعوى ناقص الأهلية ولو لم يكن له نائب يمثله . (م ٣٨٢ / ٢) ، إلا أنها تنقطع بالأسباب التى تقطع التقادم (٢) .

٦٧ - ملحقات العين المؤجرة :

تحيل المادة ٥٦٦ فى تحديد ملحقات العين المؤجرة إلى النص الخاص بتحديد ملحقات العين المبيعة ، وهو نص المادة ٤٣٢ التى تقرر « يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين » .

---

(١) وتقرر المذكرة الإيضاحية ، « وتسقط دعوى انقاص أو تكلة الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليماً حقيقياً » (ج ٤ ، ص ٤٩١).

(٢) ومدة السنة تبدأ فى القانون الفرنسى من وقت العقد وليس من وقت التسليم الفعلى للعين ، بلانيول وجيفور ريبر ، ج ١٠ ، فقرة ٤٩٩ ، ص ٦٣٩ .

وتحديد الملحقات يرجع فيه إلى إرادة المتعاقدين أولا فاذا لم توجد رجع إلى عرف الجهة التى توجد بها العين المؤجرة ، فاذا لم يوجد عرف فيرجع إلى طبيعة الشيء المؤجر ذاته . ويعتبر من ملحقات الشيء بحسب طبيعته كل ما هو ضرورى للانتفاع به فى ظروف تتفق مع الغرض الذى خصص له (١) . وتحديد ما يعتبر من ملحقات الشيء هو مسألة واقع تخضع للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع (٢) . ولا يمكن حصر ما يعتبر من ملحقات الشيء نكتفى فقط بذكر بعض أمثلة منها . ويلاحظ أن ملحقات الشيء المؤجر ليست هى دائماً ملحقات الشيء المبيع ، فمستندات الملكية تعتبر من ملحقات الشيء المبيع ، ولكنها ليست من ملحقات الشيء المؤجر ، لأنها ليست لازمة للانتفاع بالشيء المؤجر (٣) .

ونعتبر من ملحقات العين المؤجرة إذا كانت منزلا للسكنى ، مفاتيح المنزل وحوشه وحديقته وسلالمه ، والمبانى الملحقة به كالحراج والاسطبل وغرفة الخادم ، وغرف التخزين (٤) . وكذلك اجهزة المياه والكهرباء والجاز والتدفئة والتكييف والماء الساخن والمصعد ، بشرط أن تكون موجودة وقت العقد (٥) . أما إذا وضعت هذه الأجهزة بعد العقد ، فانها تعتبر أيضاً من ملحقات العين المؤجرة ويجوز للمستأجر أن يستفيد منها بشرط أن يزيد فى الأجرة بما يقابلها . وتعتبر خدمات البواب أيضاً من ملحقات المنزل ، ولكن الأعمال التى يجب على البواب أن يقوم بها يختلف تحديدها باختلاف كل جهة (٦) .

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٢٨٦ ، ص ١٥٢ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٠ ، ص ٦٤٠ .

(٢) نقض فرنسى عرائض ، ١٠ يوليه ١٩٢٨ ، سيرى ١٩٢٨ ، ١ ، ٢٨٠ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٣١ .

(٤) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٠ ، ص ٦٤٠ .

(٥) راجع فى اشتراط أن تكون أجهزة الجاز موجودة وقت العقد ، نقض فرنسى ، ٤ يناير عام ١٩٥٠ ، داللوز ، ١٩٥٠ ، ملخص ، ص ٣٩ .

(٦) أوبرى ورو ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٦ ، ص ٢٢٧ وما بعدها .

وتعتبر من ملحقات الأرض الزراعية ، السواقى وحظائر الماشية ، والمخازن المعدة لجمع المحصولات ، والمبانى المعدة لعمال الزراعة . ولكن لا يشمل الإيجار المواشى والآلات الزراعية إلا إذا اتفق على غير ذلك (م ٦١٠ مدنى) . وتعتبر من ملحقات المصنع ، الأدوات اللازمة لتشغيله والمبانى والمخازن الملحقة به .

وتحديد الملحقات على هذا النحو قد يضطر المؤجر إلى اقامة منشآت فى العين حتى يصبح الانتفاع بها عادياً ، ولكنه لا يلزم بادخال تحسينات على العين لمجرد ارضاء الرغبات الخاصة للمستأجر (١) . ونظراً لأن المرجع أولا فى تحديد ملحقات الشىء هو إرادة المتعاقدين ، فانه إذا ذكر فى العقد أن المستأجر عاين الشىء المؤجر وأنه يأخذه بالحالة التى هو عليها ، فلا يقبل منه بعد ذلك أن يطالب بأى تغيير أو اضافة فيه (٢) .

§ ٢ — شروط التسليم

٦٨ — الحالة التى يجب أن تسلم عليها العين المؤجرة :

نص المشرع فى المادة ٥٦٤ على أن « يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تؤى بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » . ويختلف الحكم الذى يقرره هذا النص عن الحكم الذى كان مقرراً فى التقنين القديم فى المادة ٣٦٩ / ٤٥٢ ، حيث كان يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بالحالة التى تكون عليها فى الوقت المعين لابتداء الانتفاع ، ما لم يحدث بها خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٠ ، ص ٦٤٢ .

(٢) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٢٩١ ، ص ١٥٤ . وراجع فى الملحقات الأخرى ، التى ليست من الأشياء المادية كاستعمال الحق فى الاسم ، والحق فى الصيد والقنص ، والحق فى الإعلان ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠١ ، ص ٦٤٢ وما بعدها .

وهناك فارق كبير بين أن تسلم العين صالحة للانتفاع بها ، وبين أن تسلم بالحالة التى تكون عليها فى الوقت المعين للانتفاع . وقد سجلت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى هذا الفارق الجوهرى ، بقولها « أدخل المشروع فى التزامات المؤجر تجديدا من شأنه أن يجعلها التزامات إيجابية كما تقدم . وفى الالتزام بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالى (القديم) . ففى المشروع يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر للعين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها أن تفى بما أعدت له من المنفعة . ويرجع فى معرفة ما أعدت له العين من المنفعة إلى اتفاق المتعاقدين وإلى طبيعة العين . أما فى التقنين الحالى (القديم) فيسلم الشىء المؤجر « بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به » . ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ العام الذى سبقت الإشارة إليه من أن المشروع يلزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ، أما التقنين الحالى (القديم) فلا يلزم المؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين (١) » .

والتزام المؤجر بتسليم العين فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، يعبر عنه القانون الفرنسى بأنه تسليم الشىء فى « حالة حسنة من الترميم من كل وجه » (م ١٧٢٠) . فاذا كانت العين المؤجرة منزلا للسكنى وجب أن تكون الحوائط نظيفة ، والأبواب والنوافذ والأقفال محكمة (٢) . وإذا كانت العين أرضاً زراعية ، وجب أن تكون صالحة للزراعة ، وأن تكون بصفة خاصة سليمة من التلف الذى يكون قد أحدثه مستأجر سابق .

وإذا كانت العين المؤجرة ملوثة بمرض معد ، فيجب على المؤجر أن يقوم بتطهيرها من هذا المرض ، ويكون مسئولا عن الضرر الذى يحدث من عدم قيامه بتطهيرها ، أو عدم قيامه بذلك على الوجه الكافى(٣) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٨٦ .
(٢) نقض فرنسى عرائض ، ٢ يونيه ١٩٣٠ ، سيرى ، ١٩٣٠ ، ١ ، ٢٥٣ .
(٣) محكمة أوران للصلح ، ٣ فبراير ١٨٩٥ ، داللوز ، ٩٦ ، ٢ ، ٣٣٩ .

ولكن المؤجر غير ملزم بالقيام بأعمال الزخرفة وأعمال « اللوكس » ، على أن تراعى فى ذلك العادات ، وطبيعة العين المؤجرة ، وقيمة الأجرة (١)

ويلتزم المؤجر بكل الترميمات اللازمة لتسليم العين فى حالة تصلح معها للانتفاع بها ، ولو كانت من الترميمات التأجيرية ، التى لا يلتزم بهـا المؤجر بعد التسليم ، حيث يسأل عنها المستأجر لأنها ترجع عادة إلى استعماله للعين ، أما قبل التسليم فان المؤجر هو المسئول عنها (٢) .

ويلتزم المؤجر برفع كل العوائق التى تحول دون الانتفاع بالشىء سواء كان هو المتسبب فيها أو شخص من الغير . وسواء كان التعرض يرجع الى سبب قانونى أو كان مجرد تعرض مادى . وعلى هذا النحو يلتزم المؤجر باخراج المستأجر السابق للعين ، أو واضع اليد عليها . فيقوم المؤجر برفع دعوى الاخلاء على المستأجر السابق أو يوكل المستأجر الجديد فى القيـام بذلك إذا وافق المستأجر الجديد على هذا التوكيل ، ويقوم المؤجر كذلك باسترداد العين المؤجرة من واضع اليد عليها . ويقوم باصلاح ما أتلفـه المستأجر السابق أو واضع اليد (٣) .

ويلاحظ أن المؤجر يلتزم برفع العوائق ، ومنع التعرض السابق عـلى التسليم ولو كان لا يستند إلى سبب قانونى بينما هو لا يلتزم بعد التسليم إلا بضمان التعرض المبنى على سبب قانونى . وفى هذا تقرر محكمة النقض « يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التى تحول دون الانتفاع بها وأن يمنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض مادياً أم مبنياً على سبب قانونى مادام قد حدث قبل التسليم » (٤) .

---

(١) أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، جـ ٣ ، الإيجار ، رقم ٢٠١ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥٠٥ ، ص ٦٥٤ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٧٩ ، ص ٢٢٥ .

(٤) نقض ١٩ يناير ١٩٥٠ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، جـ ١ ، ص ٩٩ ، فقرة ١٥ .

٦٩ ـ تعديل التزام المؤجر :

يجوز للمستأجر باتفاق صريح أو ضمنى أن يعفى المؤجر من الالتزام بسليم العين المؤجرة فى حالة حسنة أو فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة . ويستخلص مثل هذا الاتفاق من الظروف أو من تفسير العقد . ومسألة تفسير العقد من المسائل الموضوعية التى تخضع للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع . ويمكن أن يستخلص هذا الاتفاق من النص على أن المستأجر يتسلم العين بالحالة التى تكون عليها وقت العقد . أو النص على أن المستأجر عاين العين المؤجرة وأنه يرضى بها بالحالة التى هى عليهـا (١) . ويستفاد هذا الاتفاق أيضاً من سكوت المستأجر عن المطالبة باصلاح العين المؤجرة بعد أن تسلمها بمدة كافية (٢) .

ويجوز للمستأجر كذلك أن يعفى المؤجر من الالتزام برفع العوائق ومنع التعرض السابق على التسليم . ولكن لا يجوز التوسع فى تفسير هذه الشروط المعفيه ، والأمر متروك فيها لتقدير القاضى كما ذكرنا (٣) .

---

(١) نقض عرائض فرنسى ، ١٣ يونيه ١٩٢٥ ، سيرى ، ١٩٢٥ ، ١ ، ٣٠٢ .

(٢) أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، ج ٣ ، الإيجار ، فقرة ٢٠٥ .

(٣) وفى هذا تقرر محكمة النقض « لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير العقود وتقدير ما ترى أنه كان مقصود المتعاقدين مستعينة بظروف الدعوى . ولها بهذه السلطة أن تعدل عن المدلول الظاهر الى خلافه إذا أقامت ذلك على أسباب تبرره . فاذا كانت المحكمة فى تفسيرها الإقرار ـ الذى صدر من المستأجر بأنه مسئول وحده عن تسلم العين المؤجرة ووضع يده عليها بدون دخل المؤجر ، وأنه هو وشأنه أمام الواضع اليد على الأرض المؤجره . وأن المؤجر خال من كل مسئولية عن التسليم أو خلافه وليس له الرجوع عليه بشىء سواء تسلم الأطيان أو لم يتسلمها ـ إذا كانت فى تفسيرها هذا الإقرار قد خصصت عمومه وقصرته على معنى إخلاء المؤجر من ضمان التعرض المادى دون التعرض القانونى بانيه ذلك على اعتبارات من شأنها أن تؤدى إليه ، فلا يصح النعى عليها بأنها قد مسخت ذلك الإقرار » . (نقض ١٩ مايو ١٩٤٧ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٠ ، فقرة ٣٠) .

§ ٣ - كيفية التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته

٧٠ - كيف يتم التسليم :

أحال المشرع فى تسليم العين المؤجرة إلى أحكام البيع فى تسليم العين المبيعة (م ٥٦٦) . وقد نصت المادة ٤٣٥ ، على أن « (١) يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولى عليه استيلاء مادياً ما دام البائع قد أعلمه بذلك . ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشىء المبيع . (٢) ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة المشترى من قبل أو كان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية » . ويتضح من هذا النص أن التسليم إما أن يكون حقيقياً أو حكمياً .

١ - والتسليم الحقيقى لا يشترط فيه انتقال الحيازة المادية فعلا من المؤجر إلى المستأجر . ولكنه يتحقق بوضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون عائق . حتى وإن كان لم يحوزها فعلا أو لن يحوزها أبداً . ويتحقق ذلك إذا كانت العين المؤجرة منزلا ، بتسليم مفاتيحه للمستأجر واخلائه من المستأجر السابق ومنقولاته . وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فيكون تسليمها بوضعها تحت تصرف المستأجر ، بعد اخلائها من الآلات والمواشى وغير ذلك مما يتعلق بمستأجر سابق . ويضاف إلى ما سبق ضرورة إخطار المستأجر بأن العين موضوعة تحت تصرفه . والاخطار يتم بأى طريق ، ولكن عبء اثبات حصوله يقع على عاتق المؤجر ، ولذلك فمن مصلحته أن يعد الدليل على ذلك مقدماً بأن يجعل الاخطار فى صورة خطاب موصى عليه بعلم الوصول مثلا . واثبات حدوث الاخطار يكون بكل الطرق .

٢ - أما التسليم الحكمى فلا يكون بفعل مادى بل بتصرف قانونى . كأن يظل المؤجر حائزا للعين المؤجرة ولكن بصفة أخرى كمستأجر من

الباطن مثلا لو مودع لديه أو مستعير . وكأن تكون العين المؤجرة فى حيازة المستأجر من قبل بصفته مستأجراً سابقاً أو مودعاً لديه أو مستعيراً ، فتظل الحيازة لديه بصفته مستأجراً بعقد مجدد أو بعقد جديد . ولا يكون هناك انتقال مادى فى أى صورة من هذه الصور (١) .

ويحدث أحياناً عند التسليم عمل محضر جرد للعين المؤجرة ومحتوياتها . ويكون ذلك بصفة خاصة إذا كانت العين المؤجرة مسكناً مفروشاً فتذكر فى المحضر محتويات هذا المسكن ، أو تعلق الإيجار بأرض زراعية بما تشمله من آلات ومواشى ، فتذكر هذه الأشياء فى محضر الجرد . وفى ذلك مصلحة للمؤجر حيث يثبت كل ما تشمله العين المؤجرة فيضمن بذلك استردادها عند انتهاء الإيجار دون نقص . وفى ذلك مصلحة للمستأجر كذلك لأنه يستطيع اثبات حالة الأشياء المذكورة ، وإلا افترض أنه تسلمها فى حالة حسنه فيلتزم بردها فى هذه الحالة المفترضة دون أن تكون كذلك فعلا (م ٥٩١ / ٢) (٢) .

ويعتبر التسليم قد تم بتوقيع المستأجر على محضر الإستلام . وإذا اتفق فى العقد على عمل المحضر أصبح ذلك واجباً وكان لكل من المتعاقدين أن يرفض تسليم العين أو تسلمها إلا إذا تم محضر الجرد فعلا . ويجوز عند امتناع أحد الطرفين عن القيام بذلك أن يلجأ الطرف الآخر إلى القاضى ليصدر أمراً بتعيين خبير يتم محضر الجرد أمامه . ويكون الحكم كذلك إذا كان عمل المحضر أمراً تقتضيه طبيعة العين المؤجرة ، كما لو كانت مسكناً مفروشاً يحتوى على كثير من المنقولات .

---

(١) ومن صور التسليم الحكمى أن يبيع شخص إلى آخر عقارا ويظل البائع حائزا له باعتباره مستأجرا ، فيكون التسليم حكميا بالنسبة للبيع حيث لم يتسلم المشترى البيع فعلا بل ظل فى حيازة البائع . ويكون التسليم حكميا أيضا بالنسبة للإيجار حيث لم تنتقل الحيازة إلى المستأجر فعلا لأن العين كانت فى حيازته من قبل . راجع فى التسليم الحقيقى والتسليم الحكمى ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ١٨٢ وما بعدها .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٣٥ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٢٥٩ ، ص ١٤٠ .

وبالنسبة لنفقات عمل المحضر . فيجب التفرقة بين الفروض الآتية . إذا كان عمل المحضر تفرضه طبيعة الإيجار فان نفقاته تكون على المؤجر لأن التسليم واجب عليه ، وعمل المحضر فى هذا الفرض من شروط التسليم . وإذا كان المحضر متفقاً عليه فى العقد فان نفقاته تكون على من طلبه من المتعاقدين ؛ فاذا لم يذكر من طلب عمله ، كانت النفقات مناصفة بين الطرفين . وإذا لم يكن عمل المحضر مما تفرضه طبيعة الإيجار ولم يكن متفقاً عليه فى العقد فان نفقاته تكون على من يطلبه مستأجراً كان أومؤجرا (١) .

٧١ - زمان التسليم :

لا يوجد فى تحديد وقت التسليم نص فى الإيجار أو فى البيع (٢) . ولذلك يرجع فى ذلك إلى القواعد العامة . وهناك نص يسرى فى هذا الشأن على كل العقود ، وهو نص المادة ٣٤٦ الذى يقرر أنه « يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً فى ذمة المدين ، ما لم يوجد اتفاق أونص يقضى بغير ذلك » . وطبقاً لهذا النص يرجع أولا فى تحديد وقت التسليم إلى اتفاق المتعاقدين ؛ فاذا لم يوجد اتفاق فيرجع إلى العرف . ويجرى العرف على أن يكون وقت تسليم العين المؤجرة للسكنى فى أول الشهر التالى لتوقيع العقد ، ووقت تسليم الأرض الزراعية ، فى أول السنة الزراعية وهى تبدأ عادة فى شهر سبتمبر من كل سنة . فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف فى هذا الشأن فان التسليم يكون واجباً بعد انعقاد العقد مباشرة (٣) .

---

(١) وقد ذهب رأى إلى أن المستأجر لا يلزم بنفقات المحضر ، باعتبار ذلك تابعاً لنفقات العقد وهى عليه ، لأنه لا يلتزم إلا بالنفقات الضرورية وعمل المحضر ليس منها ، بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٢٦٢ ، ص ١٤١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ١٨٤ ، ص ٢٢٩ ، هامش ٢ . وراجع فى هذا الموضوع ، منصور مصطفى منصور ، ص ٣٤٦ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ١٧١ ؛ سليمان مرقس ، ص ٢٣٢ ، عبد المنعم فرج الصده ، ص ١٣٨ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ١٨٤ .

(٢) أحال المشرع فى الايجار إلى أحكام البيع لتحديد زمان التسليم ، ولكن عقد البيع لا يوجد به نص فى هذا الصدد . وكان هناك نص فى المشروع التمهيدى ، ولكنه حذف اكتفاء بالقواعد العامة .

(٣) محمد لبيب شنب ، ص ١٩٣ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤٣٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ١٨٦ ص ٢٣٢ .

وإذا تأخر تسليم العين المؤجرة ، فان المستأجر لا يلتزم بدفع الأجرة عن مدة التأخير ، لأن الأجرة تقابل المنفعة . والمستأجر لا يدفع الأجرة حتى ولو كان التأخير راجعاً إلى قوة قاهرة أو سبب أجنبي لايد للمؤجر فيـه (١) .

ومن ناحية أخرى فان للمؤجر أن يمتنع عن التسليم ، إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدماً ، ولم يقم المستأجر بدفعها . ويعتبر امتناع المؤجر عن التسليم تطبيقاً للقواعد العامة فى الحبس ، وكذلك فى الدفع بعدم التنفيذ . أو يعتبر تطبيقاً لنص المادة ٤٠٩ الواردة فى عقد البيع والتى يعتبر المشرع قد أحال إليها فيما أحال اليه من قواعد البيع . وطبقاً لهذا النص فان للمؤجر أن يمتنع عن التسليم ولو قدم المستأجر رهناً أو كفالة (٢) .

٧٢ ـ مكان التسليم :

لا يوجد نص فى البيع أو فى الإيجار يعين مكان التسليم . ولذلك تسرى القواعد العامة التى تسرى على كل العقود ، وهى ما تنص عليه المادة ٣٤٧ التى تقرر أنه « (١) إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجوداً فيه وقت نشوء الإلتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك . (٢) أما فى الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء . أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الإلتزام متعلقاً بهذه الأعمال » .

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٣٠٣ ، ص ١٥٩ .

(٢) وله أيضا أن يمتنع عن التسليم إذا كانت الأجرة غير مستحقة بعد ، ولكنها استحقت بسبب افلاس المستأجر أو اعساره تطبيقاً لنص المادة ٢٧٣ فى سقوط الأجل . ولكن فى هذا الفرض فان المستأجر يستطيع أن يقدم رهناً أو كفالة فلا يسقط الأجل . راجع عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، ص ٢٣٣ ، هامش ٢ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ١٩٤ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤٣٧ ؛ سليمان مرقس ص ٢٤٨ .

وطبقاً لهذا النص فان الأصل فى تحديد مكان التسليم هو اتفاق المتعاقدين ، فاذا لم يوجد اتفاق وجب التمييز بين عدة فروض . فاذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات ، فان تسليمه يكون فى مكان وجوده وقت ابرام العقد . وتحديد هذا المكان واضح بالنسبة للعقار . أما بالنسبة للمنقول فقد يكون له مكان معروف وقت العقد وفى هذه الحالة يسلم فى هذا المكان ، فاذا لم يعرف مكانه ، افترض انه موجود فى موطن مالكه وهو المؤجر ، أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعماله إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال . أما إذا كان الشيء المؤجر معينا بنوعه فان مكان تسليمه كالفرض السابق هو موطن المؤجر أو مركز اعماله إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال (١) .

٧٣ - نفقات التسليم :

تنص المادة ٣٤٨ على ان « تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك » . وهذا حكم عام يسرى على العقود جميعاً ومنها الإيجار . وطبقاً لهذا النص فان المؤجر وهو المدين بالتسليم ، يتحمل النفقات اللازمة لذلك ، ما لم يتفق على غيره . ومن نفقات التسليم نفقات نقل الشيء المؤجر إلى مكان التسليم ، أو نفقات مسح الأرض وقياسها إذا اقتضى التسليم ذلك (٢) . ومن هذا نفقات إرسال مفاتيح المسكن المؤجر . وكذلك نفقات إزالة العوائق ومنع التعرض السابق على التسليم ، كرفع دعوى اخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة . ولكن من ناحية أخرى فان نفقات التسلم وهى غير نفقات التسليم لايتحملها المؤجر ، بل المستأجر . من ذلك نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم ، لأن التسلم

---

(١) وإذا كان الشيء المؤجر يجب تصديره للمستأجر فانه تطبيقاً لنص المادة ٣٤٦ الخاصة بالبيع والتى تسرى على الايجار ، يكون مكان التسليم ، هو مكان الوصول ، أى فى موطن المستأجر وهو الدائن ، خلافا للقاعدة العامة فى أن التسليم يكون فى موطن المؤجر وهو المدين . راجع ، عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ١٩٠ ، ص ٢٣٥ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٤٩٨ ، ص ٦٣٨ .

واجب على المستأجر (١) .

§ ٤ — الجزاء على الاخلال بالالتزام بالتسليم

تنص المادة ٥٦٥ على أنه « (١) إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لاتكون فيها صالحة للانتفاع الذى أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفـــاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين . (٢) فاذا كانت العين المؤجرة من شأنها ان تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قـد سبق له ان نزل عن هذا الحق » .

وهذا النص خاص بالتسليم المعيب ، إلا أنه يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة ، ولذلك فحكمه يسرى أيضاً على عدم التسليم . ونتكلم عن هذين الفرضين فيما يـلى .

٧٤ — عدم تسليم العين المؤجرة :

إذا هلك الشىء قبل التسليم ، فان محل التزام المؤجر يصبح مستحيلا ، وينفسخ العقد لاستحالة محله . وإذا كان الهلاك بسبب أجنبي كحريق أو فيضان مثلا ، فلا يلتزم أحد الطرفين بتعويض الطرف الآخر عن هذاالهلاك . أما إذا كان الهلاك بخطأ المؤجر . كان للمستأجر أن يطالبه بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار ، وإذا كان الهلاك بخطأ المستأجر ، كان للمؤجر أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذى أصابه بهلاك شىء مملوك لـه (٢) .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ١٩٢ ، ص ٢٣٦ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ١٩٥ .

(٢) وعلى المؤجر أن يثبت أن الهلاك كان بسبب قوة قاهرة . بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٢٨٠ .

أما إذا كان عدم التسليم لا يرجع إلى هلاك الشيء ، بل إلى امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه ، فان المستأجر يستطيع أن يقتضى تنفيذاً عينياً لهذا الالتزام عن طريق الالتجاء إلى القضاء ، طالما كان ذلك ممكنا ولم يتعارض مع حق لشخص آخر على العين ، كحق المالك على العين ، إذا كان المؤجر هو غير المالك ، أو حق مستأجر آخر وضع يده على العين وأصبح مفضلا على المستأجر المذكور (١) .

وللمستأجر الا يطلب التنفيذ العينى ، بل يطلب فسخ العقد للامتناع عن تنفيذه . ويجوز له فى الحالتين أن يطلب التعويض ، إلا أن يكون عدم التسليم لايرجع إلى سبب ينسب إلى المؤجر ، وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة (٢) .

٥٧ ـ التسليم المعيب :

ويعتبر التسليم معيباً إذا كان متأخرا ، أو كان جزئياً فلم تسلم العين كلها بل بعضها ، أو لم تسلم ملحقاتها . وكذلك إذا لم تسلم العين فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، بأن لم تكن فى حالة حسنة . وكذلك إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً مما يؤدى إلى استحالة تسليمها كلها . وكذلك إذا لم يقم المؤجر بما تعهد فى العقد بالقيام به من انشاء أو تعديل فى العين المؤجرة .

فى كل هذه الحالات وغيرها لا يكون التسليم صحيحاً ، ويحق للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العينى إذا كان ذلك ممكنا (كأن يطلب تسليم الملحقات أو القيام بالتجديدات التى تعهد بها المؤجر) ، وله أن يطلب فوق ذلك التعويض عن الضرر الذى أصابه من عدم تنفيذ الالتزام كما هو متفق عليه .

---

(١) بلانيول وجيفر وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٢ ، ص ٦٥٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ١٩٦ ، ص ٢٣٩ ويستطيع المستأجر أن يلجأ فى ذلك إلى القضاء المستعجل .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٢ ، ص ٦٥١ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٣٠٩ ، فقرة ٣١١ ، ص ١٦٢ وما بعدها .

وإذا كان التنفيذ العينى غير ممكن (كما لو هلكت العين هلاكاً جزئياً)، أو كان ممكنا ولكن المستأجر رغب عنه (كما فى حالة التأخير فى التنفيذ) ، فان للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار ، أيا كان السبب فى التسليم المعيب ، وسواء رجع ذلك إلى خطأ المؤجر أو إلى سبب أجنبى (١) . وله كذلك أن يطلب التعويض مع الفسخ بشرط أن يكون هناك خطأ من المؤجر (٢) .

ولكن يلاحظ أن طلب الفسخ جوازى للقاضى ، الذى يجوز له أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته . وذلك طبقاً للقواعد العامة فى الفسخ (م ١٥٧ / ٢ مدنى) . ومع ذلك فهناك حالة يكون فيها الحكم بالفسخ اجبارياً بالنسبة للقاضى الذى يتعين عليه أن يحكم به ، وهى ما نصت عليه المادة ٥٦٥ / ٢ ، إذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض المستأجر أو تابعيه لخطر جسيم . ويجب الحكم بالفسخ فى هذه الحالة ، ولو كان المستأجر قد تنازل عنه من قبل . لأن تنازل المستأجر يعتبر تصرفا فى سلامة جسمه وهو غير جائز فلا يعتد به . وإذا أصاب المستأجر ضرر بالفعل ، كان له أن يطلب التعويض عن هذا الضرر (٣) .

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٣٠٩ ، ص ١٦٢ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٣ ، ص ٦٥٢ .

(٢) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٣٠٩ ، ص ١٦٢ .

(٣) وفى هذا المعنى تقرر المذكرة الإيضاحية أنه « . . إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه (كأفراد أسرته ومستخدميه) لخطر جسيم ، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل ، وثبت خطأ فى جانب المؤجر ، فان المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسئولية التقصيرية . وفى هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد ، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدماً ، لأن الأمر يتعلق بالنظام العام » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٨٨ — ص ٤٨٩).

وقد لا يطلب المستأجر فسخ العقد ، ولكنه يطلب انقاص الأجرة ، ويكون ذلك بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين . وفى حالة التأخير فى التسليم فان المستأجر لا يدفع الأجرة عن مدة التأخير .

٧٦ – عدم قابلية الالتزام بالتسليم للانقسام :

التزام المؤجر بالتسليم غير قابل للانقسام بحسب محله . لأنه حتى إذا كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم من الناحية المادية إلا أن المتعاقدين قصدا تسليمها كلها وليس جزءاً منها فقط . ولذلك إذا تعدد المؤجرون لعين واحدة ، أو توفى المؤجر عن عدة ورثة ، فان كل واحد من هؤلاء يلتزم بتسليم العين كلها ، وليس فقط ما يخصه منها بحسب نصيبه فى الملكية أو الميراث (١) . وعلى عكس ذلك فان الالتزام بدفع التعويض عن عدم تنفيذ الإلتزام بالتسليم ينقسم على المدينين به ، فلا يجوز للمستأجر أن يطالب أيا منهم إلا بقدر نصيبه فى الدين (٢) .

المطلب الثانى

الإلتزام بالصيانة

يلتزم الموجر بتعهد العين بالصيانة . وهذا حق له أيضاً . وندرس فيما يلى محل التزام المؤجر بالصيانة ، والجزاء على الاخلال بهذا الالتزام ، ثم حق المؤجر فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين .

§ ١ – محل التزام المؤجر بالصيانة

٧٧ – نص القانون :

تنص المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى على ما يأتى « (١) على المؤجر أن يتعهد

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٤ ، ص ٦٥٣ .

(٢) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٣١٩ ، ص ١٦٩ .

العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات « التأجيرية » . (٢) وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه . (٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا ، فاذا كان تقديره « بالعداد » كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر . (٤) كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » .

ويختلف الحكم الذى يقرره هذا النص عن الحكم الذى كان مقررا فى القانون المدنى القديم . حيث لا يلتزم المؤجر بعمل أى مرمة كانت (م٣٧٠ / ١ ، ٤٥٣) ، إلا إذا وجد اتفاق يلزمه بذلك . وبالنسبة للعقود التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر عام ١٩٤٩ ولا زالت سارية حتى الآن لعدم انقضاء مدتها أو لتجددها ، فان القانون المدنى القديم هو الذى يحكمها فى هذا الشأن .

ويفرق هذا النص بين الترميمات الضرورية فيلزم بها المؤجر ، وبين الترميمات التأجيرية فيلزم بها المستأجر ، ويختلف هذا عن الحكم بالنسبة للالتزام بالتسليم حيث يلتزم المؤجر بجميع الترميمات ، الضرورية منها والتأجيرية ، حتى يسلم العين فى حالة تصلح معها لأن تفى بالغرض من الإيجار . أما بعد التسليم فيلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية دون التأجيرية .

والترميمات الضرورية التى يلتزم بها المؤجر إما أن تكون ضرورية لحفظ العين ، أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد . ويلحق بها التكاليف المقررة على العين .

وبجانب الترميمات الضرورية فان المؤجر يلتزم أيضاً بتجديد العين فى حالة هلاكها هلاكاً جزئياً .

ولكن لا يجبر المؤجر على التنفيذ العينى لالتزامه بالصيانة إذا كان ذلك يكلفه نفقة باهظة ، ولا يكون للمستأجر إلا طلب انقاص الأجرة أو فسخ العقـــد .

والأحكام الخاصة بالتزام المؤجر بالصيانة ، لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على عكسها . وندرس كل هذه المسائل فيما يلى .

٧٨ — الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية :

لا يلتزم المؤجر بالترميمات التأجيرية ، وهى وإن كانت ضروريةللانتفاع بالعين ، إلا أنها بسيطة ، تلازم الانتفاع ، فيكون من العدل أن يتحملها المستأجر . ومثال هذه الترميمات ، اصلاح النوافذ والأبواب والأقفـــال وصنابير المياه ، وبالنسبة للأرض الزراعية ، صيانة المساقى والمراوى والمصارف وتطهيرها (١) . (م ٦١٤ / ١) . والقاضى هو الذى يقـدر عند النزاع ، ما إذا كان الاصلاح بسيطاً فيدخل فى الترميمات التأجيرية التى يتحملها المستأجر ، أم أنه اصلاح غير بسيط فيدخل فى الترميمات الضرورية التى يتحملها المؤجر . والمعيار فى ذلك هو درجة الاصلاحات من البساطة .

أما الاصلاحات الضرورية التى يتحملها المؤجـــر فهى على نوعـــين . اصلاحات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، كتقوية أساسات منزل مهدد بالانهيار لضعف أساساته ، أو ترميم تصدع حدث فى جدران المنزل أو فى سقفه . وهذه الترميمات تتميز بطابع الاستعجال لضرورتها لحفظ العين من الهلاك . ولهذا السبب فان القيام بها ليس التزاماً على المؤجر فحسب ، بل حق له أيضاً ، لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من مباشرته (م ٥٧٠) . وهى لطابع الاستعجال أيضاً يستطيع المستأجر أن يقوم بها دون حاجة إلىترخيص من القضاء (م ٥٦٨ / ٢) (٢) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨١ ، ص ٨١٦ وما بعدها .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢١٣ ، ص ٢٥٩ .

والنوع الثانى من الاصلاحات الضرورية ، هو ما يكون لازماً ، لالحفظ العين من الهلاك ، ولكن للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد . ويشترط ألا تكون هذه الترميمات بسيطة وإلا دخلت فى الترميمات التأجيرية . وقد ضرب المشرع أمثلة على الاصلاحات الضرورية التى يتحملها المؤجر بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الابار والمراحيض ومصارف المياه (م ٥٦٧ / ٢) . ومن الأمثلة التى تعطى على ذلك أيضاً اصلاح المصعد أو السلم . وضرب المشرع أمثلة أيضاً على الاصلاحات الضرورية للأرض الزراعية « اقامة المبانى والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين . . . وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات » (م ٦١٤ / ٢) (١).

والمؤجر لا يلتزم إلا بالإصلاحات الضرورية ، دون الكمالية ، كأعمال الزخرفة ، وتكسية الحوائط بالورق الملون وغير ذلك . وكان النص المقابل للمادة ٢/٥٦٧ من المشروع التمهيدى يلقى على المؤجر أن « يقوم ببياض الغرف وتجديد ألوانها » . وقد حذفت هذه الفقرة فى مجلس النواب ، وأراد أحد الأعضاء فى مجلس الشيوخ إعادة النص على أن « يكون بياض الغرف وتجديد ألوانها على المؤجر ما لم يثبت سوء استعمال المستأجر ، وذلك لأن فى عدم بياض الغرف انتقاصا لانتفاع المستأجر بها . . . ولأن النظافة ليست من الكماليات حتى يقوم المستأجر ببياض الغرف » (٢) . ولكن مجلس الشيوخ وافق على المادة حسب تعديل مجلس النواب . ويبدو أن أعضاء المجلسين رأوا أن بياض الغرف وإن كان ليس من الكماليات ، إلا

---

(١) تقرر المذكرة الإيضاحية تعليقاً على المادة ٥٦٧ (م ٧٦٥ من المشروع) « ويلاحظ أن المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك » (ج ٤ ، ص ٤٩٥) . وقد رأينا أن المؤجر يلتزم أيضا بالترميمات التى تحفظ العين من الهلاك ، وهو يلتزم بها طبقاً لنص المادة ٥٦٩ الذى يلزمه بتجديد العين عند هلاكها هلاكاً جزئياً ، فيكون الأولى إلتزامه بالترميمات التى تمنع الهلاك قبل حدوثه .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٩٦ .

أنه يعتبر من الاصلاحات التأجيرية الملازمة للانتفاع فيتحملها المستأجر ، والمرجع فى ذلك هو العرف على أى حال (١) . ويشترط لقيام المؤجر بالاصلاحات الضرورية ألا تكون راجعة إلى خطأ المستأجر أو تابعيه ، وإلا تحملها المستأجر . والواقع أن الزام المستأجر بالاصلاحات التأجيرية ، إنما يقوم على افتراض أن الاتلاف راجع إلى فعله هو أو ذويه ، ولذلك فهو لا يتحملها إذا أثبت أن المؤجر هو المتسبب فيها (٢) .

ولكن المؤجر يلتزم بالترميمات الضرورية ولو كانت راجعة إلى قوة قاهرة أو إلى خطأ الغير ، وله أن يرجع على الغير إذا أراد ، ولكنه يلتزم بالاصلاح فى مواجهة المستأجر .

٧٩ - التكاليف المقررة على العين :

وقد نصت المادة ٥٦٧ / ٣ من التقنين المدنى على أن « يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة . . » . وهذه ليست من الترميمات الضرورية ولكنها تلحق بها . وفى هذا تقرر المذكرة الإيضاحية « ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة ، فهى على المؤجر ، كالضرائب ، وثمن المياه إذا قدر جزافا إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه ، أما إذا قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر ، ويدفع بقدر ما استهلك . وثمن الكهرباء والغاز (ويكون عادة بالعداد) على المستأجر » (٣) .

ويشمل هذا النص جميع الضرائب والرسوم المقررة على العين المؤجرة ، كعوائد المبانى وأموال الأراضى الزراعية ، وضريبة الخفر ، وضريبةالدفاع ،

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٤٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢١٤ ، فقرة ٢١٦ .

(٢) عرف بوتييه الاصلاحات التأجيرية ، بأنها التى تنتج عن خطأ المستأجر أو ذويه ، راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨١ ، ص ٨١٧ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٩٥ .

ورسم رخصة السيارة المؤجرة أو رسم التيلفزيون المؤجر . ولكن المؤجر لا يلتزم بالتكاليف المقررة على المستأجر مقابل الانتفاع ، مثال رسم النظافة المقدر بـ ٢٪ من القيمة الإيجارية للمسكن ، فهو يتحمله المستأجر ، حتى ولو كانت الإدارة تقوم بتحصيله من المؤجر . وقد تلزم الإدارة المستأجر بدفع هذه التكاليف إذا لم يدفعها المؤجر ، إلا أن المستأجر يدفعها من مال المؤجر وخصما من الأجرة ، ويعتبر إيصال الدفع بمثابة إيصال من المؤجر بما يقابله من الأجرة .

وبالنسبة لما تتطلبه جهة الإدارة من اشتراطات متعلقة بالانتفاع بالعين فان المؤجر يلتزم بها إذا كان هذا النوع من الانتفاع منصوصا عليه فى العقد ، كما لو كانت العين المؤجرة سينما أو مصنع ، وكانت الإدارة تضع مواصفات معينة لهذا النوع من الاستغلال مما يقتضيه الأمن أو الصحة أو دواعى السكينة . ولكن إذا كان نوع الانتفاع غير متفق عليه فى العقد ، كما لو استأجر شخص مسكناً وأراد تحويله إلى متجر أو مكتب أو مقهى ، فان التكاليف التى تفرضها جهة الإدارة على هذا النوع من الاستغلال يتحملها المستأجر (١) .

٨٠ - هلاك العين المؤجرة :

تنص المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى على أنه « إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه . (٢) أما إذا كان هلاك العين جزئياً ، أو إذا أصبحت العين فى حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً . ولم يكن للمستأجر يد فى شىء من ذلك ، فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب باعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما انقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٤٣ .

بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة . (٣) ولا يجـــوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لايد للمؤجر فيه . »

وبحسب هذا النص إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، فان تنفيـذ التزامات المؤجر ، وكلها تتعلق بالعين المؤجرة وتهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بها ، يصبح مستحيلا ، فتنقضى هذه الالتزامات وتنقضى الإلتزامات المقابلة ، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، وهذا محض تطبيق للقواعـــد العـامة .

ولكن إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً ، فما هو الحكم ؟ هل يمكن الزام المؤجر بتجديد العين وذلك باعادة انشاء الجزء الذى هلك ؟ الحكم الـــذى ساد فى القانون الفرنسى بحسب تفسير محكمة النقض للمادة ١٧٢٢ أنه إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً لسبب لا يرجع إلى خطأ المؤجر ، أى لسبب أجنبى ، فان المستأجر يكون بالخيار بين طلب انقاص الأجرة أو فسخ العقد ، ولكنه لا يستطيع أن يلزم المؤجر بتجديد العين (١) . لأن التجديد تكون غالباً نفقاته باهظة ، بخلاف الترميم فان نفقاته تكون معتدلة ولذلك يلتزم به المؤجر . وهكذا يفرق القانون الفرنسى بين ترميم العين المؤجرة فيلزم به المؤجر ، وبين تجديدها فلا يلزمه به طالما كان غير راجع إلى خطئه (٢) .

أما المشرع المصرى فلم ير مبرراً للتفرقة بين الترميم والتجديد على هذا النحو ، فألزم المؤجر بالترميمات الضرورية وألزمه كذلك بتجديد العين

---

(١) نقض عرائض ٢٦ اكتوبر ١٩٢٥ ، داللوز ، ١٩٢٥ ، ٦٢٧ ؛ نقض مدنى ، ٦ أبريل ١٩٥١ ، داللوز ، ١٩٥١ ، ٥٠٥ ، تعليق سافتييه ؛ نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٥١ ، داللوز ، ١٩٥٢ ، ١٤٤.

(٢) بلانيول وجيفوير وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٩ ، ص ٦٦٢ وما بعدها.

فى حالة هلاكها هلاكاً جزئياً . والفارق النظرى بين الترميم والتجديد ، أن الأول يفترض انعدام جزء من العين كحائط انهدم مثلا فى المسكن المؤجر ، أما الترميم فيفترض حدوث خلل فى الانتفاع بالعين بسبب القدم دون أن يصل ذلك إلى انعدام جزء من أجزاء العين . ولكن لا فرق بين الفرضين من ناحية حكم القانون ، حتى أن المشرع جمع بينهما فى نص واحد هو نص المادة ٥٦٩ / ٢ التى تتكلم عن هلاك العين هلاكاً جزئياً . أو اختلال الانتفاع بها أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً (١) .

والأمثلة على الهلاك الجزئى واختلال الانتفاع كثيرة ، من ذلك انهدام حائط أو سقف فى المنزل المؤجر ؛ أو جفاف ترعة كانت تروى منها الأرض المؤجرة . وقد يكون الهلاك قانونياً ، كأن تنزع ملكية جزء من العين المؤجرة للمنفعة العامة . ولكن ينبغى ألا يكون الهلاك الجزئى جسيما حتى يأخذ شكل الهلاك الكلى ، ومن ذلك ما قضت به محكمة النقض الفرنسية ، من أن المبانى وإن كانت لم تهدم كلها ، فانها بسبب قدمها أصبحت فى حالة يرثى لها "état lamentable" ولم تعد تسمح لا باستغلال الأرض ولا بسكنى العمال ، فان الهلاك يعتبر كلياً وينفسخ العقد (٢) .

فاذا حدث هلاك جزئى للعين المؤجرة أو أصبحت غير صالحة للانتفاع بها أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن ذلك قد حدث بفعل المستأجر كما تقرر المادة ٥٦٩ / ٢ ، فان للمستأجر على خلاف ما هو مقرر فى القانون الفرنسى أن يطالب المؤجر بتجديد العين المؤجرة ، أى تنفيذ التزامه بالصيانة تنفيذاً عينياً (٣) . وذلك على عكس ما أخذ به البعض

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٣٥ ، ص ٢٨٩ .

(٢) نقض مدنى ١٣ ديسمبر ١٩٥١ ، راجع بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٩ ، ص ٦٦٤ .

(٣) وفى هذا تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ، « إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً ، أو أصبحت لا تصلح للانتفاع ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر ، فان له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقاً لما تقدم من الأحكام ، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة » (ج ٤ ، ص ٥٠١) . وفى نفس المعنى ، عبدالرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٣٦ ، ص ٢٩١ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ١٥١ ، ص ٢٦٤ ، فقرة ١٥٠ ، ص ٢٧٨ ؛ محمد على أمام ، فقرة ٨١ ، ص ١٩٥ .

من عدم الزام المؤجر بتجديد العين ، وذلك تأثراً بالقانون الفرنسى الذى يلزم المؤجر بالترميم دون التجديد (١) .

وبجانب طلب التنفيذ العينى لالتزام المؤجر بالتجديد ، فان للمستأجر أن يطلب بدلامن ذلك إما انقاص الأجرة بقدرمانقص من منفعة العين المؤجرة ، أو يطلب فسخ الإيجار . وسندرس ذلك عند دراسة جزاء الالتزام بالصيانة . ويخلص مما سبق أن محل التزام المؤجر بالصيانة هو القيام بالترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، والقيام بتجديد العين فى حالة هلاكها هلاكاً جزئياً ، ودفع التكاليف والضرائب المقررة عليها .

§ ٢ — الجزاء المقرر للالتزام بالصيانة

الجزاء المقرر لالتزام المؤجر بالصيانة ، هو التنفيذ العينى ، أو الفسخ ، أو التعويض ويشمل ذلك انقاص الأجرة . ويشترط لتوقيع هذا الجزاء ألا يكون الإتلاف راجعاً إلى فعل المستأجر : وإلا كان هو المسئول عنه وللمؤجر أن يرجع عليه فى ذلك . ولكن المؤجر يكون مسئولا عن الاتلاف ، سواء كان هو المتسبب فيه ، أو كان السبب قوة قاهرة أو فعل الغير .

ويشترط لاجبار المؤجر على التنفيذ العينى لالتزامه ألا يكون فى ذلك إرهاق شديد له . ويشترط للحكم بأى جزاء آخر ألا يوجد اتفاق على عدم التزام المؤجر بالصيانة . وندرس كل هذه المسائل فيما يلى .

٨١ — التنفيذ العينى ـ شرط عدم بهاظة التكاليف :

١ — الأصل طبقاً للقواعد العامة أن المدين يجبر على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكنا (م ٢٠٣) . وعلى هـذا فان للمستأجر أن

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١١٩ ، ص ١٨٣ هامش ١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٠٤ ، ص ١٥٤ . ويرى الدكتور منصور مصطفى منصور أن الفرق بين الترميم والتجديد أن الأول لا يقتضى نفقات باهظة كالثانى ، ولذلك يلزم المؤجر بالأول دون الثانى ، ص ٤٤٧ والواقع أن المؤجر لا يلزم بالتنفيذ العينى لالتزامه بترميم العين المؤجرة إذا كان ذلك يكلفه نفقة باهظة ، كما سنرى فى المتن .

يجبر المؤجر على القيام بترميم العين أو تجديدها على النحو السابق ذكره . ومع ذلك فتجب التفرقة بين فرضين . الأول إذا كان التلف راجعاً إلى خطأ المؤجر ، كاهماله المستمر فى الصيانة (١) ، مما أدى إلى هـلاك العين هلاكاً جزئياً أو نقص الانتفاع بها نقصاً كبيراً ، وفى هذا الفرض تنطبق الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ التى تقرر « أنه إذا كان فى التنفيذ العينى ارهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيما » . والتعويض النقدى يتمثل أساساً فى انقاص الأجرة ، مع الاحتفاظ للدائن وهو المستأجر بالحق فى طلب فسخ العقد . والقاضى يوازن بين ما فى التنفيذ العينى من ارهاق للمؤجر ، وما فى عدم التنفيذ من ضرر بالمستأجر . ولذلك قد يقضى بالتنفيـذ العينى وقد لا يقضى به (٢) . أما الفرض الثانى فلا يكون الإتلاف راجعاً إلى خطأ المؤجر بل إلى سبب أجنبى وهنا لا يجبر المؤجر على التنفيذ العينى إذا كان فى ذلك ارهاق له ، بأن كانت نفقات الاصلاح باهظة لا تتناسب مع الأجرة التى يحصل عليها من العين . وهذا الحكم يقاس على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية ، حيث قـرر المشرع أن اصلاح العيب يكون على نفقته « إذا كان هذا الاصلاح لا يهبط المؤجر » (م ٥٧٧ / ١) . ولا فرق فى الحكم بين التزام المؤجر بالصيانة والتزامه بضمان العيوب الموجودة فى العـين ، ولذلك فالقياس جائز (٣) . ويلاحظ أنه فى هذا الفرض الثانى لا يلزم المؤجر بالتنفيذ العينى ، حتى ولو ترتب على ذلك ضرر جسيم بالمستأجر ، لأنه ليس من العدل أن يطالب المؤجر

---

(١) أنظر فى اعتبار ذلك مثلا على خطأ المؤجر ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٠٩ ، ص ٦٦٤ .

(٢) يذهب رأى إلى أنه فى هذا الفرض وهو الخاص بخطأ المؤجر ، فان التنفيذ العينى يحكم به فى جميع الأحوال . (عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٢٠ ، فقرة ٢٣٦) . ولكننا نرى تقييد ذلك بأن التنفيذ العينى لا يحكم به إذا كان فيه ارهاق شديد للمدين ، ولم يترتب على التعويض ضرر جسيم للدائن طبقاً للقواعد العامة .

(٣) راجع فى الأخذ بهذا القياس ، عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٢٠ ، ص ٢٦٨ ، فقرة ٢٣٦ ، ص ٢٩٣ .

بنفقات باهظة تتخطى أحياناً أجرة العين فى عدة سنوات . ولا يكون للمستأجر إلا طلب انقاص الأجرة أو الفسخ (١) .

٢ — أما عن كيفية الوصول إلى التنفيذ العينى ، فالحكم فى الإيجار لا يختلف عن الحكم المقرر فى القواعد العامة . والمادة ٢٠٩ تنص على أنه « (١) فى الإلتزام بعمل ، إذا لم يقم المدين بتنفيذ إلتزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء فى تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً . (٢) ويجوز فى حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الإلتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء » . وقد طبق المشرع هذا الحكم على الإيجار فى المادتين ٥٦٨ و ٥٦٩ السابق ذكرهما . وطبقاً لهذه النصوص فالأصل أن يقوم المؤجر من تلقاء نفسه بالترميم أو التجديد ، فاذا لم يقم بذلك بعد إعذاره ، فان للمستاجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء فى القيام بالترميم أو التجديد على نفقة المؤجر . وللمستأجر أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا وجدت دواعى الاستعجال ، كما لو تعلق الأمر باصلاح المصعد أو دورة المياه (٢) .

وللمستأجر أن يقوم بنفسه بعمل الترميمات اللازمة دون الحصول على ترخيص من القضاء وذلك بشرط أن تكون ترميمات بسيطة كاصلاح بسيط فى السلم ، او مستعجلة كاصلاح التلف الناتج عن مياه الأمطار مما يهدد

---

(١) راجع فى هذا الموضوع A. Tune, immeuble de rapport ou immeuble à change, J.C.P. 1953. I. 1069.

(٢) قضت محكمة النقض بأنه « إذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التى سلمت بها أو أخل بما عليه من واجب القيام فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية فان للمستأجر وفقاً للمادة ٥٦٨ من القانون المدنى أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه (حكم قاضى الأمور المستعجلة) إذ رخص للمطعون عليه فى إقامة دورة المياه التى كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد استند إلى المادتين ٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدنى فانه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً » (١٢-٦-١٩٥٢ ، مجموعة أحكام النقض ، ٣ ، رقم ١٩١ ، ص ١٢٠٤ ؛ مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ج ١ ، ص ١٠٢ ، رقم ٣٤) .

بتلف أكبر إذا تركت العين بغير اصلاح (١) . ويجب كذلك على المستأجر أن يعذر المؤجر ويحدد له وقتا مناسبا للقيام بهذا الإصلاح ، ولا يستجيب المؤجر إلى هذا الإعذار . وللمؤجر أن يتظلم للقضاء من اعذار المستأجر (٢).

وتقدير ما إذا كانت الترميمات بسيطة أو مستعجلة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضى ، وللمستأجر أن يقوم بالاصلاحات على مسئوليته ، فاذا أثير نزاع أمام القضاء ، فان القاضى يقر المستأجر على ما فعله إذا رأى توافر الشروط السابق ذكرها ، وأن المستأجر راعى الاقتصاد فى النفقات ما أمكن (٣) .

والمستأجر يقوم بهذه الاصلاحات على نفقة المؤجر وخصما من الأجرة . وإذا كان لم يبق على انتهاء الإيجار إلا وقت يسير بحيث لا تفى الأجرة الباقية بما أنفقه المستأجر ، كان له أن يرجع على المؤجر بما يتبقى له بعد انتهاء الإيجار (٤) .

٨٢ ـ التعويض ـ انقاص الاجرة :

إذا كان التنفيذ العينى غير ممكن ، أو كان ممكناً ولم يطلبه المستأجر ، أو طلبه المستأجر ولم يكن له حق فيه بسبب مهاظة التكاليف ، فان المستأجر يستطيع فى هذه الحالة أن يطلب الحكم له بالتعويض بسبب الضرر الذى يصيبه من نقص الانتفاع بالعين . والصورة المثالية للتعويض هى انقاص

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٢٠ ، ص ٢٦٩ . ويلاحظ أن الترميمات البسيطة هى الترميمات التأجيرية التى يتحملها المستأجر ، ولكنها إذا تعلقت بأجزاء مشتركة من العين ، بين مستأجرين متعددين كالسلم مثلا ، فان المؤجر هو الذى يتحملها .

(٢) المذكرة الإيضاحية ، جـ ٤ ، ص ٤٩٨ – ص ٤٩٩ .

(٣) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٣٢٥ ، ص ١٧٣ .

(٤) كما يجوز له حبس العين المؤجرة حتى يدفع له المؤجر ما أنفقه ، سليمان مرقس ، فقرة ١٥٦ ، ص ٣٧٤ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٢٩ ، ص ١٩٦ .

الأجرة بقدر ما طرأ من نقص فى المنفعة . ولكن يجوز بجانب انقاص الأجرة الحكم بتعويضات أخرى عما أصاب المستأجر من ضرر يزيد على مجرد النقص فى منفعة العين إذا كان المؤجر هو المتسبب فى هذا الضرر .

وانقاص الأجرة لا يكون من وقت المطالبة القضائية ، أو من وقت الاعذار ، بل من وقت نقص المنفعة ، لأن الأجرة تقابل الانتفاع ، فلا تستحق إلا بقدر هذا الانتفاع (١) .

أما التعويض زيادة على انقاص الأجرة فيحكم به تعويضاً للضرر الزائد عن نقص الانتفاع بالعين . مثال ذلك التلف الذى أصاب منقولات المستأجر الموضوعة فى العين المؤجرة . والحكم بالتعويض فى هذه الحالة مقيد بأن يكون الضرر ناشئاً عن فعل المؤجر ، أما إذا نشأ عن خطأ المستأجر أو بسبب أجنبى فلا يلزم المؤجر بأى تعويض . وفى هذا تقرر المادة ٣/٥٦٩ « ولا يجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لايد للمؤجر فيه » .

وطبقاً لهذا النص ، وهو تطبيق للقواعد العامة . إذا كان نقص الانتفاع بالعين راجعاً إلى خطأ المستأجر فانه لايرجع على المؤجر بشىء مما أصابه من أضرار أخرى غير نقص المنفعة ، وللمؤجر أن يرجع عليه باصلاح التلف الذى أحدثه فى العين بخطئه (٢) . أما إذا كان نقص المنفعة راجعاً إلى سبب أجنبى ، فان للمستأجر أن يطالب المؤجر بانقاص الأجرة دون تعويضه عن الأضرار الأخرى . أما إذا كان سبب التلف راجعاً إلى المؤجر ،

---

(١) بلانيول وجيفور تنك ، فقرة ٥١٠ ص ٦٦٩ وما بعدها .

(٢) قضت محكمة النقض أنه « متى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعها الطاعنان تتلف أثاثهما وضياع بعض امتعتهما بسبب غرق العائمة التى استأجرتها أولاهما من المطعون عليها ، قد أثبت إهمال المستأجرة فى تلافى الخطر قبل وقوعه رغم علمها به وعدم اخبارها المالكه به ، فانه لم يكن بعد فى حاجة إلى التصدى لتقارير الخبراء عن سبب غرق العائمة » (نقض ٢٥ يناير ١٩٥١ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٣ ، فقرة ٤٠) .

فان للمستأجر ان يطالبه زيادة على نقص الأجرة ، بالتعويض عن الأضرار التى أصابته (١) .

٨٣ - الفسخ :

إذا لم يكن التنفيذ العينى ممكنا ، أو كان ممكنا ولم يطلبه المستأجر ، أو طلبه المستأجر ولم يكن له حق فيه بسبب جسامة النفقات اللازمة للقيام به ، فان للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة كما قدمنا ، وله أيضا أن يطلب فسخ عقد الإيجار . وللقاضى سلطة تقديرية فى الاستجابة إلى هذا الطلب ، فهو قد يمهل المؤجر إلى أن يقوم بالتنفيذ العينى ، وقد يرفض الفسخ اكتفاء بانقاص الأجرة ، إذا رأى أن « ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الإلتزام فى جملته » (م ٢/١٥٧) . وبجانب الفسخ يجوز الحكم للمستأجر بالتعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين ، وكذلك عن الأضرار الأخرى التى أصابته من التلف الذى لحق العين على النحو السابق ذكره فى الفقرة السابقة .

٨٤ - تعديل التزام المؤجر :

تنص المادة ٤/٥٦٧ على أن الأحكام السابق ذكرها تسرى « ما لم يقض الاتفاق بغيره » . ومعنى ذلك أن الأحكام الخاصة بالتزام المؤجر بالصيانة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، كأن يتفق على أن المؤجر لا يلتزم بالصيانة وأنه إذا حدث ما يؤدى إلى اختلال الانتفاع بالعين فان المستأجر لا يحق له المطالبة بالتنفيذ العينى أو انقاص الأجرة أو الفسخ أو التعويض . وفى هذا تقرر محكمة النقض أن « النص فى عقد

---

(١) وطبقاً لنص المادة ٢١٨ من التقنين المدنى « لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك » ولاحاجة للاعذار إذا كان المؤجر هو المتسبب فى التلف لأنه طبقاً لنص المادة ٣٢٠ لا ضرورة للإعذار إذا أصبح تنفيذ الإلتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين .

الإيجار على اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانوناً ملزم للمستأجر » (١) .

والاتفاق على اعفاء المؤجر من الالتزام بالصيانة قد يكون صريحا وقد يكون ضمنياً ، ومن صور التعبير الضمنى أن ينص فى العقد على أن المستأجر عاين العين المؤجرة وأنه يرضى بها بالحالة التى هى عليها : فلا يجوز له بعد ذلك أن يطالب باصلاح تلف كان موجوداً وقت العقد أو نشأ عن أسباب كانت موجودة وقت العقد (٢) .

ولكن إذا ثار شك فى تفسير الاتفاق على اعفاء المؤجر من الالتزام بالصيانة أو من بعض أعمال الصيانة فيفسر هذا الشك بتغليب القواعد المنصوص عليها فى القانون . فاذا اتفق على أن المستأجر هو الذى يتحمل الاصلاحات أخذ ذلك على أنه يتحمل الاصلاحات التأجيرية دون الترميمات الضرورية (٣) . وإذا تنازل المستأجر عن حقه فى طلب فسخ ، جاز له طلب الفسخ مع ذلك إذا كان ما حدث بالعين من شأنه أن يعرض المستأجر أو تابعيه لخطر جسيم (م ٢/٥٦٥) .

٨٥ - حبس الاجرة :

إذا حدث مايدعو إلى قيام المؤجر بترميم العين المؤجرة أو تجديدها ، ولم يكن هناك اتفاق على اعفائه من ذلك ، فهل يجوز للمستأجر فى سبيل

---

(١) نقض ١٨ نوفمبر ١٩٥٤ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٢ ، رقم ٣٧ .

(٢) جاء فى حكم لمحكمة النقض أنه « إذا كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه إلى مانص عليه بعقد الإيجار من أن المؤجر غير ملزم بجلب المياه اللازمة لرى العين المؤجرة بأى وجه من الوجوه كما أنه غير مسئول عن تعطل آلات الرى وأن المستأجر وقع على كشف المساحة بما يفيد أنه عاين الأطيان المؤجرة بالحالة التى كانت عليها وأن أحدا لم يتعرض إليه فى الانتفاع فان هذا الذى استند إليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون اذ هو أعمل شرائط عقد الإيجار » (نقض ٢٨ فبراير ١٩٥٢ ، مجموعة أحكام النقض فى ٣ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٢ ، فقرة ٣٨) .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٤٩ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢١٨ ، ص ٢٦٥ .

الضغط على المؤجر لتنفيذ التزامه ، أن يحبس الأجرة فيمتنع عن دفعها ؟ ذهب رأى الى أنه لا يجوز للمستأجر ذلك على أساس أن الإلتزام بالصيانة ثانوى بالنسبة للإلتزام بدفع الأجرة فهو أساسى . وأن اعطاء المستأجر الحق فى حبس الأجرة قد يؤدى إلى التعسف بالمؤجر خاصة وأن أسباب التزام المؤجر بالصيانة قد تكون موضع شك أو خلاف (١) .

وذهب رأى آخر إلى أنه للمؤجر أن يمتنع عن دفع الأجرة تطبيقاً للقواعد العامة فى الحبس ، والدفع بعدم التنفيذ (م ١٦١ ، م ٢٤٦) . وأنه ليس صحيحاً أن الالتزام بالصيانة ثانوى بالنسبة للالتزام بدفع الأجرة . وأنه بفرض صحة ذلك فان المادتين المشار إليهما لا تشترطان التناسب بين الإلتزامات المتقابلة للتمسك بالحبس أوللدفع بعدم التنفيذ . وكذلك فان المؤجر لن يصيبه ضرر على أى حال لأنه إذا كانت الترميمات بسيطة بالنسبة للأجرة فهو يقوم بها ثم يرجع بعد ذلك على المستأجر إذا كان ينازع فى التزامه القيام بها . وإذا كانت الترميمات جسيمة فمن الظلم أن يجبر المستأجر على دفع الأجرة رغم حاجة العين إلى اصلاحات مثلها . وكذلك فان امتناع المستأجر عن دفع الأجرة بغير حق يعطى للمؤجر أن يطالب بالأجرة أو بانهاء الإيجار ، والقاضى هو الذى يفصل فيما إذا كان امتناع المستأجر عن دفع الأجرة بحق أو بغير حق (٢) . ويبدو أن قضاء النقض يتفق مع الرأى الثانى ، فقد حكمت محكمة النقض بأنه متى « التزم المؤجر فى عقد الإجارة بالقيام بعمل إصلاحات معينه مقدرة فى العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا قام أولا بما التزم به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١٥٥ ، ص ٢٦٧ ، هامش ١ ؛ عبد المنعم فرج الصد ، فقرة ١١٣ ، ص ١٦٦ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٠ ، ص ٦٧٠ ؛ أوبرى ورو ، ج ٥ ، § ٣٦٦ ، ص ٢١١ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٣٢٨ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٢٥ ، ص ١٩٠ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤٥٩ ؛ كولار وكابتان ، ج ٢ ، فقرة ١٠١٧ ، ص ٦٧٤ .

فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به ، يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو الإذن له هو بعملها على حسابه وطلب إنقاص الأجرة — أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها » . (١)

§ ٣ — حق المؤجر فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين

٨٦ — حق والتزام :

الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك ، هى فى نفس الوقت ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ، أو ستكون ضرورية للانتفاع بالعين . وقد سبق أن رأينا أن المؤجر يلتزم بالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك (٢) . ولكن هذا ليس التزاماً عليه فحسب ، بل هو حق له أيضاً لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من مباشرته ولو ترتب على ذلك الاخلال بانتفاعه بالعين فترة من الزمن . وقد نص المشرع على هذا الحق فى المادة ٥٧٠ التى تقرر أنه « (١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة . على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . (٢) ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات ، سقط حقه فى طلب الفسخ » . وندرس فيما يلى شروط مباشرة الحق فى

---

(١) نقض ٧ فبراير ١٩٣٣ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٢ ، فقرة ٢٣ . ويلاحظ أن الدكتور سليمان مرقس لايرى وجها للاحتجاج بهذا الحكم لأنه صدر فى شأن اصلاحات معينه تعهد المؤجر صراحة باجرائها وهذه الحالة تختلف من حالة الترميمات التى يقع على المؤجر واجب القيام بها أثناء انتفاع المستأجر بناء على التزامه بالصيانة (ص ٢٦٧ ، هامش ١) . والواقع أن الاستدلال بهذا الحكم جائز لأن القانون المدنى الجديد فرض على المؤجر الالتزام بالصيانة ، فالقانون يقوم مقام الاتفاق الذى يستند إليه حكم النقض فى ظل القانون القديم حيث كان المؤجر لا يلتزم بالصيانة إلا إذا وجد اتفاق على ذلك .

(٢) أنظر ما سبق ، فقرة ٧٨ ، وراجع عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٢٥ ، ص ٢٧٦ .

حفظ العين المؤجرة ، وما يقابل ذلك من حق المستأجر فى الفسخ أو انقاص الأجـرة .

٨٧ - شروط مباشرة الحق :

ويشترط لمباشرة المؤجر حقه فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك ، ولو رغم إرادة المستأجر ومعارضته ، ولو كان القيام بهـا يقتضى تعطيل انتفاع المستأجر تعطيلا كاملا عن الانتفاع بالعين ، أن تكون هذه الترميمات مستعجلة ، ولا يمكن بصفة خاصة انتظار انتهاء عقد الإيجار للقيام بها .

١ — فيشترط أولا أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، وليس فقط لمجرد تحسين الانتفاع بها . ومن الأمثلة على ذلك ترميم أساسات المنزل التى أصابها الوهن ، أو ترميم سقف أو حائط مهدد بالتصدع . ولا يعتـــبر كذلك دهان الحيطان ، أو زيادة طابق على طـــوابق المنزل الموجودة (١) .

وعلى المؤجر أن يثبت أن الترميمات ضرورية بهذا الوصف إذا أثير نزاع بشأن أحقيته فى القيام بها . ولكن لا يشترط أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة ذاتها ، بل يجوز أن تكون ضرورية لحفظ مسكن آخر فى نفس المنزل (٢) .

وعند النزاع فان القاضى هو الذى يحدد ما إذا كانت الترميمات ضرورية أو غير ضرورية . ويلاحظ أن القضاء فى فرنسا يتوسع فى هذا الشأن ويعتبر من الترميمات الضرورية ما هو بحسب طبيعته مجرد تحسين فى العين المؤجرة ، وذلك للعمل على الارتقاء بمستوى الأماكن المؤجرة للسكنى . من ذلك مثلا أنه اعتبر استبدال مصعد قديم بمصعد جديد من الترميمات الضرورية ،

---

(١) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٤٦٥ ، ص ٢٤٩ .

(٢) قارن بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٤٦٥ ، ص ٢٥٠ .

واعتبر أن إدخال نظام للتـــــدفئة المركزية بالمنزل من أعمال الترميمات الضرورية (١) .

٢ – يجب على المؤجر أن يخطر المستأجر بنيته فى القيام بهذه الترميمات حتى يتدبر المستأجر أمره فيتفادى ما قد يلحقه من ضرر بقدر الامكان (٢) . ورغم أن هذا الشرط لم ينص عليه القانون صراحة ، إلا أنه من مصلحـــة المؤجر نفسه ، بحيث إذا زاد الضرر نتيجة لعدم الإخطار ، فان المؤجر هو الذى سيتحمل التعويض عنه .

٣ – يجب أن تكون الترميمات مستعجلة ، بحيث لا يمكن الانتظـــار حتى ينتهى الإيجار ، فاذا أمكن الانتظار . كان على المؤجر أن يرجىء القيام بها حتى تنتهى مدة عقد الإيجار . مثال ذلك أن تكون أساسات المنزل فى حاجة إلى تقوية ويعتبر هذا ترميما ضرورياً ، ولكن لم يكن هناك استعجال فى ذلك لأن الأساسات بوضعها الراهن يمكن الاعتماد عليها فترة أخرى من الزمن (٣) .

فاذا توافرت الشروط الثلاثة السابقة كان للمؤجر أن يقوم بهـــذه الترميمات ، ولو ترتب على القيام بها الاخلال بانتفاع المستأجر ، أو تعطيل هذا الانتفاع تماماً فترة من الزمن ، مثال ذلك أن يطلب المؤجر من شركة المياه عدم توصيل المياه بأنابيب المسكن حتى يقوم بالاصلاحات اللازمة ، كما يجوز له أن يهدم العين المؤجرة ذاتها لاعادة بنائها إذا كانت حالتهـــا تستدعى ذلك .

ونظراً لأن هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين ومستعجلة فى نفس الوقت ، فيجب التوسع فى تحديد صاحب الحق فى القيام بها وعدم قصر ذلك على المؤجر فقط . إذ من المقبول أن يتقرر هذا الحق لمالك الرقبة إذا كان

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١ ، فقرة ٥١٨ ، ص ٦٩٦ .
(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٨ ، ص ٦٩٦ .
(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ : فقرة ٢٢٧ ، ص ٢٧٩ .

المؤجر هو صاحب حق الانتفاع ، أو للمؤجر الأول إذا كان هناك مستأجر من الباطن (١) .

٨٨ – حق للمستاجر فى انقاص الاجرة وفسخ العقد :

وازن المشرع بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر . فاذا كان للمؤجر أن يقوم بالترميمات الضرورية رغم معارضة المستأجر ، ورغم الانتقاص من انتفاعه بالعين المؤجرة أو تعطيل هذا الانتفاع تعطيلا كاملا لفترة من الزمن . فان للمستأجر فى نفس الوقت أن يطلب انقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار .

وانقاص الأجرة يكون بقدر النقص فى منفعة الشيء ، وإذا كان النقص فى المنفعة يسيرا مما يجرى العرف على التسامح فيه كالمضايقات الناشئة عن دخول العمال فى العين المؤجرة ، فليس للمستأجر أن يطالب بأى نقص فى الاجرة ، أما إذا كان النقص فى الانتفاع محسوساً ، فله أن يطالب بذلك ، وقد يصل الأمر إلى حد اعفائه من دفع الأجرة نهائياً إذا كان تعطيل الانتفاع بالعين كاملا (٢) .

وللمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار بسبب اخلال المؤجر بانتفاعه بالعين المؤجرة . والحكم بالفسخ يخضع لتقرير القاضى . وهو لا يحكم به إذا كان الاخلال بالانتفاع يسيرا (م ٢/١٥٧) . وكذلك فان القاضى لا يحكم بالفسخ ، إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات (م ٢/٥٧٠) . وليس للقاضى سلطة تقديرية فى هذا الفرض الأخير ، اى أنه لا يملك الحكم بالفسخ .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٦١ ، وإذا كان المؤجر مرتهناً رهناً حيازة كان للراهن أن يباشر هذا الحق . سليمان مرقس ، فقرة ١٥٩ ، ص ٢٨٠ هامش ١ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٣٥ ، ص ٢٠٨ .

(٢) وفى القانون الفرنسى لا يحكم بنقص الأجرة إذا لم تزد مدة الإصلاحات عن أربعين يوماً ، فاذا زادت عن هذا القدر ، كان نقص الأجرة ليس فقط بما يقابل الزيادة ، بل عن المدة كلها ، راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٨ – ص ٦٩٧ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٤٦٧ ، ص ٢٥٠ .

ونظرا لأن المؤجر لا يعتبر مخطئاً فى قيامه بالاصلاحات الضرورية لحفظ العين ، فلا يحكم عليه بأى تعويض بجانب نقص الأجرة أو فسخ العقد (١). ولكن قد تقترن مباشرة المؤجر لهذا الحق بخطأ من جانبه ، وفى هذا الفرض يحكم عليه بالتعويض عن الضرر الذى نشأ عن هذا الخطأ . ومن صور الخطأ التى سبق أن ذكرناها ، أن يقوم بهذه الاصلاحات دون سابق اخطار للمستأجر ، وكذلك إذا لم يقم بالترميم بعناية الرجل العادى ، فأطال فى مدة الترميم دون مبرر ، أو قام به بطريقة أكثر ضرراً للمستأجر (٢) . والتعويض الذى يحكم به فى هذه الفروض يكون على أساس القواعد العامة فى المسئولية التقصيرية ، ولذلك لا يجوز الاتفاق على الاعفاء منه (م ٥٧٠ مدنى) . وعلى عكس ذلك يجوز الاتفاق على تنازل المستأجر عن حقه فى انقاص الأجرة أو فسخ العقد . ولكن لا يجوز التوسع فى تفسير هذا التنازل ، فللمستأجر الذى تنازل عن الحق فى طلب الفسخ أن يطلب ذلك ، إذا بالغ المؤجر فى أعمال الترميم فحول المسكن إلى مشروع أو مكان عمل chantier. ، لشهور عديدة (٣) .

ويلاحظ أن القانون المدنى القديم كان يعطى للمؤجر هذا الحق أيضاً (م ٤٥٦/٣٧١) .

ويلاحظ أخيراً أن للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر فقد سبق أن ذكرنا أن القيام بهذه الترميمات حق للمؤجر والتزام عليه فى نفس الوقت ، والالتزام يقابله حق للمستأجر . وقد درسنا من قبل حق المستأجر فى القيام بالترميمات المستعجلة على نفقة المؤجر .

---

(١) فلا يكون مسئولا عن النفقات التى أنفقها المستأجر للحصول على سكن جديد ، أو للإقامة فى فندق أو شقة مفروشة . . . الخ .

(٢) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٤٦٨ ، ص ٢٥١ .

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٨ ، ص ٧٠٠ .

المطلب الثالث

الالـــتزام بضمان التعرض

الالتزام بضمان التعرض هو أحد الالتزامات المؤدية إلى انتفاع المستأجر بالعين انتفاعاً هادئاً ، والمؤجر يلتزم بعدم تعرضه شخصياً للمستأجر وهو التزام بالامتناع عن عمل ، ويلتزم كذلك بعدم تعرض الغير للمستأجر وهو التزام بعمل . فالتعرض الذى يضمنه المؤجر من نوعين أولهما هو التعرض الشخصى ، والثانى هو تعرض الغير ، وندرس كل منهما فى فرع مستقل .

الفرع الأول

التعرض الشخصى

يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً . وندرس فيما يلى التعرض المادى والتعرض القانونى ، وصور التعرض ، والجزاء المترتب عليه .

§ ١ — التعرض المادى والتعرض القانونى

٨٩ — نص القانون :

تنص المادة ٥٧١ من القانون المدنى أن « على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ؛ ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع . (٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه ؛ بل يمتد هـذا الضمان إلى كل تعرض او إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر . »

٩٠ ـ التعرض المـادى :

التعرض الشخصى الصادر من المؤجر ، يوصف بأنه تعرض مادى ، سواء قام على أعمال مادية محضة صادرة من المؤجر ، أو قام على تصرفات قانونية إلى أشخاص آخرين .

ومن أمثلة التعرض المادى القائم على أعمال مادية محضة ، أن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو هدم جزء منها ، أو هدم بعض ملحقاتها كغرف الخدم والغسيل ، أو أن يمنع المستأجر من دخول العين المؤجرة . أو يدخل هو العين المستأجرة بغير مقتض ، أو يرسل ماشيته للرعى فى الأرض المؤجرة . أو يقوم بجمع محصول الأرض المؤجرة أو يقطف ثمارها ، أو يهين المستأجر ، او يضع اعلاناً فيه عبارات تسىء إلى المستأجر . والأمثلة على ذلك لاحصر لها وسنذكر فيما بعد أهم صورها (١) .

أما التعرض المادى القائم على تصرف قانونى فهو ما يعبر عنه نص المادة ٥٧١ بكل « تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر » .

ويعتبر التصرف القانونى الصادر من المؤجر إلى الغير ، تصرفاً قانونياً فى العلاقة بين طرفيه ، ونظ ً لأن المستأجر غير طرف فى هذا التصرف ، بل هو أجنبى عنه ، فهو يعتبر عملا مادياً بالنسبة له . ولهذا جاز القول بأن التعرض المادى الصادر من المؤجر قد يقوم على تصرف قانونى (٢) .

ومن أمثلة التعرض المادى القائم على تصرف قانونى أن يبيع المؤجر العين المؤجرة ، إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، فان المشترى يستطيع فى هذا الفرض أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة ، لأن الإيجار غير نافذ فى حقه . وكذلك إذا أجر المؤجر العين لمستأجر آخر وكان مفضلا

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١١ ، ص ٦٨٠ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٤٢ ، ص ٣٠٠ .

على المستأجر الذى يرجع بالضمان وذلك طبقاً للقواعد التى تحكم التنازع بين أكثر من مستأجر لعين واحدة (م ٥٧٣) . وكذلك إذا رهن المؤجر العين المؤجرة رهن حيازة مما يستوجب انتقال حيازتها للدائن المرتهن وما فى ذلك من تعارض مع حق المستأجر فى الانتفاع بالعين . ومن أمثلة ذلك أيضاً أن يقرر المؤجر للغير حق ارتفاق على العين المؤجرة مما يخل بانتفاع المستأجر بها .

والتعرض فى الأمثلة السابقة لا يتحقق إلا إذا قام الغير فعلا بمباشرة الحق الذى آل إليه من المؤجر ، كأن يقوم المشترى أو المرتهن رهن حيازة أو المستأجر الآخر باخراج المستأجر من العين ، أو أن يباشر من تقرر له حق ارتفاق على العين المؤجرة مكنات هذا الحق . أما قبل التعرض الحقيقى من الغير فان التصرف القانونى فى ذاته لا يعتبر تعرضاً من المؤجر موجبا للضمان .

وإذا حدث التعرض من الغير بهذا الوصف ، فاننا نكون بصدد نوعين من التعرض فى وقت واحد ، الأول هو التعرض المادى الصادر من المؤجر نفسه والمتمثل فى التصرف القانونى إلى الغير ، والثانى هو التعرض الصادر من الغير والقائم على سبب قانونى صادر من المؤجر (١) .

ونظراً لأننا نكون أمام نوعين من التعرض فى نفس الوقت ، وسيتحقق كل منهما بفعل واحد هو قيام الغير بالتعرض فعلا ، فان الفقه الغالب يذهب إلى أننا نكون فى الواقع أمام تعرض واحد هو التعرض الصادر من الغير (٢) ، أو كما يقول الدكتور عبد الرزاق السنهورى فان التعرض الصادر من الغير يجب التعرض الشخصى ، وأن التعرض الشخصى القائم على تصرفات قانونية يختلط اختلاطا تاما بالتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٤١ ، ص ٢١٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٤٢ ، ص ٣٠٣ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٦٥ .

قانونى ، ولا توجد أهمية عملية فى التمييز بينهما (١) .

٩١ ـ العرض القانونى :

بجانب التعرض المادى فى صورتيه السابق ذكرهما ، فان المؤجر قد يتعرض للمستأجر تعرضاً شخصياً قائماً على سبب قانونى . مثال ذلك أن يكون المؤجر غير مالك للعين المؤجرة ، ثم تؤول إليه ملكيتها بالشراء أو الميراث أو الوصية ، فيحاول أن يخرج المستأجر من العين على أساس حقه فى الملكية . ومن ذلك أيضاً أن يظهر حق ارتفاق على الأرض المؤجرة لأرض أخرى مجاورة لها ، ثم تؤول هذه الأرض بالميراث إلى المؤجر فيحاول استنادا إلى ملكيته للأرض المجاورة أن يباشر حق الارتفاق على العين المؤجرة (٢) . ولا يحق للمؤجر فى الأمثلة السابقة أن يخرج المستأجر من العين أو يخل بانتفاعه بها ، لأنه ضامن لحق المستأجر فى الانتفاع ، ولا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان . إذ الضمان والاسترداد لا يجتمعان (٣) .

٩٢ ـ شروط التعرض الشخصى :

١ ـ يشترط أن يقع التعرض فعلا ، وقد رأينا أمثلة على ذلك فى التعرض المادى المبنى على سبب قانونى . فان التصرف القانونى للغير بالبيع أو الرهن أو الإيجار ، لا يعتبر فى ذاته تعرضاً موجباً للضمان ، إلا إذا حاول الغير فعلا إخراج المستأجر من العين (٤) . وفى صورة التعرض المادى القائم على أعمال مادية محضة ، فان مجرد تهديد المستأجر بالقيام بها لا يعتبر تعرضاً

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٤٢ ، ص ٣٠٢ . وفى نفس المعنى تقريباً ، سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ، ص ٢٨٧ ، هامش ١ ؛ عبد المنعم الصده ، فقرة ١١٧ ، ص ١٧٢ . وإن كان الدكتور السنهورى يرى اختلافاً بين رأيه ورأى الفقه المشار إليه ، بينما التقارب بينهما أوضح .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٦٥ ، ص ٨٧ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٤٣ ، ص ٣٠٣ .

(٤) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٤١ ، ص ٢١٤ .

بل يجب القيام بها فعلا . وفى صورة التعرض القانونى فانه لا يتحقق بمجرد أن يصبح المؤجر مالكاً للعين طالما أنه لم يحاول اخراج المستأجر منها . والحق فى الرجوع بالضمان لايبدأ إلا من وقت وقوع التعرض فعلا وتبدأ مدة تقادمه من هذا الوقت وهى خمس عشرة سنة (١) .

٢ — ويشترط أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار ، سواء كانت المدة الأصلية ، أو كان الإيجار قد امتد بحكم القانون أو اتفاق المتعاقدين ، أو كان قد تجدد تجددا ضمنيا . أو أن يقع التعرض فى المهلة التى أمهلها القاضى للمستأجر (٢) . وإذا كانت مدة الإيجار قد انتهت وحصل المؤجر على حكم من القضاء باخراج المستأجر فليس للمؤجر أن ينفذ هذا الحكم بنفسه ، وإلا اعتبر متعرضاً للمستأجر ، لأن تنفيذ الأحكام موكول إلى السلطة العامة (٣) .

٣ — ويشترط أن يؤدى التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر ، ويتحقق الاخلال بما سبق ذكره من أمثلة على التعرض كهدم العين كلها أو بعضها أو هدم ملحقاتها ، أو حرمان المستأجر من الدخول فيها ، أو دخول المؤجر فيها بغير مقتض . . . الخ . وقد يكون الإخلال معنوياً ، كما لو أجر المؤجر مسكناً مجاوراً للعين المؤجرة ليكون نادياً للقمار أو مكاناً للدعارة . أما إذا كان تصرف المؤجر لا يؤدى إلى الاخلال بانتفاع المستأجر ، فلا يعتبر تعرضاً . مثال ذلك أن يبيع المؤجر العين بعقد لاحق على الإيجار . أو أن يرهن العين رهناً رسمياً ، أو أن يؤجرها عن مدة تالية لمدة عقد الإيجار الحالى . ومسألة ما إذا كان التعرض يؤدى إلى الاخلال بالانتفاع هى

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٤٥ ، ص ٣٠٤ .

(٢) نقض فرنسى ٢٠ يناير ١٩٢٦ ، داللوز ، ١٩٢٦ ، ١١٤ ؛ سيرى ، ١٩٢٦ ، ١ ، ٨٠ .

(٣) نقض جنائى فرنسى ٢٧ يناير ١٩٢٢ ، داللوز ، ١٩٢٣ ، ١ ، ٩ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١١ ، ص ٦٨١ .

مسألة واقع يرجع فيها إلى قاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى هذا (١) .

٤ — ويشترط أخيراً لتحقق التعرض الشخصى ، أن يكون غير مشروع ، أما إذا كانت الأفعال التى يقوم بها المؤجر تستند إلى حق له فلا تعتبر تعرضاً . ومصدر هذا الحق قد يكون هو الاتفاق أو حكم القاضى أو نص القانون . فلا يعتبر تعرضاً أن يقوم المؤجر ببناء طابق جديد فوق الفيلا المؤجرة إذا كان هناك اتفاق بينه وبين المستأجر على ذلك . ولا يعتبر تعرضاً أن يقوم المؤجر بالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك ، فان القانون أعطاه الحق فى ذلك (م ٥٧٠) . ولا يعتبر تعرضاً من المؤجر أن يضع يده على العين المؤجرة بمقتضى حكم يعينه حارساً عليها . وفى هذا تقرر محكمة النقض « متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ فانها تكون حاصلة بسبب مشروع ، ولا يمكن عدها تعرضاً من المؤجر » (٢) .

وإذا تحققت الشروط الأربعة المذكورة . كانت الأفعال الصادرة من المؤجر تعرضاً شخصياً للمستأجر موجبا للضمان . وندرس فيما يلى أهم صور التعرض الشخصى .

§ ٢ — بعض صور التعرض الشخصى

ندرس فيما يلى بعض صور التعرض المادى القائم على أعمال مادية محضه ، أما التعرض المادى القائم على تصرفات قانونية فهو يختلط كما رأينا بالتعرض الصادر من الغير بناء على سبب قانونى ، وموضع دراسته عند دراسة

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١٦٥ ، ص ٢٩٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٤٧ ، ص ٣٠٥ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٤٢ ، ص ٢١٥ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٨٦ ، ص ٤٦٥ .

(٢) نقض ١٣ أبريل ١٩٤٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٠ ، فقرة ٢٥ .

التعرض الصادر من الغير . أما التعرض القانونى من المؤجر فأمثلته نادرة عملا ونكتفى بما سبق ذكره فى هذا الشأن .

٩٣ - دخول العين المؤجرة أو استعمالها :

دخول العين المؤجرة واستعمالها من حق المستأجر وحده . ولذلك لايجوز للمؤجر أن يدخل العين المؤجرة دون إذن المستأجر . ولا يجوز له أن يتجول فى الأرض الزراعية المؤجرة ولا يجوز له أن يجنى محصولها أو يقتطف ثمارها . بل ولا يجوز له أن يمر فيها للوصول إلى أرض أخرى مملوكة له ، ولا يجوز له دخول الأرض لقطع أشجار فيها مملوكة له ولم يكن قد اشترط حق استغلالها أثناء مدة الإيجار . وإذا كان قد احتفظ بحق الصيد فى الأرض المؤجرة ، فان هذا لايعطيه الحق فى المرور عليها إذا كانت مهيأة للزراعة أو مغطاه بالمحصول ، إلا إذا كان قد اشترط ذلك فى الإيجار (١) .

ومع ذلك فان المؤجر لا يحرم من دخول العين المؤجرة إطلاقا ، بل يجوز له ذلك فى حدود معينه ولسبب معين . فيجوز له أن يدخل العين للتحقق من الترميمات التى يجب عليه أو يحق له أن يقوم بها ، وله أن يرسل عماله للقيام بها . ويجوز له أن يدخل العين للتأكد من أن المستأجر يقوم بالتزاماته ، كالالتزام بالترميمات التأجيرية ، والالتزام بوضع منقولات فى العين المؤجرة تكفى لسداد الأجرة مدة سنتين على الأقل . ويحق له كذلك أن يدخل فى العين المؤجرة ، على الأقل فى ساعات معينه أو أيام محدودة أشخاص ممن يرغبون فى شرائها ، أو فى استئجارها ، وذلك قبل انتهاء مدة الإيجار . ويجوز بطبيعة الحال أن يكون المؤجر قد احتجز بعض مكنات الانتفاع بالعين ، كقطف بعض ثمارها أو استغلال الأخشاب الموجودة بها ، فيحق له بالتالى أن يدخل العين ويباشر هذا الحق . وإذا كان للمؤجر الحق فى الصيد فى العين المؤجرة ، فان هذا يعطيه بالضرورة الحق فى المرور فيهـــا (٢) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٢ ، ص ٦٨٢ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٨٣٠ ، ص ٤٧٨ .

(٢) أبودى ورو واسمان ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٦ ، ص ٢١٥ .

وبالنسبة لوضع الإعلانات ، فان للمستأجر أن يضع على العين المؤجرة الإعلانات الخاصة بمهنته أو تجارته ، وله كذلك بعد انتهاء الإيجار أن يضع إعلانا عن المكان الجديد الذى انتقل إليه . ولا يجوز للمؤجر أن يضع على العين المؤجرة إعلانات خاصة به . ولكن يجوز له فقط فى الفترة السابقة على انتهاء الإيجار أن يضع إعلاناً عن وجود مسكن للإيجار أو قطعة أرض للإيجـار (١) .

وإذا كانت القاعدة هى عدم حق المؤجر فى دخول العين المؤجرة أو استعمالها ، مع وجود بعض الاستثناءات على هذه القاعدة ، فان القاضى هو الذى يوازن بين مصلحة الطرفين ويقرر ما إذا كان دخول المؤجر مما تنطبق عليه القاعدة فيعتبر تعرضاً ، أو مما تشمله الاستثناءات على القاعـدة فلا يعتبر كذلك .

٩٤ـ التغيير فى العين المؤجرة أو فى ملحقاتها :

خص المشرع هذا النوع من التعرض بالذكر فى المادة ٥٧١ لأهميته . وكل تغيير فى العين المؤجرة أو ملحقاتها يعتبر تعرضاً لا يجوز للمؤجر أن يقوم به . ويشمل ذلك كل تغيير فى طريقة الانتفاع بالعين . فلا يجوز للمؤجر أن يعدل فى نظام الغ ف بالمنزل أو يفتح بابا أو نافذة أو يسد شيئا من هذا ، أو يغير فى أجهزة المياه أوالكهرباء أو التدفئة أو الحاز . ويشمل ذلك كل تغيير فى ملحقات العين كالحديقة أو الفناء أو الباب الخارجى . وبالنسبة للأراضى الزراعية لا يجوز للمؤجر أن يغير طريقة الرى أو الصرف حتى ولو كان بقصد استصلاح أرض مجاورة أو تحويل أرض رعى إلى أرض زراعية (٢) .

ولا يجوز للموجر أن يبنى طابقاً جديداً على الفيلا المؤجرة إذا كانت مؤجرة بهذه الوصف ولم يحتفظ المؤجر فى العقد بالحق فى التعلية عليها (١) . ولكن يجوز للمؤجر أن يبنى طابقاً جديداً على منزل به أكثر من مسكن ، مع اعطاء المستأجرين الحق فى انقاص الأجرة أو فسخ الإيجار إذا ترتب على ذلك اخلال بانتفاعهم بالعين (٢) . والرأى الراجح فى الفقه يذهب إلى أن للمؤجر أن يجرى من التعديلات الطفيفة فى العين المؤجرة ما لا يؤدى إلى الاخلال بانتفاع المستأجر ، لأن المحظور على المؤجر ليس هو التعديل فى ذاته ، بل التعديل الذى يؤدى إلى الانتقاص من انتفاع المستأجر (٣) .

ومن المتفق عليه أيضاً أن التعديلات التى تؤدى إلى تحسين الانتفـاع بالعين المؤجرة على النحو الذى يتفق مع متطلبات العصر الحديث فى وسائل الراحة ، كادخال نظام للتدفئة المركزية ، أو استبدال مصعد قديم بمصعد جديد . . . الخ . يمكن الحاقها بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، مما يحق للمؤجر أن يقوم به دون أن يعتبر ذلك تعرضاً للمستأجر (٤) .

٩٥ - التغيير فى وجوه الانتفاع بالعين :

لا يقتصر تعرض المؤجر على التغيير المادى فى العين المؤجرة وملحقاتها ، بل يعتبر تعرضا كل تغيير فى وجوه الانتفاع بالعين ، ولو لم يكن هنـاك تغيير مادى فيها . مثال ذلك أن يقيم المؤجر أو يسمح باقامة استغلال خطر أو غير صحى أو مزعج أو غير أخلاقى فى مكان يتصل بالعين المؤجرة (٥) .

---

(١) مصر الكلية الوطنية ٢١ مايو ١٩٤٤ ، المحاماه ، ٢٤ ، ص ٥٣٣ .

(٢) السيدة زينب ٣ ديسمبر ١٩٣٣ ، المحاماة ، ٤ رقم ٥٠٦ ، ص ٦٧٥ .

(٣) لوران ، ج ٢٥ ، فقرة ١٤٤ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٣

(٤) راجع ما سبق ، فقرة ٨٧ .

(٥) ومن الأمثلة على ذلك من القضاء الفرنسى ما يتعلق بمخزن البترول أو مكان للولادة ، أو جمعية أو مطعم أو مقهى ، أو مدرسة ، أو مكتب للخدمات الاجتماعية ، أو منزل للدعارة أو للقمار . راجع بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٣ ، ص ٦٨٧ .

وإذا كانت العين المؤجرة مسكناً ، اشترط عند عقد الإيجار أن يكون للسكنى الهادئة ، فان على المؤجر أن يراعى ذلك فى كل المساكن الأخرى الموجـــودة فى نفس المبنى . ويعتبر تعرضاً من المؤجر أن يسمح باقامة استغلال تجارى أو صناعى فى مسكن آخر مجاور . ولكن لايعتبر تعرضاً أن يسمح المؤجر بوجود مكتب محامى أو عيادة طبيب فى نفس المبنى . ولو تردد على المكان بسبب ذلك عدد كبير من الناس .

وتقرير ما إذا كان التأجير على هذا النحو يؤدى إلى الاخلال بالانتفاع الهادىء للمستأجر ، مسألة دقيقة ، وهى فى نفس الوقت مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ولا رقابة عليه من محكمة النقض فى ذلك (١) . وهو يستهدى فى ذلك بطبيعة العين والحى الموجودة فيه وكذلك البـــلد ، مع مراعاة الغرض الأصلى من الانتفاع به ، وشروط العقد الأخرى .

٩٦ ــ منافسة المستاجر :

لا يجوز للمؤجر أن يزاحم المستأجر باقامة أو السماح باقامة نشاط تجارى أو صناعى مماثل لنشاط المستأجر ، فى جزء آخر من العين المؤجرة ، ويشمل هذا الحظر قيام المؤجر بذلك بنفسه ، أو تأجير جزء من نفس المكان لمستأجر آخر يقوم بهذا العمل . ويعتبر هذا الحظر تفسيرا لإرادة المتعاقدين ، لأن المستأجر يقصد من الإيجار بقصد الاستغلال الصناعى أو التجارى أن ينفرد بهذا النوع من النشاط ، على الأقل فى المبنى المملوك للمؤجر . وقاضى الموضوع يستخلص مثل هذا الاتفاق الضمنى من ظروف التعاقد المختلفة ، وله سلطة تقديرية فى هذا الشأن . وقد يستخلص القاضى عكس ذلك ، أى تنازل المستأجر عن مثل هذا الشرط (٢) . ويعتبر تعرضاً من المؤجر بصفة خاصة أن يدخل فى نفس العمارة منافسا للمستأجر بقصد الإضرار به ، أو أن يشجع المنافسة غير المشروعة من المستأجر الجديد (٣) .

---

(١) نقض فرنسى ٢٤ مارس ١٩٠٨ ، داللوز ، ١٩٠٨ ، ١ ، ٢٤٠ .
(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٥ ، ص ٦٨٩ .
(٣) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٤٨٧ ، ص ٢٦٨ .

وعلى عكس ذلك فان للمؤجر أن يعطى عيناً مجاورة لمستأجر منافس إذا كان قد احتفظ بهذا الحق فى العقد . أو إذا كان لا يعلم بغرض المستأجر من الاستغلال وقت العقد . ولا يجوز لمستأجر لاحق أن يتضرر من مستأجر منافس موجود فى المكان من قبل ، أو من تجديد عقد هذا المستأجر (١).

وجدير بالذكر أن بعض أحكام النقض الفرنسية ويؤيدها فى ذلك جمهور كبير من الفقهاء ، تذهب إلى أن الأصل اعطاء الحرية للمؤجر فى التأجير لمستأجر منافس للمستأجر الأول ، أو أن يقوم هو بنشاط منافس . لأن المؤجر يضمن للمستأجر الانتفاع الهادىء ، ولكنه لا يضمن له الربح من الاستغلال الذى يقوم به . ولا يتقيد المؤجر فى ذلك إلا بقيدين أولهما أن يكون قد تعهد بعدم القيام بذلك فى العقد وثانيهما ألا يكون الاستغلال المنافس بقصد الاضرار بالمستأجر الأول (٢) .

ويبدو لنا أن حل المسألة متوقف أساساً على تفسير إرادة المتعاقدين . ولا يجدى فى هذا الأمر كثيراً أن يكون الأصل هو حرية المؤجر فى المنافسة أو عدم حريته فى ذلك ، طالما أن ظروف كل نزاع تحتمل اختلافات لا حصر لها وتخضع فى تفاصيلها لسلطة قاضى الموضوع التقديرية .

٩٧ ـ التغيير فى عين مجاورة :

إذا أدى التغيير فى عين مجاورة للعين المؤجرة ، يملكها المؤجر ، إلى الاخلال بانتفاع المستأجر . فان ذلك يعتبر تعرضا له . والواقع أن المؤجر لا يفقد سلطة التصرف فى الأعيان التى يملكها ، فيجوز له أن يبنى فى الأرض المجاورة التى يملكها وأن يرتفع بالبناء القائم بها وأن يفتح المنافذ فى المبنى القائم ، طالما أن ذلك لا يتعارض مع القيود القانونية أو الاتفاقية

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥١٥ ، ص ٦٩٠ .

(٢) نقض فرنسى عرائض ٢٩ يناير ١٨٦٨ ، داللوز ، ٦٨ ، ١ ، ٢١٣ . ويأخذ بهذا الرأى فى الفقه المصرى الدكتور عبد الرزاق السنهورى ، راجع ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٥٣ ، ص ٣١٧ والمراجع المشار إليه فى الأخذ بهذا الرأى أو عكسه .

على الملكية . وبصفة خاصة فان الإيجار لا يعطى للمستأجر حق ارتفاق على الأعيان المجاورة بما يقيد حرية المالك . ولذلك لا يعتبر تعرضاً من المؤجر فى الأعيان المجاورة ، إلا ما يمكن اعتباره كذلك إذا صدر من الغير (١) .

ولكن إذا وجد اتفاق بين الطرفين على امتناع المؤجر عن القيام بأعمال معينة فى الأرض المجاورة ، كالاتفاق على امتناع المؤجر عن البناء فى حديقة مجاورة للمنزل المؤجر ، فيجب على المؤجر أن يراعى هذا الاتفاق . ويمكن أن يستخلص مثل هذا الاتفاق من الإرادة الضمنية للمتعاقدين ، ويقوم بذلك القاضى بما له من سلطة تقديرية . ومما يمكن اعتباره تعرضاً بهذا المعنى ، أن يقيم المؤجر أو يسمح باقامة مشروع منافس لنشاط المستأجر فى عين مجاورة وذلك بقصد الاضرار بالمستأجر ، أو أن يؤجر العين المجاورة لمباشرة نشاط خطر أو مزعج أو غير صحى أو غير أخلاقى ، على ما سبق ذكره فى الفقرة السابقة .

٩٨ ـ تعرض أتباع المؤجر :

التعرض الصادر من أتباع المؤجر . يعتبر صادراً من المؤجر نفسه ، لأن أتباعه يعتبرون امتداداً له . وهذا ما يتضح من صياغة نص المادة ٢/٥٧١ التى تقرر أنه « لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو أتباعه . . . » واعتبار التعرض الصادر من أتباع المؤجر كأنه صادر منه هو نفسه ، يؤدى إلى نتيجة هامة وهى أن المؤجر لا يسأل فقط عن التعرض القانونى الصادر من أتباعه ، بل من التعرض المادى أيضاً . والغالب من الناحية العملية أن يكون تعرض أتباع المؤجر تعرضاً مادياً .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، ٥١٦ ، ص ٦٩٥ ، ص ٦٩٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٥٤ ، ص ٣٢٣ .

ولا يقصد باصطلاح التابع فى نص المادة ٥٧١ ، المعنى الضيق الذى تقصده المادة ١٧٤ فى المسئولية التقصيرية للمتبوع عن أعمال التابع ، وهو من تربطه به رابطة تبعية ، بل يقصد بالتابع فيما نحن بصدده كل من كانت صلته بالمؤجر هى مناسبة تعرضه بالمستاجر . ويشمل ذلك البواب وخولى العزبة وأهل البيت . والمقاول والمهندس المعمارى الذى يكلفه المؤجر بعمل فى العين المؤجرة (١) . ويعتبر كذلك النائب القانونى أو الاتفاقى من المؤجر كالولى والوصى والقيم والوكيل . أو من ينوب المؤجر عنهم كمالك العين إذا كان مؤجرها هو الدائن المرتهن رهن حيازة أو الحارس . ويعتبر كذلك الخلف العام للمؤجر والخلف الخاص له ، ومن تلقى منه حقاً ولو كان حقاً شخصياً كالمستأجر مثلا (٢) . فالمستأجر لعين مجاورة من المؤجر نفسه يعتبر من أتباعه ، ويعتبر التعرض الصادر منه كأنه صادر من المؤجر نفسه ، فيسأل عنه ولو كان مادياً (٣) .

ويشترط لمسئولية المؤجر عن التعرض الواقع من أتباعه أن يكون ذلك قد حدث أثناء تأدية عملهم أو بمناسبته . ومن الأمثلة على ذلك أن يتعرض البواب للمستأجر فيمنعه من دخول المنزل أو استعمال المصعد أو يمنع زائريه من ذلك ، أو يمتنع عن تسليمه مراسلاته البريدية ، أو أن يمتنع عن ارشاد الزائرين إلى مكانه أو يضللهم فى هذا الشأن (٤) . وعلى عكس ذلك لا يسأل المؤجر عن أعمال تابعيه إذا لم تصدر منهم بمناسبة تأدية عملهم ، كما لو كلف المستأجر البواب بأن يؤدى له مهمة خاصة فأهمل فى ذلك أو بدد المال الذى أعطاه له .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٦٩ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، ص ٢٣٧ ؛ سليمان مرقس ، ٣٠٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٥٥ ، ص ٣٢٤ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٧١ ، ص ٣٠١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٥٥ ، ص ٣٢٥ .

(٣)جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران ، إلا اذا كان هو الذى أجر لهم فيكونون فى حكم أتباعه » (ج ٤ ، ص ٥٠٧) .

(٤) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٢٢ ، ص ٧٠٦ وما بعدها .

§ ٣ — الجزاء على التعرض الشخصى

٩٩ — تطبيق القواعد العامة :

لم ينص المشرع على جزاء خاص على الاخلال بالتزام المؤجر بعدم التعرض الشخصى للمستأجر ، ولذلك تطبق القواعد العامة فى هذا الشأن ، وهى تعطى للمستأجر الحق فى طلب التنفيذ العينى أو الفسخ أو انقاص الأجرة ، مع التعويض إذا كان له وجه .

وأول ما يتبادر اليه ذهن المستأجر هو طلب التنفيذ العينى أى وقف التعرض الواقع أو منع استكماله . فاذا شرع المؤجر فى هدم العين المؤجرة أو التغيير فيها أو فى ملحقاتها كتعطيل المصعد مثلا ، جاز للمستأجر أن يلجأ للقضاء ، وله أن يلجأ للقضاء المستعجل يطلب تعيين حارس على العين لمنع أعمال التعرض الواقعة أو التى فى سبيلها إلى الوقوع .

وإذا كان التنفيذ العينى غير ممكن ، أو ممكن ولم يطلبه المستأجر ، فله أن يطلب فسخ العقد . والقاضى يقرر ما إذا كان التعرض يبرر الفسخ أم لا (م ١٥٧/٢) .

ويجوز للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة إذا كان التنفيذ العينى غير ممكن أو ممكن ولم يطلبه المستأجر ، أو طلبه وكان فيه ارهاق شديد للمؤجر ، كما لو اقتضى هدم بناء أقامه المؤجر فى عين مجاورة . وكان قد حجب الضوء أو الهواء عن المستأجر ، وهو مالا يعتبر ضررا جسيما بالقياس إلى الضرر الذى يصيب المؤجر من هدم البناء الذى أقامه . ويجوز طلب انقاص الأجرة على سبيل الاحتياط لطلب فسخ الايجار ، إذا كان القاضى لا يرى مبررا للفسخ .

ويجوز مع طلب التنفيذ العينى أو الفسخ أو انقاص الأجرة ، طلب التعويض عن الضرر الذى أصاب المستأجر ، من أعمال التعرض . والتعويض

يحكم به على أساس المسئولية العقدية . والتعويض يحكم به عن الضرر الآخر غير انتقاص الانتفاع بالعين ، لأن هذا يقابله انقاص الأجرة (١) .

وللمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة حتى يوقف المؤجر أعمال التعرض ، وذلك تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ ، بشرط أن يكون التعرض جديا . والمستأجر يخضع فى مباشرة هذا الدفع لرقابة القاضى عند النزاع (٢) . وهـــذا هو نفس الحل الذى اخذنا به بالنسبة للجزاء على الاخلال بالالتزام بصيانة العين المؤجرة (٣) .

وطبقاً للقواعد العامة يجوز الاتفاق على تعديل مسئولية المؤجر وذلك بتشديدها كالاتفاق على حق المستأجر فى الفسخ أيا كانت درجة الاخلال ولو كانت تافهة . أو تخفيفها كالاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عن أعمال معينة ، أو الاعفاء منها كلية فلا يكون المؤجر مسئولا عن تعرضه إلا إذا كان التعرض نتيجة غش أو خطأ جسيم (٤) ؛ فان الاتفاق على الاعفاء من المسئولية يكون باطلا طبقاً للقواعد العامة .

الفرع الثانى

التعرض الصادر من الغير

لا يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان مبنياً على سبب قانونى ؛ فهو لا يضمن التعرض المادى من الغير ، بخلاف التعرض الشخصى الصادر منه ؛ فهو ضامن لـه سواء كان قانونياً أو مادياً كما سبق أن رأينا . وندرس فيما يلى حكم تعرض الغير المبنى على سبب قانونى ، والتعرض المادى الصادر من الغير ، وكذلك بعض صور التعرض .

---

(١) قضت محكمة النقض أنه « لاتثريب على المحكمة إن هى قصرت تعويض المستأجر عن فوات منفعته بالعين المؤجره على الأجرة فى المدة التى استمر فيها التعرض دون الأجرة المستحقة عن سنى الإجارة كاملة إذ هى لم تجاوز سلطتها الموضوعية فى تقدير مدى الضرر » (نقض ١٩ أبريل ١٩٥١ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، جـ ١ ، ص ١٠١ ، فقرة ٢٨) .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥١٩ ، ص ٧٠٣ .

(٣) أنظر ما سبق ، فقرة ٨٥ .

(٤) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥١٧ ، ص ٦٩٥ وما بعدها .

§ ١ — تعرض الغير المبنى على سبب قانونى

١٠٠ — نص القانون :

تنص المادة ٥٧٢ من التقنين المدنى على أنه « (١) إذا ادعى أجنبى حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر . (٢) فاذا ترتب على هـذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلا من الإنتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض » .

وندرس على ضـوء هذا النص شروط تعرض الغير المبنى على سبب قانونى ، والجزاء المترتب على هذا التعرض .

١٠١ — شروط التعرض :

١ — يشترط أن يصدر التعرض من الغير ، وليس من المؤجر أو أتباعه ، وإلا أعتبر تعرضاً شخصياً . والتعرض الشخصى يضمنه المؤجر سواء كان مادياً أو قانونياً كما سبق القول .

٢ — ويشترط أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانونى ، أى قائماً على ادعاء المتعرض بوجود حق له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر عليها . ولا يشترط أن يكون المتعرض محقاً فى هذا الإدعاء ، بل يوصف تعرضه بأنه مبنى على سبب قانونى ولو كان باطلا ظاهر البطلان (١) . ويجب أن يكون الحق المدعى به متعلقاً بالعين المؤجرة ومتعارضاً مع حق المستأجر فى الانتفاع بها . من ذلك أن يدعى الغير أنه اشترى العين بعقـد سابق على عقد الإيجار . أو أن يدعى أنه استأجر العين وأنه مفضل عـلى

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٥٣٩ ، ص ٣٠٣ .

المستأجر الذى ينازعه إما للأسبقية فى وضع اليد أو الأسبقية فى تسجيل العقد طبقاً لنص المادة ٥٧٣ التى سندرسها فيما بعد . أو يدعى الغير أنه صاحب حق انتفاع أو حق ارتفاق أو حق رهن حيازة على العين . أو أن يدعى أنه مالك للعين وأن المؤجر غير مالك لها فلا ينفذ الإيجار فى حقه .

ويتضح من الأمثلة السابقة أنه لا يشترط أن يكون الغير مدعياً بحق ملكية أو حق ارتفاق أو حق عينى آخر على العين ، كما هو الحكم فى القانون الفرنسى حسب نص المادتين ١٧٢٦ ، ١٧٢٧ . (١) بل يكفى أن يكون مدعياً بحق شخصى كالمستأجر مثلا .

ولا يشترط أن يكون الغير قد تلقى الحق الذى يدعيه من المؤجر كمن يدعى أنه اشترى العين من المؤجر ، أو لم يتلقاها منه كمن يدعى ملكية العين وأن المؤجر غير مالك . ولا يشترط أن يكون الحق المدعى به سابقاً على عقد الإيجار أو لاحقاً عليه (٢) .

٣ — ويشترط أن يقع التعرض بالفعل . وهو يقع إما بعمل مادى كأن يستولى المتعرض على حيازة العين ويخرج المستأجر منها ، أو يرسل مواشيه ترعى فى الأرض المؤجرة ، أو يشرع فى إقامة بناء على الأرض المؤجرة ، كل ذلك على أساس ما يدعيه من حق على العين . وقد يقع التعرض بطريق قضائى ، كأن يرفع المتعرض دعوى استرداد على المؤجر مدعياً أنه المالك الحقيقى للعين ، أو يرفع دعوى بحق ارتفاق أو حق رهن حيازة أو بأنه مستأجر مفضل على المستأجر الذى يتعرض له (٣) .

---

(١) أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، جـ ٣ ، الإيجار ، فقرة ٣٤٢ ، ص ١١٤ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٢٦٥ ، ص ٢٤٤ .

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥٢٣ ، ص ٧١٢ ؛ بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٥٣٦ ص ٣٠٢ وما بعدها .

٤ — ويشترط أخيراً أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار ، سواء كانت المدة الأصلية أو مدة جديدة أتفق عليها أو امتد إليها الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار قد جدد تجديدا ضمنياً . وقد سبق ذكر ذلك عند دراسة شروط التعرض الشخصى من المؤجر (١) .

١٠٢ — الجزاء ـ ضمان التعرض وضمان الاستحقاق :

إذا تحققت شروط التعرض السابق ذكرها . كان المؤجر ضامناً ، وهو يلتزم أولا برد التعرض أو إزالته . وهذا هو ضمان التعرض وهو التزام أصلى . فاذا فشل المؤجر فى التنفيذ العينى بأن نجح المتعرض فى إقامة الدليل على دعواه ، وجب على المؤجر تنفيذ التزامه بالضمان إما بانقاص الأجرة أو فسخ العقد مع التعويض فى الحالتين إذا كان له مقتض ، وهذا هو ضمان الاستحقاق وهو التزام جزائى (٢) .

١٠٣ — ضمان التعرض :

إذا وقع التعرض من الغير ، كان على المستأجر طبقاً لنص المادة ١/٥٧٢ أن يبادر إلى إخطار المؤجر بوقوعه ، سواء كان التعرض فى صورة أعمال مادية أو دعوى قضائية . وإذا قصر المستأجر فى هذا الواجب ، مما ترتب عليه فوات الفرصة على المؤجر فى دفع التعرض ، فليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالضمان (٣) ، بل على العكس فان للمؤجر أن يرجع على

---

(١) راجع ما سبق فقرة ٩٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ١٦ فقرة ٢٦٨ ، ص ٣٤٦ .

(٣) قارن المذكرة الإيضاحية حيث تذهب إلى أن للمستأجر أن يرجع بالضمان رغم عدم الإخطار ، إذا كان تعرض الغير قائماً على أساس ، أو كان المؤجر قد علم بالتعرض من أى طريق آخر (ج ٤ ، ص ٥٠٩) . وفى نفس المعنى ، بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٥٤٤ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٢٣ ، ص ٧١٣ ، نقض ١ مارس ١٩٤٠ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٠ ، فقرة ٢١ . والرأى المذكور فى المتن يأخذ به الدكتور السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٦٩ ، ص ٣٤٧ ، ويأخذ به فى الفقه الفرنسى . أندريه تنك ، أنسيكلو بيدى دالوز ، ج ٣ ، الإيجار ، فقرة ٣٤٤ .

المستأجر بالتعويض عن الضرر الذى أصابه من نجاح المتعرض فى تعرضه إذا لم يكن قائماً على أساس .

فاذا تم إخطار المؤجر وجب عليه أن يبادر بدفعه ويكون ذلك متوقفاً على كيفية وقوع التعرض . فاذا حدث التعرض فى صورة أعمال مادية ، كان للمؤجر أن يلجأ إلى دعاوى الحيازة ، كدعوى استرداد الحيازة إذا كان المتعرض قد استولى على حيازة العين ، أو دعوى منع التعرض إذا كان المتعرض قد أرسل ماشيته ترعى فى العين المؤجرة مثلا ، أو دعوى وقف الأعمال الجديدة إذا كان المتعرض قد شرع فى إقامة بناء على الأرض المؤجرة .

أما إذا حدث التعرض فى صورة دعوى مرفوعة على المستأجر فيجب على المؤجر أن يتدخل فى هذه الدعوى . وللمستأجر أن يبقى بجانب المؤجر فى هذه الدعوى ليراقبه ويساعده على الدفاع فيها ، أو يخرج منها ليتلافى الحكم عليه بالمصروفات مع المؤجر إذا كان المدعى محقا فى دعواه . ولكن من مصلحة المستأجر أن يبقى فى الدعوى ليرجع بضمان الاستحقاق على المؤجر إذا نجح المتعرض فى اثبات صحة دعواه ، وكذلك ليمنع التواطؤ المحتمل بين المؤجر والمتعرض (١) .

ويجب على المؤجر أن ينجح فى الحالتين فى دفع التعرض ، والتزامه فى ذلك التزام بتحقيق نتيجة ، إذا لم يحققها ، كان ملزماً بضمان الاستحقاق (٢)

ولكن إذا نجح فى دفع التعرض ، فلا يكون مسئولا عن تعويض الأضرار التى أصابت المستأجر ، لأنه ثبت أن التعرض غير قائم على أساس قانونى ، فهو كالتعرض المادى لا يسأل عنه المؤجر . ويكون للمستأجر أن يرجع بالتعويض على المتعرض نفسه . ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٦١ ، ص ٢٥٣ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٧٠ ، ص ٣٥٠ .

أو انقاص الأجرة لأن له هذا الحق فى حالة التعرض المادى طبقاً لنص المـادة ٢/٥٧٥ .

١٠٤ – حالات جواز دفع المستأجر للتعرض بنفسه :

الأصل أنه لا يجوز للمستأجر أن يدفع تعرض الغير المبنى على سبب قانونى بنفسه ، لأن المستاجر ليس له حق عينى على العين المؤجرة . فحقه شخصى فى مواجهة المؤجر ، وغير نافذ فى مواجهة المتعرض على الأقل بحسب إدعاء هذا الأخير (١) . ويجـــوز للمستاجر فقط باعتباره دائناً للمؤجر أن يرفع الدعوى غير المباشرة باسم المؤجر على المتعرض على أن يدخل المؤجر فيها (٢) .

وخلافاً لهذا فان للمستاجر أن يدفع تعرض الغير المبنى على سبب قانونى فى الحالات الآتية :

١ – إذا كان تعرض الغير أخذ شكلا مادياً فان للمستاجر أن يرفـع جميع دعاوى الحيازة إذا توافرت شروطها . والقانون المدنى الجديد وسع من فكرة الحيازة وجعلها شاملة للحقوق الشخصية ، فاعتبر المستأجر حائزا ، على خلاف القانون المدنى القديم الذى كان لا يعطى المستأجر إلا دعوى استرداد الحيازة فقط وكان يعتبره حائزا عرضيا . وقد أعطى التقنين المدنى الجديد بنص صريح للمستاجر أن يدفع جميع دعاوى الحيازة فى حالةالتعرض المادى (م ١/٥٧٥) . فيجوز له رفع دعوى استرداد الحيازة ودعـوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمـــال الجديدة (٣) . ويلاحظ أن دعاوى

---

(١) قارن ، سليمان مرقس ، فقرة ١٧٩ ، ص ٣٢٣ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٢٨ ، ص ١٨٣ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٨٩ ، ص ٤٧٣ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٧٦ ، ص ٣٥٤ ؛ نقض ١٩ يناير ١٩٥٠ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٠ .

(٣) سليمان مرقس ، فقرة ١٧٩ ، ص ٣٢٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٧١ ، ص ٣٥٤ وما بعدها رقم ٢٣ .

الحيازة حكمها وقتى فهى لا تحسم النزاع من حيث الموضوع ، فقد ينجح المستأجر فى دعوى الحيازة ، ولكن المتعرض يثبت بعد ذلك أنه مالك للعين وأن الإيجار غير نافذ فى حقه فيتمكن من إخراج المستأجر (١) .

٢ ـ إذا كان المستأجر يصلح لأن يكون خصماً للمتعرض ، بأن كان حقه نافذا فى مواجهته . مثال ذلك أن يدعى المتعرض أنه اشترى العين المؤجرة ، فيدفع المستأجر هذا الإدعاء بأن عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على البيع . أو أن يدعى المتعرض أنه مستأجر للعين ، فيدفع المستأجر الأول بأن ايجاره مفضل على ايجار المتعرض إما بالأسبقية فى وضع اليد أو التسجيل طبقاً لنص المادة ٥٧٣ (٢) .

ورغم ثبوت حق المستأجر فى الحالات السابق ذكرها فى دفع تعرض الغير بنفسه ، إلا أنه من الأحوط له أن يدخل المؤجر معه فى الدعوى ، حتى إذا نجح المتعرض فى دعواه ، أمكن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق ، وحتى لا يدفع المؤجر دعوى ضمان الاستحقاق بأنه لو كان المستأجر قد طلب تدخله لتمكن من اثبات عدم أحقية المتعرض فى تعرضه .

١٠٥ ـ ضمان الاستحقاق :

إذا لم ينجح المؤجر فى دفع التعرض ، فانه يكون ملتزماً بضمان الاستحقاق ، ويجوز للمستأجر « تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض » (م ٢/٥٧٢) .

والقاضى له سلطة فى تقدير ما إذا كان نقص المنفعة بسبب التعرض يبرر الفسخ ، أم أنه يكفى الحكم بانقاص الأجرة . وقد لا يطلب المستأجر الفسخ ويكتفى بطلب انقاص الأجرة ، فيحكم له القاضى بذلك ، فى حدود

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٧١ ، ص ٣٥٦ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٦٣ ، ص ٢٥٦ .

ما نقص من منفعة العين . وللمستأجر فى الحالتين أن يطلب تعويضاً من المؤجر عن الضرر الذى أصابه غير نقص المنفعة ، كأن يكون قد أنفق مصروفات فى اعداد العين المؤجرة لمباشرة نشاطه ثم انتزعت منه . ويقدر التعويض على أساس مافات المستأجر من ربح وما لحقه من خسارة (١) .

ويجوز الاتفاق على تعديل مسئولية المؤجر عن تعرض الغير . فيتفق على تشديد هذه المسئولية بأن يكون للمستأجر مثلا الحق فى طلب الفسخ ولو كان الانتقاص من المنفعة ضئيلا لا يبرر ذلك . أو يتفق على تخفيف المسئولية أو الاعفاء منها بالاتفاق على أن المؤجر غير مسئول عن تعرض الغير المبنى على سبب قانونى .

ولا يجوز التوسع فى تفسير شروط تعديل أحكام المسئولية . فاذا اتفق على أن المؤجر لا يلتزم بضمان تعرض الغير ، فان هذه العبارة العامة تفيد بحسب الرأى الراجح أنه ليس للمستأجر أن يرجع عليه بالتعويض ولكنها لا تحرم المستأجر من الحق فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة (٢) .

وتنص المادة ٥٧٨ على أنه « يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » . ويعتبر هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة التى لا تجيز الاتفاق على الاعفاء من المسئولية العقدية فى حالة الغش أو الخطأ الجسيم (م ٢/٢١٧) وتعليقاً على هذا النص تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « هذا نص يبيح الاتفاق على الإعفاء من ضمان الاستحقاق والعيب ، وعلى التخفيف منه أو التشدد فيه ، على النحو الذى سبق بيانه فى البيع ، ولكن يستثنى من

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه متى كان الحكم إذ قضى بالتعويض للمستأجر على أساس مافاته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعياً فى تقديره مدة التعرض وأثره فانه يكون غير صحيح ما ينعاه عليه المستأجر من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى » (نقض ١٩ أبريل ١٩٥١ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠١ ، فقرة ٢٧) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٧٦ ، ص ٢٧٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٧٤ ، ص ٣٦٢ .

ذلك الإعفاء أو التخفيف ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » (١) .

§ ٢ — التعرض المادى الصادر من الغير

١٠٦ — عدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير :

تنص المادة ٥٧٥ على أنه « (١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لايدعى حقا ، ولكن هـذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . (٢) على أنه إذا وقع التعرض المادى لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة » .

وهذا النص يقرر فى فقرته الأولى مبدأ عدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير . ويشترط لانطباق هذا الحكم أن يكون المتعرض من الغير ، فلا يكون هو المؤجر أو أحد أتباعه . ويشترط أن يقع التعرض بعد تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، لأن المؤجر طبقاً لالتزامه بالتسليم ، عليه أن يدفع التعرض الواقع قبل التسليم ولو كان تعرضاً مادياً وقد سبق ذكر ذلك عند دراسة الالتزام بالتسليم (٢) . ويشـــترط أن يكون التعرض مادياً لا يقوم على أى سبب قانونى يدعيه الغير . كأن يرسل الغير ماشيته ترعى فى الأرض المؤجرة دون أن يدعى حقاً فى ذلك ، أو يحرق زراعة المستأجر ، أو يسرق منقولات المستأجر دون أن ينسب إهمال إلى المؤجر أو تابعيه فى ذلك ، أو يحدث اعتداء على العين المؤجرة بسبب حرب أو ثورة أو اضطرابات أخرى . والحكمة من عدم ضمان المؤجر لهذا التعرض ،

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٢٥ .

(٢) نقض ١٩ يناير ١٩٥١ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٩٩ ، فقرة ١٥ ؛ وراجع ما سبق ، فقرة ٦٨ .

أنه لا يمكن أن ينسب إليه بأى شكل ولا علاقة له به ، وقد يكون هو ضحيته إذا حدث اتلاف للعين المؤجرة بسبب التعرض ، بل قد يكون هو ضحية المستأجر ، إذا كان التعرض بسبب خلافات بين المستأجر والمتعرض (١) .

وندرس فيما يلى أثر التعرض الصادر من الغير فى العلاقة بين المستأجر والمتعرض ، والعلاقة بين المؤجر والمتعرض ، وأخيراً العلاقة بين المستأجر والمؤجر .

١٠٧ – رجوع المستاجر على المتعرض :

طبقاً لنص المادة ٥٧٥ فان المستأجر يعتبر حائزاً يجوز له أن يحمى حيازته بكل دعاوى الحيازة . فيجوز له أن يرجع على المتعرض بدعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة . ودعاوى الحيازة تؤدى إلى دفع التعرض فى الحيازة ، ولكنها لا تؤدى إلى تعويض الأضرار الأخرى التى وقعت للمستأجر بسبب التعرض . ولذلك يجوز للمستأجر فوق دعاوى الحيازة أن يرجع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء التعرض كما لو كانت منقولاته قد أتلفت أو سرقت ، أو كان قد حرم من الانتفاع فترة من الزمن . ودعوى التعويض تؤسس على قواعد المسئولية التقصيرية (٢) .

١٠٨ – رجوع المؤجر على المتعرض :

للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذى أصابه . وقد يتعلق هذا الضرر بالعين المؤجرة ذاتها إذا كان المتعرض قد أتلفها اتلافاً

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٢٠ ، ص ٧٠٥ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٤ ، فقرة ٢٨٧ ، ص ٣٧٣ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤٧٥ .

كلياً أو جزئياً (١) . وقد يكون هذا الضرر بسبب الحكم فى مواجهة المؤجر بفسخ الإيجار أو نقص الأجرة بناء على طلب المستأجر . وإذا كان المستأجر قد رجع على المؤجر بكل الأضرار الأخرى التى أصابته بناء على شرط صريح فى عقد الإيجار ، فان للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض عما دفعه للمستأجر عن هذه الأضرار (٢) .

١٠٩ - رجوع المستاجر على المؤجر :

الأصل أنه ليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر فى حالة التعرض المادى الصادر من الغير ، ومع ذلك فيجوز له ذلك إذا وجد اتفاق بين الطرفين على خلافه ، لأن عدم مسئولية المؤجر عن التعرض المادى ليست من النظام العام . وفى هذه الحالة تسرى الأحكام الخاصة بضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانونى السابق ذكرها (٣) .

ومن ناحية أخرى فانه طبقاً لنص المادة ٢/٥٧٥ « إذا وقع التعرض المادى لسبب لايد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الحسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة » .

وتجب ملاحظة أن حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض المادى قد يحدث فى صورتين ، ولا ينطبق نص المادة ٢/٥٧٥ إلا على الثانية منهما .

(الصورة الاولى) إذا ترتب على التعرض المادى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين ، بسبب هلاكها هلاكاً كلياً أو جزئياً ، وجب تطبيق

---

(١) وهو يرجع فى هذا الفرض باعتباره مالكاً وليس باعتباره مؤجراً : عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٧٢ ، ص ٢٦٨ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٨٣ ، ص ٣٧٤ .

(٣) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٥٢٤ مكرر ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥٢٢ ، ص ٧٠٦ .

نص المادة ٥٦٩ . فاذا كان الهلاك كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه . أما إذا كان الهلاك جزئياً ، فللمستأجر أن يطالب المؤجر بتجديد العين ، أى إعادتها إلى الحالة التى كانت عليها ، إلا إذا كان فى ذلك إرهاق شديد للمؤجر ، فلا يكون للمستأجر إلا المطالبة بانقاص الأجرة أو فسخ العقد . ولا يجوز للمستأجر أن يطالب بتعويض عن الأضرار الأخرى التى أصابته لأن الفرض أن التعرض حدث لسبب لا يد للمؤجر فيه (١) . ويكون للمستأجر أن يرجع بالتعويض عن هذه الأضرار على الغير الذى وقع التعرض منه .

(الصورة الثانية) إذا لم يؤدى التعرض إلى المساس بالعين المؤجرة ذاتها. ولكنه حال فقط دون انتفاع المستأجر بها أو انتقص من هذا الانتفاع ، انطبقت المادة ٢/٥٧٥ وهى تقوم على شروط يجب توافرها . فيجب أولا أن يكون التعرض بسبب لايد للمستأجر فيه ، أما إذا كان له يد فى ذلك فلا يرجع بالضمان على المؤجر ، مثال ذلك أن يكون التعرض بسبب نزاع شخصى بين المستأجر والمتعرض أو بسبب استفزاز المستأجر للمتعرض . ويجب الا يكون المستأجر قد قصر فى دفع التعرض ، كالمستأجر لحانوت يرى مظاهرة قادمة ، فلا يغلق حانوته وقاية منها (٢) . ومن الأمثلة على تعرض لا يد للمستأجر فيه أن يضطر المستأجر إلى اخلاء العين بسبب ثورة أو حرب ، أو بسبب سطوة غاصب لا قبل للمستأجر بها .

وقد رأى البعض أن التعرض المادى المقصود ، يكون بمثابة قوة قاهرة (٣) . وتأخذ المذكرة الإيضاحية بهذا الرأى أيضاً فهى تقرر « أنه إذا كان التعرض المادى لا يد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين ، فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع . ويكون للمستأجر الحق فى الفسخ أو إنقاص الأجرة(٤) » .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٨٠ .
(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٧٣ ، ص ٣٠٨ هامش ٢ .
(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٨٦ ، ص ٣٧٨ .
(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥١٦ .

ولكن ينبغى أن يفهم هذا الرأى على أنه مجرد تشبيه فقط بين التعرض المادى وبين القوة القاهرة ، وليس تماثلا تاما بينهما ، وإلا فان تعرض الغير يصدر فى معظم الأحيان من شخص معين يكون هو المسئول عن التعرض ويرجع عليه بالتعويض .

ويجب ثانياً أن يكون التعرض قد بلغ حدا من الجسامة ، بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينتقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً (١) .

فاذا وقع التعرض بهذا الشكل كان للمستأجر أن يطالب إما بفسخ العقد أو انقاص الأجرة ، ونظراً لأن المشرع اشترط أن يكون التعرض قد بلغ حداً من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع ، فلا يبدو لنا أن للقاضى سلطة تقديرية فى الحكم بالفسخ أو عدمه ، والخيار يكون للمستأجر فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة .

وتبرير رجوع المستأجر على المؤجر بالفسخ أو انقاص الأجرة ، ليس هو خطأ المؤجر ، لأن الفرض أن المؤجر لا يد له فى التعرض وإلا كان مسئولا عنه باعتباره تعرضاً شخصياً . ويقال أن أساس الرجوع هو تحمل المؤجر لتبعة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة (٢) . « وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضى بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة » (٣) .

ومع تقديرنا لعدالة الحكم الذى قرره المشرع ، فان تأصيله من الناحية القانونية لا يمكن أن يكون بمثل هذه البساطة . إذ يبقى أن نعرف لمـــاذا

---

(١) قارن منصور مصطفى منصور ، وهو يرى أن الحكم ينطبق « ولو لم يترتب عليه إلاحرمان المستأجرمن الانتفاع بجزء من العين مهما صغر هذا الجزء » (ص ٤٧٨ – ص ٤٧٩) .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٧٤ ، ص ٣١٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٨٦ ، ص ٣٧٧ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥١٦ .

يتحمل المؤجر تبعة حرمان المستأجر من الانتفاع لسبب لا يد للمؤجر فيه ؟ وأن نعرف أيضاً ما هو المقصود بأن الأجرة تقابل المنفعة ، هل معنى ذلك أن الإيجار هو بيع للمنفعة المستقبلة ، أى أنه بيع معلق على شرط ، كما ذهب إلى ذلك بوتييه ، بحيث لا يكون هناك ايجار إذا لم تتحقق المنفعة ؟ سنرد على هذه التساؤلات فى الموضع المناسب عند دراسة إيجار الأراضى الزراعية ، والحكم الخاص باعفاء المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها إذا هلك المحصول الزراعى هلاكاً كلياً أو جزئياً بسبب لا يد له فيه (١) .

§ ٣ — بعض صور التعرض الصادر من الغير

ندرس فيما يلى بعض صور التعرض المألوفة الصادرة من الغير ، وهى تعرض مستأجر آخر لنفس العين من نفس المؤجر ، وتعرض مستأجر لعين أخرى من نفس المؤجر ، والتعرض الصادر من جهة حكومية ، والتعرض الناشىء من سرقة العين المؤجرة .

١١٠ — ا ـ تزاحم المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد :

نص المشرع فى المادة ٥٧٣ على أنه « (١) إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها ، دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فانه هو الذى يفضل . (٢) فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض » .

وقد اعتبر المشرع أن تزاحم المستأجرين لعين واحدة ، تطبيقاً من تطبيقات تعرض الغير المبنى على سبب قانونى ، إذ سيترتب على هذا التزاحم تفضيل أحد المستأجرين ، مما يوجب ضمان الاستحقاق للباقين ، ولهذا

---

(١) بحث هذا الموضوع بالتفصيل فى مقال بالفرنسية عن الأصل الرومانى لنظرية الظروف الطارئة ، مجلة القانون والاقتصاد ، عدد ٣ ، عام ١٩٦٦ ، ص ١٥٦ — ص ١٦٥ ، أنظر فيما بعد فقرة ٢٥٢ .

وضع هذا النص بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق (١) وندرس فيما يلى شروط التزاحم وأساس التفضيل وكيفيته وحالات عدم وجود سبب للتفضيل .

١١١ ـ شرطا التزاحم :

١ ـ حتى يتحقق التزاحم المقصود بالنص يجب أن يكون كل من المستأجرين قد استأجر ممن له حق الإيجار لنفس العين . كما لو استأجر أحدهما من المالك واستأجر الآخر من وكيله ، أو استأجر كل منهما من المالك أو من وكيله . أما اذا استأجر أحدهما ممن له حق فى الإيجار ، واستأجر الآخر ممن ليس له حق فى ذلك ، كان الأول مفضلا ، ولو كان الثانى قد سبق إلى وضع يده أو تسجيل عقده (٢) .

٢ ـ ويشترط لتحقق التزاحم أيضاً أن يكون كل من عقدى الإيجار لمدة واحدة ، أو لمدتين متداخلتين . كما لو كان كل من العقدين لمدة سنة تبدأ من أول يناير عام ١٩٦٨ . أو كان أحد العقدين لمدة سنة تبدأ من أول يناير عام ١٩٦٨ ، والثانى لمدة سنة تبدأ من أول يوليه عام ١٩٦٨ . فيكون التزاحم فى الحالة الأولى لكل مدة إيجار العقدين ، وفى الحالة الثانية لستة أشهر مشتركة بينهما . أما إذا كان كل من العقدين عن مدة مختلفة ، بأن كان أحدهما لمدة سنة تبدأ من أول يناير عام ١٩٦٨ ، والثانى لمدة سنة تبدأ من أول يناير عام ١٩٦٩ ، فلا يكون هناك تزاحم بينهما ، ولا تثور أدنى مشكلة (٣) .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥١١ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٢٤ ، ص ٢١٤ . هامش ١ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٧٩ ص ٢٧٦ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١٦٠ ، ص ٣٨٥ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٨٩ ، ص ٣٨٣ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨٠ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٣٢ ، ص ١٨٩ – ص ١٩٠ ؛ والمراجع المشار إليها فى الهامش السابق .

١١٢ ـ أساس التفضيل :

لا يوجد نص فى هذه المسألة فى القانون الفرنسى ، ويذهب الفقه الغالب هناك ، وكذلك محكمة النقض فى أحكامها الحديثة (١) . إلى أن أساس التفضيل هو الأسبقية فى التاريخ الثابت للإيجار ، لأنه إذا كان الإيجار الثابت التاريخ يحتج به على المشترى اللاحق للعين ، فالأولى أن يحتج به على المستأجر اللاحق (٢) .

ولكن المشرع المصرى وضع حكما راعى فيه القواعد العامة للقانون المدنى ، ولم يعتد فيه بالأسبقية فى تاريخ عقد الايجار . ذلك أن كل من المستأجرين المتزاحمين دائن عادى للمؤجر ، والدائنون العاديون متساوون فيما لهم من حق قبل مدينهم ، ولا يفضل أحدهم على الآخر بسبب الأسبقية فى نشأة حقه طبقاً لنص المادة ٢٣٤ التى تقرر أن « (١) أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه . (٢) وجميع الدائنين متساوون فى هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون » . والدئن العادى لا يفضل على غيره من الدائنين العاديين إلا باستيفاء حقه فعلا ، فالوفاء هو جائزة السبق لمن سعى أولا من الدائنين إلى استيفاء حقه (٣) . ويشترط لنفاذ الوفاء فى حق الدائنين الآخرين أن يكون قد تم بغير تواطؤ بين المدين وبين الدائن الذى استوفى حقه . وقد طبق المشرع هذه المبادىء على التزاحم بين أكثر من مستأجر لعين واحدة . فكل من هؤلاء دائن عادى للمؤجر ، لا يفضل على غيره بالأسبقية فى تاريخ نشأة حقه . ولكنه يفضل باستيفاء حقه فعلا . ويكون ذلك إما بوضع يده بالنسبة للمنقول والعقار ، أو بتسجيل عقده

---

(١) نقض فرنسى ١٢ فبراير ١٩٥٤ (حكمان) وأول يونيه ١٩٥٤ ، داللوز ، ١٩٥٤ ، مختصر ، ٧٥ .

(٢) جان كاربونييه المجلة الفصلية للقانون المدنى ، ١٩٥٤ ، ص ٥١١ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٩ ، ص ٦٦١ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٣٨ ، ص ٧٨ ؛ أوبرى ورو واسمان ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٥ — ٣ ، ص ٢٠٧ وهامش ١١ ، ١٢ .

(٣) راجع فى فكرة الضمان العام للدائنين . كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ١ ومابعدها.

بالنسبة للعقار . فاذا تم ذلك لأحدهم قبل غيره اعتبر أنه استوفى حقه قبلهم وكان مفضلا عليهم . ويشترط ألا يكون هناك تواطؤ بين المستأجر الذى وضع يده أولا أو سجل عقده أولا ، وبين الدائن اضراراً بالمستأجرين الآخرين .

فأساس التفضيل إذن هو الأسبقية فى استيفاء الحق ، ووضع اليد ليس إلا تعبيرا عن استيفاء الحق . فهو غير مقصود فى ذاته ، كما ذهب إلى ذلك البعض (١) . والفقه الغالب فى مصر يأخذ بهـــذا الرأى فى أن أساس التفضيل هو الأسبقية فى استيفاء الحق ، ويكون ذلك إما بوضع اليـــد ، أو الأسبقية فى التسجيل بالنسبة للعقار (٢) .

١١٣ ــ كيفية التفضل :

كيفية التفضيل تكون بمراعاة الأساس الذى بنى عليه . وتنبغى التفرقة بين المنقول والعقار .

(أولا) إذا كانت العين المستأجرة منقولا ، فهناك أساس واحد للتفضيل هو الأسبقية فى وضع اليد ، فيفضل المستأجر الذى تسلم المنقول أولا ، ولو كان عقد إيجاره لاحقاً على عقد المستأجر الآخر . ويشترط فى هذه الحالة أن يكون قد سبق إلى وضع يده دون غش . والمقصود بالغش هو التواطؤ إضرارا بالمستأجر الآخر وذلك طبقاً لنص المادة ٢/٢٤٢ التى تقرر أنه « اذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل إنقضاء الأجل الذى عين أصـــلا للوفاء ، فلا يسرى هذا الوفاء فى حق باقى الدائنين . وكذلك لا يسرى فى حقهم الوفاء ولو حصل بعد انقضاء هذا الأجل ، إذا كان قد تم نتيجة

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٧٩ ، ص ٢٧٨ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٢٤ ، ص ٢١٥ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٣٢ ، ص ١٩٠ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١٦٠ ، ص ٣٨٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٩٠ ، ص ٣٨٥ .

تواطؤ بين المدين والدائن الذى استوفى حقه » . ويرجع تطبيق هذا النص إلى أن المؤجر الذى يعجز عن تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بسبب سبق وضع اليد عليها من مستأجر آخر ، يكون معسرا بالنسبة للتسليم ، وإن كان غير معسر بالنسبة للتعويض (١) . ويعتبر المستأجر متواطئا إذا كان يعلم وقت وضع يده على المنقول ، بوجود عقد إيجار سابق على إيجاره ، ولو كان لا يعلم ذلك وقت إبرام عقده (٢) . ولكن لا أهمية للعلم بعد وضع اليد . والعلم قرينة على الغش والتواطؤ ، ولكنها تقبل إثبات العكس ، فيجوز للمؤجر أن يثبت أنه لم يؤجر لمستأجر آخر الا لاعتقاده أن المستأجر الأول لا يرغب فى تنفيذ عقد الإيجار ، وشاركه المستأجر الثانى هـــذا الاعتقاد (٣) .

فاذا تسلم أحد المستأجرين المنقول قبل غيره دون غش أو تواطؤ ، كان مفضلا ولو كان عقده لاحقاً فى تاريخه . أما إذا لم يتسلم واحد من المستأجرين المنقول ، أو تسلمه أحدهم عن غش أو تواطؤ ، فلا يكون هناك سبب للتفضيل ولا يكون لأى من المتعاقدين إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض كما سنرى فيما بعد .

(ثانيا) إذا كانت العين المؤجرة عقاراً ، فان المشرع جعل أساس التفضيل ، هو الأسبقية بين واحد من اثنين : وضع اليد أو تسجيل العقد ، مع مراعاة عدم الغش والتواطؤ فى كل من الحالتين بالمعنى السابق ذكره . فاذا كان أحد المستأجرين متأخرا فى عقده ، ولكنه بادر إلى وضع يده دون غش قبل أن يسجل متعاقد آخر عقده ، فانه يكون مفضلا ولو سجل

---

(١) منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨٢ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ١٢٤ ، ص ٢١٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٢٩٠ ص ٣٨٦ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٧٩ ، ص ٣٨٠ ، ص ٢٨١ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨٢ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ١٢٤ ، ص ٢١٦ ؛ راجع نقض ٢٧ يناير ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، جـ ١ ، فقرة ٢٩ ، ص ١٠١ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٨٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٢٩٠ ، ص ٣٨٧ ، هامش ١ .

المستأجر الآخر عقده بعد ذلك . وإذا كان أحد المستأجرين متأخراً فى عقده ولكنه بادر إلى تسجيل هذا العقد دون غش ، قبل أن يسجل متعاقد آخر ، أو يضع يده على العين ، فانه يكون مفضلا ولو قام مستأجر آخر بتسجيل عقده بعد ذلك أو وضع يده على العين . فالعبرة إذن بالأسبقية فى وضع اليد أو التسجيل دون غش ، بغض النظر عن الأسبقية فى تاريخ انعقاد الإيجار (١) . وتطبيق هذه القاعدة يثير بعض مسائل فى حاجة إلى بحث :

١ — إذا فرض أن أحد المستأجرين وضع يده على العين فى نفس اليوم الذى سجل فيه مستأجر آخر عقده ، فأيهما يفضل ؟ ذهبت المذكرة الإيضاحية إلى أنه فى هذا الفرض لا يفضل أحد المستأجرين على الآخر ، ونكون بصدد حالة عدم تفضيل أحد المستأجرين على غيره (٢) . وأخذ جانب من الفقه بهذا الرأى (٣) . ولكن الرأى الذى نؤيده يذهب إلى أن واضع اليد يفضل فى هذه الحالة . لأن المستأجر الذى سجل عقده لا يفضل بحسب نص المادة ٥٧٣ إلا إذا كان التسجيل قد سبق وضع اليد ، وهو فى هذا الفرض معاصر له . فلا يحق لمن سجل عقده أن يطالب باخراج المستأجر الذى وضع يده لأنه غير مفضل عليه ، ولا يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر بالاخلاء لأنه ضامن لعدم التعرض الشخصى له . فيبقى المستأجر الذى وضع يده مفضلا من الناحية العملية (٤) .

---

(١) الأسبقية فى تاريخ انعقاد الإيجار تلعب دوراً فقط فى تحديد معنى الغش والتواطؤ . لأن الغش لا يتصور من المستأجر الذى أبرم عقده أولا .

(٢) تقرر المذكرة الإيضاحية أن الفقرة الثانية من النص عرضت « للفرض الذى لايوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، بأن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم ، أو كان أحدهم وضع يده فى الوقت الذى سجل فيه الآخرون . . . » (ج ٤ ، ص ٥١١) .

(٣) سليمان مرقس ، فقرة ١٢٤ ، ص ٢٢٠ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١٦٠ ، ص ٣٩٠ .

(٤) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٨٠ ، ص ٢٨٢ ، هامش ١ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨٤ ؛ .

٢ – وضع اليد الذى يعتد به كأساس للمفاضلة ، هو وضع اليد المعاصر لمدة الانتفاع ، أما وضع اليد السابق على بدء الانتفاع فلا يعتد به . وعلى هذا النحو إذا عقد إيجار فى أول يناير عام ١٩٦٧ لمدة عام ووضع المستأجر يده فور العقد ، ثم استأجر شخص آخر نفس العقار لمدة عام تبدأ من أول يناير عام ١٩٦٨ وسجل عقده فى ديسمبر عام ١٩٦٧ ، ثم تجدد عقد المستأجر الأول لمدة عام آخر ابتداء من أول يناير عام ١٩٦٨ ، فان تزاحما سيقع بين هذين المستأجرين . وفى هذا التزاحم قرر المشرع فى المادة ٢/٥٧٣ أن الأفضلية تكون للمستأجر الذى سجل عقده قبل أن يتجدد العقد الأول ، ولا يعتد بوضع اليد السابق فى القول بتفضيل واضع اليد عن الإيجار الذى تجدد ، لأن وضع اليد السابق كان عن إيجار لاتنازع فيه ، أما الإيجار الذى حدث التنازع بسببه وهو الإيجار المجدد ، فان إيجار آخر يفضل عليه بسبب الأسبقية فى التسجيل (١) .

٣ – إذا فضل مستأجر لعقار بسبب أسبقية فى وضع يده ، على مستأجر آخر سجل عقده بعد ذلك . فان المستأجر الذى سجل عقده يعتبر من الغير بالنسبة للمستأجر الذى وضع يده ، ولذلك لا ينفذ إيجار واضع اليد فى حقه إلا لمدة تسع سنوات فقط . فاذا كانت مدة إيجار المستأجر الذى وضع يده أولا عشرين سنة ، ومدة إيجار المستأجر الذى سجل عقده عشرين سنة أيضاً ، فان المستأجر المفضل بسبب وضع اليد يظل فى العين لمدة تسع سنوات فقط ، ويجوز للمستأجر الذى سجل عقده أن يخرجه بعد ذلك لاستكمال مدته هو (٢) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٩١ ، ص ٣٩١ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٩ ، ص ٧٦٢ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٣٩ ، ص ٨٠ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ١٢٤ ، ص ٢٢١ – ص ٢٢٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩١ ، ص ٤٨٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٩١ ، ص ٣٩٢ – ص ٣٩٣ ؛ عبد المنعم فرج الصده فقرة ١٣٢ ، ص ١٩٢ .

٤ — إذا فضل أحد المستأجرين على الآخر ، كان له أن يدفع تعرض المستأجر الآخر باسمه شخصياً ، سواء فى صورة دفع أو دعوى . وقد سبق أن رأينا أن هذه حالة من الحالات التى يجوز فيها للمستأجر أن يدفع بنفسه التعرض الصادر عن الغير والمبنى على سبب قانونى . ولكن من مصلحة المستأجر أن يشرك المؤجر معه فى دفع هذا التعرض ، ليساعده فى ذلك ، وليحكم فى مواجهته بضمان الاستحقاق إذا فشل فى دفع التعرض (١) .

١١٤ — حالات عدم وجود سبب للتفضيل :

هناك حالات لا يوجد فيها سبب لتفضيل أحد المستأجرين على غيره ، وهذه الحالات هى :

١ — إذا لم يكن أحد من المستأجرين قد وضع يده أو سجل عقده . ٢ — إذا كان كل من المستأجرين قد سجل عقده فى نفس اليوم وهو حسن النية . ٣ — إذا كان أحد المستأجرين قد وضع يده وهو سيء النية ، ولم يسجل أحد غيره أو يضع يده . ٤ — إذا كان أحد المستأجرين قد تسلم العين وهو سيء النيه ، ولم يسجل الآخر عقده . وقد قرر المشرع أنه « إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض » .

ومعنى هذا النص أن حق كل مستأجر مساو لحق المستأجر الآخر ومضاد له فى نفس الوقت ، فيتهاتر الحقان ، ولا يكون لكل منهما إلا الرجوع بالتعويض على المؤجر . ومع ذلك فتنبغى التفرقة بين فرضين :

الفرض الأول يرجع فيه أحد المستأجرين على المؤجر يطالبه بتسليم العين ، دون أن يتدخل المستأجر الآخر فى الدعوى ، وهنا يحكم القاضى على المؤجر

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ١٠٤ .

بالتسليم لأنه ملزم بذلك طبقاً لعقد الإيجار . والقاضى لم يجد أمامه تزاحماً بين هذا المستأجر وغيره من المستأجرين . أما إذا تدخل المستأجر الآخر فى الدعوى ، وهذا هو الفرض الثانى . فان التزاحم يكون قد حدث بالفعل ، وحيث لا يوجد سبب للتفضيل . فان القاضى لا يحكم لأى منهما بتسلم العين ، بل يحكم لكل منهما بالتعويض فى مواجهة المؤجر (١) .

والحكم بالتعويض يعنى فسخ كل من العقدين . فتصبح العين خالية من كل إيجار ، ويجوز للمؤجر أن يؤجرها لشخص ثالث يكون إيجاره حجة فى مواجهة المستأجرين السابقين بشرط أن يكون تاريخه ثابتاً بعد فسخ العقود السابقة عليه . فاذا لم يكن تاريخه ثابتاً على هذا النحو ، أو كان سابقاً على فسخ العقود المتزاحمة ، فانه يكون واحدا منها يدخل فيما بينها من تزاحم ولا يفضل على أى منها (٢) .

وهناك رأى جدير بالذكر يذهب إلى أنه إذا وضع أحد المستأجرين يده على العين بسوء نية وهو يعلم بوجود إيجار سابق عليه ، ولم يصبح مفضلا على غيره بسبب وضع اليد هذا . إلا أنه من الناحية الفعلية لا يمكن إخراجه من العين ، لأن المستأجر الآخر لا يستطيع إخراجه لأنه غير مفضل عليه ، والمؤجر لا يستطيع اخراجه لأنه ضامن عدم التعرض له ، والضمان والاستحقاق لا يجتمعان (٣) . وللرد على هذا الرأى يمكن القول بأن أى مستأجر آخر يستطيع إذا هو سجل عقده أن يصبح مفضلا على المستأجر واضع اليد بسوء النية ، ويقوم مقام تسجيل العقد ، تسجيل صحيفة دعوى

---

(١) بودرى وفال ، فقرة ١٤٢ ، ص ٨٢ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٨١ ، ص ٢٨٤ ، هامش ١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٣٢ ، ص ١٩٢ ؛ محمد لبيب شنب ، فقرة ١٨٤ ، ص ٢٦٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٩١ ، ص ٣٩٣ ، هامش ٣ ، ص ٣٩٥ .

(٢) قارن الدكتور عبد الرزاق السنهورى ، حيث يرى امكان أن يؤجر المؤجر العين لشخص ثالث ، دون أن يقيد ذلك بأن يكون الايجار لهذا الشخص تاليا لفسخ عقود الإيجار السابقة عليه . (جـ ٦ ، فقرة ٢٩١ ، ص ٣٩٥) .

(٣) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٨٧ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٢٦٥ .

صحة عقد الإيجار فى مواجهة المؤجر ، وهى دعوى يمكن إدخال المستأجر واضع اليد بسوء نية فيها .

١١٥ — (ب) التعرض الصادر من مستاجر لعين أخرى من نفس المؤجر

والمقصود بذلك هو التعرض الصادر من جيران المستأجر ، المستأجرين من نفس المؤجر ، سواء كان هؤلاء الجيران يسكنون فى منزل واحد مكون من عدة طبقات ، أو فى منازل متجاورة مملوكة كلها للمؤجر .

(١) فاذا كان التعرض الصادر من الجار ،هو تعرض مادى لا يستند فيه الجار إلى حق له مستمد من عقد الإيجار ، ولم تكن له صلة بوجوده فى العين المؤجرة ، فانه يكون تعرضاً مادياً صادراً من الغير لا يضمنه المؤجر ، وللمستأجر أن يرجع على جاره المتعرض بالتعويض ، ولا يرجع بشىء على المؤجر . مثال ذلك أن يتشاجر المستأجران لأسباب شخصية بينهما .

(٢) وإذا كان التعرض الصادر من الجار ، هو تعرض مادى لايستند فيه إلى حق له مستمد من عقد الإيجار ، ولكن له علاقة بوجوده فى العين المؤجرة . فان البعض قد ذهب إلى أنه كالفرض السابق ، يعتبر تعرضاً مادياً من الغير لا يضمنه المؤجر (١) . ولكن الرأى الراجح فى الفقه المصرى يذهب إلى أن المستأجر يعتبر فى هذا الفرض فى حكم أتباع المؤجر ، ويكون مسئولا عن تعرضه كما لو كان صادراً عنه . وفى هذا تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذى أجر لهم ، فيكونون فى حكم أتباعه » (٢) . ومن الأمثلة على هذا النوع من التعرض ، أن يدير الجار منزله للدعارة دون أن يكون متفقاً على ذلك مع المؤجر ، أو

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٥٨٠ ، ص ٣٣١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٢٤ ، ص ١٨٠ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٠٧ .

يضع فيه أشياء خطرة أو غير صحية ، دون اتفاق فى ذلك مع المؤجر(١). وللمستأجر أن يرجع على المؤجر فى هذا الفرض . ولهذا الأخير أن يرجع على المستأجر الآخر المتعرض (٢) .

(٣) أما إذا كان التعرض الصادر من الجار مبنياً على سبب قانونى مستمد من عقد الإيجار ، كما لو كان الجار يباشر مهنة مقلقة للراحة ولم يكن ممنوعاً من ذلك فى عقد الإيجار ، أو كان يقوم بمنافسة جاره مع اتفاق المؤجر مع المستأجر على عدم تأجير مسكن مجاور لمن ينافسه ولم يشترط ذلك فعلا على المستأجر الجديد . أو قام الجار بمنع جاره من استخدام حديقة المنزل على أساس أنها من ملحقات مسكنه هو وحده . فاننا نكون بصدد تعرض من الغير مبنى على سبب قانونى ، ولذلك يضمنه المؤجر ؛ ويجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالضمان . وتسرى فى هذا الفرض أحكام المسئولية عن تعرض الغير المبنى على سبب قانونى (٣) .

١١٦ ـ (ح) التعرض الصادر من جهة حكومية :

تنص المادة ٥٧٤ على أنه « إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ؛ وله أن يطلب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » .

والمقصود بهذا النص الأعمال التى تقوم بها الحكومة باعتبارها السلطة

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٩٨ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٨٩ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ١٧١ ، ص ٣٠٢ ؛ محمد على إمام ، فقرة ٩٧ ، ص ٢٢٩ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٨٢ ، ص ٢٨٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٩٧ ، ص ٣٩٨ .

(٣) راجع ما سبق ، فقرة ١٠٠ وما بعدها ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٤٨٨ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٦٥ ، ص ٣٩٧ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٨٢ ، ص ٣٨٥ .

العامة فى المجتمع ، مثال ذلك أن تهدم الإدارة منزلا آيلا للسقوط أو تنزع ملكية العين للمنفعة العامة ، أو تستولى على العين استيلاءا موقتاً وتخرج المستأجر منها ، أو تقوم بأعمال الرصف أو صيانة المجارى مما يترتب عليه سد بعض أنابيب المنزل لفترة من الزمن . وهذه الأعمال وغيرها تعتبر تعرضاً مادياً من الغير ، وليس تعرضاً مبنياً على سبب قانونى (١) .

والتعرض الصادر من الحكومة قد يكون فى حدود القانون ، وقد راعت الإدارة فى القيام به الاجراءات اللازم اتخاذها ، ولم تتعسف فى مباشرة سلطتها ، ولا يمنع هذا من رجوع المستأجر على المؤجر بطلب الفسخ أو انقاص الأجرة . وقد نص المشرع على هذا الفرض بالذات ليبدد الشك فى إمكان رجوع المستأجر على المؤجر ، وهو شك يمكن أن يأتى من أن عمل الحكومة كان فى حدود القانون فلماذا يتحمل المؤجر تبعته . والواقع أن المشرع وضع حكماً واحدا طبقه فى حالة هلاك العين أو اختلال الانتفاع بها بسبب التعرض المادى الصادر من الغير ، أو بسبب القوة القاهرة ، مقتضاه أن المؤجر يتحمل تبعه عدم انتفاع المستأجر بالعين . وهذا الحكم نتيجة لحكم آخر هو أن الأجرة مقابل المنفعة ، فاذا لم ينتفع المستأجر بالعين لسبب لايد للمؤجر فيه ولا يد للمستأجر فيه ، فان المؤجر يتحمل التبعة ، ويحكم فى مواجهته بانقاص الأجرة أو فسخ العقد . وتحمل التبعة غير للضمان ، فهو لا يجب عليه الضمان فى هذه الفروض ولا يحكم عليه بالتعويض (٢) .

وقد اعتبر المشرع تعرض جهة الحكومة فى حدود القانون بمثابة قوة

---

(١) فى بعض الحالات يكون تعرض الحكومة مبنياً على سبب قانونى ، وذلك عندما تتصرف باعتبارها شخصاً من أشخاص القانون الخاص وتدعى حقاً متعلقاً بالعين المؤجرة . وفى هذا الفرض يكون المؤجر ضامنا للتعرض . طبقاً لنص المادة ٥٧٢ ، وهذا غير الفرض الذى نحن بصدده . راجع منصور مصطفى منصور ، ص ٤٩٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٠٤ ، ص ٤٠٨ ، هامش ٢ .

(٢) وقد سبق أن رأينا أن مبدأ تحمل التبعة ، هو ذاته فى حاجة إلى تأصيل قانونى ، وهو وهو ما سنقوم به عند دراسة القوة القاهرة التى تعفى المستأجر من دفع بعض الأجرة أو كلها بسبب هلاك المحصول كله أو بعضه . انظر ما يلى فقرة ٢٥٢ .

قاهرة ، وفى هذا تقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى « التعرض المادى من الغير الذى يحول دون الانتفاع ويعتبر قوة قاهرة ، تعرض جهة الإدارة الصادر فى حدود القانون ، كنزع ملكية العين المؤجرة أوالاستيلاء عليها (١) » . أما تعرض الحكومة فى غير حدود القانون ، كالعمل المادى المحض ، فهو أقرب إلى القوة القاهرة ، وأولى فى تطبيق نفس الحكم (٢) .

وإذا حدث تعرض من الحكومة فى حدود القانون . أو فى غير حدود القانون ، فان للمستأجر أن يرجع على المؤجر إما بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، ويجب للحكم بشىء من ذلك أن يكون انتقاص المنفعة كبيراً بحسب النص ذاته . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض عن الأضرار الأخرى التى أصابته ، لأن المؤجر وإن كان يتحمل تبعة عدم انتفاع المستأجر بسبب التعرض المادى من الغير أو القوة القاهرة ، إلا أنه لا يلتزم بالضمان كما سبق القول . ولكن يجوز للمستأجر أن يرجع بالتعويض على المؤجر استثناءا من القاعدة السابقة فى فرضين : الأول وهو ما يقرره نص المادة ٥٧٤ « إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه » . ومثال ذلك أن يكون المؤجر قد أهمل فى صيانة العين حتى آلت للسقوط مما اضطر الإدارة إلى هدمها (٣) . والفرض الثانى ، إذا وجد اتفاق فى عقد الإيجار على أن يضمن المؤجر تعرض الحكومة ، لأن الحكم المقرر فى المادة ٥٧٤ ليس من النظام العام ، وقد جاء فى آخر النص « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » .

وكما يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المؤجر بتحمله ضمان تعرض الحكومة ، يجوز الاتفاق على تخفيف مسئوليته ، ويكون ذلك بعدم تحمله

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥١٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥١٤ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٠٦ ، ص ٤١٤ .

تبعه تعرض الحكومة فلا يرجع عليه المستأجر بانقاص الأجرة أو الفسخ أو التعويض .

وإذا كان المستأجر لا يرجع على المؤجر بالتعويض بحسب الأصل ، إلا أن له أن يرجع على الحكومة بالتعويض . فاذا كان العمل الذى اتخذته فى حدود القانون ، كنزع الملكية للمنفعة العامة ، فهو يرجع عليها بما أصابه من الحرمان فى الانتفاع ، والمبدأ المقرر هو أن الحكومة تعوض الأفراد عن الأضرار التى تصيبهم من جراء الأعمال التى تقوم بها فى حدود القانون أما إذا كان العمل الذى قامت به الحكومة فى غير حدود القانون ، فان للمستأجر أن يرجع من باب اولى على الحكومة إما بالغاء القرار الإدارى الصادر ضده ، أو التعويض أو الاثنين معاً .

ومن التطبيقات التى تبحث فى هذا الصدد ، امتناع جهة الإدارة عن اعطاء ترخيص للمستأجر لمباشرة نشاطه فى العين المؤجرة ، أو سحب هذا الترخيص . ومن المتفق عليه أنه إذا كان امتناع الإدارة عن اعطاء الترخيص أو سحبه راجع إلى خطأ المستأجر فى استيفاء الشروط التى تتطلبها جهة الإدارة لمثل هذا الترخيص ، فلا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يرجع على المؤجر بشىء ، لا انقاص الأجرة ولا الفسخ ولا التعويض . أما إذا كان عمل الإدارة لا يرجع إلى خطأ المستأجر ، فان لهذا الأخير أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة . بشرط أن يكون النشاط المقصود بالترخيص داخلا فى منطقة العقد ، بأن يكون الإيجار قد أبرم خصيصاً لمباشرة هذا النوع من النشاط . ويبدى جانب من الفقه تساهلا فى اعتبار النشاط المقصود بالترخيص داخلا فى منطقة العقد من مجرد ذكره فى العقد . ويكون التساهل أكثر فيما يتعلق بطلب الفسخ ، لأنه من غير المقبول أن يجبر مستأجر على البقاء فى عين لم يستطيع أن ينتفع بها الانتفاع المقصود (١) . أما إذا كان الغرض المقصود من النشاط غير داخل فى منطقة العقد على الإطلاق ،

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٣٤ ، ص ٧٣٥ .

فلا يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة . وفى جميع الأحوال لا يجوز للمستأجر طلب التعويض عن ذلك ، إلا إذا كان المؤجر قد تعهد له بالحصول على الترخيص أو بعدم سحبه (١) .

١١٧ – (د) التعرض الناتج عن سرقة العين المؤجرة :

سرقة العين المؤجرة ، هى عمل مادى صادر من الغير فلا يكون المؤجر مسئولا عنه ، إلا إذا كانت السرقة صادرة من المؤجر نفسه أو من أحد تابعيه كالبواب ، فانه يكون تعرضاً شخصياً يلتزم عنه بالضمان . ومع ذلك إذا وقعت السرقة نتيجة لاهمال من المؤجر أو البواب ، فانه يكون مسئولا عن السرقة ، مثال ذلك أن يترك الباب الخارجى مفتوحاً فى منطقة تعددت فيها السرقات ، مما سهل قيام اللصوص بالسطو على المنزل (٢) .

وجدير بالذكر أن المؤجر غير ملزم بحسب الأصل بتعيين بواب للحراسة . والمرجع فى ذلك هو العرف فى كل بلد وحى وكذلك اتفاق المتعاقدين ، ومما تجرى عليه العادة أن العين المؤجرة إذا كانت « فيلا » فلا يعين لها المؤجر بواباً من جانبه ، بل يقوم بذلك المستأجر إذا أراد ، أما إذا كان المسكن فى عمارة فان مالك العمارة هو الذى يعين البواب . ويجوز الاتفاق على خلاف ذلك ، فاذا لم يوجد بواب بالعمارة وقت إبرام عقد الإيجار ، وكان ستأجر قد عاين العمارة ، فلا يجوز له بعد ذلك مطالبة المؤجر بتعيين بواب للحراسة . أما إذا اتفق على وجود بواب للحراسة ، صراحة أو ضمناً ، فان المؤجر يكون مسئولا مسئولية عقدية عن قيام البواب بمهمته فى الحراسة (٣) .

ويجوز للمؤجر الاتفاق على عدم مسئوليته عن إهمال البواب فى الحراسة ولو كان اهما البواب جسيماً ، طبقاً لنص المادة ٢١٧ من التقنين المدنى

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٤٩١ .
(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣١١ .
(٣) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٥٢ ، ص ٢٤٢ .

التى تقرر أنه « . . يجوز للمدين أن يشترط عدم مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذى يقع من أشخاص يستخدمهم فى تنفيذ التزامه » (١) .

وبذلك ننتهى من دراسة التزام المؤجر بضمان التعرض ، وننتقل إلى دراسة التزامه بضمان العيوب الخفية .

المطلب الثانى

الالتزام بضمان العيوب الخفية وتخلف الوصف

لم يكن هناك نص فى التقنين المدنى القديم على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية . وكان تطبيق القواعد العامة يؤدى إلى تحمل المؤجر تبعه العيوب الخفية ، فيحكم بانقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، ولكنه لا يضمن هذه العيوب فلا يحكم عليه بالتنفيذ العينى (اصلاح العيب) ، أو التعويض(٢) . وندرس فيما يلى شروط تحقق الضمان والجزاء المترتب على ذلك .

§ ١ — شروط تحقق الضمان

١١٨ — نص القانونى :

تنص المادة ٥٧٦ من التقنين المدنى على أن « (١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع مايوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٢٢ ، ص ٧١٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣١١ ، ص ٤٢٤ .

(٢) راجع فى أحكام التقنين المدنى القديم ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣١٦ وما بعدها ، ص ٤٢٦ وما بعدها . وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « أن الالتزام بضمان العيب هو الحلقة الأخيرة فى سلسلة من الالتزامات الإيجابية التى قررهـا المشروع فى ذمة المؤجر ، فهو ملزم بتسليم العين فى حالة صالحة ، وبتعهدها بالصيانة ، وبضمان العيب . » ، وراجع فى أحكام القانون المدنى القديم فى حماية العيب ، نقض ١٧ مارس ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠١ فقرة ٣١ .

العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره . (٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد » .

وقد جمع هذا النص فى حكم واحد بين العيب وبين فوات الوصف . وهو بهذا قد جعل تحديد العيب متوقفاً على طبيعة الشيء ، وعلى قصد المتعاقدين وعلى الغرض من الانتفاع .

وشروط العيب الموجب للضمان هى أن يكون مؤثرا ، وأن يكون خفياً ، وألا يعلم به المستأجر . ولا يشترط أن يكون العيب قديماً ، أى راجعاً إلى ما قبل تسليم العين ، كما هو مشترط بالنسبة للعيب فى الشيء المبيع . فالمؤجر يضمن العيب الطارىء بعد الايجار أيضا . فتظل التزامات المؤجر فيه قائمة بعد التسليم ، ومنها الالتزام بضمان العيب الطارىء بعد التسليم (١) . ويخالف البعض هذا الرأى على أساس أن العيب يجب أن يكون قديماً ، وإلا فان العيب الحادث بعد التسليم لا يمكن تمييزه عن التلف الذى يشمله الالتزام بالصيانة ، « ولا محل لوصف بعض أنواع التلف هذا بأنها عيوب ، كما أنه إذا أمكن وصف نوع من التلف بأنه عيب فليست هناك فائدة للقول بأن المستأجر يرجع بضمان العيب لا على أساس الالتزام بالترميم » (٢) .

والواقع أن هناك فارق بين العيب وبين التلف ، فالأول يرجع إلى فطرة العين الأصلية ، أما الثانى فيرجع إلى قدم العين ، وإذا كان الحكم واحداً بالنسبة للعيب والتلف ، فان هناك مع ذلك اختلافات فى التطبيق والشروط التفصيلية ، تقتضى مراعاة التمييز بينهما (٣) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٣٧ ، ص ٧١٠ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٥٠٧ ؛ وفى نفس المعنى عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٠ ، ص ٢٠٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٢٥ ، هامش ٢ ؛ فقرة ٣٢٩ هامش ٢ .

١١٩ – يجب أن يكون العيب مؤثرا :

لا يضمن المؤجر كل عيب يجعل الانتفاع بالعين أقل ملاءمة للغرض المقصود من الانتفاع ، بل يجب أن يكون هذا العيب مؤثراً (١) ، وهو بحسب تعبير المادة ٥٧٦ ، العيب الذى يحول دون الانتفاع بالعين أو ينتقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً . ووجوه الانتفاع بالعين إما أن يحددها عقد الإيجار باشتراط من المستأجر أو تعهد من المؤجر ، وإما أن تحددها الفطرة السليمة للعين ذاتها .

١ – فاذا ذكر المستأجر فى العقد ما يقصده من الانتفاع بالعين ، فيجب أن تكون صالحة لأداء هذا الغرض ، وإلا اعتبر ذلك عيباً فيها . فاذا اشترط المستأجر فى العقد أنه استأجر الأرض لزراعتها فاكهة من نوع معين أو أى زراعة أخرى ، ولم تكن الأرض صالحة لهذا النوع من الزراعة ، فان العيب يكون مؤثرا لأنه يخل بالانتفاع المقصود من الايجار .

ومن ناحية أخرى فان الموجر قد يتعهد للمستأجر بوجود صفة معينة فى العين ، كصلاحيتها لزراعة نوع معين من المحصولات الزراعية ، دون أن تكون كذلك فعلا ، فان ذلك يعنى فوات صفة تعهد المؤجر بوجودها ، وهو ما يأخذ حكم العيب (٢) .

٢ – إذا لم يوجد اشتراط من المستأجر أو تعهد من المؤجر بخصوص نوع الانتفاع المقصود ، فان العيب يتحقق إذا كانت حالة العين تتنافى مع الفطرة السليمة ، على حد تعبير محكمة النقض فى تحديد المقصود بالعيب فى البيع وهو ينطبق على الإيجار أيضاً . فالعيب هو الآفة الطارئة التى تخلو منها

---

(١) يقول بوتييه أن « المؤجر لايسأل عن العيوب التى تجعل استعمال الشىء أقل راحة » (الايجار ، فقرة ١١٠) . وهذا المعنى هو المأخوذ به فى القانون الفرنسى ، حتى الآن . راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٣٧ ، ص ٧٣٧ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٢٧ ، ص ٤٣٧ .

الفطرة السليمة للعين (١) . وتحديد العيب على هذا النحـــو ، مع اعتباره مؤثرا ، هى مسألة واقع تخضع للسلطة التقـديرية لقاضى الموضوع (٢) .

والعيب بهذا الوصف يتحقق إما بوجود شيء ضار فى العين ، أو بفوات صفة ضرورية فيها (٣) . ومن أمثلة العيـــوب التى عرضت أمام القضاء ؛ أن يكون هناك تسرب فى مدفأة المنزل يؤدى إلى خروج الدخان أو الكربون أو الأوكسيد (٤) ؛ أو وجـــود بق وصراصر أو فئران بكميات غـــير عادية (٥) ؛ أو وجـــود تسرب فى القبـــو (٦) ؛ أو أن يكون اللوج فى دار العرض فى موقع لا يسمح لكل الموجودين فيه بالمشاهـــدة (٧) ؛ أو أن تكون الرطوبة بالمنزل مرتفعة جداً عن الحـــد المألوف (٨) ؛ أو أن تكون الحشائش فى الأرض المؤجرة زائدة بشكل غـــير عادى (٩) ؛ أو أن تكون بعض أجزاء الآلة المؤجرة فى حالة سيئة ، أو تكون بعض أجزاء جهاز التـــدفئة فى حالة سيئة مما يؤدى إلى انفجاره (١٠) ؛ أو أن تنبعث روائح كريهة أو ضارة من أماكن مجاورة تجعل السكنى غير محتملة ،

---

(١) نقض ٨ أبريل ١٩٤٨ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ٣٩٠ ، فقرة ٩٦ .

(٢) أوبرى ورو واسمان ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٦ ، ص ٢١٧ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٤٣٠ ، ٢٢٤ .

(٣) فوات الصفه من مظاهر العيب ، ولا يشترط أن تكون الصفة مما اشترطه المستأجر أو تعهد به المؤجر ، بل قد تكون من مقتضيات الفطرة السليمة للعين ذاتها .

(٤) ليون ١١ مايو ١٩١٢ ، سيرى ١٩١٣ ، ٢ ، ٨٧ ؛ بوردو ، ٢٥ أغسطس ١٨٧٠ ، داللوز ، ٧٣ ، ٢ ، ١٥٧ .

(٥) محكمة السين ، ٣٠ أبريل ١٩٠٣ ، داللوز ، ١٩٠٣ ، ٥ ، ٤٥٨ . ولـــكن هذا العيب قد لا يعتد به فى الوقت الحاضر مع وجود المبيدات الحديثة .

(٦) نانسى ، ٢٦ يونيه ، ١٨٩٥ ، داللوز ، ٩٦ ، ٢ ، ٣٦٧ .

(٧) محكمة السين ، ١٣ يونيه ، ١٩٠٠ ، ٢٣ يناير ١٩٠١ ، داللوز ١٩٠١ ، ٢ ، ٣٩١ .

(٨) باريس ، ٥ مايو ١٩٢٦ ، جازيت دى باليه ، ١٩٢٦ ، ٢ ، ١١٥ .

(٩) محكمة باين ، ١٥ ديسمبر ١٩٣٢ ، سيرى ١٩٣٣ ، ٢ ، ١٢٧ .

(١٠) باريس ١٢ نوفمبر ١٩٢٧ ، داللوز ١٩٢٨ ، ١٠٦ ؛ باريس ٤ يوليه ، ١٨٩٥ ، داللوز ، ٩٦ ، ٢ ، ١٧١ .

أو وجود رائحة فى عربة بضاعة بالسكة الحديد ، أفسدت طعم النبيذ المشحون (١) ؛ أو إقامة بناء على أرض مجاورة مما أدى إلى حجب النور عن العين المؤجرة للسكنى (٢) ؛ أو أن تكون الأرض الزراعية محرومة من وسائل الرى والصرف ، أو أن تكون التربة مصابة بأمراض تمنع نمو الزراعة فيها (٣) .

والعيب يمكن أن يعتبر موثرا ولو كان متعلقاً بملحقات العين المؤجرة وليس بالعين ذاتها (٤) .

ويشترط حتى يعتبر العيب موثراً ألا يكون من العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها ، كما يقرر نص المادة ٥٧٦ . ومن الأمثلة على ذلك الرطوبة العادية التى يمكن التغلب عليها بوسائل التدفئة ، والحشائش التى لا يكون من الصعب اقتلاعها (٥) .

١٢٠ - يجب أن يكون العيب خفيا :

لا يكفى أن يكون العيب موثراً حتى يجب الضمان على المؤجر ، بل يجب فوق ذلك أن يكون خفياً . فاذا كان العيب ظاهراً وقت تسليم العين المؤجرة ، ولم يعترض المستأجر على وجوده فانه يكون قد أسقط حقه فى الضمان . ويأخذ نفس الحكم أيضاً أن يكون العيب غير ظاهر ، ولكن المستأجر كان يستطيع أن يتبينه إذا هو فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادى . والعناية المطلوبة هى أقل من العناية المطلوبة لاكتشاف العيب فى العين المبيعة لأن الإيجار أقل خطورة من البيع ، والعادة أن يفحص المستأجر العين بعناية

---

(١) نقض عرائض ٣ يونيه ١٩٢٦ ، داللوز ، ١٩٢٧ ، ١ ، ١٦٧ .

(٢) باريس ١٢ يونيه ، ١٨٤٩ ، داللوز ، ٤٩ ، ٢ ، ٢١٢ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٢٧ ، ص ٤٣٩ .

(٤) بودرى وفال ، ج ١٠ ، فقرة ٤٣٧ ، ص ٢٢٩ .

(٥) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٢٧ ، ص ٤٤٠ .

أقل مما يفعله البائع (١) .

ولكن من ناحية أخرى فان المؤجر يضمن العيب ، ولو لم يكن خفياً ، إذا كان قد أكد للمستأجر خلو العين من العيب ، أو كان قد تعمد اخفاء العيب بطريق الغش (٢) .

١٢١ - يجب أن يكون المستاجر غير عالم بالعيب :

تقرر الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ « ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد » . وطبقاً لهذا النص فان علم المستأجر بوجود العيب وقت العقد أو وقت التسليم ، مع سكوته عن الاعتراض يعتبر دليلا على أنه أسقط حقه فى الضمان . فمن شروط الضمان إذن أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب . وبطبيعة الحال فان علم المستأجر بالعيب بعد التسليم لا يسقط حقه فى الضمان .

والعلم بوجود العيب قد يكون عن طريق إخطار المؤجر له بذلك . ولا يشترط أن يتم الاخطار فى أى شكل معين ، ولكن على المؤجر اثبات حدوثه . ولكن العلم بوجود العيب قد يأتى من أى مصدر آخر ، وهو واقعة مادية يجوز اثباتها بكل طرق الاثبات . وعلى المؤجر عبء الاثبات فى جميع الأحوال (٣) .

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١٩٠ ، ص ٣٤٠ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٩ ، ص ٣٠٩ هامش ١ : محمد على إمام فقرة ١١٠ ص ٢٥٧ ، عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٤٢ ، ص ٢٠٥ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٢٨ ، ص ٤٤١ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩٤ ، ص ٤٩٨ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ١٩٠ ، ص ٣٤٠ ، هامش ٣ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩٤ ، ص ٤٩٨ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٢٧٨ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١١٠ ، ص ٢٥٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٢٨ ، ص ٣٤١ . ويؤخذ هذا الحكم قياسا على الحكم المقرر فى البيع طبقاً لنص المادة ٢/٤٤٧ التى تقرر « ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشترى يعرفها وقت البيع أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى ، إلا إذا أثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو البيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه » .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٢٩ ، ص ٣٤٣ .

أما علم المؤجر بوجود العيب ، فهو لا يعفيه من الضمان بطبيعة الحال . ولكن عدم علمه بوجود العيب ، وإن كان لا يعفيه من الضمان ، إذ يظل ملزما باصلاح العيب ، إلا أنه يمنع المستأجر من الرجوع عليه بالتعويض (م ٢/٥٧٧) فاذا تحققت الشروط الثلاثة السابق ذكرها ، أن يكون العيب مؤثراً وأن يكون خفياً وأن يكون غير معلوم للمستأجر ، وجب الضمان على البائع ، وهو ما ندرسه فيما يلى .

§ ١ – أحكام الضمان

١٢٢ – نصوص القانون :

تنص المادة ٥٧٧ على أنه « (١) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر . (٢) فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب » .

وتنص المادة ٥٧٨ على أنه « يقع باطلا كل إتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » .

ويتضح من النصين السابق ذكرهما ، أن الجزاء المترتب على تحقق شروط الضمان هو التنفيذ العينى ، أو انقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، مع التعويض إن كان له مقتض . ويجوز الاتفاق على تعديل هذه الأحكام . وندرس ذلك فيما يلى .

١٢٣ ـ التنفيذ العينى :

والمقصود به أن يقوم المؤجر بازالة العيب متى كان ذلك ممكناً . ويجب على المستأجر أن يعذره طبقاً للقواعد العامة (م ٢٠٣) . ولا تختلف أحكام التنفيذ العينى للالتزام بازالة العيب ، عما سبقت دراسته عن التنفيذ العينى للالتزام بالصيانة (١) .

ويشترط ألا يكون فى التنفيذ العينى إرهاق للمؤجر ، بأن يقتضى ذلك نفقات باهظة لا تتفق مع الأجرة التى يحصل عليها من العين . وقد رأينا أن هذا الشرط يسرى أيضاً على الالتزام بترميم العين أو بتجديدها ، وقد قسنا الحكم الخاص بالترميم والتجديد ، على ما هو منصوص عليه بخصوص العيب فى المادة ٥٧٧ .

والأصل أن يقوم المؤجر من تلقاء نفسه باصلاح العيب بعد إعذاره . فاذا لم يفعل ذلك كان للمستأجر أن يحصل على ترخيص القضاء للقيام بذلك على نفقة المؤجر . وله أن يلجأ إلى القضاء المستعجل إذا توافرت دواعى الاستعجال ، بل وله أن يقوم بالاصلاح دون التجاء إلى القضاء إذا كانت حالة الاستعجال شديدة (٢) . وهو يقوم بذلك على نفقة المؤجر وخصما من الأجرة (٣) .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٨١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، فقرة ٥٢٣ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٩٢ ، ص ٣٤٣ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٩٠ ، ص ٣١٣ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩٥ ، ص ٥٠١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٤٣ ، ص ٢٠٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٢٣١ ، ص ٤٤٦ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٢٨٠ .

(٣) يجب أن يطبق فى هذا الشأن نص المادة ٥٦٨ الذى يقرر أنه « (١) إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينه فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة . (٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى ما أنفقه خصما من الأجرة » ، راجع ، عبدالرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٣١ ، ص ٤٤٨ .

وللمستأجر أن يحبس الأجرة حتى يقوم المؤجر باصلاح العيب ، وهو نفس الحكم الذي أخذنا به بالنسبة للالتزام بالصيانة ، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة فى الدفع بعدم التنفيذ (١) .

١٢٤ ـ فسخ الايجار أو نقاص الاجرة :

إذا لم يكن التنفيذ العينى ممكناً ، أو كان ممكناً ولكنه يبهظ المؤجر ، أو كان ممكناً ولا يبهظ المؤجر ، ولكن المستأجر لم يطلبه ، فان له أن يطلب غير ذلك ، فسخ الإيجار . وللقاضى سلطة تقديرية فى قبول هذا الطلب . وهو يحق له أن يمهل المؤجر حتى يصلح العيب ، أو يرفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام فى جملته (م ١٥٧ / ٢) (٢)

وإذا لم يحكم بالفسخ ، لأن القاضى رفض الحكم به أو لأن المستأجر لم يطلبه ، فان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة الشيء . وتنقص الأجرة من وقت حدوث العيب ، وليس من وقت الاعذار أو وقت المطالبة القضائية (٣) . وتنقص الأجرة بحكم به أيضاً مع الحكم بالتنفيذ العينى ، وذلك عن المدة من وقت حدوث العيب إلى وقت اصلاحه .

١٢٥ ـ التعويض :

بجانب الحكم بالتنفيذ العينى أو فسخ الإيجار ، أو انقاص الأجرة ، يجوز للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التى أصابته من الحرمان بالانتفاع ، وكذلك التعويض عن الأضرار الأخرى ، ومثال الضرر الناتج

---

(١) راجع ما سبق فقرة ٨٥ .

(٢) الغالب أن يكون العيب مبرراً للفسخ لأن من شروط العيب أن يكون مؤثراً . ومع ذلك فقد يكون العيب مؤثراً ويقوم المؤجر باصلاح جزء منه ولا يترك إلا جزءا يسيرا لا يبرر الفسخ ، أو يكون العيب متعلقاً بملحقات العين ، ولا يبرر فسخ الإيجار فى مجموعه . ولكن إذا كان العيب مما يهدد صحة المؤجر أو تابعيه فان الحكم بالفسخ يكون وجوبياً ولا يملك القاضى أية سلطة تقديرية فى ذلك (م ٥٦٥ / ٢) .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٢٣٢ ، ص ٤٤٩ ؛ قارن ، منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩٥ ، ص ٥٠٢ .

عن الحرمان من الإنتفاع ، أن يضطر المستأجر إلى الانتقال إلى مسكن آخر فيفقد ما أنفقه على إعداد المسكن الأول ، أو يضطر إلى دفع أجرة أكبر فى المسكن الجديد بسبب إرتفاع أجرة المساكن . ومثال الأضرار الأخرى أن تصاب منقولات المستأجر بالتلف بسبب الرطوبة ، أو يصاب هو أو أحد تابعيه بسبب عيب فى المصعد مثلا (١) .

ولا يحكم بالتعويض إلا إذا كان المؤجر سيء النية يعلم بوجود العيب . ويفترض القانون أن المؤجر يعلم بوجود العيب ، وعليه هو إذا أراد نفى مسئوليته أن يثبت أنه كان لا يعلم ذلك ، بأن يكون العيب قد طرأ بعد التسليم ولم يخطره به المستأجر ، أو أن يكون العيب موجوداً قبل التسلم ولكنه لم يكن يعلم به وما كان يستطيع أن يعلم به لو فحص العين بعناية الرجل العادى (٢) . ويستفاد هذا الحكم من المادة ٢/٥٧٧ التى تقرر أنه « إذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب » . وينتقد جانب من الفقه هذا الحكم على أساس أن التزام المؤجر بضمان العيب هو التزام بنتيجة ، وكان ينبغى أن يكون المؤجر مسئولا عن التعويض سواء كان يعلم بوجود العيب أو لا يعلم (٣) .

١٢٦ ـ تعديل أحكام الضمان :

أحكام الضمان ليست من النظام العام ، فالمادة ٢/٥٧٦ تقرر سريان هذه

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٠ ، ص ٧٤٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٣٣ ، ص ٤٤٩ .

(٢) كان الأجدر أن يؤسس المشرع التزام المؤجر بالتعويض على وجود خطأ من جانبه ، وليس على علمه بالعيب . ولكن لعل النتيجة تكون واحدة ، لأن علم المؤجر بالعيب أو امكانه العلم به ، مع عدم القيام باصلاحه ، يعتبر خطأ من جانبه . راجع بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٠ ، ص ٧٤٦ ، ويلاحظ أن القضاء الفرنسى لا يفرق بين علم المؤجر أو عدم علمه ، بل يجعله مسئولا فى الحالتين عن التعويض .

(٣) محمد على إمام ، فقرة ١١١ ، ص ٢٦١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٣٣ ، ص ٤٤٩ .

الأحكام « ما لم يقض الاتفاق بغيره » . والمادة ٥٧٨ تجيز الاتفاق على الاعفاء من الضمان أو الحد منه طالما أن المؤجر لم يخف غشا سبب هذا الضمان . ومعنى ذلك أن للمتعاقدين التعديل فى أحكام ضمان العيب بالتشديد أو التخفيف أو الاعفـاء .

ومن أمثلة الاتفاق على التشديد أن ينص فى العقد على مسئولية المؤجر عن العيب ولو لم يكن مؤثراً أو خفياً أو مع علم المستأجر به . أو الاتفاق على التزام المؤجر بالتعويض ولو كان لا يعلم بالعيب .

ومن أمثلة الاتفاق على التخفيف ، أن يشترط المؤجر عدم التزامـه بالتعويض ، أو عدم التزامه باصلاح العيب ، أو عدم التزامه باصلاح العيوب التى تطرأ بعد التسليم ، أو عدم مسئوليته عن العيوب التى توجد فى ملحقات العين (١) .

ويجوز يضاً الاتفاق على الاعفاء من الضمان إطلاقا ، فلا يلتزم المؤجر بالتنفيذ العينى أو انقاص الأجرة أو الفسخ أو التعويض . ويقوم مقـام هذا الاتفاق أن يخطر المؤجر المستأجر بوجود العيب . أو ان يكون المستأجر عالماً بالعيب بأى طريق آخر (٢) . ولكن شرط الاعفـاء من الضمان إذا ورد فى عبارات عامة دون تحديد نوع العيب ، أو نوع الضمان المتعلق به

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٣٤ ، ص ٤٥٣ .

(٢) سبق أن رأينا أن عدم علم المستأجر بوجود العيب شرط من شروط الضمان . وقـد قضت محكمة النقض أنه « متى كانت المحكمة إذ رفضت طلب المستأجر رد أجرة الجزء التالف فى الأرض المؤجرة أقامت قضاءها على علم المستأجر بحالة الأرض وما فيها من عيب بسبب عدم صلاح جزء منها للزراعة وأنه على أى حال قد أسقط حقه فى الاحتجاج بالعيب الخفى إذ قد نفـذ شروط الإجارة بعد ذلك وقام بدفع الأجرة بغير اعتراض فان حكمها يكون مسببا تسبيبا كافيا مقنعا فى التدليل على صحة النتيجة القانونية التى وصل إليها » (نقض ٢٩ ديسمبر ١٩٣٢ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠١ ، فقرة ٣٠) . ويلاحظ أن حكم النقض المذكور وهو صادر فى ظل التقنين القديم ، قد أقام حكمه فى اعفاء المؤجر من المسئولية على أساسين ، أولهما علم المستأجر بالعيب قبل التسليم وهو ما يستفاد منه تنازله عن حقه فى الضمان ، وثانيهما قيامه بتنفيذ العقد بعد ذلك دون اعتراض وهو مايستفاد منه أيضاً تنازله عن حقه فى الضمان . ولا زال الاستدلال بهذا الحكم جائزا فى ظل القانون المدنى الجديد .

الاعفاء ، فلا يجوز التوسع فى تفسيره (١) . وهو لا يؤدى إلا إلى اعفـــاء المؤجر من اصلاح العيب دون اعفائه من التعويض ، أو الحكم بانقاص الأجرة أو فسخ الإيجار (٢) .

ويلاحظ أن شرط الاعفاء من الضمان يقع باطلا إذا كان المؤجر قـد أخفى العيب عن المستأجر بطريق الغش (م ٥٧٨) . وهذا الحكم تطبيـق للقواعد العامة فى عدم جواز اشتراط الاعفاء من المسئولية العقدية فى حالة الغش أو الخطأ الجسيم (٣) (م ٢/٢١٧) .

ويلاحظ أخيراً أن دعوى الضمان تسقط بمضى خمس عشرة سنة طبقاً للقواعد العامة ، وليس بمضى سنة واحدة من وقت التسليم كما هو الحكم فى دعوى ضمان العيب فى البيع ، لأن النص الوارد فى البيع (م ٤٥٢) استثنائى ، ولا يقاس عليه (٤) .

وبهذا نكون قد انتهينا من دراسة التزامات المؤجر ، وننتقل إلى دراسة التزامات المستأجر .

---

(١) نقض عراقى ، ٣ يونيه ، ١٩٢٦ ، داللوز ، ١٩٢٧ ، ١ ، ١٦٧ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٢٨ ، ص ٧٤١ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٣٤ ، ص ٤٥٣ .

(٣) محمد لبيب شنب ، ص ٢٨٣ .

(٤) سليمان مرقس ، فقرة ١٩٢ ، ص ٣٤٤ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٢٨٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، فقرة ٣٣٠ ، ص ٤٤٦ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٩٢ ، ص ٣١٧ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١١١ ، ص ٢٦١ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٤٣ ، ص ٢٠٨ ؛ نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٢ ، فقرة ٣٤ .

المبحث الثانى

التزامات المستاجر

١٢٧ ـ التزامات أساسية وأخرى ثانوية :

التزامات المستأجر تقابل التزامات المؤجر . وقد نص المشرع عليها فى المواد من ٥٧٩ إلى ٥٩٢ . وتسرى الأحكام المنصوص عليها فى هـــذه المواد ، وكذلك القواعد العامة فيما لم يرد بشانه نص خاص . والتزامات المستأجر الرئيسية هى (١) الالتزام بدفع الأجرة . (٢) الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له وصيانتها . (٣) الالتزام برد العين .

وبجانب هذه الالتزامات ، توجد التزامات أخرى ثانوية نشير إليهـا فيما يلى :

١ ـ يلتزم المستأجر بدفع مصروفات العقد إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بذلك . فاذا لم يوجد ، فقد ذهب رأى إلى تطبيق نص المادة ٤٦٢ الذى يلزم المشترى بمصروفات العقد ، للقول بان المستأجر يلتزم أيضـاً بمصروفات عقد الإيجار (١) . ويرفض جانب من الفقـــه الأخذ بهذا الرأى لأن الحكم الوارد فى البيع يرجع الى أسباب تاريخية فى القانون الفرنسى القديم الذى كان يحابى البائع على حساب المشترى ، وهو حكم لا يقوم على علة ظاهرة ، لأن فائدة تحرير العقد تعود على الطرفين فتكون نفقاته مناصفة بينهما إذا لم يوجـــد اتفاق على غيره (٢) . والرأى الثانى هـــو الصحيح ، مع ملاحظة أن نفقات تسجيل العقد يتحملها المستأجر وحده لأن التسجيل لمصلحته وحده ، أما نفقات السمسرة ، فيتحمل كل من

---

(١) محمد على إمام ، فقرة ١١٥ ، ص ٢٦٧ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ١٤٦ ، ص ٢١٠ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، فقرة ١٩٨ ، ص ٥١٠ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ١٩٣ ، ص ٣١٨ ، هامش ١ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٢٨٥ .

الطرفين نصيب منها بحسب اتفاقه مع السمسار وما يجرى به العرف ، أما بقية مصروفات العقد ورسوم الورقة الرسمية ورسوم التمغة فيتحملها الطرفان مناصفة ما لم يقض اتفاق أو عرف بغير ذلك (١) .

١ — يلتزم المستأجر بتسلم العين المؤجرة ، والتسلم غير التسليم . وتقع عليه هو نفقات التسلم ، كنفقات الانتقال إلى مكان العين المؤجرة . وإذا كان تسلم العين هو بداية انتفاع المستأجر بها وفى مصلحته ، فهو أيضاً فى مصلحة المؤجر ، حتى لا تترك العين بغير إشراف عليها . وللمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العينى لالتزام المستاجر ، ويكون ذلك بتعيين حارس على الأرض المؤجرة مثلا ، يقوم بزراعتها لحساب المستأجر ، كما يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض (٢) .

٣ — يلتزم المستأجر بدفع الرسوم والتكاليف المقررة على الانتفاع بالعين ، كرسم النظافة (٢ ٪ من الأجرة) المقرر فى بعض المحافظات . أما الرسوم والتكاليف الأخرى فهى واجبة على المؤجر (م ٣/٥٦٧) . وإذا دفعها المستأجر تخصم من الأجرة .

٤ — يلتزم المستأجر بدفع ما يكون حسابه بالعداد كالغاز والكهرباء والمياه ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك . ومما تجرى عليه العادة أن يدفع المؤجر ثمن المياه فى القاهرة ، وأن يدفعها المستأجر فى الاسكندرية .

والالتزامات الثانوية السابق ذكرها ، بعضها يستحق للمؤجر كالالتزام بالتسلم ، وبعضها يستحق للغير ، كرسوم الورقة الرسمية ورسوم التمغة ورسم النظافة وهى تستحق للدولة ، وكذلك ثمن الغاز والمياه والكهرباء

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣٣٦ ، ص ٤٥٨ ؛ محمد لبيب شنب ، ص ٢٨٦ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٥١١ ، عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٣٣٦ ، ص ٤٥٨ .

فهى تستحق للملتزم المرفق العام ، ونفقات تحرير العقد تستحق للمحامى الذى قام بتحريره .

أما الالتزامات الرئيسية فهى تستحق دائماً للمؤجر ، وهو ماندرسه الآن بشيء من التفصيل فى ثلاثة مطالب متتالية .

المطلب الأول

الالـــتزام بدفع الاجرة

درسنا من قبل الأجرة عند دراسة المحل فى عقد الإيجار . وذكرنا بصفة خاصة أنها قد تكون نقوداً أو أية تقدمة أخرى (م ٥٦١) ، وذكرنا كذلك أنه عند عدم الاتفاق على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرهـا ، أو إذا تعذر اثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل (م ٥٦٢) . وندرس فيما يلى ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته واثباته ، كما ندرس الجزاء على الاخلال بالالتزام بدفع الأجرة .

§ ١ — ميعاد دفع الاجرة ومكانه وطريقته واثباته

١٢٨ — ميعاد دفع الاجرة :

تنص المادة ١/٥٨٦ على أنه « يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة . » وهذا النص تطبيق للقواعد العامة فى أن العقد شريعة المتعاقدين ، وأن عرف الجهة يعتبر مكملا لإتفاق المتعاقدين . وقد يتفق على تعجيل الأجرة أى دفعها قبل بدء الانتفاع ، أو يتفق على تأجيل الأجرة أى دفعها فى آخر مدة الانتفاع ، أو يتفق على تقسيط الأجرة ، أى دفعها على أقساط طوال مدة الانتفاع ، مع النص على تعجيل القسط أى دفعه فى بداية كل وحدة زمنية ، أو تأجيله ، أى دفعه فى نهاية كل وحدة زمنية .

فاذا لم يوجد اتفاق ، وجب اتباع عرف الجهة ، ويجرى العرف على أن تدفع أجرة الأرض الزراعية على قسطين ، أولهما عند بداية المحصول الشتوى والثانى عند بداية المحصول الصيفى . ويجرى العرف على أن تدفع أجرة المساكن على أقساط فى بداية الانتفاع بالنسبة لكل قسط (١) .

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، وجب تطبيق القواعد العامة ، وهى تقضى بأن الأجرة تجب عند استيفاء المنفعة ، أى فى آخر مدة الإيجار إذا حدد مبلغ الأجرة إجمالا ، أو فى آخر كل وحدة زمنية إذا حدد مبلغ الأجرة بحسب كل وحدة زمنية (٢) .

ودين الأجرة يسقط بمضى خمس سنوات من تاريخ استحقاقها ، وذلك طبقاً لنص المادة ١/٣٧٥ التى تقرر أنه « يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المبانى والأراضى الزراعية ومقابل الحكر ، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات »(٣)

١٢٩ - مكان دفع الاجرة :

تقرر المادة ٥٨٦ « ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك » . وهذا النص تطبيق للقواعد العامة فى أن الوفاء يكون فى موطن المدين وهو المستأجر ، فدين الأجرة كغيره من الديون مطلوب غير محمول . والموطن ليس هو بالضرورة مكان وجود

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ١٩٨ ، ص ٣٥٤ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٢٨ ، ص ٣٧١ .

(٢) وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى أن « المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التى حددت بأى طريق آخر ، فى المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد فى المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية . وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادىء العامة ، وهى تقضى بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة » (جـ ٤ ، ص ٥٤١) .

(٣) وهذا التقادم لا يبنى على قرينة الوفاء ولكن لعقاب الدائن المهمل فى المطالبة بحقه ، وحماية المدين من تجمع دين الأجرة فى ذمته مدة طويلة من الزمن . راجع ، عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٣٤٣ ، ص ٤٧٣ ، هامش ١ .

العين المؤجرة ، إذا كان المستأجر مقيماً بصفة دائمة فى مكان آخر . وإذا غير المستأجر موطنه فالعبرة بالموطن الجديد (١). ولكن قد يتفق على خلاف ذلك بأن يكون الوفاء فى موطن المؤجر مثلا . وفى هذه الحالة فلا يعتد بتغيير المؤجر لموطنه ، بل العبرة بالموطن الموجود وقت العقد (٢) . وقد يتفق المتعاقدان على أن يكون الوفاء فى مكان معين ، ثم يعدلان عن هذا المكان إلى غيره بعد العقد باتفاق صريح أو ضمنى ، كأن يتفقا على أن يكون الوفاء فى موطن المؤجر . ولكن هذا يقوم دائماً بالسعى إلى موطن المستأجر لتحصيل الأجرة ، فيعتبر ذلك تعديلا ضمنياً لمكان الدفع (٣) .

ولا يجوز الدفع فى مكان آخر غير ما يقضى به الاتفاق أو العرف أو القواعد العامة . فلا يجوز دفع الأجرة بطريق الإيداع فى خزانة المحكمة ، ما لم يوجد مبرر لذلك كامتناع المؤجر عن استلام الأجرة ، أو توقيع حجز من دائنى المؤجر على الأجرة ، والا فان الوفاء فى غير مكانه لا يكون مبرئا لذمة المستأجر (٤) .

١٣٠ - طريقة دفع الاجرة ومايجب دفعه :

يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة المتفق عليها . فاذا لم يوجد اتفاق على مقدار الأجرة أو تعذر اثبات هذا الاتفاق وجب عليه دفع أجرة المثل . (م ٥٦٢) . وإذا انقصت الأجرة بسبب اخلال المؤجر بأحد التزاماته ، على النحو السابق دراسته ، فلا يدفع المستأجر إلا مابقى عليه بعد الانقاص . وإذا أنقصت الأجرة بمقتضى بعض القوانين ، كقانون الاصلاح الزراعى ، أو قانون إيجار الأماكن ، فلا يدفع المستأجر إلا الأجرة بعد التخفيض .

---

(١) بلانيول وجيفور بتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨٩ ، ص ٨٣١ .

(٢) لوران ، ج ٢٥ ، فقرة ٢٣٨ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨٩ ، ص ٨٣٢ .

(٣) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٨٦٢ ، ص ٤٩٦ .

(٤) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٤٤ ، ص ٤٧٦ .

وعلى العكس إذا أتفق على أن الأجرة تزيد إذا استعمل المستأجر العين بطريقة معينة ، وجبت عليه الزيادة إذا استعمل العين بهذه الطريقة (١) .

ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة عن المدة كلها ولو لم ينتفع بالعين طول مدة الإيجار ، بأن تأخر فى تسلمها بسبب راجع إليه ، أو أعادها قبل انتهاء الإيجار . ولكن تنقص الأجرة فى هذه الحالة الأخيرة إذا ثبت أن المؤجر استفاد من العين فى المدة الباقية (٢) .

وإذا اتفق على أن تكون الأجرة شيئاً آخر غير النقود ، كمحصول زراعى مثلا ، فيجب الوفاء بالقدر المتفق عليه ، والجودة المتفق عليها ، فاذا لم تحدد درجة الجودة ، وجب أن يكون الشىء من درجة متوسطة . وقد تكون الأجرة ، هى تمكين المؤجر من الانتفاع بعين أخرى يملكها المستأجر ، أو نقل ملكية شىء إلى المؤجر أو ترتيب حق عينى له عليه . ويجب على المستأجر أن يوفى بذلك فى جميع الأحوال .

ولا يشترط أن يكون الوفاء للمؤجر شخصياً بل يجوز أن يكون لتابعه كالبواب ، إذا قدم للمستأجر مخالصة من المؤجر ، ما لم يوجد اتفاق صريح على ضرورة أن يكون الوفاء للمؤجر شخصياً (م ٣٣٢) . ويجوز أن يكون الوفاء بالأجرة بحوالة بريدية أو مصرفية . أما الوفاء بالأجرة بتحرير شيك أو كمبيالة أو سند إذنى ، فلا يجوز إلا برضاء المؤجر (٣) .

والمدين بالأجرة هو المستأجر وإذا تعدد المستأجرون ، فلا يلتزمون على وجه التضامن إلا إذا وجد اتفاق على ذلك . (م ٢٧٩) . وينتقل دين

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه « إذا اشترط فى عقد إيجار الأطيان أنه « فى حالة زراعة القطن مكررا يزاد الإيجار المستحق بما يوازى الايجار الأصلى عن القدر الذى يزرع قطناً مكرراً » ورأت المحكمة أن هذا الشرط ليس شرطاً جزائياً يستلزم القضاء به التحقق من أن المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد الإيجار ، وإنما هو اتفاق على مضاعفة الأجرة فى حالة معينة . . . ثم أعطته على هذا الاعتبار حكمه . . فلا تقبل المناقشة فى ذلك لدى محكمة النقض » (١٨ فبراير ١٩٤٣ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٤ ، فقرة ٤٦).

(٢) منصور مصطفى منصور ، ص ٥٣٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٤٥ ، ص ٤٧٧ .

الأجرة من المستأجر الى ورثته ، ولا يلتزم هؤلاء بدفعه بطريق التضامن عن المدة التالية لوفاء المستأجر ؛ أما أجرة المدة السابقة على الوفاء فهى تجب على التركة .

والدائن بالأجرة هو المؤجر ، ولكن إذا أحال المؤجر حقه فى الأجرة إلى شخص آخر وقبل المستأجر الحوالة أو أعلن بها فيجب عليه أن يدفع الأجرة للمحال له . وإذا حجز دائن المؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر ، فيجب عليه أن يمتنع عن دفعها للمؤجر ، وله أن يودعها خزانة المحكمة . وإذا شرع دائن المؤجر فى التنفيذ على العقار المؤجر وسجل تنبيه نزع الملكية وكلف المستأجر بعدم دفع الأجرة للمؤجر ؛ أو جاء هذا التكليف من دائن بيده سند تنفيذى ، فيجب على المستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة للمؤجر عن المدة التالية لتسجيل التنبيه ، وإلا اضطر إلى دفعها مرة ثانية ، أما إذا كان قد دفعها قبل هذا التكليف ، صح وفاؤه وسئل عنها المؤجر بوصفه حارساً (م ٤٠٧ من قانون المرافعات الجديد (١) . وإذا شهر افلاس المؤجر ، وجب دفع الأجرة لسنديك التفليسة ، تحت اشراف مأمور التفليسة وهو القاضى المنتدب لذلك (م ٢٧٧ تجارى) . وإذا باع المؤجر العين المؤجرة ، وعلم المستأجر بالبيع ، وجب عليه دفع الأجرة للمشترى (٢).

١٣١ - اثبات دفع الاجرة :

يخضع اثبات دفع الأجرة للقواعد العامة فى الاثبات . ويقع عبء الإثبات طبقاً للقواعد العامة على المستأجر فهو المدين بدين الأجرة . فاذا

---

(١) وهى تقابل المادة ٦٢٢ ، من قانون المرافعات السابق عليه .

(٢) قضت محكمة النقض بأن « بيع العين المؤجرة ، وإن كان لا يفسخ عقد الإجارة الثابت تاريخه رسمياً قبل البيع إلا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق والالتزامات المتولدة من هذا العقد من ذمة المؤجر البائع إلى ذمة المشترى بحيث يقوم مقام المؤجر فى هذه الحقوق والالتزامات جميعاً . ومن ثم فمتى علم المستأجر بانتقال ملكية العين إلى مشتر جديد فان ذمته لا تبرأ من أجرتها إلا بالوفاء بها إلى هذا المشترى » (٢٢ ديسمبر ١٩٤٩ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٤ ، فقرة ٤٨) . وراجع كذلك ، نقض ٢٢ نوفمبر ١٩٣٤ (ثلاثة أحكام) ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٤ - ص ١٠٥ ، الفقرات ٤٩ ، ٥٠ ، ٥١ .

زادت قيمة القسط الذى يدعى المستأجر الوفاء به عن عشرين جنيها ، فلا يجوز الاثبات إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالاقرار واليمين ، ويجب الاثبات بالكتابة حتى لو كان المستأجر يدعى أنه أوفى بجزء من القسط لا يزيد على عشرين جنيها طالما أن القسط فى مجموعه يزيد على ذلك . أما إذا قل القسط الذى يدعى المستأجر الوفاء به عن عشرين جنيها ، جاز الاثبات بكل الطرق ، بما فى ذلك البينة والقرائن (١) .

وقد نص المشرع على أن « الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك » . إذ الغالب ألا يقبل المؤجر الوفاء بقسط متأخر دون أن يكون قد استوفى الأقساط السابقة عليه . ومع ذلك فقد يوجد ما يبرر ذلك ، وفى هذه الحالة يكون من الأحوط للمؤجر أن يحصل على اقرار كتابى من المستأجر بأنه لم يدفع أجرة الأقساط السابقة (٢) . ولكن المؤجر يستطيع اثبات عكس هذه القرينة بغير الكتابة كالبينة والقرائن .

وإذا كان الإثبات واجبا بالكتابة . ولكن المستأجر فقد الإيصال لسبب لا يد له فيه ، كما لو كان البواب قد سرقه ، جاز للمستأجر أن يثبت ذلك بالبينة (م ٤٠٣ ب) .

§ ٢ — ضمانات الوفاء بالأجرة

ضمانات الوفاء بالأجرة بعضها يرجع إلى القواعد العامة ، وهو التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض ، وبعضها خاص بالإيجار وحده ؛ وهو الزام المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة تكفى للوفاء بالأجرة عن مدة سنتين ، وامتياز المؤجر على هذه المنقولات وحقه فى حبسها ، وتوقيع الحجز التحفظى عليها . ونتدرس كل ذلك فيما يلى .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٢٤٦ ، ص ٤٧٨ ؛ م ٦٠ من قانون الاثبات الجديد .

(٢) كان القضاء فى ظل القانون القديم يأخذ بهذه القرينة ، أو على الأقل يعتبر الوفاء بقسط من الأجرة ، مبدأ ثبوت بالكتابة عن الوفاء بالأقساط السابقة ؛ راجع ، نقض ٢٥ أبريل ١٩٣٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ص ٤ ، فقرة ٤٧ .

١٣٢ ـ التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض :

١ ـ للمؤجر كأى دائن أن يطالب بالتنفيذ العينى لدين الأجرة ، فاذا أعذر المستأجر ، ورفع دعوى بالدين ، فان القاضى يحكم له بما استحقه فعلا ، ويجوز تنفيذ هذا الحكم على أى مال من أموال المدين . ولكن الدائن يفضل بطبيعة الحال أن ينفذ به على منقولات المدين الموجودة بالعين ، لأن له حق امتياز عليها . ويلاحظ أن حق الدائن فى حبس المنقولات المذكورة وتوقيع الحجز التحفظى عليها قبل أن يكون معه سند تنفيذى ، يزيد من فرصته فى التنفيذ العينى بعد استصدار الحكم .

٢ ـ ولكن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار بدلا من التنفيذ العينى ، وإذا طلب دفع الأجرة ، فيجوز أن يعدل عنه إلى طلب الفسخ ما دام أن الحكم لم يصدر . ولكن إذا صدر الحكم بدفع الأجرة ، فلا يجوز طلب الفسخ عن للامتناع عن دفع الأجرة التى حكم بها ، ولكن يجوز مستقبلا طلب الفسخ للامتناع عن دفع الأجرة عن مدة أخرى . ويجوز بطبيعة الحال مع طلب الفسخ ، طلب التنفيذ العيبى للأجرة التى استحقت ، فهى حق ثابت للمؤجر . ويجب للحكم بالفسخ اعذار المستأجر بالدفع . ورفع الدعوى عليه بعد ذلك . وبالنسبة لايجار الأماكن يجب تكليف المستأجر بالدفع على يد محضر ، وانقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون أن يقوم بالدفع ، ولا ترفع الدعوى قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً وإلا كانت غير مقبولة . (م ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) (١) .

وللقاضى سلطة تقديرية فى قبول طلب الفسخ أو عدم الحكم به طبقاً للقواعد العامة (م ٢/١٥٧) ، حتى لو تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا بأن يكون الإيجار مفسوخا من تلقاء نفسه إذا لم يدفع المستأجر الأجرة ،

---

(١) سليمان مرقس ، شرح قانون إيجار الأماكن ، ١٩٦٦ ، فقرة ١٠٥ وما بعدها ، ص ٣٢٢ وما بعدها .

لأن الغالب ألا يقصد بهذا الشرط إلا ترديد حكم القانون فى جواز الفسخ لعدم التنفيذ . أما إذا تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا وبدون حاجة إلى حكم ، فان هذا الشرط يمكن تفسيره بانه يسلب من القاضى سلطته التقديرية فيتحتم عليه الحكم بالفسخ . ويكون الحكم كاشفا للفسخ لا منشئا له . وقد يذهب المؤجر إلى أبعد من ذلك فيشترط أن يكون الإيجار مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إعذار . وفى هذه الحالة لا يجب على المؤجر إعذار المستأجر (١) . ويحق له الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لاخلاء العين ، وحكم قاضى الأمور المستعجلة لا يحسم الموضوع ، بحيث إذا نازع المستأجر فى انفساخ العقد أمام قاضى الموضوع ، فان الحكم الذى يصدر بعد ذلك إما أن يقرر تحقق الشرط الفاسخ ويقضى بالفسخ ويعتبر فى ذلك كاشفا ، وإما أن يقضى بعدم تحقق الشرط لوجود أسباب تبرر الامتناع عن دفع الأجرة ، ويعيد المستأجر إلى العين التى أخرج منها (٢) .

ويستثنى من القواعد السابقة . عقد إيجار الأراضى الزراعية . إذ تنص المادة ٢/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى على أنه « لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء الأجرة عن السنة الزراعية بأكملها أو بأى جزء منها إلا بعد انقضاء ثلاثة أشهر على انتهائها وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلهـا أو بعضها » . ووجـه

---

(١) ويستثنى من ذلك عقد ايجار الأماكن ، لأن تكليف المستأجر بالدفع والانتظار عليه خمس عشرة يوماً ، قبل رفع الدعوى ، من الأحكام الملزمة التى لا يجوز تعديلها باتفاق المتعاقدين .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ١ ، نبذة ٣٥٠ ، ص ٤٨٣ وما بعـدها . ويلاحظ أنه إذا وجد شرط فاسخ صريح مع النص على أن العقد ينفسخ دون حاجة إلى حكم أو إعذار ، فان هذا الشرط يجوز تعديله بعد ذلك باتفاق صريح أو ضمنى بين الطرفين . ويعتبر تسامح المؤجر المتكرر فى تأخر المستأجر فى دفع الأجرة ، نزولا ضمنياً عن هذا الشرط ، ويرجع فى ذلك إلى القواعد العامة وخاصة ما تعلق بسلطة القاضى التقديرية .

الاستثناء هو فى مهلة الثلاثة أشهر الممنوحة للمستأجر بحكم القانون (١) .

٣ – وبجانب طلب التنفيذ العينى أو الفسخ يجوز للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التى أصابته . وأهمها مصروفات رفع الدعوى ، وفوائد التأخير وفقاً للقواعد العامة . وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته كأن تبقى العين دون إيجار وبغير تقصير من المؤجر . ويجب للحكم بالتعويض أن يقوم المؤجر باعذار المستأجر طبقاً للقواعد العامة . وإذا تضمن العقد النص على تعويض اتفاقى ، فيجب الا يزيد هذا التعويض عن مقدار الضرر ، حتى لا يكون مصدر اثراء للمؤجر (م ٢٢٤ مدنى) (٢) .

١٣٣ – التزام المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة :

تنص المادة ٥٨٨ من التقنين المدنى على أنه « يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزناً أو حانوتاً أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الإتفاق على هذا الاعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر » .

وهذا النص خاص بايجار المنازل والأراضى الزراعية والحوانيت

---

(١) وتنص الفقرة الرابعة من نفس النص على أنه « يجوز للمستأجر إذا طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار وإخلاءه من الأرض المؤجرة إليه أن يوفى بالأجرة المتأخرة أثناء نظر طلب المؤجر أمام لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة إلى ما قبل إقفال باب المرافعة ، وفى هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة » أى أنه اذا عرض المستأجر الدفع ، فلا تملك لجنة الفصل رفض هذا العرض والحكم بالفسخ ، فلبست لها سلطة تقديرية فى هذا الشأن . وسنرى نفس الحكم بالنسبة لإيجار الأماكن (م ٢ (أ) من قانون إيجار الأماكن) .

(٢) يلاحظ أنه إذا حالت دون انتفاع المستأجر بالعين قوة قاهرة ، فانه قد يعفى من دفع الأجرة كلها أو بعضها . وسندرس هذا الحكم بالتفصيل عند دراسة عقد إيجار الأراضى الزراعية ، راجع ، م ٦١٥ ، م ٦١٦ مدنى .

والمخازن وما شابه ذلك ، فلا ينصرف إلى إيجار الأرض الفضاء أو إيجار المنقول .

والمنقولات التى يلزم المستأجر بوضعها طبقاً لهذا النص ، يتقرر عليها امتياز للمؤجر كما سنرى وكذلك يتقرر له عليها حق الحبس ، ولذلك فان وضعها يؤدى إلى ضمان حقيقى للمؤجر .

والمنقولات التى توضع فى العين تكون مما تقتضيه طبيعة الانتفاع بها . فالمنزل المؤجر للسكنى يوضع فيه الأثاث ، والأرض الزراعية توضع فيها الماشية وآلات الزراعة وكذلك ما تنتجه هذه الأرض من محصولات ، والحانوت توضع فيه البضاعة ، والمكتب توضع فيه أدوات العمل ، والمصنع توضع فيه آلاته وما ينتجه المصنع . . الخ . ويشترط أن تكون هذه المنقولات مما يقبل الحجز عليه ، حتى تتحقق الفائدة من الضمان .

ويجب أن تكون هذه المنقولات كافية للوفاء بالأجرة لمدة سنتين أو لمدة الإيجار إذا كانت أقل من سنتين . وعند النزاع فى كفاية الأجرة للضمان فان القاضى يفصل فى ذلك . وله أن ينتقل إلى العين أو يندب خبيرا لذلك . ويعفى المستأجر من هذا الالتزام فى ثلاث حالات . :

١ ــ إذا كانت الأجرة قد عجلت عن مدة سنتين أو عن مدة الإيجار إن قلت عن ذلك . فاذا عجلت الأجرة عن مدة أقل . وجب وضع منقولات تكفى للوفاء بالأجرة عن المدة الباقية فيما لم تعجل فيه الأجرة . وإذا امتد الإيجار بعد السنتين اللتين عجلت عنهما الأجرة ، وجب وضع المنقولات عند بداية الامتداد ، إلا إذا عجلت الأجرة عن مدة اخرى (١)

---

(١) يذهب الدكتور منصور مصطفى منصور إلى أنه يجب أن يكون للمؤجر ضمان عن مدة سنتين فى كل وقت ، بحيث إذا كانت مدة الإيجار خمس سنوات وعجلت الأجرة عن مدة سنتين ، ومضت سنة منهما ، وجب على المستأجر أن يضع منقولات تضمن الوفاء بأجرة سنة أخرى . (ص ٥٤٤) . ولا يشترط غيره هذا الشرط ، راجع ، سليمان مرقس ، فقرة ٢٠٢ ، ص ٣٦٣ ؛ عبد الفتاح ، فقرة ٢٣٥ ، ص ٣٧٢ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٧٤ ، ص ٢٤٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى جـ ٦ ، فقرة ٣٥٤ ، ص ٤٩٢ .

٢ – إذا اتفق على اعفاء المستأجر من هذا الالتزام . وقد يكون الاتفاق صريحاً أو ضمنياً . ويؤخذ فى هذا الشان بالعادات الاتفاقية . ومن ذلك عدم الزام صغار المزارعين بهذا الضمان ، أو أن يكون المستأجر سمسارا مثلا ، ولا تجرى العادة على أن يضع منقولات ذات قيمة فى مكتبه (١) .

٣ – إذا قدم المستأجر للمؤجر تأمينا آخر ، سواء كان تأميناً شخصياً كالكفالة أو عينياً كالرهن .

والجزاء المترتب على الاخلال بهذا الالتزام هو التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض طبقاً للقواعد العامة . وفى هذا تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « وإذا أخل المستأجر بالتزامه فى وضع منقولات فى العين المؤجرة ، كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة » (٢) . ويذهب رأى إلى عدم جواز طلب التنفيذ العينى للالتزام ، لأن وضع منقولات معينه فى العين المؤجرة مما يتعلق بشخص المدين فلا يجبر على أدائه ، وله هو ، إذا أراد أن يتوقى طلب الفسخ مع التعويض ، أن يضع هذه المنقولات ، وأنه من الناحية العملية لا جدوى من الزام المستاجر بوضع منقولات لا يملكها ولا جدوى من تهديده تهديدا ماليا لتنفيذ هذا الالتزام . ويكون أمام المؤجر طريق آخر هو المطالبة بالأجرة عن المدة كلها ، وليس فقط عن القسط الذى حل ، لأن امتناع المستأجر عن وضع المنقولات المذكورة ، مع ما يترتب عليها من امتياز للمؤجر ، يعتبر امتناعاً عن تقديم مايلزمه القانون بتقديمه من تأمينات (م ٣/٢٧٣) ، فيسقط الأجل (٣) .

ويفسر النص الخاص بوضع منقولات فى العين المؤجرة على أنه يعبر

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ٥٤٥ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٥٦ ، ص ٢٩٧ .

عن إرادة ضمنية للمتعاقدين على تقرير رهن للمؤجر على هذه المنقولات (١) وأيا ما كان الأمر فان للمؤجر امتيازا عليها بحكم القانون .

١٣٤ ـ امتياز المؤجر :

تنص المادة ١١٢٣/١ على أن « أجرة المبانى والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعى » .

والامتياز هو تأمين مقرر بحكم القانون . وقد أعطى المشرع للمؤجر هذا التأمين الخاص لضمان حقه فى الأجرة . ويستفيد من الامتياز كل مؤجر لعقار أيا كانت طبيعته ، كالأرض الزراعية والمبانى والأرض الفضاء (٢) ، ولكنه لا يضمن اجرة المنقول .

ويضمن الامتياز دين الأجرة لمدة سنتين فقط ، أو عن كل المدة إذا قلت عن سنتين ، ويضمن كذلك حقوق المؤجر الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار ، كحقه فى التعويض لاخلال المستأجر بأحد التزاماته . وهو يضمن هذه الحقوق الأخرى دون تحديد مدة لها طالما أنها لم تنقض بالتقادم (٣) .

ويرد هذا الامتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر والتى يضعها فى العين المؤجرة ويكون من الجائز الحجز عليها ، ويرد على كل هذه المنقولات ولو زادت قيمتها بكثير عن دين الأجرة ، مع الاحتفاظ للمؤجر بالحق

---

(١) بلانيول وريبير وبيليه ، ج ١٢ ، فقرة ١٤٢ ؛ قارن مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٦٤ .

(٢) وقد ذكر المشرع المبانى والأراضى الزراعية على سبيل المثال ، لا على سبيل الحصر ، راجع ، مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٦٧ .

(٣) ولا يوجد فى القانون الفرنسى تحديد للمدة التى يضمنها الامتياز ، فهو يضمن دين الأجرة طالما لم ينقض بالتقادم ، راجع ، مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٧٣ ؛ بودان ، فقرة ٤٧٦ وما بعدها .

فى اخراج المنقولات التى تزيد قيمتها عما يجب وضعه بالعين (١) .

ويرد هذا الامتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر أو لزوجته . ومع ذلك يجوز للزوجة أن تخطر المؤجر بانها لا تقبل أن تكون منقولاتها ضمانا لدين الأجرة ، وفى هذه الحالة لا يشملها الامتياز ، ويكون للمؤجر فقط أن يلزم المستأجر بأن يضع منقولات مملوكة له شخصياً بما يعادل الأجرة عن سنتين أو عن مدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وهذه يرد عليها الامتياز . أما المنقولات المملوكة للغير فلا يشملها الامتياز إلا إذا كان المؤجر حسن النية لا يعلم بوجود حق للغير عليها (م ١١٤٣/٢مدنى) . ووجود المنقولات فى العين المؤجرة قرينة على أنها مملوكة للمستأجر ، ولذلك تفترض حسن نية المؤجر فى ذلك إلى أن يثبت العكس (٢) . وإذا كانت المنقولات مملوكة للمستأجر من الباطن فان الامتياز يشملها إذا لم يكن للمستأجر حق التأجير من الباطن . أما إذا كان له هذا الحق فان الامتياز لا يشملها إلا بقدر ما يكون للمستأجر الأصلى فى ذمة المستأجر من الباطن (م ١١٤٣/٣).

ويلاحظ أن مرتبة امتياز المؤجر ، هى المرتبة السادسة بعد حقوق الامتياز الأخرى الواردة على منقول وهى بحسب ترتيبها امتياز المصروفات القضائية ، وامتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة ، وامتياز حفظ المنقول ، وحقوق الامتياز العامة ، وامتياز مصروفات الزراعة ومقابل آلات الزراعة . (م ١١٤٣/٤) . ولكن نظراً لأن المؤجر ليس فقط صاحب حق امتياز ، بل هو أيضاً حائز للمنقولات التى يضعها المستأجر بحكم القانون (م١١٣٣/٢ مدنى) (٣) ، فان حقوق الامتياز المتقدمة عليه لا تكون نافذة فى

---

(١) راجع كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ٢٣٢ .

(٢) ولكن قد يكون من الظاهر أن المنقولات غير مملوكة للمستأجر ، كالسيارات الموجودة فى جراج مؤجر ، وفى هذه الحالة يفترض علم المؤجر بأنها غير مملوكة للمستأجر ، بلانيول وريبير وبيكيه ، ج ١٢ ، فقرة ١٥٩ .

(٣) تقرر المادة ١١٣٣/٢ « ويعتبر حائزا فى حكم هذه المادة ، مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة . . . » وحيازة المؤجر هى حيازة حكمية مقررة بحكم القانون ، أما الحيازة الفعلية فهى للمستأجر . والحيازة الحكمية للمؤجر تقيد الحيازة الحقيقية للمستأجر ، راجع ، بلانيول وريبير وبيكيه ، ج ١٢ ، فقرة ١٤٢ .

حقه إذا كان حسن النية لا يعلم بوجودها ، ويؤدى هذا من الناحية العملية إلى أن امتياز المؤجر المتأخر فى المرتبة ، يصبح فى المرتبة الأولى بفضل ماله من حيازة ولأنه « لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية » (م ١١٣٣/١ مدنى) . وبجانب أن المؤجر ، مرتهن رهنا ضمنياللمنقولات الموجودة بالعين ، وحائز لها ، وصاحب امتياز عليها ، فهو أيضا صاحب حق فى الحبس (١) .

١٣٥ ـ الحق فى الحبس :

تنص المادة ٥٨٩ على أنه « (١) يكون للمؤجر ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار . أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكةللمستأجر . وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه ، كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق . (٢) وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف فى شؤون الحياه ، أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاماً » .

والحق فى الحبس هو وليد حق المؤجر فى الحيازة ، وهى حيازة حكمية ، لأن الحيازة الفعلية تظل للمستأجر . والحق فى الحبس يدعم حق المؤجر فى وجود منقولات فى العين تكفى للوفاء بالأجرة عن مدة عامين ، ويدعم حقه فى الامتياز على المنقولات الموجودة ، ويرتبط فى حدوده بحدود هذين الحقين . وعلى هذا النحو فان الحق فى الحبس يرد على المنقولات

---

(١) راجع فى أن مركز المؤجر لا يمكن فهمه إلا بمراعاة أنه يملك هذه الحقوق جميعاً فى نفس الوقت ، كتابنا فى التأمينات العينية ، ص ٣٢٥ وما بعدها . وراجع فى الموضع المذكور الدراسة التفصيلية لامتياز المؤجر .

التى تكفى للوفاء بالأجرة التى استحقت فعلا لمدة سنتين ، تدعيما لامتياز الأجرة عن هذه المدة ، وهو يرد أيضاً على المنقولات التى تكفى للوفاء بالأجرة عن سنتين قادمتين ، تدعيما لحق المؤجر فى وجود منقولات فى العين تكفى للوفاء بالأجرة عن مثل هذه المدة المقبلة (١) .

والمنقولات التى يرد عليها الحق فى الحبس هى المنقولات المملوكة للمستأجر والقابلة للحجز عليها ، وكذلك المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر ، أما المنقولات المملوكة للغير فلا يشملها الحبس إلا إذا كان المؤجر حسن النية لا يعلم بوجود حق للغير عليها ، ويرجع فى تحديد هذه المنقولات إلى الأحكام الخاصة بامتياز المؤجر .

والحق فى الحبس لا يرد على منقولات معينة بالذات ، بل بما يكون من منقولات المستأجر موجوداً فى العين وكافياً لضمان حق المؤجر . ولذلك فللمستأجر أن يخرج من المنقولات التى يضعها فى العين ، ما يزيد عن قيمة الضمان . وله أن يستبدل المنقولات الموجودة بغيرها (م ٢/٥٨٩) . ويبرز هذا ، المعنى الحكمى لحيازة المستأجر وحقه فى الحبس .

وكذلك ليس للمؤجر أن يعترض على أن ينقل المستأجر المنقولات الموجودة ، ولو لم يكن الباقى كافياً للضمان ، إذا كان ذلك مما تقتضيه حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياه ، كالبضائع فى الخانوت والسيارة فى المنزل (٢) . وإذا نقل المستأجر هذه المنقولات بعلم المؤجر وعدم اعتراضه . فان حقه فى الحبس ينقضى (١/٢٤٨). وينقضى كذلك ما له من حيازة وما له من امتياز على هذه المنقولات (م ٢/١١٣٣ ، م١١٤٣) . ولكن يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بوضع منقولات أخرى تكفى بضمان الأجرة عن سنتين قادمتين أو عن مدة الإيجار إن قلت عن

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣٦٢ ، ص ٥٠٨ ، ص ٥٠٩ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٥٤٨ .

ذلك . والاجراءات التى يتبعها المؤجر لمباشرة حقه فى الحبس هى توقيع الحجز التحفظى على هذه المنقولات .

١٣٦ ـ الحجز التحفظى :

تنص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات الجديد ، وهى المقابلة للمادة ٦٠٢ من القانون السابق عليه أنه « لمؤجر العقار أن يوقع فى مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظى على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة . وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانوناً . ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلهـــا ثلاثون يوماً » .

والحجز التحفظى من نوعين ، وهو إما أن يوقع على المنقولات أثناء وجـــودها بالعـــين ويسمى بحجز الرهن Saisie-gagerie ؛ وإما أن يوقع بعد نقل المنقولات وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ نقلها (١) ، ويسمى الحجز الاستحقـــاقى أو الاستردادى saisie -revendication وهو حجز تحفظى فى الحالتين ، ولا يشترط أن يكون بيد الدائن حتكم لتوقيعه ، بل يكفى أن يقدم عقد الإيجار إلى قاضى الأمور الوقتية ليحصل على أمر بالحجز ، ولا حاجة إلى أمر القاضى إذا كان بيد المؤجر سنـــد تنفيذى أو حكم غير واجب النفاذ (م ٣١٩ من قانون المرافعات الجديد ، المقابلة للمادة ٦٠٤ من القانون السابق) .

---

(١) تقرر المادة ٢/٢٤٨ من التقنين المدنى أن الحجز الاســتردادى ينبغى أن يوقـع خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذى علم فيه صاحب الحق فى الحبس بخروج الشىء من يده . ولكن الحكم الذى يطبق هو حكم قانون المرافعات لأنه خاص والخاص يقيد العام ، عبدالرزاق السنهورى الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣٦٣ ، ص ٥١١ ؛ أو لأن قانون المرافعات صدر بعد القانون المدنى فينسخ ما يكون متعارضاً معه فيه ، سليمان مرقس ، فقرة ٢٠٦ ، ص ٣٧١ ، هامش ١ ويلاحظ أنه يجب توقيع الحجز خلال ٣ سنوات على الأكثر من تاريخ نقل المنقولات (م ١١٤٣/٥)

والحق الذى يوقع عنه الحجز التحفظى ، هو دين الأجرة المضمون بالامتياز ، أى الأجرة المستحقة فعلا عن سنتين على الأكثر ، وما يستحق من أجرة إلى يوم بيع المنقولات ، وفوائد الأجرة ، وجميع الحقوق الأخرى الثابتة للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار .

والمنقولات التى يرد عليها الحجز هى المنقولات التى يرد عليها الامتياز بالتحديد السابق ذكره (١) . ويترتب على توقيع الحجز التحفظى اعتبار المحجوز لديه حارساً للمنقولات ، بما يترتب على ذلك من مسئوليته الجنائية فى حالة تبديدها . وهذا الشخص هو المستأجر إذا وقع الحجز قبل نقل المنقولات أو الغير إذا وقع الحجز خلال ثلاثين يوماً من نقلها .

وإذا وقع الحجز الاستحقاقى فى الميعاد فان امتياز المؤجر يحتج به فى مواجهة كل من تنتقل إليه حيازة المنقولات ولو كان حسن النية « ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية فى سوق عام أو فى مزاد علنى أو ممن يتجر فى مثلها ، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشترى » . وفى هذا الفرض الأخير فان الحجز الاستحقاقى وإن كان يعطى للمؤجر أن يباشر امتيازه على المنقولات إلا أنه عديم القيمة من الناحية العملية لأن المؤجر مضطر لمباشرة هذا الامتياز أن يدفع للمشترى الثمن الذى دفعه وهو ما لا يفعله إلا إذا كان هذا الثمن يسيرا بالنسبة للقيمة الحقيقية للمنقولات وهذا فرض نادر .

وبذلك نكون قد انتهينا من التزام المستأجر بدفع الأجرة ، وضمانات المؤجر لتنفيذ هذا الالتزام .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ١٣٤ ، وكتابنا فى التأمينات العينية ، ص ٢٣١ .

المطلب الثانى

التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغيير فيها والمحافظة عليها .

ندرس فيما يلى ثلاثة التزامات مستقلة ولكنها متداخلة . فالمستأجر يلتزم أولا باستعمال العين فيما أعدت له بحسب الاتفاق أو بحسب طبيعتها ، ويلتزم ثانيا بعدم التغيير فى العين تغييرا مادياً ، ويلتزم ثالثاً بصيانة العين وذلك بعمل الترميمات التأجيرية ، مع تحمله تبعة هلاك العين أو تلفها . وندرس كل التزام من هذه الالتزامات على حده .

§ ١ — الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له

١٣٧ — استعمال العين حسب ما اتفق عليه :

تنص المادة ٥٧٩ على أن « يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له » .

وطبقاً لهذا النص فان المستأجر يلتزم أصلا باستعمال العين فى وجوه الانتفاع المتفق عليها فى عقد الإيجار . فاذا اتفق على أن تكون العين للسكنى فلا يجوز تحويلها إلى فندق أو مطعم أو محل تجارى أو نادى أو مخزن (١). ويلاحظ أن محكمة النقض الفرنسية كانت تجيز استعمال العين المؤجرة للسكنى فى مباشرة مهنة راقية كعيادة طبيب مثلا (٢) . ولكن الأحكام الحديثة أصبحت تشترط موافقة المؤجر الصريحة أو الضمنية على ذلك (٣).

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٦٧ ، ص ٧٩٦ .

(٢) نقض عرائض فرنسى ، ١٧ يناير ١٩٢١ ، جازيت تريبينال ، ٢٦ يونيه .

(٣) نقض فرنسى ١٤ يونيه ١٩٥١ ، داللوز ، ١٩٥١ ، ملخص ، ص ٨٠ ؛ نقض ١٩ فبراير ١٩٥٣ ، جيرس كلاسير ، ١٩٥٣ ، ٢ ، ٧٦٢٨ .

وإذا اتفق على أن العين الموجرة أعدت لمباشرة صناعة أو تجارة معينة فلا يجوز للمستأجر أن يباشر نشاطاً آخر غير المذكور فى العقد (١) . ولكنه يستطيع مع ذلك أن يمد هذا النشاط إلى فروعه التابعة والقريبه (٢) . وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً فلا يجوز تحويلها إلى زراعة عنب إذا كانت قد أوجرت مرعى (٣) . وإذا أوجرت كغابة فلا يجوز اقتلاع أشجارها . وإذا أوجرت للزراعة فيجب مراعاة شروط العقد كزراعة ثلثها قطناً على الا يكون هذا الثلث قد زرع قطناً فى العام الماضى أو الذى قبله (٤) .

ومع ذلك فيجب أن يكون هناك بعض التسامح فى التعديل فى وجه الانتفاع المتفق عليه ، إذا كان هذا التعديل قريب جدا مما هو متفق عليه ، ولا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، ولا يمنع المستأجر من رد العين عند انتهاء الايجار بالحالة التى كانت عليها وقت ابرام العقد (٥) .

١٣٨ ـ استعمال العين بحسب ما أعدت له :

فاذا لم يتفق على وجه الانتفاع بالعين ، وجب استعمالها بحسب ما أعدت له بحسب الظروف . وللقاضى أن يسترشد عند النزاع بالقرائن المرجحة لاستعمال دون غيره (٦) . ومن القرائن المرجحة مهنة المستأجر ما لم يكذبها دليل آخر .(٧) . ومن ذلك أيضاً الاستعمال السابق للعين (٨) .

---

(١) نقض عرائض فرنسى ١٩ يناير ١٩٣٢ ، داللوز ، ١٩٣٢ ، ١٦٤ .
(٢) نقض فرنسى ١٧ مارس ١٩١٣ ، داللوز ١٩١٤ ، ١ ، ٥٨ .
(٣) نقض فرنسى ١٧ فبراير ١٩٤٩ ، داللوز ، ١٩٤٩ ، ٣٨٩ ، تعليق سافتيه .
(٤) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٦٩ ، ص ٥١٧ .
(٥) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٦٧ ، ص ٧٩٧ .
(٦) والقاضى يباشر فى ذلك سلطة تقديرية واسعة ، نقض فرنسى ، ١٠ نوفمبر ١٩٥٢ ، داللوز ، ١٩٥٣ ، ١١٤ .
(٧) بوردو ، ١٨ يوليه ، ١٨٩٩ ، داللوز ، ١٩٠٠ ، ٢ ، ٣٥٧ ، ولا يشترط أن تكون المهنة مذكورة فى العقد .
(٨) أوبرى ورو واسمان ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٧ ، ص ٢٣٥ .

ومن ذلك أيضاً طبيعة العين ، فالأرض الزراعية تؤجر للزراعة ، والحانوت يؤجر للتجارة ، والمصنع يؤجر للانتاج الصناعى ، والمنزل فى حى هادىء يؤجر للسكنى ، فاذا كان المنزل فى حى تجارى فيجوز استعماله للسكنى أو لمباشرة نشاط تجارى ، أو مزاولة مهنة كعيادة طبيب أو مكتب محام .

١٣٩- لا يجوز ترك العين دون استعمال :

إذا كان استعمال العين هو طريق المستأجر إلى الانتفاع بها وتحقيق الغرض من الإيجار ، فهو أيضاً فى مصلحة المؤجر ، حتى لا تترك العين دون اشراف أو عناية . ولذلك فان المستأجر يلتزم بعدم ترك العين دون استعمال . ويكون مسئولا عن الأضرار التى تصيب المؤجر من ذلك ، كأن تصاب العين بضرر لعدم النظافة أو لعدم التهوية (١) ، أو أن تكون العين المؤجرة محلا تجارياً فينصرف الزبائن عنه لعدم مباشرة التجارة فيه كالمعتاد ، أو أن تكون العين المؤجرة مصنعاً ، فتتلف آلاته لعدم استعمالها ، أو أن تكون العين المؤجرة أرضاً زراعية فتتلف لعدم استعمالها فى الزراعة (٢) .

١٤٠ - جزاء الاخلال بالالتزام :

إذا ترك المستأجر العين دون استعمال أو استغلها فى وجه مخالف لما اتفق عليه ، أو مخالف لما أعدت له إذا لم يوجد اتفاق ، فانه يكون مخلا بالتزامه ، وتنطبق القواعد العامة فى الاجبار على التنفيذ العينى ، أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين . والتنفيذ العينى يكون بالزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وبعدم تركها دون استعمال . ويجوز الحكم عليه بغرامة تهديدية حتى يقوم بذلك ، ويجوز عند اللزوم تعيين حارس لادارة العين المؤجرة لحساب المستأجر على النحو الذى كان ينبغى لهذا أن يقوم به (٣) .

---

(١) ولكن المستأجر غير ملزم بالسكنى فى المنزل طول السنه ، فقد يسكن فى المنزل صيفاً فقط أو شتاء فقط .

(٢) وتنص المادة ٦١٣/١ من التقنين المدنى على أن « . . . على المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج » .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣٧٢ ، ص ٥٢٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٥١٤ .

ويجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار ، ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع ، الذى يحق له امهال المستأجر للقيام بالتزامه كما يجب ، أو يرفض طلب الفسخ لعدم أهمية الإخلال الذى حدث من المستأجر بالنسبة لالتزامه فى مجموعه (م ٢/١٥٧) . وقد طبق المشرع الجزاء الخاص بالفسخ على عقد إيجار الأماكن بنصه فى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية ... : (ح) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك » . وفى تطبيق هذا النص فان للقاضى سلطة فى تقدير معقولية شروط العقد ، ودرجة الإخلال بها ، والضرر الذى أصاب المؤجر ، للحكم بالاخلاء .

ويجوز مع الحكم بالتنفيذ العينى أو الفسخ ، الزام المستأجر بالتعويض عن الأضرار التى أصابت المؤجر من اخلال المستأجر بالتزامه طبقاً للقواعد العامة .

§ ٢ — الالتزام بعدم التغيير فى العين

تنص المادة ٥٨٠ من التقنين المدنى على أنه « (١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للموجر . (٢) فاذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز إلزامه باعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض » .

١٤١ — عدم جواز احداث تغييرات ضارة بالعين :

المقصود بهذا الالتزام هو عدم إحداث تغييرات مادية بالعين ، أما عدم التغيير فى وجه الانتفاع بها ، فهو يدخل فى الالتزام السابق دراسته . فاذا

لم يحصل المستأجر على إذن من المؤجر ، فلا يجوز له إحداث أى تغيير مادى بالعين يؤدى إلى الاضرار بالمؤجر . من ذلك مثلا أن يفتح نافذة أو يسد نافذة أو أن يهدم حائطاً ليحول حجرتين إلى حجرة ، أو يبنى حائطاً ليحول حجرة الى حجرتين أو أن يقتلع أشجار الحديقة ، أو يستبدل ماكينات بغيرها تزيد من خطر الحريق (١) .

ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرات لا تضر بمصلحة المؤجر ، كأن يضع ساترا فى نافذة ليحولها إلى حجرة ، أو أن يضع حاجزاً خشبياً فى غرفة ليقسمها إلى غرفتين ، أو ينسق الحديقة بشكل معين دون أن يقتلع أشجارها . ويجوز لمستأجر الحانوت أن يقيم طابقاً علوياً من الخشب (صندرة) ليباشر العمال عملهم فيه ، لأن ذلك مما تمكن إزالته بسهولة عنـــــد انتهاء الإيجار (٢) .

ويجوز الخروج على القاعدتين السابقتين باتفاق المتعاقدين ، فيجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر عدم احداث أى تغييرات فى العين حتى ولو كانت لا تضر به . ويجوز من ناحية أخرى للمؤجر أن يأذن للمستأجر فى القيام بتغييرات معينة ولو كانت مما يضر به بحسب الأصل (٣) .

١٤٢ – جزاء الاخلال بالالتزام :

نص المشرع فى الفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ على أن جزاء الاخلال بهذا الالتزام هو اجبار المستأجر على إعادة العين إلى ماكانت عليه ، مع الزامه بالتعويض إن كان له مقتض . وهذا هو التنفيذ العينى مع التعويض عن

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٧٦ ص ٨١١ .

(٢) أوبرى ورو وإسمان ، ج ٥ ، فقرة ٢٦٧ ، ص ٢٣٣ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٧٣٨ ، ٧٣٩ ، ص ٤١٨ ؛ بلانيول وجيفور بتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٧٦ ، ص ٨١٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٥١ .

(٣) عبد الرزاق السنورى ، ج ٦ فقرة ٣٧٤ ، ص ٥٢٦ .

الضرر . ويجوز للمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار ، تطبيقاً للقواعد العامة ، وإن كان المشرع لم يشر إلى الفسخ فى نص المادة ٥٨٠ ، وللقاضى سلطة تقديرية فى الحكم بالفسخ أو عدم الحكم به ، إذا رأى أن التغيرات طفيفة ، وله كذلك أن يمهل المستأجر لاعادة العين إلى ما كانت عليه . ويجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى فى أى وقت ولو قبل انتهاء الإيجار ، لأن الاخلال قد حدث أثناء الإيجار ، فيترتب الجزاء فور وقوع الإخلال (١) ومن ناحية أخرى فان للمؤجر أن ينزل للمستأجر عن طلب التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض ، فالنزول اللاحق كالإذن السابق . والنزول قد يكون صراحة أو ضمناً . ومن صور النزول الضمنى أن يجدد المؤجر عقد الإيجار للمستأجر بعد إحداث التغيرات (٢) .

١٤٣ – حق المستاجر فى وضع بعض الأجهزة بالعين :

تنص المادة ٥٨١ على أنه « (١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك مادامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار . (٢) فاذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شىء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر » . وهذا النص يقنن ما كان يسير عليه القضاء الفرنسى من الزام المؤجر بقبول التغيرات التى تقتضيها متطلبات الحياة الحديثة من وضع الأجهزة اللازمة لادخال الكهرباء والغاز والمياه والتليفون والراديو وغير ذلك (٣) . ويفرض فى نفس الوقت على المؤجر أن يعاون المستأجر فى ذلك . ويشترط

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٠٠ ص ٣٣٠ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٠١ ، ص ٥١٧ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١٢١ ، ص ٢٧٧ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ١٥٥ ، ص ٢١٨ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ١٣٧٥ ، ص ٥٢٧ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٧٥ ، ص ٥٢٨ .

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٧٧ ، ص ٨١٢ .

لمباشرة المستأجر لهذا الحق أولا ألا يترتب على وضع هذه الأجهزة تهديد سلامة العقار ، كأن يكون قديماً لا يحتمل الأعمال اللازمة لمد أنابيب المياه أو الغاز ، وعلى المؤجر عبء اثبات ذلك عند النزاع ، ويشترط ثانياً أن يقوم المستأجر بمراعاة المألوف فى وضع هذه الأجهزة ، فلا يحدث من التغييرات فى العين أكثر مما يقتضيه المألوف وعلى المؤجر أيضاً عبء اثبات خروج المستأجر على ذلك (١) ، فاذا تحقق هذان الشرطان كان للمستأجر أن يضع هذه الأجهزة بل حق له أن يطلب معاونة المؤجر فى ذلك كأن يقوم المؤجر بتقوية حائط أو ترميم سطح المنزل ، أو اعطاء موافقته إذا طلب ذلك ملتزم المرفق العام ، على أن يقوم المستأجر بتعويض المؤجر عن النفقات التى يبذلها فى أعمال المعاونه (٢) ، ما لم يوجد اتفاق على أن يتحمل المؤجر هذه النفقات أو أن يتقاسمها مع المستأجر أو غير ذلك .

§ ٣ -- الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة . ويفرض عليه هذا عدة التزامات فرعية ، فهو يلتزم بأن يبذل عناية الرجل العادى فى استعمال العين والمحافظة عليها . وهو يلتزم باخطار المؤجر بكل أمر يستدعى تدخله ، وهو يلتزم بعمل الترميمات التأجيرية ، وندرس هذه المسائل بنفس الترتيب .

١٤٤ — عناية الرجل العادى فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها :

تنص المادة ١/٥٨٣ على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . » . وهذا النص تطبيق للقواعد العامة التى تقررها المادة ٢١١ من التقنين المدنى ونصها هو : « (١) فى الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٧٦ ص ٥٢٠ .

(٢) جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى أنه « إذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر ، كأن يطلب منه تقوية الحيطان ، جاز أن يطلب تدخله ، أن يرد له ما أنفقه من المصروفات » (ج ٤ ، ص ٥٣١) .

يحافظ على الشيء أو أن يقوم بادارته أو أن يتوخى الحيطه فى تنفيذ إلتزامه فان المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك . (٢) وفى كل حال يبقى المدين مسئولا عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم . » . والمعيار المنصوص عليه هو معيار موضوعى وهو ما يبذله الشخص المعتاد فى ادارة أموره ، أو ما يبذله رب الأسرة المعنى بشئون نفسه .

والالتزام باستعمال العين بعناية الرجل المعتاد يختلف عن الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له . لأن المستأجر قد يستعمل العين فيما أعدت له ، ولكنه يهمل فى طريقة الاستعمال ، وقد يغير فى وجه الانتفاع المتفق عليه ، ولكنه يبذل عناية فى استعمالها (١) .

ولكن الالتزام باستعمال العين بعناية الرجل المعتاد ، يكاد يختلط بالالتزام بالمحافظة على العين ، لأن المحافظة على العين تقتضى استعمالها بعناية ، كما أن استعمالها بعناية يؤدى إلى المحافظة عليها .

ومن أمثلة عدم العناية فى استعمال العين ألا يقوم المستأجر بتهوية العين أو تدفئتها مما يترتب عليه تلفها (٢) . أو أن يستهلك كميات غير عادية من المياه ، لمجرد زيادة نفقات المؤجر إذا كان هو الذى يتحملها ، أو يستعمل وسيلة تدفئة خطرة ، أو أن يفتح صنابير المياه لاغراق المنزل بالماء (٣) ، أو عدم اخطار المؤجر بما يقتضى تدخله ، كما لو حدث تسرب من أنابيب المياه (٤) ، وسندرس الالتزام باخطار المؤجر فيما بعد باعتباره من أهم تطبيقات العناية الواجبة على المستأجر . ومن أمثلة عدم

---

(١) أندرية تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، ج ٣ ، الإيجار ، فقرة ٣٩٤ .
(٢) دوبه ، ١٣ يوليه ١٩٠٥ ، داللوز ، ١٩٠٦ ، ٥ ، ٤٤ .
(٣) باريس ١٠ أبريل ١٩٠٧ ، داللوز ١٩٠٧ ، ٥ ، ٣٠ .
(٤) باريس ٢٨ مارس ١٩٣٩ ، داللوز ، ١٩٣٩ ، ٢٣١ .

العناية أيضاً أن يسمح المستأجر لخدمه باستعمال المصعد أو السلم الرئيسى إذا كان للعمارة سلم خاص للخدم (١) . ومن أمثلة عـــدم العناية ألا يقـــوم مستأجر المصنع بوسائل الصيانة من تنظيف وتشحيم وراحة للآلات ، أو ألا يقوم مستأجر السيارة بتشحيمها وتزييتها وإصلاحها . وعلى المستأجر أن يدفع نفقات تطهير العين من الأمراض المعدية إذا كان هو الذى أدخلها (٢) . ولا يجوز للمستأجر أن يسكن عـــنده شخصاً مصاباً بمرض عقلى (٣) ، أو أن يزعج المستأجرين الآخرين بأعمال غير أخلاقية كأن يباشر فى مسكنه الدعارة (٤) ، أو أن يدخل فى مسكنه الساقطات . ولكن لا يجوز تقييد حرية المستأجر فى هذا الشأن إلى درجة كبيرة ، فالأصل هو حريته فى أن يسكن معه من يشاء ، ولو أسكن معه عشيقته ، طالما أنها لم تحدث فضيحة تؤدى إلى ازعاج الآخرين (٥) . والمستأجر يسأل عن أعمال تابعيه كزوجته وأولاده وخدمه والمستأجر من الباطن منه ، وكـل شخص آخر أدخله هو إلى العين المؤجرة (٦) . وقد حكم بأن المستأجر يسأل عن السرقة التى ترتكبها عشيقته لمنقولات مملوكة للمؤجر وموجودة فى شقـــة أخرى تحجـــوزه له (٧) . ومسئوليـــة المستأجر عن أعمـــال تابعيه . هى مسئولية بضمان هذه الأعمال ، أى أنه التزام بتحقيق نتيجة لا ببذل عناية ، فلا يكفى أن يثبت المستأجر أنه بذل فى رقابتهم العناية اللازمة . وهى مسئولية عقدية وليست تقصيرية (٨) ، حتى ولو كانت الأفعال التى قام بها التابع ليست اخلالا بالتزام عقدى من جانبه ، إذ لا عقد بين التابع وبين المؤجر ، فهى على أى حال إخلال بعقد الإيجـار وبالتزامات المستأجر ، الناشئة عنه .

---

(١) نقض فرنسى ٢ يوليه ، ١٩٠١ ، داللوز ، ١٩٠٤ ، ١ ، ١٣٤ .
(٢) نقض فرنسى ٢٣ أبريل ١٨٩٨ ، داللوز ، ٩٨ ، ١ ، ٥٠٧ .
(٣) نقض فرنسى ٢٣ أبريل ١٨٩٨ ، داللوز ، ٩٨ ، ١ ، ٥٠٧ .
(٤) باريس ٨ فبراير ١٨٨٣ ، داللوز ، ٨٤ ، ٢ ، ٣٢ .
(٥) أندريه تنك ، أنسيكلوبيدى داللوز ، ج ٣ ، الإيجار ، فقرة ٤٠٦ ، ص ١١٩ .
(٦) نقض فرنسى ٢٨ يوليه ، ١٩٢٥ ، داللوز ، ١٩٢٥ ، ٥٠٣ .
(٧) نقض فرنسى ١٣ ديسمبر ١٩٢٧ ، داللوز ، ١٩٢٨ ، ١ ، ٩٩ .
(٨) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٨٣ ، ص ٥٤٠ .

١٤٥ ـ وجوب اخطار المؤجر عن كل أمر يقتضى تدخله :

تنص المادة ٥٨٥ على أنه « يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو أن ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها أو باحداث ضرر بها » .

ويعتبر هذا النص تطبيقاً لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة . وقد أعطى النص أمثلة على الحالات التى يجب فيها على المستأجر اخطار المؤجر ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، كما لو انفجرت أنابيب المياه بما يهدد سلامة العقار (١) ، أو انكشف بها عيب ، وفى الحالتين فان للمستأجر يرجع بالضمان على المؤجر ، ويكون الاخطار بداية لمباشرة حقه فى الرجوع ، وهو فى نفس الوقت التزام عليه إذا قصر فيه التزم بالتعويض عن الأضرار التى تصيب المؤجر من هذا التقصير . ومن الأمثلة التى أعطاها النص كذلك أن يقع تعرض مادى من الغير كأن يحاول الغير اغتصابها أو يقوم باتلافها (٢) . أو يحدث تعرض قانونى من الغير كأن يدعى الغير ملكيتها ، أو يدعى أنه صاحب حق انتفاع عليها (٣) .

ولم يحدد المشرع ميعادا للاخطار ، ولكنه أوجب أن يكون فى أقرب وقت ممكن بأن يبادر المستأجر إليه . وقاضى الموضوع له سلطة فى تقدير ما إذا كان الاخطار قد حدث بهذا الشكل . أم أن المستأجر تأخر بما تترتب عليه مسئوليته .

والمستأجر لا يلتزم بالاخطار إذا كان المؤجر يعلم أو المفروض أن يعلم

---

(١) باريس ٢٨ مارس ١٩٣٩ ، داللوز ، ١٩٣٩ ، ٢٣١ .

(٢) المستأجر يحق له أن يدفع التعرض المادى بنفسه ، ولكن عليه واجب اخطار المؤجر ليحافظ هذا على حقه .

(٣) فى حالة التعرض المبنى على سبب قانونى ، فان نص المادة ١/٥٧٢ أوجب على المستأجر أن يبادر إلى اخطار المؤجر ، حتى يرجع عليه بالضمان ، وهو فى نفس الوقت ملزم بهذا الاخطار بحكم المادة ٥٨٥ حتى يحافظ المؤجر على حقه .

بما حدث للعين . كأن يتعلق الأمر باجراءات نزع ملكية العقار ، فهى تتخذ فى مواجهة المالك وليس فى مواجهة المستأجر ، وكذلك إذا كانت العين المؤجرة تحت اشراف المؤجر أو تابعيـــه (١) . وكذلك لا يلتزم المستأجر بالاخطار إذا كان هو لا يعلم أو لايستطيع أن يعلم بعناية الرجل المعتاد بما يستوجب الاخطار ، كما لو تعلق الأمر بعيب لا يمكن اكتشافه بواسطة الشخص العادى (٢) .

وليس هناك شكل خاص للاخطار ، وعلى المستأجر يقع عبء اثبات أنه قد تم (٣) .

١٤٦ – التزام المستاجر بالترميمات التاجيرية :

تنص المادة ٥٨٢ على أن « يلتزم المستأجر باجراء الترميمات «التأجيرية» التى يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك » . ويعتبر هذا الالتزام فرعاً من الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

والمرجع فى تحديد الترميمات التأجيرية هو العرف ، فاذا لم يوجد عرف فان القاضى هو الذى يقوم بتحديدها عند النزاع وله فى ذلك سلطة تقديرية واسعة . والمعيار الذى يسترشد به القاضى هو أن الترميمات التأجيرية هى الترميمات البسيطة التى تنشأ من الاستعمال المألوف للعين المؤجرة ، أمـــا الترميمات الكبيرة فيلتزم بها المؤجر باعتبارها ضرورية للانتفاع بالعـين ،

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه « إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجر تكون فى رعاية رجال المؤجر نفسه لا فى رعاية المستأجر ، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفى لأن يقام عليه القضاء بعدم مسئولية المستأجر عن غرق هذه المركب » . (نقض ١٤ نوفمبر ١٩٤٦ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٧ ، فقرة ٦٣) .

(٢) ومن الأمثلة على ذلك أن يكون المنزل فى سبيله الى الانهيار ، ولا يستطيع الرجل العادى أن يكتشف ذلك قبل حدوث الانهيار فعلا . راجع عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٨١ ، ص ٥٣٧ .

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨٥ ، ص ٨٢٥ .

وقد سبق أن درسنا ذلك عند دراسة التزام المؤجر بالترميمات الضرورية . ومن الأمثلة على الترميمات التأجيرية فى المبانى ، اصلاح الأقفال والمزاليج وصنابير المياه ، والبلاط إذا كان العدد المكسور منه بسيطاً ، وزجاج النوافذ إذا لم ينتج كسره عن قوة قاهرة . وبالنسبة للأرض الزراعية فان المادة ٦١٤ مدنى تعطى أمثلة على الترميمات التأجيرية التى يلتزم بها المستأجر وهى «تطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال . . » .

وبالنسبة للترميمات التأجيرية الخاصة بالأجزاء المشتركة بين أكثر من مستأجر واحد ، كالسلم والمصعد ، وغرف الغسيل ، فان رأياً يذهب إلى أن المستأجرين يتحملونها مقاسمة بينهم (١) ، ولكن الرأى الراجح يذهب إلى أن المرجر هو الذى يتحملها ، لأن هذه الأجزاء ليست تحت سيطرة أحد من المستأجرين وقد يحدث التلف بسبب أجنبى فلا يسأل عنه أحدهم (٢) .

وإذا ثار شك فى تحديد ما إذا كانت الترميمات تأجيرية أم ضرورية . فانه يفسر لمصلحة المستأجر وتعتبر الترميمات ضرورية فيتحملها المؤجر ، لأن الشك يفسر لمصلحة المدين ، ولأن الأصل أن الترميمات يتحملها المؤجر ، وتحمل المستأجر لبعض الترميمات هو استثناء لا يجوز التوسع فيه (٣) .

وأساس التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية فى القانون الفرنسى هو افتراض خطأ المستأجر ، حتى أن الفقه لازال يأخذ بتعريف بوتييه لهذه

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٨١٤ ، ص ٤٧٠ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨٣ ، ص ٨٢٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٨٨ ، ص ٥٥٠ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٥٢٣ .

(٣) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٨٠٤ ، ص ٤٦٢ ؛ عبد الرواق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٨٨ ، ص ٥٤٨ .

الترميمات ، بأنها « تلك التى تأتى عادة من خطأ المستأجر أو تابعيه » (١) . وقد رتب القانون الفرنسى على هذا الأساس نتيجة هى أن المستأجر لا يسأل عن هذه الترميمات إذا أثبت أنها نتجت بسبب قدم العين أو بسبب قوة قاهرة (م ١٧٥٥) . أما القانون المصرى فلم ينقل هذا الحكم عن القانون الفرنسى ، فهو يجعل المستأجر مسئولا عن الترميمات التأجيرية ما لم يثبت أنها حدثت لسبب أجنبى كالقوة القاهرة (٢) أو فعل الغير ، أو أنها حدثت بسبب فعل المؤجر ذاته . أما إذا كان سببها هو قدم العين فان المستأجر يكون مسئولا عنها (٣) ، وكذلك يكون مسئولا عنها إذا حدثت بسبب الاستعمال المألوف للعين الذى لاخطأ فيه وهذا هو الفرض الغالب (٤) .

والتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليس من النظام العام ، فيجوز التعديل فيه بالاتفاق سواء بالتشديد فيه أو التخفيف أو الاعفاء منه . فيجوز الاتفاق على أن يلتزم المستأجر بهذه الترميمات ولو نشأت عن قوة قاهرة أو عيب فى العين وهذا تشديد للالتزام . ويجوز الاتفاق على الا يتحمل المستأجر هذه الترميمات إذا نشأت عن قدم العين أو الاستعمال المألوف لها . فلا يسأل عنها إلا إذا نشأت عن خطئه ، وهذا تخفيف للالتزام . ويجوز الاتفاق على عدم مسئولية المستأجر عن هذه الترميمات ولو نشأت عن خطئه الا خطأ ه الجسيم أو غشه ، وهذا اعفاء من الالتزام . ويجوز للمستأجر أن يشترط عدم

---

(١) مشار إليه فى بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨١ ، ص ٨١٧ .

(٢) ويعتبر العيب فى العين بمثابة قوة قاهرة بالنسبة للمستأجر .

(٣) وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى أن المشروع ينص على « الزام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف ، مما يفترض فيه أن خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه . وهذا بخلاف التقنين الفرنسى (م ١٧٥٥) فانه يقضى بأن الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة » (ج ٤ ، ص ٥٣٣) .

(٤) سليمان مرقس فقرة ٢١٨ ، ص ٢٩١ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٢٢ ، ص ٣٦٤ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١٢٥ ، ص ٢٨٨ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ١٥٨ ، ص ٢٢٣ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٥٢٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٨٩ ، ص ٥٥١ .

مسئوليته عن هذه الترميمات ولو نشأت عن الخطأ الجسيم أو الغش الصادر من تابعيه ، وكل هذا تطبيق للقواعد العامة (١) .

والجزاء على اخلال المستأجر بالتزامه بعمل الترميمات التأجيرية هو التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض إن كان له مقتض وذلك طبقاً للقواعد العامة . فللمؤجر أن يجبر المستأجر على القيام بهذه الترميمات ولو قبل انتهاء الإيجار ، وله أن يحصل على ترخيص من القضاء فى القيام بها على نفقة المستأجر ، وله أن يطالب بالحكم عليه بغرامة تهديدية لاجباره على القيام بهذه الاصلاحات (٢) . وللمؤجر كذلك أن يطلب فسخ العقد ، ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع والغالب ألا يحكم القاضى بالفسخ لأن الفرض أن هذه الترميمات بسيطة ، والضرر الناشىء عنها يلحق المستأجر نفسه لأنه يخل بانتفاعه بالعين . والقاضى يحكم فى الحالتين بالتعويض عن الأضرار التى أصابت المؤجر ، ويعتبر من قبيل التعويض ما يحكم به القاضى من مصروفات لازمة للقيام بهذه الترميمات إذا لم يقم بها المستأجر نفسه . وكذلك التعويض عن الضرر الناشىء من بقاء العين مدة معقولة من الزمن بدون إيجار للقيام فيها بهذه الترميمات ، وكذلك التعويض عن الضرر الذى أصاب العين لعدم القيام بالترميمات فى الوقت المناسب(٣) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٨٢ ، ص ٨١٨ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٨٩ ، ص ٥٥٣ .

(٢) جاءت فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى عبارة يفهم منها أن المستأجر لا يجبر على القيام بهذه الترميمات ونصها « . . . الترميمات التأجيرية التى اقتضاها الاستعمال المألوف للشىء ، فهى عليه (المستأجر) كما تقدم ، فاذا لم يقم بها فانه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر » (ج ٤ ، ص ٥٣٥) . ولكن هذا الرأى لا يأخذ به أحد فى الفقه وإلا كان النص على التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية عديم الجدوى ، وكان يكفى فقط النص على عدم التزام المؤجر بها للوصول إلى النتيجة التى تقول بها المذكرة الإيضاحية ، راجع منصور مصطفى منصور ص ٥٢٢ .

(٣) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٩٠ ، ص ٥٥٥ .

§ ٤ — مسئولية المستاجر عن حريق العين المؤجرة

١٤٧ — مسئولية المستاجر عن الهلاك والتلف بوجه عام :

تنص المادة ٢/٥٨٣ على أن المستأجر « مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشىء عن استعمالها استعمالا مألوفا » . وهذا النص يقرر الجزاء على اخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة . وقد سبق أن رأينا أن هذا الالتزام هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة ، وان العناية المطلوبة هى عناية الرجل العادى ، فاذا حدث بالعين هلاك او تلف ، فقد افترض المشرع أن ذلك راجع إلى خطأ المستأجر لأن العين فى حيازته وتحت اشرافه . والمؤجر غير ملزم باثبات خطأ المستأجر بل يستفيد من هذه القرينة القانونية . ومع ذلك فهى قرينة تقبل اثبات العكس ، إذ يجوز للمستأجر أن ينفى مسئوليته عن الهلاك أو التلف إذا هو أثبت أنه بذل فى المحافظة على العين المؤجرة عناية الرجل العادى ، وأنه كان يستعملها بحسب المألوف طبقاً للاتفاق أو بحسب ما أعدت له ، وأنه كان يقوم بالترميمات التأجيرية ، وأنه أخطر المؤجر عن كل أمر يقتضى تدخله فى الوقت المناسب (١) . فاذا أثبت المستأجر ذلك أعفى من المسئولية ، ولو بقى السبب الذى أدى إلى الهلاك أو التلف مجهولا ، لأن المستأجر غير مطالب باثبات السبب الأجنبى .

ولكن المشرع أراد أن يخرج على هذه القاعدة بالنسبة للهلاك أو التلف الناشىء عن الحريق وذلك لخطورته : فشدد من مسئولية المستأجر ، وجعل التزامه فى ذلك التزاماً بالضمان أى بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عنـاية .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ١٤٤ .

١٤٨ ـ مسئولية المستأجر عن الحريق ـ التزام بتحقيق نتيجة :

نص المشرع فى المادة ١/٥٨٤ على أن « المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا ثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه » . ومسئولية المستأجر عن الحريق هى مسئولية عقدية ، فان المشرع يفرض بهذا النص التزاماً على المستأجر بضمان الحريق ، على خلاف التقنين المدنى القديم الذى كانت فيه مسئولية المستأجر عن الحريق مسئولية تقصيرية وليست عقدية (١). والتزام المستأجر بضمان الحريق طبقاً للقانون المدنى الجديد هو التزام بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية . ويترتب على ذلك أنه بمجرد حدوث الحريق فان المستأجر يكون مسئولا ، ما لم يثبت السبب الأجنبى ، أى القوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر . ولا يكفيه لدفع مسئوليته أن يثبت أنه قام بكل ما ينبغى على الرجل الحريص أن يقوم به لتوقى الحريق ومع ذلك فقد حدث ، بل يجب عليه أن يثبت على وجه التحديد السبب الذى أدى إلى وقوع الحريق ، بحيث إذا ظل هذا السبب مجهولا فانه لا يكون قد دفع مسئوليته (٢) .

والحكم الذى أخذ به القانون المدنى الجديد ، هو نفس الحكم المقرر فى القانون الفرنسى فى المادة ١٧٣٣ التى تقرر أن المستأجر يسأل عن الحريق ما لم يثبت أنه حدث قضاء وقدراً أو بسبب قوة قاهرة ، أو عيب فى البناء أو أن النار امتدت من منزل مجاور ، وكل هذه أمثلة على السبب الأجنبى الذى لا يسأل عنه المستأجر .

---

(١) نقض ١٨ نوفبر ١٩٤٨ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، جـ ١ ، ص ١٠٧ ، فقرة ٦١ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٣٩٧ ، ص ٥٦٦ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٥٣٠ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢١٢ ، ص ٣٥٠ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٣٣ ، ص ٤١٥ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ١٦٥ ، ص ٢٣٠ ؛ قارن ، محمد على إمام ، فقرة ١٣١ ، ص ٣٠٧ ، ص ٣٠٨ حيث يذهب إلى أن النص يكتنفه الغموض وأنه لهذا السبب ينبغى أن يفسر لمصلحة المستأجر ، فلا يطلب منه لدفع مسئوليته أن يثبت السبب الأجنبى ، بل يكفى أن ينفى عن نفسه الخطأ كما هو الشأن فى مسئوليته عن الهلاك أو التلف بوجه عام.

وقد حكم بأن وجود المستأجر هو وتابعيه خارج المترل وقت وقوع الحريق لا يكفى لدفع مسئوليته ، لأنه ربما كان الحريق راجعاً إلى تسرب للغاز كان من الممكن تفاديه بعناية أكبر (١) . ولكن محكمة النقض الفرنسية حكمت بأنه إذا كان ترك المستأجر للشيء المؤجر بسبب قوة قاهرة فان ذلك يكفى لدفع مسئوليته (٢) .

ويعتبر سبباً أجنبياً أن يثبت المستأجر أن الحريق حدث بفعل طفل دخل المكان دون تقصير من جانبه (٣) ، أو حدث بفعل أحد تابعيه إذا تبين جنونه ولم يكن المستأجر يشك فى هذا الأمر (٤) . وإذا أثبت المستأجر أن الحريق حدث بسبب عيب فى البناء وجب عليه أن يقيم علاقة السببية بين هذا العيب والحريق (٥) . ويعتبر سبباً أجنبياً أن يحدث الحريق بفعل شخص أجنبي طالما أمكن اثبات ذلك ولو لم يعرف هذا الشخص على وجه التحديد (٦) ، حتى ولو كان الأجنبي قد فعل ذلك بسبب عداوة بينه وبين المستأجر ، ولو كان المستأجر هو سبب العداوة لأن خطأ المستأجر فى هذه الحالة ليس هو السبب المباشر للحريق (٧) . وإذا أثبت المستأجر أن الحريق حدث بسبب عيب فى العين المؤجرة فانه لا يعفى فقط من المسئولية ، بل إن المؤجر يصبح مسئولا أمامه عما أصابه من ضرر بسبب الحريق .

---

(١) نقض فرنسى ١٧ يناير ١٩٣٩ ، جازيت دى باليه ، ١٩٣٩ ، ١ ، ٤٧٥ .

(٢) نقض ١١ مايو ١٩٥٤ ، داللوز ، ١٩٥٤ ، ٦١١ .

(٣) نقض فرنسى عرائض ، ٨ يونيه ١٩٢٠ ، داللوز ، ١٩٢١ ، ١ ، ١٩٣ ، تعليق لالو .

(٤) إكس ٢٨ أبريل ١٩٥٢ ، داللوز ١٩٥٢ ، ٧١٤ ، ملاحظات هنرى وليون مازو .

(٥) نقض فرنسى عرائض ٢٤ أكتوبر ١٩١١ ، داللوز ١٩١٢ — ١ ، ٢٥٥ .

(٦) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦١٥ ، ص ٨٨٦ .

(٧) بيزانسون ٢٣ يونيه ١٩٠٩ ، داللوز ، ١٩١١ ، ٢ ، ٥٩ ، ولا يعتبر تابع المستأجر أجنبيا ، بل هو مسئول عنه كمسئوليته عن فعله الشخصى ، ولا يشترط حتى أن يقع الحريق من التابع أثناء تأدية عمله أو بمناسبته ، كما هو الشأن فى مسئولية المتبوع التقصيرية عن أعمال التابع ، عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٣٩٨ ، ص ٥٧١ .

ويستطيع المستأجر أن يدفع مسئوليته أيضاً إذا أثبت أن الحريق امتد إلى العين المؤجرة من منزل مجاور ، فانه يكون بذلك قد أثبت السبب الأجنبي للحريق ، حتى ولو كان المنزل المجاور مملوكاً للمستأجر (١) .

ومسئولية المستأجر عن الحريق خاصة بعقد الإيجار ولا تسرى على من تجب عليه المحافظة على شيء مملوك لغيره ، كالمرتهن رهن حيازة ، والمستعير والمودع عنده والوكيل والمقاول والبائع إذا كان قد احتفظ بحيازة الشيء المبيع ، بل تسرى على هؤلاء القواعد العامة فى أن الالتزام بالحفظ هو التزام بعنايه (م ٢١١) .

١٤٩ ـ تعديل مسئولية المستاجر عن حريق العين المؤجرة :

مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ليست من النظام العام . ولذلك يجوز الاتفاق على تعديلها بالتشديد فيها أو التخفيف أو الاعفاء . ومن الأمثلة على التشديد أن يتفق الطرفان على مسئولية المؤجر عن الحريق ولو كان سببه قوة قاهرة . ومن الأمثلة على التخفيف أن يتفق على أن التزام المستأجر هو التزام ببذل عناية بحيث يستطيع دفع مسئوليته إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل العادى . ومن الأمثلة على الاعفاء أن يتفق على أن يكون المستأجر غير مسئول عن الحريق ولو كان راجعاً إلى خطئه طالما أنه غير راجع إلى غشه أو خطئه الجسيم . والاتفاق على تخفيف مسئولية المستأجر أو الاعفاء منها يجوز أن يكون صريحاً أو ضمنياً . وهو يستخلص من الظروف المختلفة التى يباشر القاضى فى تقديرها سلطة واسعة (٢) . وقد حكم بأن تأمين المؤجر ضد الحريق واشتراطه فى وثيقة التأمين أنه لن يرجع على المستأجر يعتبر اعفاءا لهذا الأخير من الضمان (٣) .

---

(١) بودرى وفال ، جـ ١ ، فقرة ٩٧٧ ، ص ٥٦١ ؛ قارن ، نقض فرنسى ٢٨ نوفمبر ١٨٨١ ، سيرى ، ٨٣ ، ١ ، ٢٠٩ .

(٢) نقض فرنسى عرائض ٥ ديسمبر ١٩٢٣ ، داللوز ، ١٩٢٤ ، ٤٩ .

(٣) باريس ١٧ أبريل ١٩٢٤ ، جازيت دى باليه ، ١٩٢٤ ، ٢ ، ١٢٩ .

١٥٠ - أحكام المسئولية عن الحريق :

اذا تحققت مسئولية المستأجر بوقوع الحريق ، وعدم اثبات السبب الأجنبي ، وجب عليه إعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها ، أو أن يدفع للمؤجر المصروفات اللازمة لاعادتها مقدرة يوم صدور الحكم (١). ويجب أيضاً دفع مقابل العقارات بالتخصيص التى هلكت بسبب الحريق ، دون المنقولات التى يكون المؤجر قد وضعها فى العين دون أن يشملها الإيجار ، فهذه لا يسأل عنها المستأجر إلا على أساس المسئولية التقصيرية وباثبات الخطأ من جانبه (٢) . ويجب أيضاً تعويض المؤجر عن عدم تأجير العين فى المدة اللازمة لاعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها (٣) .

١٥١ - توزيع المسئولية فى حالة تعدد المستاجرين :

تنص المادة ٢/٥٨٤ على أنه « اذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً فى العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق » .

ويلاحظ ان الأحكام التى درسناها عن مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تسرى على العقار والمنقول ، أما الفرض الذى نواجهه الآن فهو خاص بالعقار دون المنقول . والمقصود بالتعدد فى هذا النص هو أن تتعدد أجزاء العقار ، ويوجد مستأجر لكل جزء . مثال ذلك أن تكون هناك

---

(١) نقض فرنسى ٧ أكتوبر ١٩٥٤ ، جازيت دى باليه ، ١٩٥٤ ، ٢ ، ٣٣١ ، ولا يجبر المستأجر على أن يقوم باعادتها بنفسه إلى الحالة التى كانت عليها ، بل يكفى أن يدفع المصروفات اللازمة لذلك .

(٢) نقض فرنسى ٢٠ أغسطس ١٨٨٢ ، داللوز ، ٨٣ ، ١ ، ٢١٣ ؛ محكمة نيم ١٥ مارس ١٨٨٤ ، داللوز ٨٤ ، ٢ ، ٩٧ .

(٣) نقض فرنسى عرائض ٢٥ أكتوبر ١٩١١ ، داللوز ١٩١٢ ، ١ ، ٢٥٥ .

عمارة مكونة من عدة شقق ويوجد مستأجر فى كل شقة منها (١) . ويشترط لانطباق النص بعد ذلك أن تحترق كل أجزاء العقار أو بعضها . أما إذا احترق جزء واحد منها فقط فان مستأجر هذه الجزء هو الذى يكون مسئولا وحده دون غيره من مستأجرى الأجزاء الأخرى . فاذا احترقت كل أجزاء العقار كان كل المستأجرين مسئولين عن هذا الحريق . أما إذا احترقت بعض أجزاء العقار فقط ، كما لو احترق طابقين من عمارة دون أن تمس النار الطوابق الأخرى ، فان مستأجرى هذين الطابقين يسألون وحدهم عن الحريق دون مستأجرى الطوابق الأخرى (٢) .

وإذا كان مؤجر العقار مقيما فى جزء من أجزائه ، فانه يعتبر فى حكم المستأجر من حيث توزيع المسئوليـــة على الجميع . ويكون التوزيع بنسبة الجزء الذى يشغله كل منهم .

والمقصود بنسبة الجزء الذى يشغله كل منهم فى القانون الفرنسى ، هو القيمة الإيجارية لهذا الجزء بالنسبة للأجزاء الأخرى (م ١٧٣٤ فرنسى) ولا يوجد مقابل لهذا النص فى القانون المصرى . ولذلك ذهب البعض أن المقصود بنسبة الجزء الذى يشغله كل مستأجر ، هو مساحة هذا الجزء بالنسبة للأجزاء الأخرى ، لأنه بقدر ما تزيد هذه المساحة بقدر ما تزيد احتمالات ابتداء الحريق من هذا الجزء (٣) . ويرفض البعض هـــذا الرأى على أساس أنه لا توجد علاقة جدية بين مساحة الجزء وبين احتمالات

---

(١) أما إذا تعدد المستأجرون لعين غير مجزأة ، كما لو استأجر عدة أخوة منزلا من طابق واحد ، فلا يتحقق الفرض الذى أمامنا ، بل الفرض السابق عليه ، أى يعتبر المستأجر واحدا ، راجع عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٠٣ ، ص ٥٨٢ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢١٦ ، ص ٣٥٦ ، هامش ، ١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٠٤ ، ص ٥٨٣ ، هامش ٤ ؛ قارن سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ، ص ٤١٨ .

(٣) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢١٦ ، ص ٣٥٦ ، ص ٣٥٧ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٦٦ ، ص ٢٣٤ ؛ سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ، ص ٤١٨ .

شبوب الحريق منه ، وأن العلاقة الجدية توجد بين قيمة هذا الجزء وقيمة الأجزاء الأخرى ، لأن المستأجر يلتزم برد العين عند انتهاء الإيجار والتعويض عن عدم الرد يتحدد على أساس قيمة العين فتكون مسئوليته عن الحريق بقدر قيمة الجزء الذى يشغله بالنسبة للأجزاء الأخرى (١) ، وهذا هو الرأى الذى نفضله .

والمشرع يقرر أن المسئولية تكون بنسبة الجزء الذى يشغله كل مستأجر أى أنها توزع على المستأجرين ، وهو مايعنى أنهم غير متضامنين فى هذه المسئولية ، ولذلك إذا أعسر واحد منهم فان المؤجر هو الذى يتحمل حصة المعسر دون المستأجرين (٢) .

وحتى يتمكن أحد المستأجرين من دفع مسئوليته عن الحريق ، عليه أن يثبت أن الحريق حدث بسبب أجنبي كقوة قاهرة أو حادث مفاجيء ، أو فعل الغير أو فعل مستأجر آخر أو فعل المؤجر نفسه أو أحد تابعيه أو بسبب عيب فى العين وهو ما ينسب إلى خطأ المؤجر أيضاً أو أن النار امتدت إلى البناء من منزل مجاور .

ويستطيع أحد المستأجرين أن يدفع المسئولية عن نفسه إذا هو أثبت أن النار بدأت من الجزء الذى يشغله مستأجر آخر . وفى هذه الحالة يسأل هذا المستأجر وحده عن الحريق فى مجموعه ، ما لم يدفع عن نفسه المسئولية باثبات السبب الأجنبي .

ولكن لا يستطيع المستأجر أن يدفع المسئولية عن نفسه باثبات أن النار لم يبدأ شبوبها من الجزء الذى يشغله (٣) ، لأن هذا يكون بمثابة اثبات

---

(١) محمد على إمام ، فقرة ١٣٤ ، ص ٣١٨ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٠٤ ، ص ٥٨٥ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى . ج ٦ ، فقرة ٤٠٥ ، ص ٥٨٨ .

(٣) ويعتبر هذا طريقاً لدفع المسئولية فى القانون الفرنسى (م ١٧٣٤ مدنى فرنسى) .

انتفاء الخطأ من جانبه ، وهذا لا يكفى لدفع المسئولية ، بل يجب أن يثبت سبباً أجنبياً محدداً نشأ عنه الحريق حتى يمكنه دفع المسئولية عن نفسه (١) .

وإذا انحصرت المسئولية فى أحد المستأجرين باثبات الخطأ من جانبه أو باثبات بدء الحريق من الجزء الذى يشغله مع عجزه هو عن اثبات السبب الأجنبى فان مسئوليته عن الحريق تكون عقدية على النحو السابق دراسته وذلك فى مواجهة المؤجر ، أما فى مواجهة المستأجرين الاخرين فانها تكون تقصيرية . وإذا انحصرت المسئولية فى المؤجر وحده ، فانها تكون مسئولية تقصيرية فى مواجهة المستأجرين . لأن المسئولية العقدية قاصرة فقط على مسئولية المستأجر قبل المؤجر ، ولا تمتد إلى مسئولية المؤجر قبل المستأجر ، أو مسئولية المستأجر قبل غيره من المستأجرين (٢) .

المطلب الثالث

الالـــتزام بالرد

تنص المادة ٥٩٠ من التقنين المدنى على أنه « يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر » . وندرس فيما يلى محل الالتزام بالرد . ووقت الرد ومكانه ، والحالة التى يجب أن تكون عليها العين وقت الرد . وجزاء الاخلال بالالتزام ، وأخيراً رجوع المستأجر على المؤجر بما أنفقه من مصروفات .

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ٢٣٤ ، ص ٤١٩ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٠٦ ، ص ٥٩٠ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٠٨ ، ص ٥٣٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٣٩٩ هامش ١ ، فقرة ٤٠٦ ، ص ٥٩٠ .

١٥٢ ـ محل الالـــتزام :

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها . وهو يلتزم برد العين ذاتها وليس قيمتها أو اعطاء شيء آخر غيرها ولو كان أكثر قيمة إلا إذا وافقه المؤجر على ذلك . (م ٣٤١ ، م ٣٥٠ مدنى) (١) . وإذا حدث نزاع بين المؤجر والمستأجر حول ما هية العين المؤجرة ، فان على المؤجر يقـع عبء اثبات ماهية العين وملحقاتها ، ويرجع فى ذلك إلى محضر الحـرد إذا كان هناك محضر (٢) ، وتجرى فى هذا الشأن القواعد العامة فى الاثبـات .

١٥٣ ـ ميعاد الرد ومكانه :

ميعاد الرد يتحدد بوقت انتهاء الإيجار ، سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك أو بانتهائه بأى طريقة أخرى على النحو الذى سنبينه عند دراسة انتهاء الإيجار . ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يتأخر فى تسليم العين عن هذا الميعاد تمسكاً بحقه فى الحبس لاستيفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر بسبب العين المؤجرة ، كحقه فى التعويض عن اخلال المؤجر بالتزامـه بالترميمات الضرورية ، والتعويض عن انتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته بسبب بيع العين الموجرة (م ٢/٦٠٥ مدنى) والتعويض عما استحدثه المستأجر فى العين المؤجرة من بناء أو غراس أو غير ذلك من التحسينات (م ٥٩٢ مدنى) .

أما عن مكان الرد فلم ينص عليه المشرع فى أحكام الإيجار ، وكان هناك نص فى المشروع التمهيدى يقرر أن « يكون رد العين المؤجرة فى المكان الذى سلمت فيه للمستأجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فى هـذا الشأن (٣) . وهى ما تنص عليه المادة ٣٤٧ من التقنين المدنى ، وطبقاً

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٠٥ ، ص ٨٥٠ .

(٢) تنص المادة ٣٨٩ من القانون المدنى وهى التى أصبحت المادة الأولى من قانون الاثبات الجديد على أن « على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه » .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٥٠ .

لهذا النص إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معينا بالذات وجب رده فى المكان الذى كان موجودا فيه وقت إبرام العقد . وبالنسبة للعقار فان هذا المكان لا يتغير بطبيعة الحال ، أما بالنسبة للمنقول فان هذا المكان هو المذكور فى العقد ، فاذا لم يذكر مكان وجود المنقول فى العقد ، اعتبر موجوداً فى موطن المؤجر وقت إبرام العقد أو مكان عمله الرئيسى إذا تعلق المنقول بهذا العمل . أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات فانه يجب تسليمه فى المكان الذى يوجد به موطن المدين وقت التسليم وهو موطن المستأجر وقت الرد أو مركز أعماله إذا تعلق الشيء بهذه الأعمال (١) .

١٥٤ ـ الحالة التى يجب أن تكون عليها العين وقت الرد :

تنص المادة ٥٩١ من التقنين المدنى على أن « (١) على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لايد له فيه . (٢) فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة » .

وطبقاً لهذا النص يجب على المستأجر رد العين وملحقاتها بالحالة التى كانت عليها وقت بدء الانتفاع . وتتحدد حالة العين بحسب ما هو مذكور فى محضر الجرد ، فاذا لم يوجد محضر جرد فقد افترض المشرع أن المستأجر تسلم العين فى حالة حسنة ، لأنه لو كان قد تسلمها فى حالة غير حسنة لأثبت ذلك عند تحرير العقد ، فاذا هو أهمل تحمل وحده نتيجة إهماله . ومع ذلك يبقى له أن يثبت أن حالة العين لم تكن حسنة وقت استلامها ،

---

(١) أما عن كيفية الرد فهى كتنفيذ الالتزام بالتسليم . يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء مادياً ، مادام أن المستأجر قد أعلمه بذلك ، أما مصروفات الرد فهى على المستأجر باعتباره المدين بالتسليم ، ولكن المؤجر يتحمل نفقات التسلم كانتقاله إلى مكان وجود العين لاستلامها .

فالقرينة التى أقامها المشرع تقبل اثبات العكس بكل طرق الاثبات لأن المسألة تتعلق بواقعة مادية (١). والمستأجر يسأل عن هلاك العين أو تلفها إلا إذا أثبت أن ذلك راجع إلى سبب أجنبى أو إلى الاستعمال المألوف للعين . وهذا ما ندرسه فيما يلى .

١٥٥ ـ جزاء الاخلال بالالتزام :

اخلال المستأجر بالتزامه يتحقق إذا تأخر فى رد العين ، أو ردها فى حالة هلاك أو تلف ، أو لم يردها كلها أو بعضها . وهذه فروض ثلاثة ندرسها فيما يلى .

(١) إذا تأخر المستأجر فى الرد دون حق ، فانه يلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير ويدخل فى عناصر التعويض ، ما يقابل الأجرة عن مدة التأخير ، ويضاف إلى ذلك ما أصاب المؤجر من أضرار أخرى بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين ، غير الأجرة . (م ٥٩٠) .

(٢) إذا أصاب العين هلاك أو تلف وردها المستأجر بهذه الحالة ، فانه يلتزم بتعويض المؤجر عن النفقات اللازمة لإعادة العين إلى ما كانت عليه . وكذلك عن حرمانه من الانتفاع بها واستغلالها فى المدة التى يجرى فيها اصلاحها . والمستأجر يستطيع أن يدفع المسئولية عنه إذا هو أثبت انتفاء الخطأ من جانبه وأنه كان يستعمل العين بحسب المألوف ويحافظ عليها بعناية الرجل العادى ، ورغم أن نص المادة ١/٥٩١ ينفى مسئولية المستأجر عما « أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه » . وهو ما قد يوحى بأن على المستأجر أن يثبت السبب الأجنبى لدفع المسئولية ، إلا أن المادة ١/٥٩١ لم تشأ فى الواقع أن تنسخ المادة ٥٨٣ التى تجعل المستأجر

---

(١) بلانيول وجيفـــور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٦٠٤ ، ص ٨٥٠ ؛ أوبرى ورد واسمان ، جـ ٥ ، فقرة ٣٦٧ ، ص ٢٤٧ ؛ نقض فرنسى عرائض ، ٢٥ مايو ١٨٩٧ ، داللوز ١٨٩٧ ، ٥٥٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٤١٧ ، ص ٦٠١ .

مسئولا عن خطئه فقط بحيث ينفى مسئوليته إذا نفى عن نفسه الخطأ وهذا هو المبدأ العام فى مسئولية المستأجر عن هلاك العين أو تلفها وهو ما سبق بيانه (١) . وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « فاذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ، ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطئه . وقد تقدمت الاشارة الى ذلك » (٢) . والاشارة المذكورة هو ما سبق أن ذكرته المذكرة الإيضاحية تعليقاً على النص المقابل للمادة ٥٨٣ . وقد جاء فى هذا التعليق أن المستأجر « مسئول عما يصيب العين من التلف ، إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه ، ويكفى فى ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه » (٣) . والخلاصة أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين هو التزام ببذل عناية ، ويكون المستأجر مسئولا عما يصيب العين من هلاك أو تلف إذا انحرف فى مسلكه عن عناية الرجل العادى ؛ أما إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة على العين عناية الرجل العادى فانه يدفع بذلك مسئوليته عن هلاك العين أو تلفها ، دون حاجة إلى اثبات السبب الأجنبى (٤) .

(٣) أما إذا امتنع المستأجر عن رد العين كلها أو بعضها أو بعض ملحقاتها ، فانه يجبر على تنفيذ ذلك عينا إذا كان التنفيذ العينى ممكنا (٥) ، أما إذا كان التنفيذ العينى غير ممكن بسبب اختفاء العين وعدم امكان العثور عليها

---

(١) راجع ما سبق فقرة ١٤٧ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٥٣ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٣٥ .

(٤) سليمان مرقس ، فقرة ٢٢٧ ، ص ٤٠٧ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢١٢ ، ص ٥٤٧ ؛ محمد على امام ، فقرة ١٥٠ ، ص ٣٥٢ ، ص ٣٥٣ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٤٣ ، ص ٣٨٨ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٨٠ ، ص ٢٤٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، فقرة ٤١٨ ، ص ٦٠٢ .

(٥) ويلاحظ أن للمؤجر قبل المستأجر ثلاث دعاوى لاجباره على التنفيذ العينى ، دعوى استحقاق يرفعها باعتباره مالكاً ، ودعوى اخلاء يرفعها باعتباره مؤجراً ، ودعوى جنائية هى دعوى التبديد إذا كانت العين المؤجرة منقولا بدده المستأجر بأن أعدمه عمداً أو باعه أو رهنه ، راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٠٨ ، ص ٨٦٩ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٢٦ ، ص ٦١٣ .

فان المستأجر يكون قد اخل بالتزامه بالرد فى ذاته ، وهو التزام بتحقيق نتيجة طبقاً للقواعد العامة . فيكون مسئولا عن تعويض المؤجر عن الضرر الذى أصابه لعدم رد العين المؤجرة . ولا يستطيع المستأجر ان يدفع المسئولية عن نفسه باثبات أنه بذل عناية الرجل العادى فى المحافظة على الشىء ، وأنه لم يرتكب خطأ ، بل يجب عليه لدفع مسئوليته أن يثبت السبب الأجنبي (١) .

١٥٦ – رجوع المستاجر على المؤجر بما أنفقه من مصروفات :

والمصروفات التى ينفقها المستأجر على العين قد تكون كمالية أو ضرورية أو نافعة . ولم ينص المشرع على حكم خاص بالمصروفات الكمالية أو الضرورية ولذلك تسرى القواعد العامة . أما المصروفات النافعة فقد وضع لها المشرع نصاً خاصاً . وندرس كل نوع من هذه المصروفات على حدة .

(١) المصروفات الضرورية : وهى التى تكون لازمة للمحافظة على العين من الهلاك أو التلف . وهذه يلتزم بها المؤجر طبقاً لالتزامه بالصيانة ، وهو يلتزم بها أيضاً طبقاً للقواعد العامة ، فالمادة ١/٩٨٠ من التقنين المدنى تقرر أن « على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية » . والمستأجر يسترد هذه المصروفات سواء أنفقها باذن المؤجر أو بغير إذنه . وله أن يحبس العين حتى يستوفى ما أنفقه (م ٢/٢٤٦ مدنى) . وله امتياز على ثمن العين المؤجرة إذا كانت منقولا (م ١١٤٠) .

(٢) المصروفات الكمالية : وهى التى تؤدى إلى زخرفة العين وتجميلها كأعمال الزخرفة وخلافه ، وهذه يسرى عليها نص المادة ٣/٩٨٠ التى تقرر أنه « إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشىء منها ،

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ فقرة ٤١٩ ، ص ٦٠٥ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢١٢ ص ٥٤٨ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٨٠ ص ٢٤٧ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٧٧ ، ص ٤٠٨ .

ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما إستحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة » . أى أن حق المستأجر يقتصر على نزع هذه التحسينات بشرط الا يؤدى ذلك إلى اضرار بالعين ، وللمؤجر أن يمنعه من نزعها إذاأراد أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة . وإذا لم ينزعها المستأجر ولم يمنعه المؤجر من نزعها ، فلا يجوز للمستأجر أن يطالب بشيء من قيمتها .

(٣) المصروفات النافعة : إذا كانت المصروفات النافعة قد انفقت فى ترميم العين المؤجرة ، فان المؤجر يلتزم بها طبقاً لالتزامه بالترميمات الضرورية (م ٥٦٧ مدنى) . ولكن المشرع نص على فرض آخر تكون فيه هذه المصروفات نافعة تؤدى إلى الزيادة من قيمة العين دون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له . كأن يكون المستأجر قد أوجد بالعين بناء أو غراساً ، أو وضع بها أجهزة للمياه أو الكهرباء أو الغاز ، أو أنه شق مصرفاً أو ترعة فى الأرض المؤجرة وقد وضع المشرع حكماً لهذا الفرض جاء فى المادة ٥٩٢ من التقنين المدنى وهى تقرر أنه : « (١) إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو مازاد فى قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . (٢) فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان له مقتض . (٣) فاذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذهالتحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها » . وطبقاً لهذا النص تنبغى التفرقة بين فرضين .

أ ــ الفرض الأول أن يكون المستأجر قد أوجد هذه التحسينات بعلم المؤجر ودون معارضته ، وفى هذه الحالة لا يجوز للمؤجر أن يطلب من

المستأجر إزالة هذه التحسينات . ويلتزم فى نفس الوقت بأن يرد للمستأجر ما أنفقه ، أو أن يدفع ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه التحسينات والخيار للمؤجر فى ذلك .

ب — الفرض الثانى أن يكون المستأجر قد أوجد هذه التحسينات دون علم المؤجر ، أو رغم معارضته ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالة هذه التحسينات ، ويجوز له كذلك أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذى يصيب العين من جراء الإزالة . ولكن للمؤجر أن يستبقى هذه التحسينات مقابل إحدى القيمتين السابق ذكرهما . وفى هذه الحالة لا يجوز للمستأجر آن ينزع هذه التحسينات . وفى طريقة دفع احدى القيمتين يجوز للمؤجر أن يطلب من القاضى أن يمهله فى ذلك بعض الوقت أو أن يقسط عليه المبالغ الواجبة .

وإذا التزم المؤجر بدفع إحدى القيمتين ، جبرا فى الفرض الأول أو اختيارا فى الفرض الثانى ، فان للمستأجر أن يحبس العين حتى يسترد ما يستحقه (م ٢٤٦ مدنى) ، إلا إذا كان القاضى قد أمهل المؤجر وهو ما قد يحدث فى الفرض الثانى .

وبذلك نكون انتهينا من دراسة التزامات المستأجر ، وننتقل إلى المبحث الثالث لدراسة طبيعة حق المستأجر .

المبحث الثالث

طبيعة حق المستأجر

يدور البحث حول طبيعة حق المستأجر لمعرفة ما إذا كان هذا الحق من الحقوق الشخصية أم العينية . ولم تكن هذه المسألة موضع بحث حتى وقت قريب ، حيث كان مستقرا أن حق المستأجر هو حق شخصى ، طبقاً

للتقاليد الموروثة من القانون الرومانى (١) والقانون الفرنسى القديم (٢) . وفى منتصف القرن الماضى حاول البعض وعلى رأسهم القاضى الفقيه ترولون Troplong ، القول بأن حق المستأجر هو حق عينى كحق المنتفع . ولكن الفقه والقضاء رفض هذه المحاولة ، ولازال مستقرا حتى الآن على أن حق المستأجر هو حق شخصى ، مع الاعتراف بما لهذا الحق من طبيعة خاصة . وندرس فيما يلى الحجج المختلفة التى أثيرت فى الجدل حول هذا الموضوع .

١٥٧ ـ الحجة التقليدية على شخصية حق المستاجر :

وتقوم هذه الحجة على أساس أن الايجار بحسب تعريفه هو عقد بمقتضاه يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فهو منشىء لالتزام شخصى فى ذمة المؤجر ، يقابله حق شخصى فى ذمة المستأجر . ووجود العلاقة الملزمة بين المؤجر والمستأجر ، يميز بوضوح المركز الناشىء عن الإيجار ، عن المركز الناشىء عن الانتفاع ، حيث يرد حق المنتفع مباشرة على الشىء ، وليس على علاقة المنتفع بمالك الرقبة (٣) .

١٥٨ ـ حجج أنصار الحق العينى للمستاجر والرد عليها :

أبدى ترولون حجتين أساسيتين للقول بأن حق المستأجر هو حق عينى (٤) .

١ ـ فالمستأجر فى رأيه صاحب حق فى التتبع ، والدليل على ذلك هو نص المادة ١٧٤٣ من التقنين المدنى الفرنسى ، (المادتين ٦٠٤ ، ٦٠٥ من التقنين المدنى المصرى الجديد) ، التى تجعل الإيجار الصادر من مالك سابق

---

(١) راجع فى هذا الموضوع بحثنا بالفرنسية Samir Tanagho, La nature juridique du droit du preneur à bail en droit romain, Rennes, 1961.

(٢) Pothier, Traité du louage, No. 285.

(٣) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٦ ، ص ٧٥٥ .

(٤) ترولون ، الإيجار ، ١ ، فقرة ٥ ؛ ٢ ، الفقرات ٤٧٣ وما بعدها .

نافذا فى حق من اكتسب ملكية هذا العقار . ونفاذ حق المستأجر فى مواجهة الخلف الخاص معناه أن للمستأجر حقاً فى تتبع العين المؤجرة فى مواجهته . والحق فى التتبع لا يوجد إلا فى الحقوق العينية ، فلابد أن يكون الإيجار واحداً منها . وقد اعتمد ترولون فى تأكيد هذه الحجة على عبارة وردت على لسان أحد واضعى تقنين نابليون . وهو Mouricault ، فى شرحه لنص المادة ١٧٤٣ ، ان الإيجار ينبغى أن ينفذ فى حق المالك الجديد لأن المالك السابق « لا يستطيع أن ينقل له أكثر مما لديه » ، وفهم ترولون من ذلك أن الايجار كان تجزئه من حق المالك السابق ، فيستمر كذلك فى حق المالك الجديد (١) .

وقد رفض الفقه والقضاء هذه الحجة الأولى ، لأن نفاذ حق المستأجر فى مواجهة المالك الجديد ليس تطبيقاً لفكرة التتبع ، ولكنه استثناء من مبدأ نسبية أثر العقد (٢) . فالأصل ألا تنصرف آثار العقـــد إلا إلى عاقديه والخلف العام لهما ، ولكن استثناء من هذا المبدأ فانه « إذا أنشأ العقدالتزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشىء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشىء إذا كانت من مستلزماته . . . » (م ١٤٦ مدنى مصرى) . وهـــذه هى نظرية الاستخلاف ، وطبقاً لها فان الحق المستأجر لا يكون نافذا فحسب فى مواجهة المالك الجديد ، بل يصبح هو أيضاً مدينا فى مواجهة المالك الجديد بمقتضى عقد الإيجار ، كما كان مديناً فى مواجهة المالك السابق عليه ، تطبيقاً لفكرة القوة الملزمة للعقـد (٣) .

٢ ــ أما الحجة الثانية التى أثارها ترولون للقول بعينية حق المستأجر

---

(١) مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٠٦٨ ، ص ٩٠٤ .

(٢) نقض فرنسى ، ١٤ فبراير ١٩٥٠ ، Sem jur ، ١٩٥٠ ، ٢ ، ٥٥٤٦ .

(٣) مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٠٦٨ ، ص ٩٠٤ ، ص ٩٠٥ ؛ بلانيول وجيفـــور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٦ ، ص ٧٥٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ٦٣٤ .

فهى أن للمستأجر حقاً فى الأفضلية يكمل حقه فى التتبع . ويستفاد الحق فى الأفضلية من نص المادة ٦٨٤ من قانون المرافعات الفرنسى (وهى تقابل المادة ٤٠٨ من قانون المرافعات المصرى الجديد والمادة ٦٢١ من قانون المرافعات المصرى السابق عليه ، والمادة ١٠٤٥ من التقنين المدنى المصرى الجديد) . وطبقاً لهذه النصوص فان الإيجار ينفذ فى حق الدائنين الحاجزين على العقار المؤجر ، ومعنى ذلك أن هؤلاء لاينافسون المستأجرون لأن حقه متقدم عليهم . والحق فى التقدم من خصائص الحق العينى ، فلابد أن يكون حق المستأجر واحدا منها .

وهذه الحجة الثانية مرفوضة أيضاً لأنها استمرار للحجة الأولى ؛ فقبل وضع قانون المرافعات الفرنسى ، كان القضاء هناك أمام نص المادة ١٧٤٣ من التقنين المدنى التى تجعل حق المستأجر نافذا فى مواجهة المشترى ، وهو لذلك نافذ فى مواجهة الراسى عليه المزاد فى البيع الجبرى باعتباره مشترياً . وطالما أنه نافذ فى حق الراسى عليه المزاد ، فالطبيعى أن ينفذ أيضاً فى مواجهة الدائنين الذين يباشرون إجراءات البيع الجبرى . وعندما وضع قانون المرافعات الفرنسى تقرر هذا الحكم فى المادة ٦٨٤ منه دون أى تفكير فى إعطاء المستأجر حقاً عينياً (١) . ومن ناحية أخرى فان نفاذ حق المستأجر فى حق الدائنين الحاجزين ، لا يأتى من حقه فى التقدم عليهم ، فهذا الحق غير موجود ، بل هو غير مقصور لأنه لاتوجد مزاحمة أصلا بينه وبينهم ، فحقهم وارد على مبالغ نقدية ، أما هو فحقه وارد على الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا تعارض بين أن ينتفع هو بالعين ، وبين استيفائهم هم لحقوقهم من ثمن العين بعد بيعها (٢) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٦ ، ص ٧٥٦ ؛ مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٠٦٨ ، ص ٩٠٥ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٣٨ ، ص ٦٣٨ .

١٥٩ـ الحجج المؤكدة لشخصية حق المستأجر :

لم يكتفى أنصار شخصية حق المستأجر بالرد على ما أثاره ترولون ومؤيدوه. ولم يكتفوا أيضاً بالحجة التقليدية فى أن عقد الإيجار منشىء لالتزامات شخصية على عاتق المؤجر تقابلها حقوق شخصية فى ذمة المستأجر ، لأن عقد البيع هو أيضاً منشىء لالتزامات شخصية على عاتق البائع ، وهو مع ذلك ينشىء للمشترى حقاً عينياً هو حق ملكية الشىء المبيع . ولكنهم قدموا حججا أخرى لتأكيد شخصية حق المستأجر . من ذلك أن حق المستأجر فى الانتفاع لا يرد على العين مباشرة ولكنه يتم بمساعدة المؤجر وتدخله . وتتضح ذلك فى حالة التعرض الذى يلاقيه المستأجر فى انتفاعه ، فهو ملزم باخطار المؤجر إذا كان التعرض مبنياً على سبب قانونى (م ١/٥٧٢ مدنى مصرى) ، وهو ملزم باخطاره فى كل حال إذا حدث ما يستدعى تدخله (م ٥٨٥ مدنى مصرى) . ومن ذلك أيضاً ـ وهذه حجة حاسمة ـ أن الحقوق العينية واردة على سبيل الحصر ، ولم يضع المشرع الفرنسى أو المصرى ، حق المستأجر بين هذه الحقوق . والواقع أن اجماع الفقه والقضاء فى فرنسا (١) وفى مصر (٢) منعقد على أن حق المستأجر هو حق شخصى .

---

(١) نقض فرنسى عرائض ، ٦ مارس ١٨٦١ ، داللوز ، ١ ، ٤١٧ ؛ نقض فرنسى ٢٥ نوفمبر ١٨٦٥ ، داللوز ، ٦٥ ، ١ ، ١٣٣ ؛ نقض فرنسى عرائض ، ١٨ يناير ١٨٩٣ ، سيرى ، ٩٣ ، ١ ، ٢٣٧ ؛ نقض فرنسى ١٤ مايو ١٩١٨ ، سيرى ١٩١٨ ـ ١٩١٩ ، ١ ، ١١٤ ؛ ١٩ مارس ١٩١٩ ، سيرى ١٩٢٠ ، ١ ، ١٢٠ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٤٧ ، ص ٧٥٥ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ٦٨٤ ، فقرة ٦٨٥ ، ص ٦٨٣ ـ ص ٦٨٤ ؛ أوبرى ورو واسمان ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٨ ، رقم ٧ ؛ كولان وكابتان ، ج ٢ ، الفقرات ١٠٠١ وما بعدها ، ص ٦٥٩ وما بعدها ؛ أندرية تنك ، أنسيكلو بيدى داللوز ، ج ٣ ، الإيجار ، فقرة ٦٦٦ ؛ مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٠٦٦ ومابعدها.

(٢) نقض ١٠ فبراير ١٩٤٤ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٩ ، فقرة ٧٤ ؛ نقض ١٩ يناير ١٩٥٠ ، مجموعة أحكام النقض ، س ١ ، رقم ٥٥ ، ص ١٩٨ ؛ سليمان مرقس فقرة ٢٣٥ وما بعدها . ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٥٤ وما بعدها ؛ محمد على إمام فقرة ١٥٣ وما بعدها ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٠ وما بعدها ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١١ وما بعدها ؛ محمد لبيب شنب ، فقرة ٢٨٣ ومابعدها ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٤٣٤ وما بعدها .

١٦٠ ـ الحق الشخصى للمستاجر له طبيعة خاصة :

الحق الشخصى للمستأجر له طبيعة خاصة ناشئة من الصلة المادية بين المستأجر وبين العين التى يتعلق بها الحق ، فهو حائز للشىء الذى يتعلق به حقه . وهو فى هذا يختلف عن أى دائن آخر فى التزام بعمل أو امتناع عن عمل أو إعطاء شىء ، فمثل هذا الدائن لايرد حقه إلا على الضمان العام لمدينه ، وهو لا يستوفيه إلا بمطالبة المدين . أما المستأجر فهو لا يحتاج إلى المدين لاستيفاء حقوقه الأساسية ، إذ بمجرد تسليم العين له ، يستطيع أن يستعملها ويجنى ثمارها دون تدخل من المؤجر ، ويكفى لهذا الأخير أن يتخذ موقفاً سلبياً ولا يقوم بالتعرض للمستأجر ، حتى يستطيع هذا أن يستوفى معظم حقوقه (١) الناشئة عن عقد الإيجار . فهو مثلا لا يطالب المؤجر بجنى ثمار الشىء وتقديمها له بعد ذلك . ولذلك فان حق المستأجر وإن لم يكن حقاً عينياً Jus in re ، فهو حق شخصى من طبيعة خاصة تتصل مباشرته بشىء مادى Jus ad rem (٢) . وتترتب على ذلك نتائج أهمها أن للمستأجر أن يدفع بنفسه كل تعرض مادى لانتفاعه بالعين ، وله أن يباشر فى هذا الشأن جميع دعاوى الحيازة : دعوى استرداد الحيازة ، ودعوى منع التعرض ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة .

وإذا كانت الطبيعة الخاصة لحق المستأجر فى أنه يتعلق بشىء مادى ، لا تقتصر عليه وحده ، فهى موجودة أيضاً فى عقد العارية وعقد الوديعة ، إلا أن المشرع جعل حق المستأجر أقوى من حق المستعير أو حق المودع لديه . فحق المستأجر نافذ فى مواجهة من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ، ونافذ فى مواجهة الدائنين الحاجزين . وهذه أحكام تشبه حق التتبع وحق التقدم وإن لم تكن كذلك فعلا . وكذلك فان المشرع أوجب تسجيل الإيجار

---

(١) يستطيع المستأجر أن يستوفى معظم حقوقه بدون تدخل المؤجر ، وليس كلها بطبيعة الحال ، لأن تدخل المؤجر يكون لازما فى بعض الأحيان .

(٢) مازو ، جـ ٣ ، فقرة ١٠٦٩ ، ص ٩٠٦ .

إذا زادت مدته على تسع سنوات حتى يكون نافذا فى مواجهة الغير ، وذلك راجع إلى أن حق المستأجر وإن لم يؤدى إلى تجزئة حق الملكية إلا أنه يؤدى إلى الانتقاص من سلطات المالك . وعدم النص على ضرورة تسجيل الإيجار الذى تقل مدته عن تسع سنوات لا يرجع إلى اختلاف فى الطبيعة بين الإيجار الطويل والإيجار القصير ، ولكن إلى اعتبارات عملية هى عدم ارهاق الأفراد باجراءات التسجيل ، وعدم إرهاق مكاتب التوثيق بتسجيل كل عقود الإيجار وهى كثيرة العدد (١) .

١٦١ ـ التشريعات الحديثة تزيد من حقوق المستاجر :

عملت التشريعات الحديثة فى فرنسا ومصر وكثير من الدول إلى زيادة تقوية مركز المستأجر فى انتفاعه بالعين ، ويظهر ذلك فى عدة مظاهر أهمها :

١ ـ يتجه حق المستأجر إلى أن يصبح حقاً مؤبدا ، وذلك بفضل الامتداد القانونى لعقد ايجار الأماكن ، وعقد إيجار الأراضى الزراعية . فالمؤجر لا يستطيع اخراج المستأجر من الأرض أو المسكن ولو كانت مدة الإيجار قد انتهت . وهكذا يستمر الإيجار طوال حياة المستأجر وينتقل بعد ذلك إلى ورثته . وفى القانون الفرنسى فان حق مستأجر المحل التجارى يسمى الملكية التجارية وهو تعبير منتقد ولكنه يعبر عن مدى التطور الذى حدث فى هذا الشأن (٢) ، ولا يجوز للمؤجر أن يخرج مستأجر المحل التجارى عند انتهاء الإيجار إلا إذا دفع له تعويضاً . ولا يجوز اخراج مستأجر الأرض الزراعية . بل لهذا حق يشبه حق الشفعة إذا باع المؤجر الأرض إلى شخص آخر . وكذلك فان الامتداد القانونى مقرر لمستأجر المبانى فى كثير من الأحيان . كل هذا قد يوحى بأن حق المستأجر يتجه إلى أن يصبح حقاً عينياً .

ومع ذلك فان اتجاه حق المستأجر إلى التأبيد لا يجعله حقاً عينياً . لأن

---

(١) مازو ، جـ ٣ ، فقرة ١٠٦٩ ، ص ٩٠٧ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥٤٧ مكرر ، ص ٧٥٧ .

التأبيد ليس من جوهر الحقوق العينية ، فهناك من الحقوق العينية ما هو غير مؤبد كحق الانتفاع . وهناك من الحقوق الشخصية ما هو مؤبد إذا كانت مباشرته تؤدى إلى قطع تقادمه .

٢ – تتجه بعض أنواع الإيجار إلى أن تصبح نظاماً قانونياً ، منشئاً لالتزامات على عاتق المؤجر لم تكن له إرادة فى تحملها ، ومن مظاهر ذلك ما سبق ذكره من فرض امتداد الإيجار عليه وهو ما يؤدى إلى بقائه ملتزماً بعقد الايجار فى مواجهة مستأجر قد لا يرغب فى الالتزام بتمكينه من الانتفاع . ومن مظاهر ذلك أيضاً تدخل المشرع فى تحديد قيمة الأجرة ووضع حد أقصى لها كما هو الشأن فى ايجار الأراضى الزراعية وايجار المبانى وهو ما لم يصدر عن إرادة المؤجر أو يتفق مع مصلحته . ومع ذلك فان وجود هـذه الأحكام الملزمة فى عقد الإيجار وإن كانت تخلق على عاتق المؤجر التزامات قانونية غير عقدية ، إلا أنها لا تؤدى إلى تجزئة حق الملكية لمصلحة المستأجر والحقوق الشخصية كما تنشأ عن العقد ، تنشأ أيضاً عن القانون . والمشرع يتدخل فى كثير من الأحيان فى تحديد الأسعار فى المجالات المختلفة دون أن يدعو هذا إلى التفكير فى وجود حق عينى لأحد الأطراف (١) .

١٦٢ – التقنين المدنى الجديد يؤكد شخصية حق المستاجر :

كانت كل الاعتبارات السابقة أمام المشرع المصرى عند وضع التقنين المدنى ، وكان فى امكانه أن يجعل حق المستأجر حقا عينيا لو أراد . ولـكنه فضل أن يحتفظ بالطبيعة الشخصية لحق المستأجر ، وذلك حتى لا يعمل على تجزئة حق الملكية دون مقتض ، وحتى لا يرهق المتعاملين فى ضرورة تسجيل عقود الإيجار التى تبرم كل يوم بكثرة كبيرة ، وحتى لا يرهق مكاتب التوثيق فى تسجيل هذه العقود ولو قلت مدتها عن تسع سنوات .

---

(١) مازو ، ج ٣ ، فقرة ١٠٧٠ وما بعدها .

ولا ضرر من عدم اعطاء المستأجر حقاً عينياً ، خاصة وأن المشرع أعطاه كل المزايا التى يمكن أن يؤدى إليها اعتبار حقه عينياً ، من ذلك حق استعمال دعاوى الحيازة ، ونفاذ حقه فى مواجهة مكتسب ملكية العين المؤجرة ، ونفاذ حقه فى مواجهة الدائنين الحاجزين .

وإذا كان اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً ، يمنعه من رهن هذا الحق رهناً رسمياً ، فلا ضرر من ذلك فى المجتمع المصرى حيث لايفكر المستأجر أبدا فى رهن حقه فى الإيجار .

أما النتائج الأخرى التى تترتب على اعتبار حق المستأجر شخصياً والتى سنذكرها الآن ، فلا ضرر منها أيضاً (١) .

١٦٣ — النتائج التى تترتب على اعتبار حق المستاجر حقاً شخصياً :

(أولا) حق المستأجر هو منقول ولو كان الإيجار وارداً على عقار . فمن المتفق عليه أن الحقوق الشخصية إذا وردت على عقار ولم يكن من شأنها نقل ملكية هذا العقار كما فى البيع غير المسجل ، فانها تعتبر منقولا (٢) ويترتب على اعتبار حق المستأجر منقولا عدة نتائج :

١ — لا يجوز للمستأجر أن يرهن حقه رهناً رسمياً ، لأن الرهن الرسمى لا يرد بحسب الأصل إلا على عقار . ولكنه يجوز أن يرهن حقه رهناً حيازياً ، لأن الرهن الحيازى كما يرد على العقار يرد على المنقول . ولكن الرهن الحيازى يؤدى إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشىء ، لأن نفاذه يقتضى انتقال حيازة العين إلى الدائن المرتهن .

---

(١) راجع فى كل هذا ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٤٥٠ ، ص ٦٥٥ وما بعدها .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥٤٦ ، ص ٧٥٤ ، فقرة ٥٤٨ ؛ مازو ، جـ ٣ ، فقرة ١٠٧٥ ، ص ٩١٦ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٤٤٣ ، ص ٦٤٤ .

٢ – الحجز على حق المستأجر هو حجز على منقول وليس حجزا على عقار ، وهناك فرق فى الاجراءات بين حجز المنقول وحجز العقار .

٣ – تنازل المستأجر عن حقه لا يعتبر تصرفاً فى عقار ، ولا يجب فيه التسجيل بحسب الأصل ، ويعتبر نوعاً من حوالة الحق ، وتتبع فى التنازل قواعد حوالة الحق فى ضرورة قبول المؤجر للحوالة أو اعلانه بها .

٤ – المحكمة المختصة بنظر الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار ، هى محكمة موطن المدعى عليه وليست محكمة العقار وذلك طبقاً للقاعدة العامة المقررة فى المادة ٤٩ من قانون المرافعات الجديد (م ٥٤ ، م ٥٥ من قانون المرافعات السابق) . ويلاحظ أنه وإن كانت المادة ٢/٥٠ من قانون المرافعات الجديد (م ٥٦ من القانون السابق) تقرر أنه « فى الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه » ، فان المقصود بالدعاوى الشخصية العقارية ، تلك التى يطالب فيها الدائن بحق شخصى يلزم المدين بنقل ملكية عقار ، كدعوى صحة التعاقد فى بيع العقار (١) .

(ثانيا) نظراً لأن حق المستأجر حق شخصى ، فانه لا يستطيع أن يدفع بنفسه التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانونى ويتعين عليه أن يخطر المؤجر بهذا التعرض ليستعين به فى دفعه . وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يرفع الدعوى على مستأجر آخر سابق عليه وانتهى عقد ايجاره يطلب منه اخلاء العين ، بل يجب عليه أن يرفع الدعوى على المالك مباشرة . وإذا رفع المالك دعوى على المستأجر السابق يطلب منه اخلاء العين ، فليس للمستأجر الجديد أن يدخل فيها .

ومع ذلك فان للمستأجر كما سبق أن رأينا أن يدفع التعرض المادى بنفسه ،

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٤٤ ، ص ٦٤٦ .

ويرفع جميع دعاوى الحيازة ، ويرفع الدعوى على مستأجر آخر يزاحمه ، ويتمسك بنفاذ حقه فى مواجهة من اكتسب ملكية العقار إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية .

كل هذه النتائج المترتبة على اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً ، لا ضرر منها ، ولا ضرر بالتالى من الاحتفاظ لحق المستأجر بطبيعته الشخصية .

المبحث الرابع

التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

المستأجر صاحب حق شخصى كما تقدم ، ويجوز له طبقاً للقواعد العامة أن يتنازل عن هذا الحق بالبيع أو الهبة أو المقايضة . ويجوز له كذلك أن يرهنه رهناً حيازياً ، كما يجوز له أن يؤجره لشخص آخر . ومن النادر أن يفكر المستأجر فى رهن حقه ، أما التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن فهى من الصورة الشائعة فى العمل .

١٦٤ـ التفرقة بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن :

كانت التفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، تقوم فى القانون الفرنسى القديم على نطاق التصرف وليس على طبيعته ، فاذا ورد التصرف على كل حق المستأجر اعتبر تنازلا عن الإيجار ، أما إذا ورد على جزء فقط من حقه اعتبر ايجاراً من الباطن ، فالايجار من الباطن هو تنازل جزئى عن الإيجار . ولكن تطور حدث فى هذا الشأن أدى إلى التفرقة بين نوعى التصرف من حيث طبيعة كل منهما (١) . فالتنازل عن الإيجار هو تنازل عن الحق بطريق البيع أو الهبة . أما الإيجار من الباطن ، فهو إيجار جديد يبرم بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن . وتترتب على

---

(١) اسمان ، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، المجلة الفصلية للقانون المدنى ١٩٢٤ ، ص ٢٥١ .

هذا الاختلاف فى الطبيعة النتائج القانونية المرتبطة بكل نوع من هـذين التصرفين :

١ ــ التنازل عن الإيجار هو تنازل عن حق شخصى ، فيتم باجراءات حوالة الحق ، ولا يكون نافذا قبل المؤجر إلا إذا قبل الحوالة أو أعلن بها ؛ ولا يكون نافذا فى حق الغير إلا من التاريخ الثابت للاعلان أو القبول (م ٣٠٥ مدنى) ، والتنازل عن الإيجار هو حوالة للدين فى نفس الوقت لأن المستأجر يحيل التزاماته أيضاً قبل المؤجر ، ولذلك لا بد من قبول المؤجر للحوالة وإلا كانت غير نافذة فى حقه (م ٣١٦ مدنى) . على أنه من المفروض فى الواقع أن يكون المؤجر قابلا للحوالة ، والا ترتب على ذلك ليس فقط عدم نفاذ التنازل فى حقه ، بل فسخ الإيجار الأصلى مع التعويض إن كان له مقتض كما سنرى . أما الإيجار من الباطن فهو عقد إيجار لا يلزم لنفاذه فى حق المؤجر أن يقبله أو يعلم به أو أن يكون ثابت التاريخ (١) .

٢ ــ التنازل عن الايجار هو حوالة لحقوق المستأجر والتزامه ، للمتنازل إليه ، فيصبح فى نفس مركزه . أما الايجار من الباطن فهو ايجار جديد من الجائز أن تختلف شروطه عن الايجار الأصلى ؛ والغالب أن تكون الأجرة فيه أكثر من أجرة الإيجار الأصلى .

٣ ــ ليس للمتنازل عن الإيجار حق امتياز على منقولات المتنازل إليه ، ولكن للمستأجر الأصلى حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن (٢) .

٤ ــ التنازل عن الإيجار هو تصرف فى الحق ، فيجب أن تتوافر فى التنازل أهلية التصرف ، أما الإيجار من الباطن ، فهو من أعمال الإدارة ، فلا تشترط فيه إلا أهلية الإدارة (٣) .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٤٥٣ ، ص ٦٦٣ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، جـ ١٠ ، فقرة ٥٥١ ، ص ٧٦٥ .

(٣) بودرى وفال ، جـ١٠ ، فقرة ١٠٥٨ ، ص ٦٢٠ .

١٦٥ - الأصل هو حق المستأجر فى التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن :

تقرر المادة ٥٩٣ أن « للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك ». والحكمة من هذا النص أن الإيجار ليس من العقود التى يراعى فيها الاعتبار الشخصى ، فالمؤجر يهتم أساساً بقبض الأجرة ولا يعنيه كثيراً أن يكون المستأجر هو هذا الشخص أو غيره . ويضاف إلى ذلك أن التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، يزيد من ضمانات المؤجر لأن المتنازل له والمستأجر من الباطن يصبحان ملتزمين قبله بجانب المستأجر الأصلى (١) . ولهذا السبب نفسه ، فانه فى عقود الايجار التى يراعى فيها الاعتبار الشخصى كعقد المزارعة ، قرر المشرع أنه لا يجوز « أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر » . وكذلك فانه إذا اشترط المؤجر المنع من التنازل من الإيجار أو الإيجار من الباطن ، لم يعد للمستأجر حق فى ذلك .

١٦٦ - الأصل يصبح استثناء - قانون ايجار الأماكن ، وقانون الاصلاح الزراعى :

جعل قانون إيجار الأماكن الأصل هو عدم حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وجعل قيام المستأجر بذلك سبباً من أسباب انهاء الإيجار . فالمادة الثانية من هذا القانون تنص على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ... (ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن الا إذا كان لاحقاً

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٥٠ ، ص ٧٦٢ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٠٥٧ ، ص ٦٢٠ .

لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » . وطبقاً لهذا النص فان التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن غير جائز فى إيجار الأماكن إلا بتصريح من المالك . وقد قرر المشرع هذا الحكم لأنه قرر قبل ذلك الامتداد القانونى لعقد ايجار الأماكن مراعاة منه لأزمة المساكن وحاجة المستأجر إلى العين التى يشغلها فلايجوز للمستأجر أن يجعل من الحماية التى أسبغها عليه القانون وسيلة للاستغلال والربح . وسندرس شروط هذا الحكم عند دراسة عقد ايجار الأماكن .

أما قانون الاصلاح الزراعى فقد نصت المادة ٣٢ منه على أن « يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولايجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإجارة للغير أو مشاركته فيها . ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ويشمل البطلان أيضاً العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر » . وطبقاً لهذا النص فان التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن غير جائز فى الأرض الزراعية حتى باذن المؤجر الأصلى . وسندرس أحكام هذا النص عند دراسة عقد إيجار الأراضى الزراعية .

وهكذا فان حق المستأجر فى التنازل عن الايجار والإيجار من الباطن بعد أن كان أصلا بالنسبة لكل عقود الإيجار أصبح استثناءاً قاصراً على غير حالات إيجار الأراضى الزراعية وإيجار الأماكن . ومع ذلك فان الأصل فى حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار لازال معمـــولا به بالنسبة لما يسمى بايجار الحدك (المتجر أو المصنع) .

١٦٧ — حق التنازل عن الايجار لازال قائمـا فى إيجار المتجـر والمصنـع (الجـــدك)

تنص المادة ٥٩٤ على أن « (١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس . (٢) ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بايجار عقار أنشىء به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر فللمحكمة بالرغم من وجود الشرط

المانع أن تقتضى بابقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » . وهذا النص ورد فى التقنين المدنى حيث الأصل فيه هو جواز التنازل عن الايجار ، والاستثناء هو عدم جواز ذلك بشرط مانع فى العقد . ورغم الشرط المانع فان ايجار المتجر أو المصنع يجوز التنازل عنه إذا توافرت شروط خاصة يقدر القاضى كفايتها . وينبغى القول بنفس الحكم أيضاً بعد أن جعل قانون ايجار الأماكن الأصل هو عدم جواز التنازل عن الإيجار ، لأن المنع الذى قرره قانون إيجار الأماكن فى نفس قوة المنع الذى يقرره شرط خاص ، فاذا وجد استثناء على هذا المنع وجب العمل به فى الحالتين . خاصة وأن الحكمة من النص موجودة دائماً وهى أن صاحب المتجر أو المصنع إذا أراد أن يبيع مصنعه أو متجره لضرورة معينة فانه لا يجد مشترياً ، إلا إذا كان البيع شاملا أيضاً حق المستأجر فى العين ، لأن المشترى يهدف دائماً إلى مزاولة نشاط مشابه فى نفس المكان . وشروط هذا الحكم هى :

١ — أن يكون المستأجر قد أقام فى العين المؤجرة متجراً أو مصنعاً . ويشمل ذلك جميع أنواع المتاجر وجميع أنواع المصانع ، سواء كان المصنع كبيراً فيه آلات ضخمة وعدد كبير من العمال ، أو مصنعاً صغيراً يباشر فيه المستأجر بنفسه صناعة يدوية ، وسواء كان المتجر كبيراً أم حانوتاً صغيراً . وتعتبر من هذا القبيل الصيدلية ، أو دار السينما أو غير ذلك (١) .

٢ — أن تكون هناك ضرورة ألجأت المستأجر إلى بيع المتجر أو المصنع . كأن يكون قد أفلس فبيع المتجر جبرا ، أو قام الدائنون ببيعه بالمزاد فى

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه متى كان الحكم قد أثبت أن البيع شمل ما أقامه المستأجر فى المؤسسة « دار للسينما » من آلات وأدوات كما شمل اسم الدار التجارية وعملائها ومنقولاتها وبين الضرورة الملجئة للبيع ونفى الضرر عن مالك العين المؤجرة فانه لا يكون قد أخطأ إذ قرر أن هذا البيع هو بيع لمنشأة تجارية » (نقض ١٤ أبريل ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٧٩) .

غير حالة الافلاس ، أو أقعده المرض عن مباشرة عمله ، أو سحب منه الترخيص الإدارى لعدم توافر شروط اقتضاها قانون جديد . أو أى ظرف آخر يقدره قاضى الموضوع ، ولا يعتبر كذلك أن يبيع المستأجر متجره أو مصنعه بقصد الكسب ، ولمباشرة نفس النشاط فى مكان آخر (١) .

٣ ـ أن يشمل البيع جميع عناصر المتجر أو المصنع ، وليس فقط بعض هذه العناصر مع بقاء المستأجر محتفظاً بالعناصر الأخرى ، وتستثنى من ذلك العناصر غير المادية كالاسم التجارى فيجوز ألا يشمله البيع (٢) .

٤ ـ الا يترتب على التنازل عن الإيجار ضرر محقق للمؤجر ، فاذا ترتب عليه ضرر بسيط ، فلا يعتد به ، ويصبح التنازل عن الإيجار . ومسألة الضرر تختلف باختلاف الظروف وتخضع لتقرير القاضى .

٥ ـ أن يقدم المشترى ضماناً كافياً للمؤجر ، شخصياً كان الضمان أم عينياً ، والقاضى هو الذى يقدر كفاية الضمان .

ومتى توافرت الشروط السابقة ، فانه لا يتحتم على القاضى الحكم بصحة التنازل عن الإيجار ، بل الأمر جوازى بالنسبة له . والواقع أن السلطة التقديرية يباشرها القاضى فى تقدير كفاية الشروط السابق ذكرها ، أى إذا قرر كفايتها فانه يكون متناقضاً مع نفسه إذا رفض الحكم بصحة التنازل

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٥٧ ، ص ٦٨٠ .

(٢) قضت محكمة النقض « . . وإن كان الإسم هو من المقومات غير المادية للمصنع إلا أنه ليس بلازم أن يشمله البيع فلا يترتب على عدم النص عليه فى العقد كعنصر من عناصر البيع حرمان المشترى من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها » (نقض ٦ مارس ١٩٥٢ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٧٨) .

عن الإيجـار (١) .

وحق التنازل عن إيجار المتجر والمصنع كان مقرراً فى القانون المدنى القايم الأهلى والمختلط (م ٣٦٧/٤٥٠) ، ولا زال مقرراً فى القانون المدنى الجديد طبقاً للنص السابق ذكره (م ٢/٥٩٤) . وكان من الممكن أن يثور بعض الشك فى بقاء الحكم نفسه بعد صدور قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧ الذى جعل الأصل هو حظر التنازل عن الإيجار . وهو شك لا محل له لأن جواز التنازل عن إيجار المتجر والمصنع جاء استثناءا من منع التنازل سواء كان المنع اتفاقياً كما يقرر النص أوقانونياً لاتحاد الحكمة . وقد بددت محكمة النقض مثل هذا الشك فى أكثر من حكم فهى تقرر « إن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة ٣٦٧ مدنى (قديم) المقابلة للمادة ٤٥٠ مدنى مختلط والتى تجيز لها بالقيود الواردة فيها ابقاء الإيجار لمشترى المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير ، ولأن القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ هو تشريع استثنائى فلا يجوز التوسع فى تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة المشار إليها التى خولها القانون المدنى للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هى رغبة المشرع فى الإبقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد » (٢) .

---

(١) قضت محكمة النقض بصدد السلطة التقديرية لقاضى الموضوع أنه « متى كانت المحكمة قد استخلصت استخلاصا سائغا من الوقائع التى سردتها فى حكمها والظروف التى بسطتها فيه أن العقد محل الدعوى هو فى حقيقته عقد بيع محل تجارى مما يجوز فى شأنه ابقاء الإيجار لمشترى المحل رغم وجود المنع من التأجير وأعملت فى هذا الخصوص حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦٧ من القانون المدنى القديم ، وكانت العناصر التى استخلصت منها هذه النتيجة مطروحة كلها أمامها فان النعى عليها بمخالفتها قواعد الاثبات فى حكمها يكون على غير أساس » (نقض ١٢ يناير ١٩٥٠ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٨٠) .

(٢) نقض ٦ مارس ١٩٥٢ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٨١ ؛ فى نفس المعنى ، نقض ١٤ أبريل ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١١ ، فقرة ٨٢) .

١٦٨ ـ شرط المنع من التنازل عن الايجار والايجار من الباطن :

فى غير إيجار الأماكن وإيجار الأراضى الزراعية ، فان المبدأ لا زال هو جواز التنازل عن الإيجار ، والإيجار من الباطن ، ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يشترط عدم جواز ذلك ، فيلتزم المستأجر بهذا الشرط . والشرط المانع يثير أحياناً بعض المشاكل فى تفسيره وهو ما نعرض له فيما يلى .

١ ـ إذا اشترط المؤجر المنع من التنازل عن الإيجار ، فهل يعنى ذلك منع الإيجار من الباطن أيضاً ، أو العكس ؟ هذه مسألة خلافية فى القانون الفرنسى ، ويبدو أن الرأى الراجح هناك يذهب إلى أن اشتراط المنع من التنازل عن الإيجار لا يعنى المنع من الإيجار من الباطن ، والعكس صحيح ، لأن نص المادة ١٧١٧ مدنى فرنسى تقضى بأن يكون تفسير الشرط المانع دقيقاً (de rigueur) (١) . ولكن المشرع المصرى أخذ برأى مخالف قررته المادة ١/٥٩٤ مقتضاه أن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس » وقد راعى المشرع المصرى أن المتعاملين قلما يميزوا بين الاختلاف فى الطبيعة بين التصرفين ، ويجرى فى العمل استخدام الألفاظ الدالة على أحدهما للتعبير عن الآخر .

٢ ـ إذا اشترط المؤجر المنع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، فهل يشمل ذلك المنع الجزئى أيضاً ، أم يقتصر على المنع الكلى فقط ، بينما يظل التنازل عن جزء من الإيجار أو تأجير جزء من العين من الباطن جائزا ؟ . الرأى الراجح يذهب فى هذه المسألة إلى أن الشرط المانع يشمل المنع الكلى والمنع الجزئى على السواء ، وإلا أصبح من الممكن التهرب

---

(١) نقض فرنسى ٢٧ فبراير ١٩٥٢ ، داللوز ، ١٩٥٣ ، ٤٦١ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٥٢ ، ص ٧٦٧ ؛ كولان وكابيتان ، ج ٢ ، فقرة ١٠٤١ ، ص ٦٩٠ .

من المنع الكلى عن طريق عدة تصرفات جزئية (١) .

٣ – شرط المنع من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، لا يجوز التوسع فى تفسيره ، فهو لا يمنع المستأجر من أن يشغل العين بواسطة تابعيه أو أن يستقبل فيها أصدقائه ، أو أن يعيرها لهم بصفة مؤقتة (٢) .

٤ – إذا إذا ورد الشرط المانع فى صورة مطلقة ، فلا يجوز للمستأجر فى فرنسا أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن حتى ولو لم يترتب للمؤجر أى ضرر فى ذلك . ولكن إذا كان الشرط المانع مرتبطا بارادة المؤجر ، أى يمنع المستأجر من التصرف على هذا النحو إلا بموافقة المؤجر ، فان القضاء الفرنسى يذهب إلى أنه لايجوز للمؤجر أن يرفض الموافقة بطريق التحكم إذا كان المستأجر الجديد فى حالة يسار ويعادل من الناحية الأدبية مركز المستأجر السابق . ويعتبر ذلك تطبيقاً لنظرية التعسف فى استعمال الحق ، رغم عدم وجود نص عام يقررها هناك (٣) . أما فى مصر وحيث تقرر مبدأ عدم جواز التعسف فى استعمال الحق بنص خاص فى التقنين المدنى(م ٥)، فانه يجب القول أن المؤجر لا يجوز له أن يتمسك بالشرط المانع إذا لم تكن له مصلحة فى ذلك وترتب على المنع ضرر كبير بالمستأجر ، وسواء فى ذلك أن يكون الشرط المانع مطلقاً أو أن يكون مقيداً . وفى حالة تعنت المؤجر فللقاضى أن يرخص للمستأجر فى التنازل عن الإيجار أوالإيجار من الباطن (٤) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٥٢ ، ص ٧٦٨ ؛ بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٠٩١ ، ص ٦٣١ ؛ أوبرى ورو واسمان ، ج ٥ ، فقرة ٣٦٨ وهامش ٦ ؛ نقض فرنسى عرائض ، ٢٤ ديسمبر ١٩٢٨ ، داللوز ١٩٢٩ ، ٦٧ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، ٢٦٥ ، ص ٤١٨ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٤٦ ، ص ٤٤٦ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ١٩١ ، ص ٢١٠ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٣ ، ص ٥٧٠ .

(٢) نقض فرنسى ٣ فبراير ١٩٤٣ ، سيرى ١٩٤٣ ، ١ ، ٥٥ .

(٣) محكمة سواسون ، ١٨ يوليه ١٩٤٥ ، جازيت دى باليه ، ١٩٤٥ ، ٢ ، ١٩٣ ؛ جوسران ، تعليق ، فى داللوز ، ١٩٢٣ ، ٢ ، ١٦٩ ؛ كولان وكابيتان ، ، ج ٢ ، فقرة ١٠٤١ ، ص ٦٩٠ ؛ فواران ، تعليق فى داللوز ، ١٩٣٢ ، ٢ ، ٥٧٠ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٥٣ ، ص ٧٧٠ .

(٤) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٤٥٦ ، ص ٦٧٤ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٤٤ ، ص ٤٤٣ – ص ٤٤٤ محمد على امام ، فقرة ١٦٥ ، ص ٤٠٢ ؛ منصور مصطفى ، ص ٥٧٢ ؛ قارن ، عبد التفتاح عبد الباقى ، حيث لا يرى تطبيق التعسف فى استعمال الحق ، فقرة ٢٦٧ ، ص ٤٢٠ ، هامش ١ .

١٦٩ ـ جزاء مخالفة المنع من التنازل عن الايجار والايجار من الباطن :

إذا خالف مستأجر الأرض الزراعية الحظر الوارد فى قانون الاصلاح الزراعى ، فالجزاء هو كما تقرر المادة ٣٢ من القانون المذكور ، بطلان التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن ، وكذلك بطلان الإيجار الأصلى . والقول ببطلان التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن أساسه هو مخالفة حكم آمر فى القانون . أما القول ببطلان الإيجار الأصلى ، فهو تعبير تعوزه الدقة لأن البطلان لا يتقرر لسبب لاحق على التصرف ، والمقصود بالنص هو الفسخ ، وهو ما سندرسه عند دراسة هذا النوع من الإيجار .

وإذا خالف مستأجر المكان الحظر الوارد فى قانون إيجار الأماكن ، أو خالف أى مستأجر آخر المنع الوارد فى شرط خاص ، فان الجزاء هو حسب القواعد العامة إما التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين .

١ ـ التنفيذ العينى : التنازل عن الايجار أو الإيجار من الباطن لا ينفذ فى حق المؤجر الذى يحق له أن يطلب تنفيذ الايجار الأصلى تنفيذا عينياويكون ذلك باخراج المستأجر الجديد ، وله أن يلجأ فى ذلك إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا توافرت دواعى الاستعجال ، كما يجوز له أن يطلب من المستأجر الأصلى أن يشغل العين المؤجرة بنفسه وأن يضع فيها منقولات تكفى للوفاء بدين الأجرة لمدة سنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك . وله عند اللزوم أن يطلب تعيين حارس يتولى إدارة العين المؤجرة واستغلالها لحساب المستأجر الأصلى (١) . وإذا كان فى التنفيذ العينى إرهاق للمستأجر الأصلى ، جاز أن يستعاض عنه بدفع تعويض نقدى للمؤجر إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً (م ٢/٢٠٣ مدنى) (٢) .

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، فقرة ٥٥٤ ، ص ٧٧٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٦٢ ، ص ٦٩٢ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٤ ، ص ٥٧٦ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ١٩٦ ، ص ٢٦٧ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٦٨ ، ص ٤٢١ .

٢ – الفسخ : ويجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار الأصلى لمخالفة شروطه وذلك طبقاً للقواعد العامة ، وكذلك نص المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن . وللقاضى سلطة تقديرية فى قبول طلب الفسخ أو عدم قبوله . طبقاً للقواعد العامة (م ١٥٧/٢) . ومن الأمثلة التى قد لا يقبل فيها القاضى طلب الفسخ أن تكون مدة الإيجار من الباطن قصيرة أو أن تكون قد قاربت على الانتهاء ، أو أن يكون المستأجر من الباطن قد أخلى العين قبل أن نطق القاضى بالحكم ، أو أن يكون الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار قد أبرم ولكن عدل عن تنفيذه (١) . وللمحكمة أن تقتصر فى هذه الحالات على الحكم للمؤجر بالتعويض .

ولكن إذا أتفق على أن الإيجار يكون مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إعذار ، فان القاضى يتحتم عليه الحكم بالفسخ ويعتبر الحكم كاشفا لامنشئا .

٣ – التعويض : بجانب طلب التنفيذ العينى أو الفسخ يجوز للمؤجر أن يطلب الحكم له بالتعويض عن الضرر الذى أصابه من وجود المستأجر الجديد بالعين ، والضرر الناشىء عن اخلاء العين قبل انتهاء مدة الإيجار ويشمل ذلك أجرة المدة التى تبقى فيها العين خالية حتى تؤجر من جديد ، والفرق بين الأجرة التى تؤجر بها والأجرة الأصلية حتى نهاية مدة الإيجار . والمسئول عن التعويض هو المستأجر الأصلى وليس المستأجر من الباطن (٢) .

وللمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار أن يرجع بالتعويض على المستأجر الأصلى ، ولكن ليس له أن يرجع بالتعويض على المؤجر ، لأنه

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٦٣ ، ص ٦٩٤ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٤ ، ص ٥٧٦ ؛ بودرى بفال ، ج ١ ، فقرة ١١٠٨ ، ص ٦٣٩ ؛ ص ٦٤٠ .

(٢) سليمان مرقس ، فقرة ٢٥١ ، ص ٤٤٤ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٤ ؛ ص ٥٧٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، فقرة ٤٦٤ ، ص ٦٩٥ .

لا توجد بينهما علاقة قانونية (١) .

١٧٠ ـ آثار التنازل عن الايجار والايجار من الباطن فى حالة جوازهما :

من الجائز فى غير ايجار الأراضى الزراعية أن يكون للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن . ويكون ذلك فى ايجار الأماكن باذن من المؤجر الأصلى وسندرس شروط هذا الإذن عند دراسة إيجار الأماكن أو بغير اذن فى إيجار المتجر والمصنع . ويكون ذلك أيضاً فى غير إيجار الأماكن إذا لم يوجد شرط مانع من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن طبقاً للمبدأ العام فى جواز ذلك بحسب الأصل . وندرس آثار هذين التصرفين فى العلاقات المختلفة التى توجد بسببهما .

١٧١ ـ (١) علاقة المستاجر الأصلى بالمتنازل له والمستاجر من الباطن :

أولا : علاقة المستأجر بالمتنازل له : التنازل عن الإيجار هو حوالة لحقوق المستأجر والتزاماته قبل المؤجر إلى المتنازل له ، ولذلك تسرى أحكام حوالة الحق وحوالة الدين ، وكذلك الشروط الخاصة للاتفاق الذى تم على أساسه التنازل . وبمقتضى هذا الاتفاق قد يكون التنازل بمقابل أو غير مقابل . وإذا كان بمقابل فهو بيع ويكون المقابل هو ثمن البيع . ويترتب على ذلك أن المتنازل له يلتزم بدفع ثمن التنازل إلى المستأجر الأصلى ، ودفع الأجرة للمؤجر . وثمن التنازل قد يكون مبلغاً إجمالياً أو قسطاً شهرياً . أما إذا كان التنازل بغير مقابل ، فانه يكون هبة أو حوالة بغير عوض (٢) .

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه « . . إذا كانت الإجارة قد قضى فيها للمؤجر نهائياً بالفسخ فى مواجهة المستأجر والمتنازل له وأعيدت الأرض إلى المؤجر ورجع المتنازل له على المتنازل بما كان دفعه معجلا من الإيجار وبما استحقه بسبب الفسخ فلا يجوز للمتنازل له أن يضمن المؤجر الأصلى » (١٦ أبريل ١٩٣٦ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٧٦) .

(٢) والتنازل عن الإيجار يكون عن كل حسق المستأجر أو عن بعض حقه . ويكون عن كل مدة الإيجار أو عن بعضها . ولكن لا يجوز أن يكون لمدة أطول ، وإلا لايكون نافذا فى حق المؤجر فيما زاد عن مدة الإيجار الأصلى .

وتطبيقاً لقواعد حوالة الحق فان المستأجر الأصلى (المحيل) لا يضمن للمتنازل له (المحال اليه) إلا وجود حقه فى الإيجار وقت الحوالة . فاذا كان عقد الإيجار الأصلى باطلا كان المستأجر الأصلى ملزماً بالتعويض . أما إذا كان حق المستأجر الأصلى موجوداً وقت التنازل لكنه انقضى بعد ذلك ، كما لو كان غير ثابت التاريخ ، وبيع العقار المؤجر إلى شخص آخر قام باخراج المتنازل له لعدم نفاذ الإيجار الأصلى فى مواجهته ، فلا يكون المستأجر الأصلى مسئولا (م ١/٣٠٨) . هذا إذا كان التنازل بعوض ، أما إذا كان بغير عوض ، فلا يكون المتنازل ضامناً حتى لوجود الحق (م ٢/٣٠٨) (١) . وتسرى كذلك قواعد حوالة الحق الأخرى .

وتطبيقاً لقواعد حوالة الدين فان المتنازل له يصبح مديناً للمؤجر الأصلى بنفس التزامات المستأجر الأصلى ، وهى الالتزام بدفع الأجرة الالتزام بالمحافظة على العين والالتزام بالرد عند انتهاء الإيجار . وتنتقل مع هذه الالتزامات الضمانات التى تكفلها (م ١/٣١٨) كامتياز المؤجر على المنقولات التى يضعها المتنازل له ، والحق فى حبسها والحجز عليها حجزاً تحفظياً . وكذلك يضمن المستأجر الأصلى أن يكون المتنازل له موسرا وقت اقرار المؤجر للحوالة (م ٣١٩) ، وقد زاد المشرع على ذلك النص على أن المستأجر الأصلى يبقى ضامناً للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته (م ٥٩٥) وهو ماسندرسه فى العلاقة بين المستأجر الأصلى المؤجر .

ثانياً : علاقة المستأجر بالمستأجر من الباطن : وهذه تختلف عن علاقة المستأجر الأصلى بالمتنازل له ، فى أنها علاقة مؤجر بمستأجر . فالمستأجر الأصلى يصبح مؤجراً فى عقد الإيجار من الباطن ، وينشأ على هذا النحو عقد إيجار جديد هو الايجار من الباطن بجانب عقد الإيجار الأصلى . وشروط عقد الإيجار الجديد قد تختلف عن شروط الإيجار الأصلى فى المدة أو الأجرة

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٥٨ ، ص ٧٨٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٦٨ ، ص ٦٩٩ ؛ منصور مصطفى منصور ، ص ٥٧٨ .

أو نطاق الالتزامات التى تقع على عاتق المؤجر أو عاتق المستأجر . ولكن لا يجوز أن تزيد مدة الايجار من الباطن عن مدة الإيجار الأصلى ، وهى إذا زادت عن ذلك ، فانها فى القدر الزائد ، لايكون الإيجار نافذاً فى حق المؤجر الذى يحق له أن يطلب اخلاء المستأجر من الباطن دون تنبيه عليه ، إن اعتبر الإيجار قائماً فى العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن . هذا هو رأى البعض (١) . ولكن الدكتور السنهورى يذهب إلى أن الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء الإيجار الأصلى ، لأن المستأجر الأصلى يؤجر حقه للمستأجر من الباطن ، فاذا انقضى حق المستاجر الأصلى ، فان ذلك يكون بمثابة هلاك المحل مما يترتب عليه انفساخ العقد (٢) . ويبدو أن محكمة النقض تأخذ بنفس رأى الدكتور السنهورى ، فهى تقرر « أن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلى ولو كان قائماً بحسب الشروط التى اشتمل عليها ، وأنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلى على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير » (٣) . وهذا هو الرأى الذى نفضله وإن كانت النتيجة العملية واحدة طبقاً لكل من الرأيين .

والتزامات المستأجر الأصلى قبل المستأجر من الباطن هى التزامات المؤجر التى سبقت لنا دراستها مع احتمال تعديلها بالشروط الخاصة التى قد توجد فى عقد الإيجار من الباطن . وكذلك فان التزامات المستأجر من الباطن قبل المستأجر الأصلى هى التزامات المستأجر السابق دراستها .

١٧٢ – (ب) علاقة المستاجر الأصلى بالمؤجر .

أولا : حالة التنازل عن الإيجار : بمقتضى التنازل عن الإيجار فان المستأجر

(١) سليمان مرقس ، فقرة ٢٥٤ ، ص ٤٦١ – ص ٤٦٢ ؛ منصور مصطفى منصور ،
(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٧٠ ، ص ٧٠٦ .
(٣) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٥٢ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٨ ، فقرة ٦٦ .

الأصلى يحيل للمتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار ، وباعتبار الحوالة حوالة حق فانها لا تكون نافذة فى حق المؤجر إلا إذا قبلها أو أعلن بها (م ٣٠٥ مدنى) وباعتارها حوالة دين فانها لا تكون نافذه فى حق المؤجر إلا إذا قبلها (م ١/٣١٦) . هذه هى القاعدة العامة فى حوالة الدين . التى يأخذ بها معظم الفقه فى مصر بالنسبة للتنازل عن الإيجار (١) . ولكن الدكتور السنهورى يذهب إلى أنه لا محل لاشتراط قبول المؤجر للتنازل عن الإيجار لأن الفرض أنه قبل ذلك وقت الإيجار بعدم اشتراطه عكس ذلك ، وهو إذا كان لا يملك بعد ذلك الرفض فلا محل لاشتراط القبول من جانبه (٢) . ويبدو لنا هذا الرأى صحيحاً وهو يصدق أيضاً فى حالة ما إذا كان المؤجر قد أذن صراحة للمستأجر فى التصرف على هذا النحو كما فى إيجار الأماكن ، أو كان لا يملك عدم الإذن له إذا توافرت شروط خاصة كما فى ايجار المتجر والمصنع . ويترتب على هذا الرأى أن التنازل يكون نافذاً فى حق المؤجر بمجرد إعلانه له ولو لم يقره . ومع ذلك فان المشرع لم يترك المؤجر دون حماية فقرر فى المادة ٥٩٥ على أنه « فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل فى تنفيذ التزاماته » . أى أن المستأجر الأصلى يظل ضامناً للمتنازل له قبل المؤجر فى تنفيذ التزامه بدفع الأجرة وغير ذلك . وهذا الضمان يزيد على الضمان المفروض على المحيل فى حوالة الدين التى تتم باجراءات عادية ولا تنفذ فى حق الدائن إلا باقراره لها . فالمحيل لا يضمن إلا يسار المحال عليه وقت اقرار الدائن للحوالة دون يساره بعد ذلك (م ٣١٩ مدنى) .

ولا يعتبر التزام المستأجر الأصلى بالضمان استمرارا لالتزاماته القديمة الناشئة عن عقد الإيجار ، فهذه الالتزامات انقضت بالتنازل عن الإيجار ،

---

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٥ ؛ محمد على إمام ، فقرة ١٧١ ، ص ٤١٥ ؛ منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٦ ، ص ٥٨٠ ؛ عبد المنعم فرج الصده ، فقرة ٢٠٢ ، ص ٢٧٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٧٦ ، ص ٧١٤ .

أما التزام المستأجر الأصلى بالضمان فهو التزام جديد ناشىء عن عقد التنازل . وهذا الالتزام لا يعتبر التزاماً تضامنياً مع التزام المتنازل له ، لأن المؤجر ملزم بالرجوع أولا على المتنازل له والتنفيذ عليه أولا ، وهو لا يرجع على المستأجر الأصلى إلا إذا وجد المتنازل له معسراً . ولذلك لا نسلم بما يراه البعض من أن المستأجر الأصلى يظل مديناً أصلياً بجانب المتنازل له (١) . ويكون أقرب لصحة ما يراه البعض الآخر من أن التزام المستأجر الأصلى يعتبر كفالة للمتنازل له (٢) . على أنه تنبغى مراعاة أن التزام المستأجر هو ضمان من نوع خاص يختلف عن الكفالة فى نشأته فهو لم ينشأ باتفاق بين الدائن والكفيل ، ويختلف عنها فى اسباب انقضائه . فهو ينقضى بقبول المؤجر للتنازل عن الإيجار كما سنرى . ولذلك فالأجدر أن يقال أن التزام المستأجر الأصلى بالضمان يشبه الكفالة ولكنه لا يختلط بها ، ويكون المرجع فى تحديد أحكامه هو مارسمه القانون من حدود (٣) .

ومن أهم يتميز به هذا الضمان هو الطريقة التى يسقط بها . فالمادة ٥٩٧ من التقنين المدنى . تقرر أنه « تبرأ ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلى من التزامات فى حالة الإيجار من الباطن : (أولا) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن . (ثانياً) إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى » .

وطبقاً لهذا النص فان ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر تبرأ بقبول هذا الأخير للتنازل قبولا صريحاً أو ضمنياً . وقد أعطى المشرع مثلا واحداً على

---

(١) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٦ ، ص ٥٨٠ ؛ سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ، ص ٤٦٤ ؛ محمد على إمام فقرة ١٧١ ، ص ٤١٥ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٧٤ ، ص ٤٢٩ .

(٣) قرب عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٧٧ ، ص ٧١٨ .

القبول الضمنى هو استيفاء الأجرة من المتنازل له دون تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى ، ولكن هذه ليست الصورة الوحيدة ، فانه يقوم مقام استيفاء الأجرة أن يطالب المؤجر بها ، أو أن يطالب بتنفيذ أى التزام آخر غير الأجرة ، كعمل الترميمات التأجيرية أو دفع تعويض عن تلف أصاب العين أو غير ذلك ، دون أن يتحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى (١) . والإقرار المقصود بالنص هو الإقرار اللاحق على التنازل عن الإيجار ، أما الإذن السابق على ذلك فلا يؤدى إلى براءة ذمة المستأجر الأصلى ، ولو كان إذناً صريحاً بالتنازل عن الإيجار . لأن المقصود هو إقرار تنازل معين بالذات ولا يكون ذلك إلا بعد حدوثه أو أثناء القيام به (٢) .

وهناك حالة واحدة لا يشترط فيها قبول المؤجر للتنازل ، بل يفترض رفضه لذلك ، وهى حالة التنازل عن إيجار المتجر أو المصنع . فقد سبق أن رأينا أن معارضة المؤجر للتنازل ، لا تمنع القاضى إذا توافرت شروط معينة من الحكم بابقاء الإيجار (٣) . وفى هذا الفرض يقوم الحكم مقام اقرار المؤجر وتبرأ ذمة المستأجر الأصلى .

ثانياً : حالة الإيجار من الباطن : علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلى فى حالة الإيجار من الباطن تظل محكومة بعقد الإيجار الأصلى الذى يبقى قائماً فيظل المؤجر ملتزماً بكل ما يفرضه عليه عقد الإيجار من التزامات كالالتزام بالتسليم والالتزام بالصيانه ، والالتزام بالضمان ، وكذلك يظل المستأجر الأصلى ملتزماً فى مواجهة المؤجر بكل التزامات المستأجر وهى الالتزام بدفع الأجرة والالتزام بالمحافظة على العين والالتزام بردها عند انتهاء الإيجار ، كما يعتبر مسئولا عن أفعال المستأجر من الباطن قبل المؤجر .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، ص ٥٨٠ ؛ سليمان مرقس ، ص ٤٦٤ ؛ محمد على إمام ، ص ٤١٥ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٧٧ ، ص ٧١٨ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٦٤ ، ص ٤٢٩ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٦ ، ص ٥٨١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٧٧ ، ص ٧١٩ .

(٣) راجع ما سبق فقرة ١٦٧ .

وقد قرر المشرع أن ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر تبرأ إذا أقر هذا الأخير الايجار من الباطن اقراراً صريحاً أو ضمنياً (م ٥٩٧ مدنى) . ولكن براءة ذمة المستأجر الأصلى تكون فى حدود ماله من حقوق قبل المستأجر من الباطن . فاذا كانت أجرة الايجار من الباطن أقل من أجرة الايجار الأصلى ، فان المؤجر يرجع على المستأجر الأصلى بالفرق بين الأجرتين . أما إذا كانت أجرة الإيجار من الباطن تزيد على أجرة الإيجار الأصلى ، فان الزيادة تكون للمستأجر الأصلى . ويسرى فى هذا الشأن ما سبق ذكره من قواعد خاصة بالاقرار الصادر من المؤجر وصور الاقرار الضمنى واشتراط أن يكون بعد الايجار من الباطن .

١٧٣ - (ج) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الايجار وبالمستأجر من الباطن :

أولا : علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار : نظراً لأن التنازل عن الإيجار هو حوالة لحقوق المستأجر والتزاماته قبل المؤجر ، فان المتنازل له يصبح مثل المستأجر الأصلى دائناً ومديناً مباشراً للمؤجر . ولذلك يجوز للمؤجر أن يرجع بالدعوى المباشرة على المتنازل له عن الإيجار يطالبه بأى دين من الديون الناشئة عن عقد الإيجار كدين الأجرة وغيره طبقاً لقواعد حوالة الدين . ولا يثير رجوع المؤجر على المتنازل له مباشرة أى شك فى مصر حيث توجد نصوص مقررة لحوالة الدين (١) . أما فى فرنسا حيث لا يعرف القانون هناك حوالة الدين فان المسألة موضع بحث ، ويستعان فى هذا الشأن بقواعد الانابة والاشتراط لمصلحة الغير مما لا محل لعرضه هنا (٢) .

---

(١) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٧ ، ص ٥٨٢ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٥٩ ، ٤٧٨ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٧٥ ، ص ٤٣٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٨٥ ، ص ٧٢٨ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٦٠ ، ص ٧٨٥ .

ومن ناحية أخرى فان للمتنازل له عن الايجار أن يرجع بدعوى مباشرة على المؤجر يطالبه بأى حق من الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ، طبقاً لقواعد حوالة الحق . والحوالة تنفذ فى حق المؤجر من وقت اعلانه بها أو قبوله لها (م ٣٠٥ مدنى) . وتسرى فى هذا الشأن أحكام حوالة الحق وخاصة ما يتعلق بالدفوع التى يجوز للمؤجر أن يتمسك بها فى مواجهة المتنازل له عن الإيجار (م ٣١٢ مدنى) (١) .

ثانياً : علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن : على عكس التنازل عن الإيجار فانه فى الإيجار من الباطن لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، ولذلك لا يجوز لهذا الأخير أن يرجع بالدعوى المباشرة على المؤجر ، بل يكون له فقط أن يستعمل حقوق مدينه وهو المستأجر الأصلى أى يرجع بالدعوى غير المباشرة . وفى هذا تقول محكمة النقض « الإيجار من الباطن لا ينشىء بذاته بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن رابطة قانونية مباشرة تخول ثانيهما الرجوع بالضمان على الأول » (٢) .

ومن الناحية الأخرى فانه لا يجوز للمؤجر بحسب الأصل أن يرجع على المستأجر من الباطن بالدعوى المباشرة ، بل يرجع عليه بالدعوى غير المباشرة ، وهى دعوى المستأجر الأصلى ، ويشترك فى هذه الدعوى مع جميع دائنى المستأجر الأصلى ويخضع معهم لقسمة الغرماء . ولكن المشرع

---

(١) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١١٣٩ ، ص ٦٥٦ ؛ بلانيول وجيفر وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٥٥٩ ، ص ٧٨٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٨٤ ، ص ٧٢٦ ؛ نقض ١٦ أبريل ١٩٣٦ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٧٦ ، وتنص المادة ٣١٢ على أنه « للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفوع التى كان له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة فى حقه ، كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة » . وطبقاً لهذا النص يجوز للمؤجر أن يتمسك قبل المتنازل له ببطلان عقد الإيجار الأصلى أو فسخه لسبب سابق على نفاذ الحوالة فى حقه ، كما يجوز له أن يتمسك ببطلان عقد التنازل عن الايجار .

(٢) نقض ٢٥ مارس ١٩٤٨ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١١٠ ، فقرة ٧٥ .

أراد أن يميز المؤجر عن دائنى المستأجر الأصلى من حيث الرجوع على المستأجر من الباطن فيما يتعلق بالمطالبة بالأجرة المستحقة له قبل المستأجر الأصلى وضمانات الوفاء بها ، فقرر فى المادة ٥٩٦ من التقنين المدنى « (١) يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلى وقت أن ينذره المؤجر . (٢) ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن » . وطبقاً لهذا النص فان للمؤجر أن يرجع بدعوى شخصية مباشرة على المستأجر من الباطن وذلك فيما يتعلق بدين الأجرة وبقدر مايكون ثابتاً فى ذمة المستأجر من الباطن قبل المستأجر الأصلى وقت انذار المؤجر . ولكن ليس للمؤجر دعوى مباشرة فى غير ذلك من الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ، كحق المؤجر فى أن يستعمل المستأجر العين فيما أعدت له ويحافظ عليها ويردها ، فهو لا يرجع فى هذه الحقوق إلا بالدعوى غير المباشرة ، ولا يطالب بها مباشرة إلا المستأجر الأصلى (١) .

وحتى يباشر المؤجر حقه فى الرجوع مباشرة بدين الأجرة ، ينبغى أن ينذر المستأجر من الباطن . والمفروض أن يكون الانذار على يد محضر . ومن وقت الانذار يجب على المستأجر من الباطن أن يوفى للمؤجر وليس للمستأجر الأصلى . وإذا كان المستأجر من الباطن قد عجل الأجرة عن مدة لاحقة على الانذار ، فان هذا التعجيل لا ينفذ فى حق المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وقت الاتفاق على الإيجار من الباطن فاذا لم يكن كذلك وجب أن يكون ثابت التاريخ قبل الانذار على الأقل ، مع جريان العرف على مثل هذا التعجيل (٢) .

---

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ، ص ٤٧٣ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٨١ ، ص ١٤٤١ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٧ ، ص ٥٨٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٩٠ ، ص ٧٤٠ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٢٧ ، ص ٥٨٥ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٨١ ، ص ٤٤١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٤٩٠ ، ص ٧٤٢ .

وبجانب الدعوى المباشرة فى الرجوع بدين الأجرة ، فقد قرر المشرع للمؤجر امتيازا على منقولات المستأجر من الباطن التى يضعها فى العين المؤجرة . وهذا الامتياز يضمن كل حقوق المؤجر قبل المستأجر الأصلى إذا كان الإيجار من الباطن غير مصرح به ، أما إذا كان الإيجار من الباطن مصرحاً به ، فان الامتياز لا يضمن إلا المبالغ التى تكون مستحقة للمستأجر الأصلى فى ذمة المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينذره فيه المؤجر (م ٣/١١٤٣ مدنى) ، وهذه هى المبالغ التى يحق للمؤجر أن يطالب بها بمقتضى الدعوى المباشرة كما سبق القول .

أما إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فان الموقف السابق يتغير ، إذ تنشأ بهذا القبول علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن (م ٥٩٧ مدنى) . وبمقتضى هذه العلاقة يحق للمستأجر من الباطن أن يطالب المؤجر بحقوق المستأجر الأصلى قبله فى حدود حقوقه هو قبل المستأجر الأصلى . وفى نفس الوقت يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن بحقوقه هو قبل المستأجر الأصلى فى حدود حقوق هذا الأخير قبل المستأجر من الباطن . أما مايزيد من حقوق أى منهما قبل المستأجر الأصلى فلا يطالب به إلا هذا الأخير ؛ وما يزيد من حقوق المستأجر الأصلى قبل أى منهما فهو الذى يطالب به لنفسه . ومقتضى ذلك أن المستأجر الأصلى يختفى فى حدود الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن ، ويظل موجوداً فيما زاد عن ذلك (١) .

وبذلك ننتهى من الفصل الخاص بآثار الإيجار ، وننتقل إلى دراسة انتهاء الإيجـــار .

---

(١) وفى هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية : « أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى ، إلا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ ، أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ، فعندئذ يختفى المستأجر الأصلى ، وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر ، لكل منهما أن يطالب الآخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ٥٧٠) .

الفصل الثالث

انتهاء الايجـــار

١٧٤ ـ أسباب انتهاء الايجار :

الإيجار عقد من عقود المدة ، وهو لهذا السبب ينقضى بانقضاء مدته .

والإيجار كغيره من العقود يزول بالبطلان وينحل بالفسخ والتقايل . والبطلان يرجع إلى عيب فى تكوين العقد ، وقد درسنا فى الفصل الأول من هذا الباب ، شروط انشاء العقد ، والبطلان يتقرر جزاء لتخلف أحد هذه الشروط . أما الفسخ فهو جزاء الاخلال بأحد الالتزامات الناشئة عن العقد ، وقد درسنا التطبيقات المختلفة للفسخ عند دراسة الالتزامات التى ينشئها عقد الإيجار سواء على عاتق المؤجر أو المستأجر . أما التقايل ، فهو اتفاق المتعاقدين على انهائه قبل انقضاء مدته وذلك طبقاً للقواعد العامة . والايجار ينقضى كذلك بانقضاء الالتزامات الناشئة عنه ، كأن يرجع ذلك إلى اتحاد الذمة بأن يرث المؤجر المستأجر أو العكس ، أو يرجع ذلك إلى تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المؤجر أو التزام المستأجر ، أو يرجع ذلك إلى هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً .

وينتهى الإيجار أيضاً قبل انقضاء مدته بسبب موت المستأجر فى بعض الحالات . وبسبب إعساره . وللعذر الطارىء بصفة عامة . وندرس فيما يلى انتهاء الايجار بانقضاء مدته فى مبحث أول ، ثم انتهاء الايجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته فى مبحث ثان .

المبحث الأول

انتهاء الايجار بانقضاء مدته

الأصل أن ينتهى الإيجار بانقضاء مدته . ولكن قد يستمر المستأجر فى الانتفاع بالعين بعد انتهاء الإيجار سواء بانقضاء مدته أو لسبب آخر ، ولا يعترض المؤجر على ذلك فيعتبر أن الإيجار قد تجدد تجديداً ضمنياً . وندرس فيما يلى انتهاء الايجار ، والتجديد الضمنى للايجار ، فى مطلبين متتاليين .

المطلب الأول

كيفية انتهاء الايجـــار بانقضاء مدته

مدة الإيجار إما أن تكون محددة بأتفاق المتعاقدين ، أو بواسطة القانون عند سكوت المتعاقدين عن تحديدها أو تعذر إثبات المدة المتفق عليها وقد سبقت دراسة ذلك (١) . والطريقة التى ينتهى بها الإيجار لانقضاء مـــدته ، تتوقف على ما إذا كانت المدة محددة بواسطة الاتفاق أو بواسطة القانون . ولكن الإيجار قد لا ينتهى رغم انقضاء مدته . وندرس كل هذه المسائل بنفس الترتيب .

§ ١ — تحديد المدة بواسطة الاتفاق

١٧٥ ـ الايجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء :

تنص المادة ٥٩٨ على أن « ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء » وطبقاً لهذا النص إذا اتفق فى عقد الإيجار

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٥١ ، فقرة ٥٢ .

على مدة معينة ، فان العقد ينقضى بانقضاء هذه المدة ، ويجب على المستأجر أن يرد العين إلى المؤجر فى نهايتها ، دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء . بحيث إذا استمر المستأجر في الانتفاع بالعين دون رضاء المؤجر ، فانه يعد مغتصباً لا سند له . ويكون للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء يطلب اخراجه من العين . وله أن يلجأ فى ذلك إلى قاضى الأمور المستعجلة ، بشرط الا يؤدى حكمه إلى المساس بموضوع الحق ، فاذا إدعى المستأجر أنه بقى فى العين بناء على سند معين كالتجديد الضمنى وكانت هناك بعض مظاهر الجدية فى ادعائه فان قاضى الأمور المستعجلة لا يحكم بالاخلاء ، أما إذا لم يكن المستأجر جادا فى إدعائه ، جاز لقاضى الأمور المستعجلة أن يحكم باخراجه من العين (١) . وعندما يحكم قاضى الموضوع باخراج المستأجر من العين فهو يحكم للمؤجر بالتعويض كذلك عن بقاء المستأجر مدة من الزمن بعد انقضاء الإيجار ، ويدخل فى حساب التعويض مقدار الأجرة عن هذه المدة ، ولكن التعويض لا يعتبر أجرة (٢) .

ورغم أن التنبيه بالاخلاء غير لازم فى الفرض الذى ندرسه ، إلا أن المؤجر قد يلجأ إليه لاعتبارات عملية ، كأن يؤكد رغبته فى عدم تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو أن يعرض على المستأجر البقاء فى العين بشروط جديدة ، كرفع الأجرة مثلا ، بحيث إذا لم يقبل المستأجر هذه الشروط

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٠٠ ، ص ٧٦١ .

(٢) قضت محكمة النقض بأنه « لما كان عقد الإيجار ينتهى بانقضاء المدة المتفق عليها بلا احتياج للتنبيه باخلاء العين المؤجرة وفقاً للمادتين ٣٨٢ و ٣٨٥ من القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة الدعوى فأن الإيجار لا يتجدد باستمرار المستأجر بعد انتهاء المدة منتفعاً بالشىء المؤجر إلا إذا كان ذلك برضاء المؤجر كما هو مفهوم المادة ٣٨٦ من القانون المذكور ، وكان الواقع فى الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واضعاً يده على العين بعد انتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر ، مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر أن مايتعين القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الايجار هو الأجرة المتفق عليها فى العقد يكون قد أعمل حكم هذا العقد خلافا للقانون الذى يقضى بانتهائه » (نقض ٢٤ نوفبر ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٧ ، فقرة ٦٥) .

وجب عليه اخلاء العين وإلا عد مغتصباً (١) .

١٧٦ – الاتفاق على وجوب التنبيه :

مبدأ انتهاء الإيجار بانقضاء مدته دون حاجة إلى تنبيه ليس من النظام العام بطبيعة الحال . ولذلك يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على أن الايجار ينقضى بانقضاء مدته إذا نبه أحد الطرفين على الآخر فى وقت معين قبل انتهاء المدة . فاذا لم يحدث هذا التنبيه أو حدث بعد الوقت المعين فان الايجار لا ينتهى بانقضاء مدته ولكنه يمتد على النحو التالى :

إذا اتفق على أن الإيجار يمتد لمدة أخرى ، فانه يمتد إلى هذه المدة ولا يعتبر ذلك تجديداً بل امتداداً ، فاذا كانت مدته سنة فانه يمتد إلى سنة أخرى ، ولكن إذا انقضت السنة الثانية فان الإيجار لا يمتد إلى سنة ثالثة بل ينقضى ويتعين على المستأجر اخلاء العين ، إلا إذا تجدد الإيجار تجديداً ضمنياً . أما إذا اتفق على أنه عند عدم التنبيه فانه يمتد مدة ثانية وثالثة وهذا هو الفرض الشائع فى العمل إذ يتفق عادة على أنه عند عدم التنبيه بالإخلاء فان الإيجار « يمتد لمدة أخرى وهكذا » ، فان الإيجار يمتد كلما انقضت مدة إلى مدة أخرى مساوية لها وهكذا . أما إذا اتفق على أنه عند عدم التنبيه فان الايجار يمتد دون تحديد المدة التى يمتد إليها ، فانه يعتبر بعد انقضاء المدة الأولى ، غير محدد المدة ، وتكون المدة الجديدة هى التى تدفع على أساسها الأجرة طبقاً لنص المادة ٥٦٣ ، وفى هذا الفرض لا يجوز انهاء الإيجار إلا بمراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المذكورة فى هذه المادة وقد سبقت دراستها (٢) .

---

(١) قضت محكمة النقض بأنه « إذا كان الحكم حين قضى بأن وضع يد المستأجر بعد انتهاء مدة إجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد غصباً ، قد استند فى ذلك إلى أن العقد منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الأرض فى نهاية مدة الإجارة وأن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجباً طبقاً لنص المادة ٣٨٥ مدنى إذ أن مدة الإجارة معينة ، فانه يكون قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية إلى ما انتهى إليه » (نقض ١٥ ديسمبر ١٩٤٩ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٧ ، فقرة ٦٤).

(٢) راجع ما سبق . فقرة ٥٢ .

والأحكام السابق ذكرها كان ينص عليها المشروع التمهيدى فى النص المقابل للمادة ٥٩٨ من القانون المدنى . وقد حذف هذا النص اكتفاء بالقواعد العـامة (١) .

وقد تردد فيما ذكرناه لفظ الامتداد ولفظ التجديد ، والفرق بينهما ان الامتداد يؤدى إلى استمرار نفس العقد بضماناته كالكفالة ، ولنفس المـدة أو لمدة غير محددة فيجرى التحديد القانونى فى شأنها . أما التجديد فهو عقد جديد ولذلك لايلتزم الكفيل فى العقد القديم بالكفالة فى العقد الجديد ، وتكون مدة العقد الجديد غير محددة فى جميع الأحوال فيجرى التحديد القانونى فى شأنها وتعتبر هى المدة المحددة لدفع الأجرة . ولكن شروط العقد الجديد فى التجديد الضمنى من حيث مقدار الأجرة والالتزامات الأخرى ، هى نفس شروط العقد القديم وفى هذا لا يختلف التجديد شيئا عن الامتداد (٢) .

١٧٧ ـ الاتفاق على مدة مقسمة إلى آجال :

قد يتفق على أن تكون مدة الإيجار ثمانى سنوات مع تقسيمها إلى أربعة أقسام مدة كل منها سنتان . بحيث يجوز لكل من المتعاقدين أو لأحدهما أن يطلب انهاء الإيجار قبل انتهاء أى مدة منها بوقت معين . وفى هذا الفرض فان الإيجار يكون محدد المدة وهى ثمان سنوات ، وإذا لم يطلب أحـد أطرافه انهائه عند أى قسم من الأقسام المذكورة ، فان الإيجار ينتهى بانقضاء مدة الثمانى سنوات دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء . وإذا لم يطلب أحـد أطرافه انهائه ، فانه لا يكون قد تجدد عند كل قسم من المدة ، أو امتد إلى مدة جديدة ولكنه يعتبر مستمراً فى مدة واحدة (٣) . والتنبيه بالإخلاء

---

(١) كانت المادة ٨٠٠ من المشروع التمهيدى تنص فى الفقرة الأولى منها على أن « ينتهى الايجار بانتهاء المدة المحددة فى العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء ، ما لم يكن مشترطا فى العقد أن الايجار يمتد مدة أخرى ، محدده أو غير محدده ، عند عدم التنبيه بالاخلاء فى ميعاد معين قبل انقضاء مدة الايجار » .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٥٠٤ ، ص ٧٦٨ .

(٣) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٠ ، ص ٥٨٩ : عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٥٠٦ ، ص ٧٦٩ .

الذى يجوز لأى من المتعاقدين أو لأحدهما أن يقوم به ، يعتبر شرطاً فاسخاً ، ويكون انقضاء الإيجار نتيجة لتحقق هذا الشرط .

§ ٢ — تحديد المدة بواسطة القانون

١٧٨ — ضرورة التنبيه بالاخلاء :

إذا لم يتفق المتعاقدان على مدة للإيجار أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المتفق عليها ، فان القانون تكفل بتحديد المدة ، واعتبرها هى المدة المحددة لدفع الأجرة . ولكن الإيجار لا ينقضى بانقضاء هذه المدة إلا إذا قام أحد المتعاقدين بالتنبيه على الآخر بالاخلاء فى المواعيد المذكورة فى المادة ٥٦٣ وقد سبقت دراسة هذه المواعيد (١) . وندرس فيما يلى بعض المسائل الأخرى .

١ — تحديد طبيعة التنبيه : التنبيه بالاخلاء هو عمل إرادى من جانب واحد . وهو لذلك ينتج أثره بدون اشتراط موافقة الطرف الآخر عليه . ولكن ينبغى فقط أن يصل إلى علم من وجه إليه . ويعتبر وصوله إلى الطرف الآخر قرينه على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك (م ٩١ مدنى) . وإذا وصل إلى علم من وجه إليه ، فلا يجوز لمن قام بالتنبيه أن يسحبه إلا بموافقة الطرف الآخر .

٢ — شكل التنبيه : لا يشترط فى التنبيه أى شكل خاص فيجوز أن يكون على يد محضر أو بخطاب موصى عليه أو بخطاب عادى أو بتعبير شفوى . ولكن على من يدعى حصول التنبيه أن يثبت ذلك . ومن الجائز أيضاً أن يتفق فى العقد على شكل خاص للتنبيه وفى هذه الحالة تنبغى مراعاة هذا الشكل ، كأن يتفق على أن يكون على يد محضر أو غير ذلك (٢) .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٥٢ .

(٢) بلانيول وجيفور وريبير ، ج ١٠ ، فقرة ٦٣٢ ، ص ٩١٠ .

٣ ــ مشتملات التنبيه : يجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة لتحديد اسم المرسل منه والمرسل إليه وعقد الإيجار المراد انهاؤه ، وأن يكون واضح التعبير عن الرغبة فى انهاء الايجار . ولكن لا يشترط أن يذكر فيه سبب الإخلاء . ولا يشترط كذلك أن يذكر فيه ميعاد الاخلاء ، لأن المفروض أن المدة محددة بحكم القانون وأن التنبيه للاخلاء فى نهاية هذه المدة المحددة (١) .

٤ ــ اثبات التنبيه : إذا اتفق على شكل معين للتنبيه ، فلا يجوز اثباته إلا طبقاً لاجراءات هذ الشكل . أما إذا لم يتفق على شكل معين له ، فان اثباته يكون طبقاً للقواعد العامة . فاذا زادت قيمة العقد على عشرين جنيهاً طبقاً لنص المادة ٦٠ من قانون الاثبات الجديد (ق رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨) ، فلا يجوز الاثبات إلا بالكتابة أو مايقوم مقامها ، أما إذا قلت عن ذلك فيجوز الإثبات بالقرائن وشهادة الشهـــود (٢) . وقد قضت محكمة النقض أن الحكم « لا يعيبه استخلاصه حصول التنبيه من ايصال الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر إلى المستأجر ، فان فى عدم تقديم المستأجر هـــذا الخطاب الذى لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الاستخلاص » (٣) .

٥ ــ أطراف التنبيه : التنبيه يصدر من المؤجر إلى المستأجر أوالعكس . وإذا تعدد المؤجرون للعين الواحدة وجب أن يصدر التنبيه منهم جميعاً أو من أحدهم بناء على توكيل الآخرين . ولكن إذا كان التعدد راجعاً إلى ملكية هؤلاء للعين المؤجرة على الشيوع ، فانه تجوز للأغلبية أن تقوم بالتنبيه

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ٢٦٤ ، ص ٤٨٧ ، ص ٤٨٨ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٢ ، ص ٥٩١ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ٢٢٥ ، ص ٣٠١ ؛ عبد الفتاح عبدالباقى فقرة ٢٩٨ ، ص ٤٦٠ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥١٢ ، ص ٧٧٧ .

(٢) كان المبلغ الذى يجوز فيه الاثبات بالشهادة ، عشرة جنيهات فى القانون المدنى (م ٤٠٠ مدنى) ، ولكن رفعت هذه القيمة إلى عشرين جنيها فى قانون الاثبات الجديدالذى ألغى باب الاثبات الموجود فى القانون المدنى ، وذلك مراعاة لانخفاض القوة الشرائية للنقود .

(٣) نقض ١٥ ديسمبر ١٩٤٩ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٧ ، فقرة ٦٤ .

بالإخلاء لأن التنبيه من أعمال الإدارة ، وللأغلبية حق إدارة المال الشائع . وإذا قام أحد الشركاء على الشيوع بتوجيه التنبيه ولم يكن ممثلا للأغلبيـة ولكن دون اعتراض منها فانه يعتبر وكيلا عن الشركاء جميعاً أو وكيلا عن أغلبيتهم إذا اعترضت الأقلية فقط ، ويسرى التنبيه فى حق الجميع . (م ٨٢٨/٣ مدنى) (١) . أما إذا تعدد المستأجرون فلا بد من صدور التنبيه منهم جميعاً أو من وكيل عنهم . ولا تسرى قاعدة الإدارة بواسطة الأغلبية ، لأن حق المستأجر حق شخصى ولا تتصور بشأنه فكرة الشيوع ولا تثور بالتالى فكرة حق الأغلبية فى الادارة (٢) .

وتسرى القواعد السابقة سواء كان المؤجرون أو المستأجرون ، متضامنين أو غير متضامنين .

وإذا وجه التنبيه على هذا النحو فان الإيجار ينتهى بانقضاء مدة التنبيه كما يحددها القانون فى المادة ٥٦٣ .

١٧٩ - الحالات الاخرى للتنبيه بالاخلاء :

لا تقتصر ضرورة التنبيه بالاخلاء على حالة تحديد مدة الإيجار بواسطة القانون ، بل تشمل حالات أخرى يكون فيها انقضاء الايجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته . من ذلك أن يطلب من انتقلت إليه الملكية اخراج المستأجر إذا كان الإيجار غير نافذ فى حقه (م ٦٠٥ مدنى) أو أن يطلب مالك الرقبة اخراج المستأجر من صاحب حق الانتفاع إذا كان الإيجار لمدة أطول من مدة حق الانتفاع (م ٥٦٠ مدنى) ، أو أن يطلب ورثة المستأجر انهاء الإيجار بسبب موت مورثهم مع توافر بعض الشروط الأخرى (م ٦٠١ مدنى) أو أن يطلب المؤجر اخراج المستأجر إذا جدت له حاجة شخصية للانتفاع

---

(١) راجع فى سلطة تأجير المال الشائع ، ما سبق ، فقرة ٢٦ ، وكقاعدة عامة فان من يملك التأجير يملك انهاء الايجار بالتنبيه بالاخلاء .

(٢) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٢ ، ص ٥٩٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٠٩ ، ص ٧٧٣ .

بالعين وكان متفقاً على حقه فى ذلك فى عقد الإيجار (م ٦٠٧ مدنى) ، أو أن يطلب أحد الطرفين انهاء الإيجار قبل انهاء مدته إذا جدت ظروف تجعل تنفيذ العقد مرهقاً (م ٦٠٨ مدنى) . فى كل هذه الحالات يراعى ما سبق ذكره متعلقاً بمواعيد التنبيه بالاخلاء وشكله وإثباته وغير ذلك .

§ ٣ — عدم انتهاء الايجار رغم انقضاء مدته

١٨٠ — قانون ايجار الأماكن وقانون الاصلاح الزراعى :

انتهاء الإيجار بانقضاء مدته هى القاعدة العامة بالنسبة لكل أنواع الإيجار . ومع ذلك فان المشرع خرج على هذه القاعدة بالنسبة لإيجار الأماكن وإيجار الأراضى الزراعية . فالمادة الثانية من قانون إيجار الأماكن تنص على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : » وقد ذكر النص أربعة أسباب تبرر للمؤجر طلب الإخلاء ، ولا يجوز ذلك لمذا لم يتوافر سبب منها. وسندرس هذه الأسباب عند دراستنا لعقد إيجار الأماكن . ويلاحظ أن الاستثناء هنا مقرر لمصلحة المستأجر وحده دون المؤجر ، بمعنى أن المستأجر لا يتقيد بالا متداد القانونى لعقد الإيجار ويجوز له أن يعتبره منتهياً بانتهاء مدته إذا كانت هذه المدة محددة ، أو بالتنبيه بالإخلاء إذا لم تكن محددة على ما سبق بيانه .

أما قانون الإصلاح الزراعى فهو يقرر فى المادة ٣٥ منه أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل المستأجر باى التزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد . . . » وهذا النص يقرر أيضاً الامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد انقضاء مدته ، وهو امتداد مقرر لمصلحة المستأجر وحده دون المؤجر . ويترتب على ذلك أن للمستأجر أن يتمسك بانتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته ، ولكن لا يجوز للمؤجر ذلك . وسندرس أحكام هذا النص عند دراسة إيجار الأراضى الزراعية .

المطلب الثانى

التجديد الضمنى للايجار

ندرس التجديد الضمنى للإيجار من حيث انعقاده وأثاره وانتهائه .

§ ١ ــ انعقاد التجديد الضمنى

١٨١ ــ اتفاق ضمنى جديد :

تنص المادة ١/٥٩٩ من التقنين المدنى على أنه « إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه . أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة . وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ » .

ويستفاد من هذا النص أن التجديد الضمنى للإيجار هو عقد جديد يتم بايجاب وقبول ضمنيين . أما الايجاب فهو يصدر من المستأجر وذلك ببقائه منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار . أما القبول فيصدر من المؤجر وذلك بعلمه ببقاء المستأجر وعدم اعتراضه على ذلك . وحدوث التجديد على هذا النحو مرتبط بارادة المتعاقدين . ولذلك يجب أن تنصرف إرادة كل منهما بشكل قاطع إلى تجديد الإيجار . فاذا بقى المستأجر فى العين دون نية تجديد الإيجار ، فلا يكون هناك تجديد ، مثال ذلك أن يبقى فى العين لمرض طارىء أو صعوبة فى وسائل النقل أو غير ذلك (١) . ومع ذلك فان الشرع أقام من بقائه فى العين بعد انتهاء مدة الإيجار قرينة على

---

(١) وقضت محكمة النقض بأن « اعادة تجديد الإجارة ضمناً أساسه تسليم المستأجر بقيام عقد الإيجار واستمراره منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه ، وعلى ذلك فانه إذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على الأطيان المؤجرة وأنذر المؤجر بفسخ عقد الإيجار بسبب عدم وضع يده عليها وعدم انتفاعه بها فانه يمتنع عليه أن يدعى تجديد الاجارة ضمنا » (نقض ١٣ ديسمبر ١٩٥٢ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٨ ، فقرة ٦٧) .

إرادة التجديد وعليه هو أن ينفى هذه القرينة إذا أراد . وكذلك فان قبول المؤجر ينبغى أن يكون قاطعاً . فاذا لم يعلم المؤجر ببقاء المستأجر فلا يعتبر قد قبل التجديد مهما طالت المدة . وإذا علم ببقاء المستأجر واعترض على ذلك فى وقت مناسب فان التجديد لا يقع . وإذا أرسل المؤجر للمستأجر ما يفيد أنه يقبل التجديد بشروط جديدة ، فان التجديد لا يتم إلا بقبول المستأجر للإيجاب الجديد الصادر من المؤجر . وقد قضت محكمة النقض بأنه « إذا قالت المحكمة إن الاجارة لم تجدد تجديداً ضمنياً لانعدام الرضا بذلك من المؤجر بناء على أن الاتفاق السابق على الاجارة منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الأرض المؤجرة فى نهاية مدة الإجارة ، وأن المؤجر لذلك بادر قبل نهاية المدة إلى اشهار مزاد تأجير الأرض ، وأن المستأجر نفسه دخل فى المزايدة . . . فلا تثريب على المحكمة فيما قالت به » (١) . وقاضى الموضوع هو الذى يستخلص من الظروف الرغبة فى التجديد . ولا رقابة عليه من محكمة النقض فى تقريره . وفى هذا تقرر المحكمة العليا « ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمنياً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعـــوى وأوراقها » (٢) .

١٨٢ — ظروف تمنع تجديد الايجار :

لا يتجدد الايجار تجديداً ضمنياً إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء ، أو إذا اشترط فى العقد عدم التجديد .

١ — تنص المادة ٦٠٠ من التقنين المدنى على أنه « إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء

---

(١) نقض ٤ أبريل ١٩٤٠ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٨ ، فقرة ٩٨ .

(٢) نقض ١٦ ديسمبر ١٩٤٠ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنه ، ج ١ ، ص ١٠٨ فقرة ٦٩ . وراجع نقض ٤ أبريل ١٩٤٠ السابق الاشارة إليه .

الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد مالم يقم الدليل على عكس ذلك » . والتنبيه بالاخلاء يكون ضرورياً لانتهاء الإيجار إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة ، أو إذا اشترط التنبيه أحد المتعاقدين أو فى الحالات التى يحددها القانون . وقد يكون غير ضرورى ، كما لو كان الإيجار محدد المدة فهو ينتهى بانقضاء مدته دون حاجة إلى تنبيه (١) . وفى جميع الأحـــوال فان حدوث التنبيه من المؤجر أو المستأجر ينفى قرينة التجديد بقيام قرينة أخرى عكسها ، ويؤدى إلى عدم تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً . ولكن قرينة عدم التجديد المستخلصة من التنبيه بالاخلاء تقبل اثبات العكس ، فيما إذا كان الطرف الذى قام بالتنبيه قد عدل عنه ، كما لو استمر المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد التنبيه بالاخلاء الصادر منه ، واستمر المؤجر فى قبض الأجرة منه دون تحفظ (٢) . ويقع عبء إثبات عكس هذه القرينـــة على من يدعى ذلك سواء كان هو المؤجر أو المستأجر (٣) .

٢ – ولا يتجدد الإيجار تجديداً ضمنياً إذا اتفق فى عقد الإيجار على أنه ينتهى بانقضاء مدته ولا يتجدد بعد ذلك تجديداً ضمنياً . وهذا الاتفاق تعبير صريح عن إرادة المتعاقدين فى استبعاد التجديد الضمنى . ومع ذلك فمن الجائز أن يعدل المتعاقدان بعد ذلك عن هذا الاتفاق ، ويعتبر عدولا عنه أن تدل الظروف بعد ذلك على رغبة كل من الطرفين فى تجديـــد الإيجار . وعلى من يدعى ذلك يقع عبء الإثبات (٤) .

---

(١) راجع ما سبق ، الفقرات ١٧٥ ، ١٧٦ ، ١٧٧ ، ١٧٨ ، ١٧٩ .

(٢) تقرر المذكرة الايضاحية تعليقاً على نص المادة المقابلة للمادة ٦٠٠ « عرض المشروع التمهيدى لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى ، فقرر أنه إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء . . . فلا يفترض ان الإيجار قد تجدد ، ولكن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس ، فمن المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه بالاخلاء عدل بعد ذلك ، وارتضى التجديد الضمنى » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٧٩).

(٣) قد يبدى القضاء الفرنسى تشددا فى قبول أدلة اثبات عكس القرينة المستفادة من التنبيه بالاخلاء ، راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٢٧ ، ص ٩٠٤ .

(٤) بودرى وفال ، فقرة ١٤١٢ ، ص ٨١٦ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٢٧ ، ص ٩٠٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥١٩ ، ص ٧٩١ ؛ سليمان مرقس ، فقرة ٢٧٠ ، ص ٥٠١ .

١٨٣ ـ أطراف التجديد :

طرفا التجديد الضمنى هما المؤجر والمستأجر . ولكن لا يشترط أن يكونا هما بذاتهما المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار الأول . فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد وكان الإيجار نافذاً فى حقه فانه يصبح المؤجر الجديد ويجوز أن يتم التجديد الضمنى بينه وبين المستأجر . وبالعكس إذا تنازل المستأجر عن الايجار إلى شخص آخر أو أجر العين من الباطن ، فان التجديد الضمنى يتم فى هذه الحالة بين المؤجر وبين المتنازل له عن الإيجار أو المستأجر من الباطن . وإذا انتقلت العين المؤجرة إلى ورثة المؤجر ، أو انتقل حق المستأجر إلى ورثته فان التجديد يتم بين ورثة المؤجر وورثة المستأجر ، أو بين أحدهما وورثة الطرف الآخر .

وإذا تعدد المؤجرون لعين واحدة مملوكة على الشيوع بينهم ، فان التجديد الضمنى ، يعتد فيه بنيه أغلبية الشركاء على أساس الأنصبة . أما إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فلابد من انصراف ارادتهم جميعاً إلى التجديد وإلا فان التجديد يسرى فى حق من انصرفت إرادته إلى ذلك دون غيره (١) .

§ ٢ ـ آثار التجديد الضمنى

تقرر المادة ٢/٥٩٩ من التقنين المدنى « ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينيه فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك » . وقد سبق أن ذكرنا نص الفقرة الأولى من نفس المادة وهى تقرر اعتبار « ... الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير

---

(١) بلانيول وجيفور وتنك ، فقرة ٦٣٢ مكرر ، ص ٩١٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٥٢٠ ، ص ٧٩٤ .

معينه وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ » .

وطبقاً لهذا النص بفقرتيه ، فان أثار التجديد الضمنى تتلخص فى أن ١ – التجديد هو إيجار جديد . ٢ – وأنه ينعقد بنفس شروط الايجر السابق عليه ماعدا مدة الإيجار . ٣ – وأن التأمينات التى قدمها المستأجر فى الإيجار القديم تظل ضامنة لالتزامه فى الإيجار الجديد ، دون التأمينات التى قدمها شخص آخر غيره . وندرس هذه الآثار بشىء من التفصيل .

١٨٤ – التجديد الضمنى إيجار جديد :

لا يعتبر التجديد الضمنى امتداداً للإيجار السابق ولكنه إيجار جديد . وتترتب على ذلك النتائج الآتية :

١ – التجديد الضمنى يتم بأتفاق ضمنى لابد لصحته من توافر أهليه التأجير والاستئجار فى كل من طرفيه وقت التجديد . فاذا كان كل منهما أهلا لذلك وقت ابرام العقد الأول ، ثم أصبح أحدهما ناقص الأهلية وقت التجديد ، فلا يتم التجديد إلا بمراعاة قواعد الولاية على المال ، أى بموافقة القيم أو الوصى أو الولى فى حدود سلطة أى منهم . أما امتداد الإيجار فلا تشترط فيه أهلية المتعاقد وقت حدوثه ، فاذا كان أهلا وقت ابرام العقد أولا ، فلا أثر لنقص أهليته بعد ذلك على امتداد الإيجار (١) .

٢ – إذا كان الإيجار الأول ثابتاً فى سند رسمى يجوز التنفيذ بمقتضاه ، فان الإيجار الجديد لا يعتبر كذلك ، ولا بد من الحصول على حكم للتنفيذ بمقتضاه .

٣ – الكفالة شخصية كانت أو عينية لا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل ، ولكنها تستمر قائمة فى حالة امتداد الإيجار (٢) .

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ٢٧١ ، ص ٥٠٢ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، فقرة ٥٢٢ ، ص ٧٩٧ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٤ ، ص ٦٠٤ .

(٢) بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٢٨ ، ص ٩٠٦ .

٤ ـ إذا تعدد المستأجرون ، فان التجديد لا يتم بالنسبة لهم جميعاً إلا إذا اتجهت إرادتهم جميعاً إلى ذلك . ويترتب على ذلك أن التجديد قد يسرى بالنسبة لبعضهم دون البعض الآخر . وهذا على خلاف الامتداد حيث يستمر العقد بالنسبة للجميع .

٥ ـ التمسك بحدوث التجديد : يعتبر تمسكاً بعقد جديد ، ومن ثم يعتبر سبباً جديداً لا يجوز ابداؤه لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية . بعكس الامتداد الذى لا يعتبر سبباً جديداً فيجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية (١) .

٦ ـ إذا اشتمل الإيجار على عقد مستقل عنه كالوعد بالبيع . فان هذا العقد لا ينتقل إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد ، وهو يستمر فى حالة امتداد الإيجار دون حاجة إلى اتفاق جديد (٢) .

١٨٥ ـ شروط العقد القديم :

بحسب نص المادة ١/٥٩٩ من التقنين المدنى ، فان الإيجار يعتبر « قد تجدد بشروطه الأولى» . ويشمل ذلك بصفة خاصة الأجرة وكذلك الإلتزامات الأخرى على عاتق المؤجر أو المستأجر ، وكذلك الشروط التى تضمنها الإيجار الأصلى . من ذلك شرط تضامن المستأجرين (٣) ، أو حق المستأجر فى فسخ العقد (٤) ، أو حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن (٥) . ولكن لا يمتد ذلك إلى الشروط التى تعتبر

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ٢٧١ ، ص ٥٠٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ٥٢٢ ، ص ٨٠ .

(٢) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٤ ، ص ٦٠٥ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٣٠٦ ، ص ٤٧٣ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، فقرة ٥٢٢ ، ص ٧٩٨ ؛ قارن ، سليمان مرقس ، فقرة ٢٧١ ، ص ٥٠٣ ، ص ٥٠٤ .

(٣) بودرى وفال ، ج ١ ، فقرة ١٤٢٢ ، ص ٨٢٤ ؛ بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٢٨ ، ص ٩٠٧ .

(٤) محكمة روان ، ١١ يناير ١٨٤٩ ، سيرى ، ٥٠ ، ٢ ، ٣١ .

(٥) باريس ، ٢٩ اكتوبر ١٩٤٨ ، J.C.P. ، ١٩٥١ ، ٢ ، ٦٤٤١ .

اتفاقاً مستقلا عن الإيجار كالوعد بالبيع مثلا ، وقد سبق ذكر ذلك (١) . وقد استثنى المشرع مدة الإيجار فلم يجعلها نفس مدة الإيجار القديم ، ولكنه اعتبر العقد غير محدد المدة ، وتسرى فى هذا الشأن أحكام المادة ٥٦٣ ، فيعتبر الإيجار معقودا للمدة المعينة لدفع الأجرة ، ولا ينتهى إلا بالتنبيه بالاخلاء حسب المواعيد المقررة فى النص المذكور ، وسيأتى بيان ذلك فيما بعد .

١٨٦ـ انتقال التأمينات العينية التى قدمها المستاجر فى الايجار القديم :

كان المفروض أن تنقضى التأمينات التى قدمها المستأجر فى الإيجار القديم ، بانقضاء هذا الإيجار ، تطبيقاً لفكرة التبعية ، وأن التأمينات تابعة للإلتزام الذى تقوم بضمان الوفاء به ، ومن مظاهر التبعية انقضاء التأمينات بانقضاء الدين المضمون (م ١٠٨٢ مدنى) (٢) . ولكن المشرع قرر خلاف هذا الأصل أنه « ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ... » وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية تعليقاً على هذا الحكم « وهذا مفهوم من طبيعة الموقف . فان بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بما يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينقل ما قدمه من تأمين فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط » (٣) .

ولكن المشرع لم يخرج على القواعد العامة فيما يتعلق بالتأمينات التى قدمها شخص آخر غير المستأجر ، وهو الكفيل العينى إذا كان قد قدم رهناً

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٢٣ ، ص ٨٠١ .

(٢) راجع كتابنا فى التأمينات العينية ، فقرة ٦٧ ، ص ١٩٨ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٧٥ . ويلاحظ أن المذكرة الإيضاحية وإن كانت تعطى تفسيرا عقديا لانتقال التأمينات ، ألا أن انتقالها قد تقرر فى الواقع بحكم القانون وليس بحكم الاتفاق ، راجع ، عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٥٢٤ ، ص ٨٠٤ ؛ قارن عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٣٠٧ .

رسمياً أو حيازياً ، أو الكفيل الشخصى إذا لم يكن قد قدم تأميناً عينياً . ويقرر النص السابق ذكره « أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك » . وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية « أما إذا كان من قدم التأمين شخصاً غير المستأجر ، فلا يمكن أن يحتج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو . ولذلك اشترط رضاؤه لانتقال التأمين إلى الإيجار الجديد » (١) .

ويلاحظ أن المشرع قيد انتقال التأمينات العينية التى قدمها المستأجر بمراعاة قواعد الشهر العقارى . والمقصود بذلك أن على المؤجر أن يقوم باجراء قيد جديد للرهن الرسمى أو الرهن الحيازى تحسب مرتبته من تاريخ إجرائه وليس من تاريخ القيد الأول . حتى لا يترتب على انتقال التأمينات على هذا الوجه اضرار بحقوق الغير الذى شهر حقه فى الفترة بين قيد الرهن القديم وإجراء القيد الجديد (٢) . ويسرى هذا القيد أيضاً إذا انتقل التأمين العينى المقدم من الغير بناء على موافقته على ذلك .

§ ٣ — انتهاء الايجار المجدد تجديداً ضمنياً

١٨٧ — مدة الايجار المجدد غير محددة :

خلافا لقاعدة أن الإيجار الجديد يخضع لنفس شروط الإيجار السابق ، فانه فيما يتعلق بالمدة ، قرر المشرع أن الايجار يعتبر « قد تجدد بشروطه الأول ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ » (م ١/٥٩٩) . وطبقاً لنص المادة ٥٦٣ المشار إليها فان مدة الايجار إذا كانت غير معينة ، تعتبر هى المدة المحددة لدفع الأجرة . ولكن الإيجار لا ينتهى بانتهاء هذه المدة إلا بالتنبيه بالاخلاء طبقاً للمواعيد

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٧٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٧٦ ، ص ٥٧٧ ، عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٢٤ ، ص ٨٠٥ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٥ ، ص ٦٠٧ .

المقررة فى النص المذكور ومدة التنبيه هى نصف المدة المعينة لدفع الأجرة بشرط ألا تزيد على ثلاثة أشهر بالنسبة للأراضى الزراعية والأراضى البور ، وعن شهرين بالنسبة للمنازل والحوانيت والمكاتب وما فى حكمها ، وعن شهر واحد بالنسبة للمساكن والغرف المؤثثة وغير ذلك من أنواع الإيجار . وقد سبقت دراسة هذه المواعيد (١) .

وإذا انتهى الإيجار بالتنبيه بالإخلاء على هذا النحو فمن الجائز أن يتجدد بعد ذلك تجديداً ضمنياً ، طبقاً للقواعد السابق ذكرها . ويعتبر ذلك تجديداً ضمنياً للإيجار الجديد وليس للإيجار السابق (٢) .

وبذلك نفرغ من دراسة المبحث الأول الخاص بانتهاء الايجار بانقضاء مدته وننتقل إلى المبحث الثانى لدراسة انقضاء الإيجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته .

المبحث الثانى

انتهاء الايجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته

١٨٨ - تعداد الاسباب العارضة :

الأصل ألا ينتهى الإيجار قبل انقضاء مدته ، ولكن قد تعرض أسباب تؤدى إلى انتهائه قبل ذلك . وبعض هذه الأسباب ترجع إلى القواعد العامة ، ولا يختلف فيها الإيجار عن غيره من العقود . من ذلك ابطال الإيجار بسبب نقص أهلية أحد المتعاقدين أو عيب فى إرادته ، والابطال لا يكون له أثر رجعى فهو فى حكم الانهاء . ومن ذلك انحلال الإيجار قبل انقضاء مدته بالتقايل ، أى باتفاق المتعاقدين على ذلك . ومن ذلك أيضاً انحلال الإيجار قبل انقضاء مدته بالفسخ إذا طلبه أحد الطرفين كجزاء على اخلال الطرف

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٥٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٢٧ ، ص ٨١٠ .

الآخر بالتزاماته ، أو بالانفساخ إذا تحقق شرط فاسخ من شروط العقد ، أو إذا هلكت العين المؤجرة . ونحيل فى هذه الأسباب إلى القواعد العامة فى نظرية العقد .

ومن الأسباب التى تؤدى إلى انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، وتعتبر تطبيقاً خاصاً للقواعد العامة ، أن تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المؤجر ، ولا يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل التصرف الذى نقل الملكية ، ففى هذا الفرض لا ينفذ الإيجار فى حق المالك الجديد الذى يجوز له إخراج المستأجر من العين بعد التنبيه عليه بالاخلاء طبقاً للمواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ (المواد ٦٠٤ — ٦٠٦) ، وقد سبقت دراسة ذلك فى المبحث الخاص بنفاذ الإيجار فى حق الغير (١) .

وتبقى بعد ذلك عدة أسباب أخرى تؤدى إلى انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته وتعتبر تطبيقاً خاصاً لنظرية الظروف الاستثنائية الطارئة . وهذه الأسباب تجمعها فكرة العذر الطارىء . وقد نص المشرع على مبدأ انهاء الإيجار للعذر فى نص عام يسرى على المؤجر والمستأجر (م ٦٠٨) ، ثم نص على بعض تطبيقات هذا المبدأ الخاصة بالمستأجر وهى موته واعساره ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً أو مستخدماً . وعنى المشرع بالنص على أن حاجة المؤجر الخاصة للإنتفاع بالعين لا يعتبر عذراً يبرر انهاء الإيجار من جانبه إلا إذا اتفق على غير ذلك . وندرس فيما يلى مبدأ انهاء الإيجار للعذر الطارىء ، وتطبيقات هذا المبدأ فى مطلبين متتاليين .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٥٧ وسنرى عند دراسة ايجار الأماكن ، أن المشرع جعل الايجار نافذا فى حق المالك الجديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية .

المطلب الأول

مبدأ انتهاء الايجار للعذر الطارىء

١٨٩ — تطبيق خاص لنظرية الظروف الاستثنائية الطارئة .

تنص المادة ٦٠٨ من التقنين المدنى على أنه « (١) إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقاً ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلا . (٢) فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف » .

ويعتبر هذا النص تطبيقاً تشريعياً خاصاً لنظرية الحوادث الاستثنائية الطارئة التى تقررها المادة ٢/١٤٧ من التقنين المدنى وهى تنص على أنه « . . إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى ، وإن لم يصبح مستحيلا ، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة ، جاز للقاضى تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك » . ووجه الخصوص فى نص المادة ٦٠٨ أنه لا يشترط أن تكون الحوادث الاستثنائية عامة بل قد تكون خاصة بشخص المستأجر أو المؤجر . والواقع أن اشتراط أن تكون الحوادث الاستثنائية عامة ليس من جوهر نظرية الحوادث الاستثنائية الطارئة . ومن ناحية أخرى فان نص المادة ٦٠٨ يجعل الجزاء على تحقق العذر الطارىء هو انهاء العقد وليس رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول حسب القاعدة العامة المقررة فى المادة ٢/١٤٧ ، على أن تراعى فى انهاء الإيجار الموازنة

بين مصلحة الطرفين وذلك بمراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء وكذلك تعويض الطرف الآخر تعويضاً عادلا (١) .

والواقع أن نص المادة ٦٠٨ ليس هو التطبيق الوحيد لنظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار ، فسنرى عند دراسة عقد إيجار الأراضي الزراعية أن نص المادة ٦١٦ التي تعفي المستأجر من دفع الأجرة كلها أو بعضها إذا هلك المحصول كله أو بعضه ، تعتبر تطبيقاً لنفس المبدأ أيضاً . وندرس فيما يلي شروط تحقق العذر الطارىء ، والحكم المترتب على ذلك .

١٩٠ ـ شروط تحقق العذر الطارىء :

حتى يتحقق العذر الطارىء المبرر لانهاء الإيجار ، يجب توافر أربعة شروط هي أن يكون عقد الإيجار محدد المدة وأن تطرأ ظروف خطيرة وأن تكون غير متوقعة وأن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً . وندرس هذه الشروط الأربعة فيما يلي :

١ ـ يشترط أولا أن يكون عقد الإيجار معين المدة ، أما إذا لم يكن كذلك فلا مبرر لطلب انهائه بسبب العذر ، لأن لكل من المتعاقدين الحق في ذلك عن طريق التنبيه بالاخلاء طبقاً للمواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ من التقنين المدني . وفي هذا تقول المذكرة الإيضاحية إذا كانت مدة الإيجار « غير محددة ، فيكفي أن يلجأ الطرف الذي يحس إرهاقا إلى حقه في تنبيه الطرف الآخر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ من المشروع (المقابلة للمادة ٥٦٣ من التقنين المدني) » (٢) . ويلاحظ البعض أنه قد يترتب على هذا الشرط أن المتعاقد في إيجار غير محدد المدة يكون أقل حظا من متعاقد آخر في إيجار محدد المدة . فاذا فرض أن الإيجار غير محدد المدة

---

(١) راجع في اعتبار انهاء الإيجار للعذر الطارىء تطبيقاً خاصاً لنظرية الظروف الاستثنائية الطارئة ، عبد الرزاق السنهوري ، ج ٦ ، فقرة ٥٥١ ، ص ٨٥٥ وما بعدها .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٩٩ .

تدفع فيه الأجرة عن كل عام كما فى الأرض الزراعية ، فان مدة الإيجار تكون سنة ويلزم لانهاء الإيجار التنبيه بالاخلاء قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر فيلتزم المتعاقد بالإيجار مدة سنة كاملة ولو طرأ العذر عند بداية الإيجار . أما إذا كان الإيجار محدد المدة ومدته سنة وطرأ العذر عند بداية المدة ، فانه يجوز انهاؤه طبقاً لنظرية العذر الطارىء بعد ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء ، فلا يتحمل المتعاقد المتضرر من الإيجار إلا مدة ثلاثة أشهر فقط (١) .

٢ — يجب ثانياً أن تجد ظروف خطيرة سواء بالمؤجر أو المستأجر . ومن الأمثلة على ظروف مرهقة بالمؤجر أن يكون قد تعهد فى الإيجار باضافة منشآت إلى العين المؤجرة ، ثم طرأ ما يجعل تنفيذ هذا الالتزام مرهقاً بالنسبة له . ومن الأمثلة على ظروف مرهقة بالمستأجر ، ما نص عليه المشرع من حالات موت المستأجر أو إعساره أو نقله إلى بلد آخر . ومن ذلك أيضاً أن يكون المستأجر محامياً أو طبيباً فيحدث ما يضطره إلى ترك مباشرة المحاماه أو الطب (٢) . ولا يشترط أن تجد الظروف أثناء سريان الإيجار بل قد تحدث عند بدء تنفيذه فينطبق الحكم أيضاً ، طبقاً لصريح نص المادة ٦٠٨ .

٣ — يجب أن تكون هذه الظروف استثنائية لا يمكن توقعها ، ولا يعتبر كذلك أن يكون المحامى على علم بأنه لن يزاول مهنة المحاماه طوال مدة الإيجار ، أو أن يترك مزاولة المحاماة باختياره لتولى وظيفة أو أى عمل آخر (٣) . ولكن يعتبر عذراً طارئاً أن يضطر إلى ذلك بسبب مرضه .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٥٣ ، ص ٨٦١ .

(٢) وفى هذا تقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى اذا كان المستأجر « محاميا استأجر مكتبا ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لابد له فيه . وما اعسار المستأجر ومورثه ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً إلا أمثلة للأعذار الطارئة التى تبرر إنهاء الإيجار . كذلك قد يكون تنفيذ الإيجار أو الاستمرار فى تنفيذه مرهقاً للمؤجر نفسه ، كما إذا كان هذا قد تعهد باقامة بناء بكل العين المؤجرة ثم حدثت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقاً للمؤجر » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٩٩).

(٣) سليمان مرقس ، فقرة ٣٨٧ ، ص ٥٣٩ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٥٥ ، ص ٨٦٢ .

ولا يشترط أن تكون هذه الظروف عامة ، بل يكفى أن تكون خاصة بالمؤجر أو المستأجر ، وفى هذا يختلف نص المادة ٦٠٨ الذى يسرى على الإيجار عن نص المادة ١٤٧/٢ الذى يسرى على العقود عامة .

٤ – ويشترط أخيراً أن يكون تنفيذ المتعاقد للإيجار قد أصبح مرهقاً له وإن لم يكن مستحيلا . وفى هذا تختلف الظروف الطارئة عن القوة القاهرة التى تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا فينقضى الالتزام وتنقضى الالتزامات المقابلة وينفسخ العقد ، ومن تطبيقات ذلك هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً (م ٥٦٩/١ مدنى) . أما العذر الطارىء فهو يجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً فحسب . فالطبيب أو المحامى الذى يضطر إلى الاستمرار فى دفع الأجرة دون أن يباشر مهنته فى العين المؤجرة يلحقه ضرر كبير من هذا . والمؤجر الذى يضطر إلى القيام بالتجديدات المتفق عليها والتى أصبحت بسبب ظروف غير متوقعة ، باهظة لا تتفق مع الأجرة التى يحصل عليها ، يصبح مرهقاً فى تنفيذ التزامه وإن لم يكن ذلك مستحيلا . وتقدير ما يترتب على الظروف من إرهاق بالمدين ، مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع (١) .

فاذا تحققت الشروط الأربعة السابق ذكرها ، جاز للطرف المرهق أن يطلب انهاء العقد مع تعويض الطرف الآخر تعويضاً كافياً .

١٦٩ – انهاء العقد للعذر :

لا يترتب على تحقق العذر الطارىء بشروطه السابق ذكرها انتهاء الإيجار بحكم القانون ، بل لابد من التنبيه بالاخلاء طبقاً للمواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ . وهذه المواعيد تضطر الطرف المرهق إلى الارتباط بعقد الإيجار مدة من الزمن هى مدة التنبيه وذلك حتى لا يتحمل الطرف الآخر كل

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٣٤ ، ص ١٥٨ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٤٠ ، ص ٦١٧ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٥٦ ، ص ٨٦٤ .

نتائج العذر بل يشاركه فيها الطرف المرهق أيضاً . وزيادة على ذلك أوجب المشرع على الطرف المرهق أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلا عن انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، كل هذا حتى يوازن المشرع بين مصلحة الطرفين وهو الأساس الذى تقوم عليه نظرية الظروف الطارئة فى القواعد العامة .

١ — ومواعيد التنبيه بالاخلاء المقررة فى المادة ٥٦٣ ، هى نصف مدة الإيجار بشرط ألا تزيد على ثلاثة أشهر فى الأراضى الزراعية والأراضى البور ، وعن شهرين فى المبانى غير المفروشة ، وعن شهر واحد فى المبانى المؤثثة وغير ذلك من أنواع الإيجار (١) .

٢ — أما التعويض العادل عن الضرر الذى أصاب الطرف الآخر من انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، فهو يخضع لتقدير القاضى الذى يجب أن يراعى تقسيم الخسارة الحادثة بسبب العذر بين الطرفين تقسيماً عادلا . ويلاحظ أن نص المادة ٢٦٩ من تقنين الالتزامات السويسرى وهو الذى استوحى منه المشرع نص المادة ٦٠٨ ، ينص على أن يكون تعويض المتعاقد الآخر كاملا ولا يقل عن أجرة ستة أشهر إذا كانت مدة الإيجار سنة أو أكثر . ولكن المشرع المصرى اكتفى بأن يكون التعويض عادلا دون اشتراط أن يكون كاملا . ولم يضع حداً أدنى لهذا التعويض . وهو يكون عادة مقابلا للأجرة عن نسبة معينة من المدة الباقية على انقضاء الإيجار بحسب العقد (٢) .

٣ — وإذا كان التعويض مستحقاً للمؤجر فانه يكون ناشئا عن عقد الإيجار ، ويضمنه امتياز المؤجر على المنقولات التى يضعها المستأجر فى العين المؤجرة وكذلك حقه فى الحبس على هذه المنقولات والحجز التحفظى عليها . أما إذا كان المستأجر هو الذى يستحق التعويض فان المشرع نص

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٥٢ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٥٥٩ ، ص ٨٦٦ .

ضماناً لحقه فى ذلك على أنه « لا يجبر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف » (م ٢/٦٠٨ مدنى) . ويعتبر هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فى الحق فى الحبس (م ١/٢٤٦ مدنى) . وكذلك فى الدفع بعدم التنفيذ (م ١٦١ مدنى) .

وإذا طالب المؤجر بالرد ، دون أن يدفع التعويض ، ولكنه قدم للمستأجر ضماناً كافياً كتأمين عينى أو شخصى ، فان تقدير كفاية الضمان مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضى عند النزاع .

المطلب الثانى

بعض تطبيقات العذر الطارىء

نص المشرع على ثلاثة تطبيقات للعذر الطارىء المبرر لانهاء الإيجار قبل انقضاء مدته وكلها خاصة بالمستأجر ، وهى موت المستأجر وإعساره ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً أو مستخدما . وعنى المشرع بالنص على أن حاجة المستأجر إلى العين لانتفاعه الشخصى لا يعتبر فى ذاته عذرا يبرر انهاء الإيجار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

١٩٢ ـ موت المستاجر :

تنص المادة ٦٠١ من التقنين المدنى على أنه « (١) لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . (٢) ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب انهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر . » وتنص المادة ٦٠٢ على أنه « إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة

المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاء العقد » .

ويلاحظ على هذه النصوص أن الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ تقرر الأصل فى أن موت المؤجر أو موت المستأجر لا يؤدى إلى انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، لأن الإيجار ليس من العقود التى يراعى فيها الاعتبار الشخصى . ولذلك يستمر الإيجار قائماً بين المؤجر وورثة المستأجر ، أو بين المستأجر وورثة المؤجر ، أو بين ورثة كل منهما .

واستثناءا من هذا الأصل فانه يجوز انهاء الايجار بسبب موت المستأجر تطبيقاً لفكرة العذر الطارىء وذلك فى فرضين .

(الفرض الأول) أن يكون الإيجار قد عقد بسبب حرفة المستأجر ، كما لو كان محامياً أو مهندساً أو طبيباً واستأجر المكان لمباشرة عمله ، فاذا مات جاز لورثته أن يطلبوا انهاء الإيجار بعد التنبيه على المؤجر فى ميعاد معقول يقدره القاضى ، ولا يتقيد فى هذا الشأن بالمواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء فى المادة ٥٦٣ ، ودون التزام من جانبهم بدفع تعويض عادل للمؤجر . وليس للمؤجر أن يطلب انهاء الإيجار فى مثل هذه الحالات . ولكن قد تعرض حالات أخرى تكون حرفة المستأجر هى التى دعت المؤجر إلى تأجير العين له ، كما فى عقد المزارعة ، أو أن يكون المؤجر قد راعى كون المستأجر للأرض الزراعية مهندساً زراعياً ، والأرض خربة فى حاجة إلى إصلاح ، فيجوز للمؤجر فى هذه الحالات أن يطلب انهاء الإيجار بعد أن يخطر ورثة المستأجر بذلك فى ميعاد معقول . ويجوز ذلك أيضاً لورثة المستأجر إذا لم تتحقق فيهم الكفاءة المطلوبة (١) . ويعتبر هذا الفرض تطبيقاً خاصاً لانهاء الإيجار للعذر الطارىء ، ووجه الخصوص فيه عدم

---

(١) سليمان مرقس ، فقرة ٢٨٤ ، ص ٥٣٢ هامش ٣ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٣٨ ، ص ٥٢٢ ؛ منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٣٨ ، ص ٦١٣ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ٢٣٤ ، ص ٣١٤ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٥٦١ ، ص ٨٧٢ .

مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المقررة فى المادة ٥٦٣ وعدم التزام الطرف الذى يطلب انهاء الإيجار بتعويض الطرف الآخر ، ويعتد بالعذر ولو كان الإيجار غير محدد المدة .

(الفرض الثانى) لا يكون الإيجار فيه قد عقد بسبب حرفة المستأجر ، ولكن موته جعل تنفيذ العقد مرهقاً لورثته أو مجاوزا لحدود حاجتهم ، وتضرب المذكرة الإيضاحية مثلا على ذلك « إذا كان المورث قد استأجر منزلا بأجرة عالية نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات ، فلم يبق للورثة حاجة للمنزل ، ولا طاقة لهم بدفع أجرته بعد أن انقطع عنهم كسب مورثهم ، لا سيما إذا كانت الأجرة تستنفذ جزءاً كبيراً مما ورثوه . لذلك أجاز المشروع ، وهو مجدد فى هذه المسألة ، للورثة أن يطلبوا انهاء العقد » (١) . وفى هذا الفرض يجوز لورثة المستأجر دون المؤجر (٢) ، طلب انهاء الإيجار وذلك بمراعاة شرطين ، الأول أن يطلبوا الانهاء قبل مرور ستة أشهر على وفاة المستأجر ، وهى المدة اللازمة ليتدبروا أمرهم فيها ، فاذا مرت هذه المدة دون طلب انهاء الإيجار اعتبر ذلك قبولا منهم لاستمرار العقد إلى أن تنقضى مدته . والشرط الثانى هو التنبيه على المؤجر بالاخلاء حسب المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ وفى هذا يختلف الفرض الثانى عن الفرض الأول الذى لا تشترط فيه مراعاة هذه المواعيد .

ويعتبر انهاء الإيجار بسبب موت المستأجر فى الفرض الثانى تطبيق خاص أيضاً لانهاء الإيجار للعذر الطارىء ووجه الخصوص فيه أنه يسرى على الإيجار سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة على خلاف المبدأ المقرر فى المادة ٦٠٨ والذى يشترط فيه أن يكون الإيجار معين المدة . ووجه الخصوص فيه كذلك أن ورثة المستأجر لا تلزم بدفع تعويض للمؤجر عن

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٨٢ .

(٢) ويجوز لورثة المستأجر عدم استعمال هذا الحق والاستمرار فى العين المؤجرة حتى ينقضى الإيجار باقضاء مدته ، ولا يجوز للمؤجر أن يطلب اخراجهم من العين .

طلب الانهاء بخلاف المبدأ العام المقرر فى المادة ٦٠٨ حيث يجب فيه دفع تعويض للطرف الآخر (١) .

١٩٣ ـ اعسار المستاجر :

تنص المادة ٦٠٣ من التقنين المدنى على أنه « (١) لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجره لم تستحق . (٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل ، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلا » .

ويلاحظ أن الفقرة الأولى من هذا النص وهى التى تقرر أن اعسار المستأجر لا يترتب عليه حلول الأجرة ، تعتبر خروجاً على القاعدة العامة فى أن الأجل يسقط باعسار المدين (م ٢٧٣ مدنى) . وتبرير هذا الخروج هو الرأفة بالمستأجر كما تقول المذكرة الإيضاحية (٢) . ولكن المشرع لم يضحى بمصلحة المؤجر فى وجود ضمان كاف للوفاء بدين الأجرة ، فأجاز له أن يطلب فسخ عقد الإيجار دون التزام بمراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المقررة فى المادة ٥٦٣ ، ولكن لا يجوز له طلب ذلك إذا قدم له المستأجر أودائنيه تامينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل . وفى هذا تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « للمؤجر أن يطلب انهاء الإيجار إلا إذا قدمت له تأمينات كافية فى ميعاد مناسب ، أو إلا إذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه إذ قد تكون لهم مصلحة فى أن يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من إيفاء ما عليه من الديون » (٣) .

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٥٦١ ، ص ٨٧٤ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٨٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٨٦ .

وفى نفس الوقت أجاز المشرع للمستأجر أن يطلب الفسخ لنفس السبب ودون مراعاة مراعيد التنبيه بالاخلاء ، إذا لم يرخص له المؤجر فى التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، أو لم يكن ذلك ممكنا بحكم القانون كما هو الشأن فى إيجار الأراضى الزراعية . أما إذا كان للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن ، فلا حق له فى طلب الفسخ إذ يستطيع أن يتخلص من التزاماته إذا هو قام بشىء من ذلك . وإذا طلب المستأجر الفسخ فعليه أن يعوض المؤجر تعويضاً عادلا يقرره القاضى مراعياً إعسار المستأجر .

ويعتبر طلب الفسخ من جانب المؤجر بسبب اعسار المستأجر وعدم تقديم تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة مستقبلا ، تطبيقاً للقواعد العامة فى الفسخ (١) . أما طلب الفسخ الذى يتقدم به المستأجر للسبب ذاته ، فهو تطبيق خاص لمبدأ جواز انهاء الإيجار للعذر الطارىء ، ووجه الخصوص فيه أنه يسرى على الإيجار المحدد المدة والإيجار غير محدد المدة ، وكذلك لا تلزم فيه مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المقررة فى المادة ٥٦٣ .

١٩٤ ـ تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته :

تنص المادة ٦٠٩ من التقنين المدنى على أنه « يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته ، أن يطلب انهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك » .

ويسرى هذا النص على موظف الحكومة أو المستخدم فيها أو المستخدم فى أى عمل آخر ، طالما أن لرب العمل أن ينقله من مكان إلى آخر . فاذا اضطر الموظف بسبب عمله تغيير محل اقامته من بلد إلى آخر اعتبر ذلك

---

(١) قارن ، عبد الرزاق السنهورى ، حيث يعتبر طلب الفسخ من المؤجر تطبيقاً للعذر الطارىء ، ج ٦ ، فقرة ٥٦٢ ، ص ٨٧٦ .

عذراً جاز له على أساسه أن يطلب انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته . ويشترط لذلك :

١ – أن يكون الإيجار محدد المدة ، أما إذا كان غير محدد المدة ، فالغالب أن تكون المدة المعينة لدفع الأجرة هى شهر واحد ويكون ميعاد التنبيه بالإخلاء هو نصف شهر فقط ، فاذا فات المستأجر أن ينبه على المؤجر بالاخلاء ، قبل منتصف الشهر الأخير ، فأكثر ما سيصيبه من ضرر هو أن يتحمل الأجرة شهراً آخر ولا يعتبر ذلك ضررا كبيراً يحتاج رفعه إلى وضع نص خاص فى القانون .

٢ – يجب أن يتعلق الإيجار بالمكان الذى يسكن فيه الموظف أو المستخدم .

٣ – يجب أن يغير المستأجر محل اقامته لسبب يقتضيه العمل الذى يقوم به . ويعتبر تغييرا لمحل الاقامة أن ينقل الموظف داخل العاصمة من أحد اطرافها إلى الطرف الآخر ، فهذا يكون أبعد أحياناً من النقل من بلد إلى بلد آخر . ويجب ألا يكون نقل الموظف بناء على طلبه أو بسبب خطئه تنفيذاً لقرار تأديبي مثلا .

٤ – يجب على المستأجر أن يراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المقررة فى المادة ٥٦٣ ويعتبر ذلك تطبيقاً لمبدأ انهاء الإيجار للعذر الطارىء المقرر فى المادة ٦٠٨ . ولكن تطبيق المبدأ جاء مختلفاً عن الأصل فى أن المشرع لم يشترط دفع تعويض عادل للمؤجر ، والأولى كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى أن يكون « هناك محل للتعويض العادل فى هذا الفرض كما فى الفروض الأخرى » (١) . ويختلف الفرض الذى أمامنا عن مبدأ العذر الطارىء ، فى أن نقل الموظف لا يعتبر حادثا غير متوقع الحدوث فى حياة الموظف أو المستخدم ، ولكن المشرع راعى الموظف فى اعتبار العذر الطارىء الذى يبرر انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ،

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦٠١ ، هامش ١ .

ولكن إذا كان النقل أمراً مقرراً وقت إبرام العقد ، فلا يعتبر حدوثه بعد ذلك مبرراً لطلب الانهاء من جانب المستأجر (١) .

ويلاحظ أن المشرع جعل حق المستأجر فى طلب انهاء الايجار بسبب تغيير محل اقامته من النظام العام . بحيث لا يجوز الاتفاق على عكس ذلك فى العقد . وقد أراد المشرع حماية المستأجرمن مثل هذا الشرط ، ولكنها حماية قد تضر به إذا عزف المؤجرون عن التأجير للموظفين أو المستخدمين لهذا السبب (٢) .

١٩٥ ـ حاجة المؤجر للعين لاتعتبر عذرا طارئاً :

نص المشرع فى المادة ٦٠٧ من التقنين المدنى على أنه «إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر ان ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء عن المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » .

وطبقاً لهذا النص فانه إذا جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين المؤجرة ، كأن يسكن فيها أو يباشر فيها حرفة أو صناعة فلا يعتبر ذلك عذراً طارئاً يبرر له طلب انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

ومع ذلك فهذا الحكم ليس من النظام العام ، إذ يجوز الاتفاق على مايخالفه ، أى الاتفاق على أن يكون للمؤجر أن يطلب انهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

---

(١) منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢٤١ ، ص ٦١٩ ؛ عبد المنعم فرج الصدة ، فقرة ٢٣٦ ، ص ٣١٦ ، ص ٣١٧ ؛ عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٣٤٣ ، ص ٥٢٩ ، ص ٥٣١ ؛ عبد الرزاق السنهورى ، جـ ٦ ، فقرة ٥٦٣ ، ص ٨٨٠ .

(٢) وقد وجد اقتراح فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى بحذف هذا الحكم جاء فيه « والأولى . . ألا ينص المشروع على بطلان كل اتفاق يخالف ذلك حتى يتسنى للموظف أن يرفع عن نفسه الحرج فى إيجار منزل لسكناه إذا رضى أن يتنازل عن حقه فى انهاء الإيجار عند النقل » (جـ ٤ ، ص ٦٠١ ، هامش ١) .

إذا جدت له حاجة شخصية للعين المؤجرة . والاتفاق هو الذى ينظم حدود هذا الحق ، أى يحدد نوع الحاجة التى تبرر طلب الانهاء ، وما إذا كان المؤجر يلتزم بدفع تعويض للمستأجر ام لا ، وكيفية التنبيه عليه بالاخلاء أو عدم ضرورة التنبيه . ويقوم القاضى بتفسير هذا الاتفاق عند النزاع على ضوء القواعد العامة فى التفسير . ولكن إذا لم يتفق على شىء معين بخصوص التنبيه بالاخلاء ، فانه يجب فى هذه الحالة مراعاة مواعيد التنبيه المقررة فى المادة ٥٦٣ .

وبذلك نكون قد انتهينا من الفصل الخاص باتهاء الإيجار ، ونكون بالتالى قد فرغنا من دراسة الإيجار بوجه عام وهو ما خصصنا له الباب الأول من هذا الكتاب ، وننتقل الآن الى الباب الثانى لندرس بعض أنواع الإيجار .

الباب الثاني
بعض أنواع الإيجار

تنقسم دراستنا فى هذا الباب إلى ثلاثة فصول ، الأول فى إيجار الأماكن، والثانى فى إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع، والثالث فى إيجار الأراضى الزراعية. وسنقتصر فى دراستنا لهذه الأنواع على الأحكام الخاصة، مع ملاحظة أنها تخضع فيما عدا ذلك من أحكام، للقواعد العامة السابق دراستها فى الإيجار بوجه عام.

الفصل الأول
إيجار الأماكن

تخضع عقود الإيجار التى تبرم اعتباراً من يوم ١٩٩٦/١/٣١ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، لأحكام القانون المدنى السابق دراستها فى الباب الأول من هذا الكتاب.

أما عن عقود إيجار الأماكن التى أبرمت قبل ١٩٩٦/١/٣١ فتخضع لقانون خاص متعلق بالنظام العام هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وقد صدر هذا القانون عقب تشريعات كثيرة سابقة عليه[1] ، وأهمها هو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وقد أبقى قانون عام ١٩٧٧ على أهم الأحكام التى كانت قائمة قبل نفاذه، وهى التى تقيد حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة، وتقرر الامتداد القانونى لعقود الإيجار بعد انقضاء مدتها.

---

(١) أول تشريع صدر فى هذا الشأن هو القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ ، ثم صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ ، والقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٦ والقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٢ ، والقانون الصادر فى ١٣ يونيه ١٩٢٥ ، الذى ألغى القوانين الاستثنائية وأعاد العمل بالقانون المدنى، ثم صدر بعد ذلك تشريع استثنائى جديد فى ظل الأحكام العرفية التى فرضت بمناسبة الحرب العالمية الثانية، هو الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، ثم الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، ثم الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ بعد إلغاء الأحكام العرفية مقرراً العمل بالأوامر العسكرية السابق صدورها، ثم المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٤٦ ثم صدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو قانون إيجار الأماكن الذى كان قائماً إلى ١٨ أغسطس ١٩٦٩ . وقد صدرت بعده عدة قوانين أهمها هو القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، والقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ ، والقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، والقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ ، والقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ، والقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ ، والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والقانون رقم ٧ و ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، والقانون رقم ٣٦ ، ٣٧ لسنة ١٩٦٦ ، وأخيراً صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ثم القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وفيما يتعلق بتحديد الأجرة، فقد أبقى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، على أحكام القوانين السابقة عليه فى النطاق الزمنى لكل منها. وقد نصت على هذا الحكم المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، التى تقرر أنه «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها».

وطبقًا للمادتين الأولى والرابعة عشر من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، تخضع أجرة الأماكن التى يرخص فى إقامتها من تاريخ ١٩٧٧/٩/٨، تاريخ بدء العمل بهذا القانون، لأحكام هذا القانون.

أما الأماكن التى يرخص فى إنشائها اعتباراً من ٣١ يوليه ١٩٨١، تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٥، فتخضع فى تحديد أجرتها لأحكام هذا القانون.

ويخلص مما سبق أن تحديد الأجرة يخضع لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة، فى النطاق الزمنى لكل منها. أما الأحكام الأخرى المتعلقة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فتخضع لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وتخضع لأحكام القانون المدنى جميع عقود الإيجار التى تبرم اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، سواء فيما يتعلق بتحديد الأجرة أو غير ذلك من أحكام.

وجدير بالذكر أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ـ قرر زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى، والمنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧، وهى تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسًا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء. وتختلف نسبة الزيادة بحسب تاريخ إنشاء المكان. ويخفض المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة(١).

وجدير بالذكر كذلك أنه فى حالة تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى، باتفاق المتعاقدين فى ظل قانون ١٩٧٧، أو بدون موافقة المالك فى ظل قانون ١٩٨١، فإن الأجرة تزاد بنسب معينة تتراوح بين ٢٠٪ و ٥٠٪ طبقًا للمادة (٢٣) من قانون ١٩٧٧ التى حلت محلها المادة (١٩) من قانون ١٩٨١(٢).

أما الأماكن التى يؤجرها المستأجر مفروشة فتزاد أجرتها بنسبة كانت ٧٠٪ فى ظل قانون ١٩٦٩، ثم أصبحت تتراوح بين ٤٠٠٪ و ١٠٠٪ اعتبارًا من العمل بقانون ١٩٧٧(٣).

غير أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استحدث حكمًا هامًا يتعلق بانعقاد الإيجار فقد اشترط أن يتم ذلك كتابة وهو ما تنص عليه المادة (١٦) التى تقرر أنه «اعتبارًا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقًا للمادة السابعة من هذا القانون. ويجوز للمستأجر عند المخالفة إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات. ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

(١) راجع : فقرة ٢٣٥ من هذا الكتاب.

(٢) راجع: فقرة ٢٢٩ من هذا الكتاب.

(٣) راجع: فقرة ٢٣٠ من هذا الكتاب.

وقد أعاد المشرع النص على هذا الحكم فى المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وجدير بالذكر أن هذا النص لا يحول عقد إيجار الأماكن إلى عقد شكلى، فالكتابة رغم هذا النص ليست شرطاً لانعقاد العقد، والدليل على ذلك أنه رغم عدم كتابة العقد يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ولكن الغرض من الكتابة هو ضمان عدم زيادة الأجرة المتفق عليها على المبلغ المحدد ابتداءً عند اعطاء الترخيص بالبناء، فعدم كتابة العقد والنص فيه صراحة على هذه الأجرة قد يكون وسيلة للمؤجر فى الحصول على مبالغ لا حق له فيها. ولذلك فالجزاء على عدم كتابة العقد ليس هو بطلانه، ولكن توقيع عقوبة الحبس على المؤجر مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، طبقًا لقانون ١٩٦٩، والحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة، أو بإحدى هاتين العقوبتين طبقًا لقانون ١٩٧٧[1].

ولعل أهم ما استحدثه قانون ١٩٦٩ هو نظام تقدير الأجرة بصفة مبدئية عند اعطاء الترخيص بالبناء وقبل الشروع فيه فعلا، وكذلك إلغاء الاجراءات الاستثنائية فى التقاضى التى كانت مقررة فى القوانين السابقة.

وتنقسم دراستنا فى هذا الفصل إلى سبعة مباحث : الأول فى نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن، والثانى فى القواعد المتعلقة بتحديد الأجرة،

---

(١) يلاحظ أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى الفقرتين السابقتين، فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل، والعقوبة المقررة للتأجير أو البيع لأكثر من شخص واحد.

والثالث فى الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار، والرابع فى نفقات الصيانة والترميم، والخامس فى القيود الأخرى المفروضة على المؤجر والمستأجر، والسادس فى الأحكام الإجرائية. والسابع فى تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

المبحث الأول
نطاق قانون إيجار الأماكن

١٩٦ ـ الطبيعة الخاصة لقانون إيجار الأماكن:

وضعت التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن لمواجهة أزمة المساكن التى بدأت تتزايد بعد الحربين العالميتين، الأولى والثانية، نتيجة لتخلف حركة البناء عن مواجهة زيادة عدد السكان وتعدد أوجه النشاط فى المجتمع. وقد أريد لهذه التشريعات أن تكون استثنائية مؤقتة، لا تلبث أن تلغى بمجرد التغلب على أزمة المساكن، ويعود العمل بأحكام القانون المدنى فى هذا الشأن. ولكن الأمل فى ذلك قد زال فى الوقت الحاضر. لأن أزمة المساكن تزيد ولا تنقص ولذلك فإن قانون إيجار الأماكن يتجه إلى أن يصبح دائماً لا مؤقتاً. وبالفعل فبعد أن كان قانون عام ١٩٤٧ معتبراً قانوناً استثنائياً، فإن قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أصبح نافذاً من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٨ أغسطس عام ١٩٦٩، قد اعتبر قانوناً خاصاً وليس قانوناً استثنائياً. وفى هذا تقول اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة فى تقريرها «وقد بدأت مناقشة اللجنة فى هذا المشروع بتحديد طبيعة المشروع بقانون بين القواعد القانونية، وأجمعت اللجنة على أنه لا يقبل أن يكون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى مجتمع اشتراكى من القوانين الاستثنائية، وخلعت عن المشروع هذه الصفة التى خلعها المشرع عليه قبل الثورة، فقررت اللجنة المشتركة أنه قانون خاص وليس قانوناً استثنائياً. وهو خاص من ناحية تطبيقه لأنه لا يشمل كل

علاقات المؤجرين والمستأجرين». ويصدق هذا القول على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٩.

ونظراً للطبيعة الخاصة لقانون إيجار الأماكن فهو لا يسرى إلا فى حدود النطاق الذى عين له، ولا ينبغى التوسع فى تفسير أحكامه[1].

وجدير بالذكر أن أحكام هذا القانون آمرة متعلقة بالنظام العام، ولذلك لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، وكذلك فهى تسرى بأثر فورى على كل عقود الإيجار الموجودة وقت صدور هذا القانون ولو كانت قد أبرمت فى ظل قانون سابق عليه. وقانون إيجار الأماكن المطبق حاليًا هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

١٩٧ ـ النصوص المحددة لنطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن:

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناءً على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه. ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره».

وتنص المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا

---

(١) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢، مجموعة أحكام النقض، ٣ - ٦٢٨ - ١٠٨.

تسرى أحكام هذا الباب على : (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشئات وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل. (ب) المساكن التى تشغل بتصاريح مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير».

وتنص المادة السادسة من القانون على أنه «يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها، مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها».

١ ـ ما يخرج من نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن

١٩٨ ـ تعداد:

١ـ لا يسرى قانون إيجار الأماكن على العقار الذى هو ملك عام، لأن شغل هذا العقار لا يكون بمقتضى عقد إيجار، بل بمقتضى ترخيص إدارى، وما يدفع مقابل ذلك ليس أجرة ولكنه رسم انتفاع، مثال ذلك استغلال مقصف فى محطة السكك الحديدية أو رصيف لطريق من الطرق العامة أو شغل حمامات البحر وكباينه. وقد سبق بيان ذلك[1].

٢ ـ ولا يسرى قانون إيجار الأماكن على إيجار الأراضى الزراعية، فهذه تخضع لقواعد خاصة واردة فى التقنين المدنى، وكذلك قانون الإصلاح الزراعى.

٣ ـ ولا يسرى قانون إيجار الأماكن على تلك التى تقع فى غير عواصم

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٤١، وراجع نقض ٨ ديسمبر ١٩٤٩، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ٩٧، فقرة ٢؛ نقض ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ٩٧، فقرة ١.

المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون الحكم المحلى رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ والمقصود بذلك القرى، ما لم يدخلها وزير الإسكان والتعمير فى نطاق تطبيق القانون بقرار منه بناء على اقتراح المجلس المحلى بالمحافظة.

٤ ـ ولا يسرى قانون إيجار الأماكن على الأراضى الفضاء.

٥ ـ ولا يسرى على الأماكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية.

٦ ـ ولا يسرى على الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوعة ملكيتها.

وندرس فيما يلى بشىء من التفصيل الأشياء الثلاثة الأخيرة.

١٩٩ ـ الأرض الفضاء:

وضعت التشريعات الخاصة لمواجهة أزمة المساكن والمبانى، ولذلك نصت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن على أنه لا يسرى على الأرض الفضاء، فتظل هذه خاضعة للأحكام العامة من حيث الحرية فى تحديد الأجرة، وعدم الامتداد القانونى للإيجار. ومن الأمثلة على الأرض الفضاء أن تؤجر قطعة أرض لإقامة ملعب أو معرض أو مضرب طوب أو غير ذلك.

ولكن تقوم الصعوبة إذا أقام المستأجر مبانى أو منشآت على الأرض المؤجرة، فهل تظل الأرض معتبرة أرض فضاء فلا تخضع للتشريعات الاستثنائية، أم أنها تعتبر أماكن مبنية فتخضع لها؟ أجابت محكمة النقض على هذه المسألة فى عدة أحكام قررت فيها أن إقامة منشآت من جانب المستأجر لا تغير من طبيعة العين المؤجرة فتظل معتبرة أرض فضاء لا يخضع إيجارها لقانون إيجار الأماكن. ولا يغير من ذلك أن يكون من المتفق عليه أن يصبح المؤجر مالكاً للمبانى بمجرد إقامتها. فقد قضت محكمة النقض بأنه «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء

أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها داراً للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها، فإن إنشاء هذه المبانى لا يغير من موضوع عقد الإيجار، على اعتبار أنه أرض فضاء، إذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء...»[١]. ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر قد أقام المنشآت فى تاريخ سابق على الإيجار «متى كان الإيجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر»[٢]. ولا يغير من ذلك أن يكون المؤجر «قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصاً إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييراً فى طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه»[٣]. ولا يغير من ذلك أيضاً «تعديل مبلغ الإيجار فى العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان ذلك لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان»[٤]. ويستفاد من ذلك أنه لو ذكر فى الإيجار الجديد أنه يرد على الأرض والمبانى المقامة، فإن الإيجار الجديد يصبح إيجاراً لمكان ويخضع لقانون إيجار الأماكن[٥].

---

(١) وتستطرد المحكمة فتقول «... أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكاً للمؤجر من وقت إنشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه وارداً منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها مما يدل على أن المبانى لم تكن محل العقد» (نقض ٢٩ مارس ١٩٥٣، مجموعة أحاكم النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ١١١، فقرة ٨٧).

(٢) نقض ١٢ مايو ١٩٥٥، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ١١١، فقرة ٨٦.

(٣) نقض ١٨ يونيه ١٩٥٣، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ١١١، فقرة ٨٤.

(٤) نقض ٥ فبراير ١٩٥٣، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ١١١، فقرة ٨٥.

(٥) سليمان مرقس، فقرة ٨، ص ٢٦، هامش ١؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٧٢، =

وقد نصت المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها، اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأرض الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدار خمسين فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحاً، وارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال المبانى.

(ج) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى على ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى.

وإذا انتهى عقد إيجار الأراضى الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أومن استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً». ويعتبر هذا النص الحديث تعديلا وتحديداً لأحكام النقض السابق ذكرها.

٢٠٠ ـ الأماكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية:

تقرر المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدم سريانه على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل، أو التى تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ

=

ص ٨٩٩ ومن الأحكام الأخرى التى صدرت من محكمة النقض ما قضت به من أنه «إذا كان عقد الإيجار صريحاً فى أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتاً من خشب لأغراض الاستجمام لا غير» فإنها لا تخضع للتشريعات الاستثنائية». (نقض ١٢ ديسمبر ١٩٤٦، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ١١٢، فقرة ٨٨).

والضرورة. ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

والواقع أن هذا النص لم تكن هناك حاجة إليه لأن شغل الموظفين والعمال لهذه الأماكن لا يقوم على أساس عقد إيجار، بل على أساس عقد إدارى بين الحكومة وموظفيها أو عمالها. ولكن أريد بهذا النص قطع كل شك فى هذه المسألة. من الأمثلة على ذلك ما تقوم به وزارة الرى من بناء مساكن لموظفيها وعمالها بقصد التيسير عليهم. ولكن القانون يسرى على جميع موظفى الحكومة وعمالها وإن كان موظفى وزارة الأشغال (الرى) هم المقصودون أصلا بالقانون[1]. وينص القانون فى الفقرة الثانية من المادة الثانية على أن يكون تنظيم انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص.

٢٠١ ـ الأماكن المشغولة بدون عقد إيجار:

لا تسرى التشريعات الخاصة إلا على الأماكن المؤجرة أى المشغولة بمقتضى عقد إيجار، أما تلك المشغولة بغير عقد إيجار فلا تسرى عليها. من ذلك أن يكون الساكن مغتصبًا بدون عقد إيجار، أو أن يكون عقد الإيجار باطلا أو قابلا للإبطال، أو أن يكون موجوداً وانقضى بانقضاء مدته قبل أول تشريع استثنائى يقرر امتداد الإيجار وهو الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١[2]، أو أن يكون موجوداً ولكنه انحل بالتقايل بين الطرفين[3].

وإذا كان المكان مشغولا على أساس عقد آخر غير عقد الإيجار، فلا

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥، وهذا هو أول قانون يقرر هذا الحكم قبل النص عليه فى قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٧٤، ص ٩٠٣؛ سليمان مرقس، فقرة ١٢، ص ٥٣٧.

(٣) مصر مستعجل، ٣٠ أغسطس سنة ١٩٦١، مشار إليه فى سليمان مرقس، فقرة ١٢، ص ٣٧، هامش ١.

يسرى قانون إيجار الأماكن أيضًا. من ذلك أن يكون مشغولا على أساس عقد عارية[١]، أو على أساس عقد تبرع، كتبرع المالك بالسكن إلى زوج ابنته[٢]، أو كجزء من مقابل عقد عمل، كما لو اتفق على أن يسكن العامل من المسكن الذى يقدمه ربُّ العمل، ولم تحدد أجرة المسكن، فيكون مفهومًا أن السكن جزء من أجرة العامل[٣]. وهذا الحكم الأخير أصبح منصوصاً عليه فى المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن.

ولا يسرى قانون إيجار الأماكن إذا كان شغل المكان على أساس عقد إدارى. ومن ذلك ما تسمح به الإدارة من شغل أرصفة السكك الحديدية أو أرصفة الطرق العامة أو شواطئ البحر وقد سبقت الإشارة إلى ذلك. ومن ذلك أيضًا شغل الأماكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية بواسطة موظفى الحكومة وعمالها. وقد رأينا أن المادة الثانية من القانون تنص صراحة على استبعاد هذه الأماكن من نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن، وأنه لم تكن هناك حاجة إلى هذا النص لأن شغل هذه الأماكن ليس على أساس عقد إيجار.

ويكفى لاستبعاد قانون إيجار الأماكن أن تنفى المحكمة أن العلاقة بين شاغل المكان ومالكه هى علاقة مؤجر بمستأجر، دون حاجة إلى وصف العقد وتكييفه[٤].

(١) مصر المختلطة، ٢١ ديسمبر ٤٤، بيلتان، ٥٧، ٧١.

(٢) مصر الابتدائية، ٢ يناير ١٩٦١، دائرة أولى إيجارات، قضية رقم ٩٣٢٠، سنة ١٩٦٠، مشار إليه عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٧٤، ص ٩٠٢.

(٣) نقض مدنى ٢٣ يناير ١٩٥٨، مجموعة أحكام النقض س ٩، رقم ٧، ١٨؛ وتعليق الدكتور محمد لبيب شنب على نفس الحكم بمجلة العلوم القانون والاقتصادية، العدد الأول من السنة الثانية (١٩٦٠)، ص ١٦٧ وما بعدها، وفى حكم آخر قررت محكمة النقض أنه إذا كان العقد كما وصفه الحكم المطعون فيه يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة فإن النزاع الناشئ عن هذا العقد يخرج عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض ٢٩ يناير ١٩٥٣، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص١١٢، فقرة ٩٠).

(٤) نقض ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ منه، جـ١، ص ٢٧، فقرة ٢.

ويستثنى مما سبق بنص المادة السادسة من قانون إيجار الأماكن السابق ذكرها، الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء فتعتبر فى حكم المؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها. وكذلك يعد فى حكم المستأجر مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلا لهذا العقار، رغم أنه لا يوجد عقد إيجار حقيقى فى الحالتين.

٢ ـ ما يدخل فى نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن

٢٠٢ ـ الأماكن المؤجرة فى عواصم المحافظات والمدن:

حتى يسرى قانون إيجار الأماكن يجب أن يكون هناك مكان، وأن يوجد فى إحدى عواصم المحافظات أو المدن وكذلك القرى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان، وأن يكون هذا المكان مؤجراً. ونتكلم عن هذه المسائل فيما يلى:

١ ـ الأماكن أو أجزاء الأماكن كما يعبر عن ذلك نص المادة الأولى من القانون هى كل مكان مغلق محاط بسور كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة Local Fermé entouré d'une cloture [1] أى كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً. ويشمل ذلك المبانى باختلاف أشكالها، كمنزل أو فيلا أو شقة أو حانوت أو جراج أو مخزن أو غرفة على السطح أو فى البدروم،... إلخ. ويشمل ذلك أيضاً أجزاء المبانى، كجزء من السطح مؤجر لوضع لافتة عليه، أو حائط من مبنى مؤجر لنفس الغرض[2]. واصطلاح المكان أوسع من اصطلاح المبنى، فهو يشمل

(١) استئناف مختلط ٢٢ أبريل ١٩٤٧ م٥٦، ص ١٠٩، ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧، م ٥٩، ص٢٠١.

(٢) قضت محكمة النقض بأنه «إذا كان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل إعلاناً هو جزء من البناء يقع فى أعلاه... لما كان ذلك فإن المحكمة لا تكون قد أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضاً فضاء لأنها جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧» (نقض ١٩٥٣/٥/٧، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، ج١، ص١١٢، فقرة ٩١).

المبنى، ويشمل غيره من الأشياء، وإن كان القانون يستعمل الاصطلاحين أحياناً بمعنى واحد[١]. ومن الأمثلة على أماكن ليست مبانى، شونة القطن[٢] وزريبة المواشى، وكشك الاستحمام، والعوامة أو الذهبية[٣].

٢ - ويجب أن يكون المكان موجوداً فى إحدى عواصم المحافظات أو المدن[٤]. أما القرى فلا يسرى القانون على الأماكن الموجودة بها إلا فى حالتين: الأولى إذا صدر قرار من وزير الإسكان بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة المختصة بإخضاع الأماكن الموجودة بها للقانون (م٢/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. والحالة الثانية إذا كان المكان مؤجراً لصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة (م ٤/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) وذلك فى أى قرية من القرى[٥]. ولم ينص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الحالة الثانية. فلا يسرى هذا القانون على هذه الحالة إذا أبرم العقد فى ظله.

٣ - ويجب أخيراً أن يكون المكان مؤجراً أى مشغولا على أساس عقد إيجار

---

(١) ويذهب رأى إلى أن المكان هو المبنى، راجع: محمد لبيب شنب، فقرة ١٨، ص ١٧.

(٢) التقرير الأول للجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب بصدد قانون إيجار الأماكن ١٢١ لسنة ١٩٤٧، سليمان مرقس، ملحق الكتاب، ص ٧١٥.

(٣) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٧٥، ص ٩٠٦-٩٠٧، ويلاحظ أن العوامة أو الذهبية هى منقول، وكان الدكتور السنهورى، قد ذهب إلى أن قانون إيجار الأماكن لا يسرى على منقول، فقرة ٥٧٠، ص ٨٩٣.

(٤) واعتبار البلد مدينة يكون المرجع فيه لأحكام قانون الحكم المحلى رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ (م١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(٥) وجدير بالذكر أن البلاد التى كانت خاضعة لقانون إيجار الأماكن، كانت محددة على سبيل الحصر فى جدول مرفق بالقانون، وقد الغى هذا الجدول، وأصبح تحديد هذه البلاد على النحو المذكور فى المتن، وذلك بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢.

صحيح جدى. وقد سبق بيان الحالات التى يستبعد فيها تطبيق قانون إيجار الأماكن لأن المكان مشغول بدون عقد إيجار أو بمقتضى عقد آخر غير الإيجار. وإيجار الأماكن الذى يخضع للقانون يكون لأغراض شتى، فهو للسكنى وهو الغالب، أو لمباشرة حرفة أو تجارة كما فى إيجار الحوانيت أو لإقامة مصنع، أو لمباشرة نشاط آخر كمستشفى أو ملجأ، أو لإقامة فندق أو مقهى، أو لمباشرة مهنة حرة كعيادة طبيب أو مكتب محام أو محاسب أو مهندس.

والغرض من الإيجار يؤثر فى مدى تطبيق القانون الخاص على العقد، فإذا أوجر منزل للتصييف، فإن العقد يخضع للقانون من حيث تحديد الأجرة ولكنه لا يخضع له من حيث الامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته، لأن الغرض من العقد وهو التصييف مؤقت بطبيعته فلا يمتد العقد بعد انتهاء الغرض منه[1]. وكذلك فإن تأجير مكان فى معرض لا يخضع للتشريعات الاستثنائية، لا من حيث الحد الأقصى للأجرة ولا من حيث الامتداد القانونى للعقد بعد انتهاء المعرض[2].

وقانون إيجار الأماكن، يسرى على الإيجار سواء كان إيجاراً أصليًا أو إيجاراً من الباطن، سواء من حيث تحديد الأجرة أو امتداد الإيجار، وهو يسرى أيضًا سواء كان المكان مفروشًا أو غير مفروش، على أنه فى الأماكن المفروشة لا تسرى الأحكام التى تفرض حداً أقصى للأجرة كما سنرى.

وقد سبق أن ذكرنا أنه يستثنى من اشتراط وجود عقد إيجار حقيقى، الأماكن المستولى عليها أو المنزوعة ملكيتها، فإن قانون إيجار الأماكن يسرى عليها رغم عدم وجود عقد إيجار فى الواقع (م ٦ من القانون). والخلاصة

(١) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٧٥، ص ٩١٠؛ الإسكندرية المختلطة ٢٨، نوفمبر عام ١٩٤٦، م ٥٩، ص ٥٤.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٧٥، ص ٩١١.

أن قانون إيجار الأماكن يسرى على الأماكن الموجودة فى عواصم المحافظات والمدن، وكذلك القرى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان، بشرط أن تكون مشغولة بناءً على عقد إيجار صحيح جدى.

المبحث الثانى
الحد الأقصى لأجرة الأماكن

وضع المشرع حداً أقصى لأجرة الأماكن على أساسين متداخلين، الأول هو تاريخ انشاء المكان، والثانى هو قيمة أجرة الوحدة فى المكان المؤجر، كما وضع جزاءً جنائيًا ومدنيًا على مخالفة الحد الأقصى للأجرة. وجدير بالذكر أن قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٧٧ قرر الإبقاء على أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القوانين السابقة عليه وذلك فى النطاق الزمنى الذى تسرى فيه هذه القوانين. وهذا ما نصت عليه المادة (٩) التى تقرر أنه «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات، من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها». وعلى هذا النحو سنرجع فى دراستنا لهذا المبحث للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المشار إليها فى النص السابق ذكره بالإضافة إلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

المطلب الأول
تحديد الأجرة بحسب تاريخ إنشاء المكان

٢٠٣ ـ ثمان فترات زمنية:

قسم المشرع الأماكن من حيث الحد الأقصى للأجرة إلى ثمانية أقسام بحسب تاريخ إنشائها. القسم الأول يشمل المبانى التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ وأبرم إيجارها منذ أول مايو ١٩٤١. والقسم الثانى يشمل المبانى التى أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢. والقسم الثالث يشمل الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨. والقسم الرابع يشمل الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه ١٩٥٨ وكان البدء فى إنشائها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١. والقسم الخامس يشمل المبانى التى بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١. والقسم السادس يشمل الأماكن التى يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩. والقسم السابع يشمل الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقسم الثامن يشمل الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وندرس كل قسم من هذه الأقسام على حده.

١ ـ الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤

٢٠٤ ـ تاريخ إنشاء المكان وتاريخ إبرام العقد:

وضع المشرع حداً أقصى لأجرة الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير عام ١٩٤٤ والتى أبرمت عقود إيجارها منذ أول مايو عام ١٩٤١. ويشترط أن يكون المكان قد تم انشاؤه قبل أول يناير عام ١٩٤٤ أما إذا كان قد تم إنشاؤه بعد هذا التاريخ ولو بدئ فى إنشائه قبله فإنه يدخل فى طائفة القسم الثانى. والأماكن التى أنشئت قبل أول يناير عام ١٩٤٤ تمثل الجزء الأكبر

من الأماكن الموجودة فى مصر، ويطلق عليها فى المعاملات اسم أماكن الإيجار القديم.

ويشترط أن يكون الإيجار قد أبرم منذ أول مايو عام ١٩٤١، ويشمل ذلك الإيجار الذى يبرم فى أول مايو عام ١٩٤١، والإيجار الذى يبرم بعد ذلك فى المستقبل بدون تحديد. ويشمل ذلك الإيجار الذى يبرم فى عام ١٩٦٨ أو الذى سيبرم عام ١٩٧٠، طالما أن المكان نفسه قد أنشئ قبل أول يناير عام ١٩٤٤. أما إذا كان الإيجار قد أبرم قبل أول مايو عام ١٩٤١ فهو لا يخضع لحد أقصى للأجرة. لأن الأجرة بطبيعتها كانت منخفضة قبل ذلك فلم يكن المستأجر فى حاجة إلى حماية. والسبب فى اختيار هذا التاريخ أنه يوافق صدور أول التشريعات الاستثنائية خلال الحرب العالمية الثانية وما ترتب على ذلك من ارتفاع أجرة المبانى.

٢٠٥ ـ الحد الأقصى للأجرة:

والحد الأقصى لأجرة الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير عام ١٩٤٤ وأبرمت عقود إيجارها منذ أول مايو عام ١٩٤١، هى أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١ أو أجرة المثل مضافًا إليه نسبة معينة تختلف باختلاف نوع المكان وذلك على النحو الآتى:

(أولاً) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة: ٤٥٪. إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً، و ٦٠٪ فيما زاد على ذلك.

(ثانياً) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن الحرة غير التجارية ٣٠٪ من الأجرة المستحقة.

(ثالثاً) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية ٢٥٪ من الأجرة المستحقة.

(رابعاً) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى : ١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً، و ١٢ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لاتتجاوز عشرة جنيهات شهرياً، و ١٤ ٪ فيما زاد على ذلك.

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أوجرت مفروشة جاز زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل فى ظل قانون ١٩٦٩ ثم أصبحت الزيادة ٤٠٠ ٪ طبقاً لقانون ١٩٧٩ (م ٤٥).

فالحد الأقصى للأجرة إذن هى أجرة الأساس أو أجرة المثل مضافاً إليها النسب المئوية السابق ذكرها.

٢٠٦ ـ أجرة الأساس هى أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١ أو مثلها:

أجرة الأساس بالنسبة لأماكن القسم الأول هى أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١. ولكن قد لا يكون المكان مؤجراً فى هذا التاريخ لأن المالك كان يشغله بنفسه أو يتركه دون تأجير. ويأخذ نفس الحكم إن تعذر إثبات أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١، فى كل هذه الحالات فإن أجرة الأساس تكون هى أجرة مثل المكان فى شهر أبريل عام ١٩٤١، كأجرة طابق آخر فى نفس المكان، أو أجرة منزل مجاور مشابه لنفس المكان من كل وجه.

ولكن المشرع وضع استثنائين على هذه القاعدة: (الأول) خاص بمدينة الإسكندرية وقد راعى المشرع أنه فى أول أبريل عام ١٩٤١ كانت الإسكندرية تتعرض للغزو من الجيش الألمانى مما دعا الكثيرين من أهلها إلى ترك الإقامة فيها فانخفضت أجرة المساكن انخفاضاً كبيراً، فيكون من الإجحاف بالمؤجر أن يؤخذ هذا الوقت أساساً لتحديد الأجرة فى المستقبل وعلى الدوام. ولذلك نصت المادة (٣/١٤) من قانون إيجار الأماكن رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ على «أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما». (والثانى) خاص بالأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية، إذا كانت واقعة فى البلاد التى لا تخضع لقانون إيجار الأماكن[١] . فقد أخضع المشرع هذه الأماكن بالذات لهذا القانون فى المادة (١٤) منه[٢]، ولكنه جعل أساس تحديد الأجرة مختلفًا إذ تنص المادة الثانية من الفقرة ١٤ «ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية، أو أجرة المثل فى تلك الشهور، مضافًا إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون». وقد راعى المشرع أن الأماكن الموجودة فى البلاد التى لا تخضع لهذا القانون كانت الأجرة فيها متهاودة فاتخذ أجرة الأساس، أجرة تاريخ لاحق على عام ١٩٤١ حتى لا يجحف بالمؤجرين. ويلاحظ أن الأماكن المؤجرة للحكومة ومصالحها فى البلاد التى تخضع للقانون بحسب الأصل تحسب أجرة الأساس فيها على أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١ كغيرها من الأماكن الأخرى[٣].

---

(١) والبلاد التى لا تخضع للقانون، كانت هى البلاد غير المذكورة فى الجدول المرفق بالقانون حسب نص المادة الأولى منه فى صياغتها الأولى، ولكن بعد تعديل هذه المادة بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢، أصبحت البلاد التى لا تخضع للقانون هى البلاد التى لا تعتبر من عواصم المحافظات أو التى لا تعتبر مدنًا بحسب قانون الحكم المحلى، وهذه هى القرى، ما لم يصدر قرار من وزير الإسكان بإخضاعها لهذا القانون.

(٢) وقد أصبحت المادة (١/١٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى المادة (٣/١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، مع تعديل طفيف فى الصياغة.

(٣) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٨٤، ص ٩٢٤، منصور مصطفى منصور، ص ٣٦٥.

٢٠٧ - الزيادة على أجرة الأساس:

الحد الأقصى للأجرة هو أجرة الأساس على النحو السابق ذكره مضافاً إليها نسبة مئوية منها تختلف بحسب نوع المكان المؤجر. وقد سبق ذكر هذه النسب. ولكن البحث يثور بالنسبة للأماكن التى أوجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أوجرت مفروشة. فهذه يجوز أن تزيد أجرتها عن أجرة الأساس بنسبة ٤٠٠ ٪ كما تنص على ذلك المادة (٤٥)[١]. وهذه النسبة تسرى على جميع أنواع الأماكن. فتترك النسبة المحددة أصلا لهذا الفرع من المكان وتراعى نسبة الـ ٤٠٠ ٪ بشرط أن يكون التأجير بقصد استغلال المكان مفروشاً. وسواء أن يكون متفقاً على ذلك وقت العقد أو قام المستأجر بتأثيث المكان وتأجيره بعد ذلك بناء على إذن من المالك أو بدون إذن منه. وعبارة «أوجرت مفروشة»، الواردة فى النص مقصود بها الحالة الثالثة التى لا يكون متفقاً فيها على هذا النوع من الاستغلال فى عقد الإيجار، ولكن المستأجر يقوم به بعد ذلك.

ولكن أهم ما ينبغى ملاحظته أن المقصود بالأماكن التى تؤجر بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة، هى تلك التى تؤجر خالية ويقوم المستأجر بعد ذلك بتأثيثها وتأجيرها من جديد، فيستحق المؤجر زيادة يجوز أن تصل إلى ٤٠٠ ٪ من أجرة الأساس وذلك مشاركة منه فى الربح الذى سيحققه المستأجر. أما إذا قام المالك بتأثيث مكان وتأجيره مؤثثاً فإن الأجرة لا تخضع فى هذا الفرض لأى حد أقصى. وكذلك الحكم عندما يقوم المستأجر بتأثيث المكان وتأجيره بعد ذلك[٢].

---

(١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(٢) مصر الكلية ١٥ يونيه ١٩٥٢، دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١؛ مصر الكلية ١٠ نوفمبر ١٩٥٧، دائرة ١٩ قضية رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥٧؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٨٦، ص ٩٠٤ وما بعدها؛ محمد لبيب شنب، ص ٧١؛ منصور مصطفى منصور، ص ٣٦٥؛ سليمان مرقس، فقرة ١٣، ص ٤٣ وما بعدها.

٢٠٨ ـ عناصر أخرى تجب مراعاتها فى حساب أجرة الأساس:

تنص المادة (١٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «يدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقدير كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر». وطبقًا لهذا النص إذا زادت التزامات المستأجر عما كانت عليه فى أول أبريل عام ١٩٤١، كما لو أبرم الإيجار فى ظل القانون المدنى الجديد وأصبح المستأجر مسئولا عن حريق العين المؤجرة ـ م ٥٨٤ مدنى ـ وهى مسئولية لم تكن لتقع عليه لو أبرم الإيجار فى أول أبريل عام ١٩٤١ فى ظل القانون المدنى القديم. وتعتبر التزامات المستأجر قد زادت بقدر يساوى قسط التأمين على المكان من الحريق. هذه الزيادة تخصم من أجرة الأساس، لأن المستأجر لو كان يتحمل هذا الالتزام فى التاريخ المتخذ أساسًا للحساب، لاشترط إنقاص الأجرة بقدر ما عليه من التزام[١]. وعلى العكس إذا فرضت التزامات جديدة على المؤجر كما لو أبرم عقد الإيجار فى ظل القانون المدنى الجديد الذى يفرض على المؤجر الالتزام بالصيانة، فيجب تقدير هذا الالتزام الجديد وإضافته إلى أجرة الأساس. ويأخذ نفس الحكم أن يكون المؤجر قد قام بتحسينات أو إنشاءات فى المكان المؤجر كما لو أدخل أجهزة الكهرباء أو التدفئة أو التبريد أو التكييف أو غير ذلك؛ ولم تكن هذه التحسينات موجودة فى أبريل عام ١٩٤١[٢].

٢٠٩ ـ حق المؤجر فى طلب الزيادة المقررة:

تنص الفقرة الخامسة من المادة (٤) من قانون إيجار الأماكن رقم

---

(١) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٦٨٥، ص٩٢٥.

(٢) محمد لبيب شنب، ص ٦٧؛ سليمان مرقس، فقرة ٢٤، ص ٦٨؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٨٥، ص ٩٩٦؛ مصر الابتدائية ١٩ يناير ١٩٤٥؛ ٥ ديسمبر ١٩٥٣، ١٠ ديسمبر ١٩٥٣، ٤ أبريل ١٩٥٥، مجموعة حرامى، ص ٢١٤ وما بعدها.

١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «تسرى الزيادة المذكورة ابتداءً من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة».

ويتضح من هذا النص أن الأجرة المحددة بواسطة القانون تمثل الحد الأقصى للأجرة بحيث إذا زادت الأجرة المتفق عليها عن هذا الحد، كان للمستأجر أن يطلب إنقاصها إلى الحد المذكور. وهى تمثل فى نفس الوقت الحد الأدنى للأجرة بحيث إذا قلت الأجرة المتفق عليها عن هذا الحد، جاز للمؤجر أن يطلب الزيادة إلى الحد المذكور.

وقد فرّق المشرع فى مباشرة المؤجر لحقه فى طلب الزيادة بين فرضين. (الأول) إذا كان عقد الإيجار قد أبرم أو امتد قبل أو مايو سنة ١٩٤١، وهذه العقود لا تخضع كما رأينا للتحديد القانونى للأجرة، لأن هذا التحديد يشترط أن يكون الإيجار قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١ (م ٤ من القانون المدنى). ولذلك لا يجوز للمؤجر أن يطلب الزيادة فى هذا الفرض حتى تنتهى مدة عقد الإيجار. فإذا انتهت المدة ولكن الإيجار استمر قائمًا بالتجديد الضمنى أو باتفاق جديد طبقًا للامتداد القانونى، فإننا نصبح أمام عقد إيجار أبرم بعد أول مايو عام ١٩٤١، ويصبح من حق المؤجر أن يطالب بالزيادة المقررة، ويبدأ حقه من تاريخ المطالبة به. وفى الفرض (الثانى) فإن الإيجار يكون قد أبرم منذ أول مايو عام ١٩٤١ أو بعد ذلك، وهذا الفرض وحده يخضع للتحديد القانونى ابتداء، ويكون من حق المؤجر أن يطلب الزيادة المقررة، ويسرى حقه فى ذلك من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة[1].

(١) قارن تفسيرات مختلفة لهذا النص، عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٨٧، ص ٩٤٣؛ منصور مصطفى منصور، ص ٣٦٨؛ سليمان مرقس، فقرة ٣٥، ص ١٠٦.

ويلاحظ أن حق المؤجر فى طلب الزيادة لا يتعلق بالنظام العام، فله أن يتنازل عنه، وإذا هو عقد إيجاراً بعد سريان قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧، وكانت الأجرة أقل من الأجرة المحددة قانوناً، فلا يجوز له طلب الزيادة طوال مدة العقد، فإذا انتهى العقد ولكنه استمر ممتداً بحكم القانون جاز له طلب الزيادة بعد انتهاء مدة العقد، إذ لا يمكن أن يفترض قبوله بالأجرة الأقل بعد امتداد العقد بحكم القانون. وإذا انتهى العقد جاز أن يبرم عقداً جديداً تصل فيه الأجرة إلى الزيادة المقررة سواء مع المستأجر السابق أو مع غيره[١].

ومن ناحية أخرى فإن حق المؤجر فى طلب الزيادة يقابله حق المستأجر فى طلب إنهاء العقد، وفى هذا تقرر الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون «ويكون للمستأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد». والمقصود هو إنهاء العقد وليس فسخه. ولا يلزم المستأجر فى مباشرة هذا الحق أن يراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المقررة فى القواعد العامة. بل يجوز له طلب إنهاء العقد بمجرد إخطار المؤجر له بطلب زيادة الأجرة[٢].

٢١٠ ـ إثبات أجرة الأساس:

يقع عبء إثبات أن الأجرة الحالية أقل أو أكثر من الأجرة القانونية على عاتق من يدعى ذلك من الطرفين. فإذا كان المؤجر هو الذى يطالب بالزيادة على أساس أن الأجرة المتفق عليها أقل من أجرة الأساس مضافاً إليها النسبة المقررة فعليه إثبات أجرة الأساس. وإذا كان المستأجر هو الذى يدعى

---

(١) سليمان مرقس، فقرة ٣٦، ص ١١٠؛ مصر الابتدائية، الدائرة ١٢، ١٣ أبريل، ١٩٥٥، القضية رق ٢٠١٢، سنة ١٩٥٣، كلى مصر؛ الإسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر ١٩٤٥، م ٥٨، ص ٤٢.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٨٨، ص ٩٤٩.

عكس ذلك فعليه إثبات ما يدعيه. وقد نص المشرع فى المادة الخامسة من القانون على أنه «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع». وهذا النص يقرر أن الإثبات يكون بالكتابة أولا، فلا يعدل عنها إذا وجدت إلى غيرها، أما إذا لم توجد كتابة فإن الإثبات يصبح جائزاً بكل الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن. ولا يعتبر هذا خروجاً على القواعد العامة، لأن الإثبات يتعلق بوقائع مادية هى الأجرة والشروط الأخرى، وليس بالعقد فى ذاته[1].

٢ ـ الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير عام ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢

٢١١ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪:

صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ليعمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢. وكانت أمام المشرع عند إصدار هذا المرسوم بقانون طائفة المبانى التى تم إنشاؤها منذ أول يناير عام ١٩٤٤ إلى وقت إعداد هذا المرسوم، وهى طائفة لم تخضع الأجرة فيها لأى تحديد قانونى مما أدى إلى ارتفاعها ارتفاعاً كبيراً سواء بالنسبة للمبانى السابقة عليها، أو بالنسبة لأجرة الأراضى الزراعية بعد تحديدها بمقتضى قانون الإصلاح الزراعى، مما أدى إلى اندفاع رؤوس الأموال إلى الاستغلال المعمارى على حساب الاستثمار الصناعى. ولهذا السبب وكذلك لعدم عدالة الأجرة المرتفعة للمبانى صدر المسروم بقانون المشار إليه مقرراً خفض الأجرة المتفق عليها بنسبة ١٥٪ منها.

وقد أضاف المرسوم ثلاثة نصوص إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١

---

(١) سليمان مرقس، فقرة ٣١، ص ٨٨؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦١٧، ص ١٠١٧، هامش١.

لسنة ١٩٤٧ هى نصوص المواد ٥ مكرر(١) و ٥ مكرر(٢) و٥ مكرر (٣). وبحسب هذه النصوص فإن التخفيض يسرى على المبانى التى اكتمل انشاؤها منذ أول يناير عام ١٩٤٤ ولو كان قد بدأ قبل ذلك، إلى المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وهو تاريخ سريان القانون، ولو لم يكن قد تم إنشاؤها بعد.

وطبقًا لنص المادة ٥ مكرر(١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ «تخفض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢. وطبقًا لنص المادة ٥ مكرر(٣) من قانون إيجار الأماكن «لا يسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على مايأتى: أولا ـ المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا القانون...» ويرسم هذان النصان الحدود الزمنية لسريان التخفيض على النحو السابق بيانه. والتخفيض المشار إليه يسرى ابتداء من أول أكتوبر عام ١٩٥٢ بقوة القانون، بحيث لو استمر المستأجر فى دفع الأجرة بالقدر المتفق عليه قبل التخفيض كان له أن يسترد ما دفعه زائد بعد أول أكتوبر عام ١٩٥٢[1].

وقد واجه المشرع الفرض الذى لا تكون فيه هذه المبانى مؤجرة وقت صدور القانون، فنصت المادة (٥) مكرر(٢) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪». فأجرة الأساس التى يجرى عليها التخفيض هى الأجرة القائمة وقت صدور هذا القانون، فإذا لم تكن هناك أجرة وجب اعتبار أجرة المثل فى هذا الوقت.

---

(١) ولكن ما تم دفعه قبل ذلك فلا يسرى عليه التخفيض بطبيعة الحال، فهو يسرى بأثر مباشر لا بأثر رجعى.

وقد استثنى المشرع من هذا التخفيض «عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات» (م ٥ مكرر (٣) ثانيًا). ولعل السبب فى عدم تخفيض الأجرة فى هذه العقود، أن الأجرة تكون عادة منخفضة فى الإيجار طويل الأجل، فلا مبرر لتخفيضها مرة أخرى، وكذلك فإن «خفض الإيجار فى هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة للمؤسسات المالكة لهذه المبانى إخلال فى التوازن الاقتصادى لعملية البناء التى قامت بها هذه المؤسسات»[١]، لأنه كثيراً ما تؤجر المبانى لمدة عشر سنوات على أن يتملكها المستأجر بعد انتهاء المدة ودفع الأجرة فيها. ومن هنا يحدث الاضطراب المذكور[٢]. هذا إلى أن المؤجر الذى أبرم إيجاراً طويل الزمن أراد أن يحتاط لنفسه فلا يخضع للتقلبات الاقتصادية والقانونية، فلا مبرر لأن يخل المشرع بثقته التى بناها على تعاقده. بخلاف من يؤجر لفترة قصيرة الأجل فهو يرضى بالتقلبات المذكورة[٣]. ولا يسرى هذا التخفيض على الأماكن المؤجرة مفروشة، فهذه تخرج عن نطاق قانون إيجار الأماكن فيما يتعلق بوضع حد أقصى لأجرتها[٤].

٣ ـ الأماكن التى أنشئت منذ عام ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها قبل ١٢ يونيه عام ١٩٥٨

٢١٢ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪:

لم تكن المبانى التى بدء فى إنشائها منذ ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢، خاضعة لأى حد أقصى فى أجرتها، وقد استمر الوضع على هذا النحو إلى أن صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ليعمل به ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨، وقد أضاف هذا القانون مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى المادة ٥ مكرر (٤) ويجرى نصها على الوجه الآتى:

---

(١) المذكرة الإيضاحية لتشريع عام ١٩٥٢. (٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٩٣، ص٩٦١.
(٣) سليمان مرقس، فقرة ٥٨، ص ١٦٩. (٤) سليمان مرقس، فقرة ٥٤، ص ١٦٧.

«تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة من شهر يوليو سنة ١٩٥٨».

«والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل».

«وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عن العمل بأحكام هذا القانون».

«وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده».

«ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام القانون. (ثانيًا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات».

ويلاحظ أن تطبيق هذا النص يجب فيه مراعاة النصوص السابقة التى قررت خفض الأجرة ١٥ ٪ لأن هناك تداخلها زمنيًا بين النصوص يؤدى إلى ما يأتى: أولا : المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢ ولم تكتمل إلا بعد هذا التاريخ تخضع للمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، وتخفض الأجرة فيها بنسبة ١٥ ٪ ويستقر التخفيض على هذا النحو إلى وقت نفاذ القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فيقف سريان قانون عام ١٩٥٢ وتنخفض فيها الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ حسب القانون الجديد[1]. ثانيًا: المبانى التى بدئ فى

(١) وفى هذا يقول الدكتور سليمان مرقس «وإزاء ازدواج النصوص أى إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضًا بنسبة ١٥ ٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضًا بنسبة ٢٠ ٪، ولضرورة

إنشائها منذ ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢ إلى ١٢ يونيه عام ١٩٥٨ ولو اكتمل إنشاؤها به هذا التاريخ، لا تخضع لأى تخفيض إلا ابتداء من أجرة يوليه سنة ١٩٥٨. ومقدار التخفيض هو ٢٠ ٪ من الأجرة الفعلية أو الأجرة المذكورة فى عقد الإيجار أيهما أقل. لأن العمل كان يجرى على دفع أجرة فعلية أقل من الأجرة المسماة فى العقد، حتى يتلافى المؤجر نتائج التخفيض المتحتمل للأجرة، ولكن المشرع فوّت عليه هذا القصد بإجراء التخفيض على أى الأجرتين أقل. والأجرة الفعلية التى تؤخذ فى الاعتبار هى ما كان يدفعه المستأجر خلال سنة سابقة على سريان القانون. وإذا لم يكن المكان مؤجراً وجب اعتبار أجرة المثل.

ولا يسرى هذا التخفيض على الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات، ولا يسرى كذلك على الأماكن المؤجرة مفروشة[1].

٤ ـ الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه عام ١٩٥٨ وكان البدء فى إنشائها قبل ٥ نوفمبر عام ١٩٦١

لم تكن الأماكن التى بدئ فى إنشائها منذ ١٢ يونيه عام ١٩٥٨ خاضعة لأى حد أقصى لأجرتها، وكانت الأجرة هى ما يتفق عليه المتعاقدان طبقًا لقانون العرض والطلب. وقد صدر القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة

=

أعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا لأحد التخفيضين.. وبناء على ذلك يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخًا قانوناً سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢، ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ فيقف ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المبانى ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠ ٪ بدلا من التخفيض الذى كان سارياً عليها بنسبة ١٥ ٪» (فقرة ٦٠، ص ١٧٦)؛ وقد أخذ بنفس الرأى الدكتور السنهورى، جـ٦، فقرة ٥٩٤، ص ٩٦٤ وما بعدها، محمد لبيب شنب، فقرة ٧٣، ص ٨٧، ٧٩.

(١) سليمان مرقس، فقرة ٦٣، ص ١٩٧.

١٩٦١ فى نوفمبر عام ١٩٦١، ليعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، يضيف مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن هى المادة (٥) ٥ مكرر.

٢١٣ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪:

تنص المادة ٥ مكرراً (٥) من قانون إيجار الأماكن على أن «تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون».

«المقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل».

«وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون».

وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه».

«ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون. (ثانيًا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات».

وتنص المادة الثانية من القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة».

ويلاحظ أن تطبيق تشريع عام ١٩٦١ مع مراعاة تشريع عام ١٩٥٨ يؤدى إلى ما يأتى:

(أولا) المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٢ يونيه عام ١٩٥٨ واكتمل إنشاؤها بعد هذا التاريخ تخضع لتخفيض قانون عام ١٩٥٨ وهو ٢٠ ٪ ويستمر هذا التخفيض سارياً، إلى أن يعمل بقانون عام ١٩٦١ فيسرى نفس التخفيض طبقاً للقانون الجديد[١].

(ثانياً) المبانى التى بدئ فى إنشائها منذ ١٢ يونيه عام ١٩٥٨ لا تخضع لأى تخفيض فى أجرتها إلى أن يسرى قانون عام ١٩٦١ فتخفض الأجرة المتفق عليها بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من شهر ديسمبر عام ١٩٦١.

والأجرة التى تعتبر أساساً يجرى عليه التخفيض هى الأجرة المذكورة فى العقد أو الأجرة الفعلية التى كان يدفعها هذا المستأجر أو أى مستأجر آخر غيره فى السنة السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون، أيهما أقل.

(ثالثاً) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ٥ نوفمبر عام ١٩٦١ تاريخ العمل بهذا التشريع لا يسرى عليها هذا التخفيض.

وإذا لم يكن المكان مؤجراً وقت العمل بهذا القانون، وجب اعتبار أجرة المثل وإجراء التخفيض على ذلك.

ولا يسرى التخفيض المذكور على الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات، أو على الأماكن التى تؤجر مفروشة[٢].

تخفيض جديد بنسبة ٢٠ ٪ لأجرة الأماكن السابق تخفيضها بتشريعات ١٩٥٢، ١٩٥٨، ١٩٦١

٢١٤ - القرار بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥:

سبق أن رأينا أن أجرة الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير عام ١٩٤٤

---

(١) وقد رأينا مثل هذا التداخل فى القسم السابق وأجرينا عليه نفس الحكم، راجع: عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٠، ص ٩٧٧.

(٢) سليمان مرقس، فقرة ٧٣، ص ٢٠٨.

وكان البدء فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢ قد خفضت بنسبة ١٥ ٪، وأن أجرة الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها قبل ١٢ يونيه عام ١٩٥٢ قد خفضت بنسبة ٢٠ ٪، وأن أجرة الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه ١٩٥٨ وكان البدء فى إنشائها قبل ٥ نوفمبر عام ١٩٦١ قد خفضت بنسبة ٢٠ ٪.

وقد رأى المشرع تخفيض أجرة هذه الأماكن مرة أخرى، على أن يجرى التخفيض على الأجرة المخفضة وليس على الأجرة الأصلية قبل تخفيضها، فأصدر فى هذا الشأن القرار بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، وهو يقرر فى مادته الأولى ما يأتى: «تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨، ١٦٨ لسنة ١٩٦١. وتسرى التخفيضات المشار إليها فى هذه الفقرة اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥».

وتنص الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره وقت العمل بهذا القانون، وجب اعتبار أجرة مثل المكان وقت إنشائه مع إجراء التخفيض الذى قررته القوانين السابقة، وكذلك التخفيض الجديد.

٥ ـ الأماكن التى بدئ فى إنشائها أو اكتمل انشاؤها منذ ٥ نوفمبر عام ١٩٦١

٢١٥ ـ محاولة وضع تشريع نهائى لتحديد الأجرة:

وجد المشرع أن تخفيض الأجرة عن كل فترة زمنية سابقة، وترك تحديدها حراً بالنسبة للمستقبل لا يحقق الغرض من سياسته مع توقع المؤجرين أن ما ترك حراً سيغير فيما بعد، ومحاولتهم لهذا السبب الوصول بالأجرة إلى أعلى حد ممكن، حتى إذا خفضت بعد ذلك، كانت مجزية لهم رغم التخفيض، لهذا قرر وضع تشريع نهائى يحدد الأجرة مستقبلا على

أساس نسبة معينة من تكاليف إنشاء المكان، وقد صدر لهذا الغرض القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى نشر فى ٥ فبراير عام ١٩٦٢ وأصبح نافذاً ابتداء من ١٦ فبراير عام ١٩٦٢[١]. ولم يدمج هذا القانون فى قانون إيجار الأماكن كالقوانين السابقة عليه، بل أخذ وضعاً مستقلا. وتنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يلى:

«تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقًا لما يأتى: (أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى. (ب) ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة».

«ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة».

«وتسرى أحكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه»

«ويقصد بلفظ المبانى المنصوص عليه فى الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة فى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه»[٢].

٢١٦ ـ تحديد أماكن القسم الخامس:

طبقًا لنص المادة الأولى من قانون سنة ١٩٦٢ السابق الإشارة إليها، فإن أماكن القسم الخامس هى:

(١) لم يحدد القانون ميعاداً لسريانه، ولذلك يعتبر نافذاً بمضى عشرة أيام من تاريخ نشره طبقاً للمادة (٦٧) من الدستور المؤقت، سليمان مرقس، فقرة ٧٧، ص ٢١١.

(٢) فقرة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

١ ـ الأماكن التى تم إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر عام ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل حتى هذا التاريخ. وهذه الأماكن تخضع لتشريع عام ١٩٦١. ولكن المشرع أخضعها كذلك لقانون عام ١٩٦٢، فيسرى عليها القانونان بطريق التعاقب، فإذا أوجر المكان فى ديسمبر عام ١٩٦١ كانت أجرته هى أجرة المثل فى نوفمبر عام ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠ ٪. وتستمر على هذا الوضع إلى ١٦ فبراير عام ١٩٦٢ فيعاد تقدير الأجرة حسب تشريع عام ١٩٦٢ الذى ندرسه الآن.

٢ ـ الأماكن التى بدئ فى إنشائها قبل ٥ نوفمبر عام ١٩٦١ واكتمل إنشاؤها بعد هذا التاريخ. وهذه الأماكن تخضع لتشريع عام ١٩٦١. وقد أخضعها المشرع أيضًا لقانون عام ١٩٦٢ فيسرى عليها القانونان معًا على النحو السابق ذكره فى الطائفة الأولى.

٣ ـ الأماكن التى بدئ فى إنشائها منذ ٥ نوفمبر عام ١٩٦١، وهذه الأماكن لا يسرى عليها قانون عام ١٩٦١ ويخضع فى تحديد أجرتها لقانون عام ١٩٦٢ دون غيره. وقد أريد لهذا القانون أن يحدد أجرة الأماكن التى بدئ فى إنشائها منذ ٥ نوفمبر عام ١٩٦١ والتى ستنشأ مستقبلا، بحيث لا تكون هناك حاجة إلى وضع تشريعات أخرى فى هذا الشأن.

٢١٧ ـ كيفية تحديد أجرة أماكن القسم الخامس:

الحد الأقصى لأجرة أماكن القسم الخامس يتكون من عنصرين أساسيين وعنصر ثالث احتمالى.

(العنصر الأول) نسبة مئوية من قيمة الأرض هى ٥ ٪ سنويًا.

(العنصر الثانى) نسبة مئوية من قيمة المبانى هى ٨ ٪ سنويًا وهذه النسبة تتكون من عنصرين الأول ٥ ٪ مقابل استثمار المبانى والثانى ٣ ٪ مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة.

(العنصر الثالث) وهو عنصر احتمالى قد يضاف وقد لا يضاف، كما وأن إضافته تتوقف على نتيجة حساب العنصرين السابقين. ويتعلق هذا بالضرائب الأصلية والإضافية المفروضة على العقار. والمستأجر يعفى من هذه الضرائب طبقًا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إذا كانت أجرة الوحدة فى المكان المؤجر لا تزيد على ثلاثة جنيهات شهرياً. ويعفى من الضرائب الأصلية دون الإضافية إذا كانت أجرة الوحدة بين ثلاثة وخمسة جنيهات شهريًا. أما إذا زادت أجرة الوحدة عن خمسة جنيهات فلا يعفى من الضرائب الإضافية أو الأصلية. ولمعرفة أجرة الوحدة، تحدد أجرة المكان على أساس العنصرين الأول والثانى وهى نسبة الـ ٥ ٪ من قيمة الأرض سنوياً ونسبة الـ ٨ ٪ من قيمة المبانى سنوياً. وتقسم أجرة المكان سنوياً على كل شهر. ثم تقسم أجرة المكان فى الشهر على كل وحدة داخلة فيها، وتقوم بذلك لجنة التقدير. ونتيجة ذلك واحد من ثلاثة فروض. الأول لا تزيد فيه أجرة الوحدة على ثلاثة جنيهات شهرياً وفى هذا الفرض لا يضاف إلى الأجرة أى عنصر آخر وتبقى الأجرة على هذا الوضع.

والفرض الثانى تتراوح فيه أجرة الوحدة بين ثلاثة وخمسة جنيهات فى الشهر وهنا تزاد عليها الضرائب الإضافية دون الضرائب الأصلية. والضرائب الإضافية تبلغ حوالى ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية بعد خصم ٢٠ ٪ من هذه القيمة مقابل الصيانة.

والفرض الثالث تزيد فيه أجرة الوحدة على خمسة جنيهات فى الشهر، وهنا لا يعفى المستأجر لا من الضرائب الإضافية أو الضريبة الأصلية، فتزاد الضريبتان معًا على الأجرة السابق تحديدها. والضريبة الإضافية هى كما سبق القول ١٠ ٪ تقريبًا من القيمة الإيجارية بعد خصم ٢٠ ٪ من هذه القيمة مقابل الصيانة، أما الضريبة الأصلية فهى ٢٠ ٪ إذا كان الإيجار الشهرى للوحدة لا يزيد على ٨ جنيهات و ٣٠ ٪ إذا كان الإيجار الشهرى للوحدة لا يزيد على ١٠ جنيهات، ٤٠ ٪ فيما زاد على ذلك.

٢١٨ ـ كيفية تحديد قيمة الأرض وقيمة المبانى:

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن «تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المبانى وفقاً لسعر السوق وقت الإنشاء». وقد راعى المشرع فى هذا النص القيمة الحقيقية لرأس المال وقت استثماره فعلا.

ولابد حتى تحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، أن يقام البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يرتفع البناء إلى القدر المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين (م ٢/٢ من القانون).

فإذا بنى على كل المساحة المسموح بها، مع عدم الارتفاع بالبناء إلى الحد الأقصى المسموح به، فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة، أما قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق فلا يحسب منها إلا بنسبة ما أقيم فعلا من بناء إلى ما كان يمكن إقامته طبقاً لقيود الارتفاع التى تضعها لوائح التنظيم وهى مرة ونصف من عرض الطريق الذى أقيم فيه البناء (م ٣/٢ من القانون) «ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وسقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها فى هذا القانون»[١].

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها، فتحسب قيمة المبانى كلها، وتحسب قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية

---

(١) فقرة معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ وتضرب مثلا على ذلك بأن يكون البناء فى حى تجارى أجرة مبانيه مرتفعة فيكون من العدل اعطاء المبانى التى أقيمت فعلا نسبة من ثمن الأرض أكبر من نسبة ما بنى فعلا إلى ما كان يمكن بناؤه.

للمرافق بنسبة ما أقيم فعلا من بناء إلى ما كان يمكن إقامته بحسب قيود الارتفاع، أما الأرض فلا يحتسب من قيمتها إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل. (م ٤/٣ من القانون). أما المساكن المستقلة والمبانى ذات الطبيعة الخاصة كالفيلات فتحسب قيمة المبانى كاملة وكذلك تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء. على أنه إذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه، بأن تحولت الفيلا إلى عمارة سكنية مثلا، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد (م ٥/٢ من القانون).

ويلاحظ أن المالك قد يقوم بتعلية البناء بعد تأجيره، فعلى أى أساس تحسب قيمة ما علاه؟ قرر المشرع فى هذا الشأن أن البناء الذى أضيف تحسب قيمته كاملة، ثم تحسب نسبة من ثمن الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق تعادل نسبة التعلية إلى نسبة الارتفاع الذى كان يمكن أن يصل إليه البناء كله. فإذا كان من الممكن أن يرتفع البناء إلى ثمانية أدوار وكانت التعلية دوراً واحداً، أضيفت هذه النسبة من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق إلى قيمة بناء هذا الدور. وتحسب قيمة الأرض على أساس التقدير القديم إلا إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات من البناء الأصلى، أو كانت الأرض قد تحسنت من أعمال المنافع العامة بما يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥، ففى هاتين الحالتين يعاد تقدير الأرض بحسب قيمتها وقت التعلية، وذلك لحساب أجرة المبانى المستحدثة فقط[1].

(١) تنص المادة الثالثة من القانون على أن «يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه، وفى هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المبانى المستجدة فقط».

٢١٩ ـ لجنة تقدير الإيجار:

تتولى تقدير الأجرة على الأسس السابق ذكرها لجنة إدارية، وهى بحسب الأصل اللجنة التى تقوم بتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية لتكون أساسًا لفرض الضريبة العقارية عليها. وتحدد اللجنة المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية. وقد أحال القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى ندرسه الآن إلى هذه اللجنة بعد أن أعاد تشكيلها. ونكتفى فى هذا الشأن بذكر نص القانون[1]. ويلاحظ أن

---

(١) تنص المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤، المعدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ على ما يأتى «يتولى تقدير القيمة اليجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء، اثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة وتكون الرياسة لأحدهما، واثنان من مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنويًا وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو ينيبه عنه فى ذلك. وإذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة، اعتبر مستقيلا، وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط، ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة، وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس».

وقد أحال تشريع عام ١٩٦٢ إلى هذه اللجنة لتتولى تقدير الأجرة على النحو المذكور فيه، وتنص المادة الرابعة منه معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أن «تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المبانى الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رياسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة، «ويشترط لصحة انعقادها حضور أربعة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس»، «ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشئ لجانًا إضافية تشكل على غرار اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان، كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينها وبين اللجان الأصلية».

التحديد الذى تضعه لجنة التقدير غير نهائى. إذ يجوز التظلم منه سواء من المؤجر أو المستأجر. ويكون التظلم أمام لجنة المراجعة المنصوص عليها فى المادة (١٦) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤. والقرار الذى يصدر من لجنة المراجعة يكون نهائياً ولا يجوز الطعن فيه أمام أية جهة أخرى[١].

=

«ويجب على مالك العقار فور إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التى يقع البناء فى دائرتها لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه على وحدات البناء، على أن يتم هذا الإخطار فى موعد لا يجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أوتاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال. ويتم الإخطار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الحالات القائمة وقت العمل به والتى لم يسبق الإخطار عنها».

«وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمبانى لتستعين بها عند تقدير الإيجار كما له أن يقدم إليها مقترحاته فى شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء».

«ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار».

(١) تنص المادة الخامسة من القانون معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أنه :

«يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة (١٦) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة، وينضم إلى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ. ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان . وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس».

«وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة إضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية».

«ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة إلى المستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول».

«ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوباً بما يدل على أداء التأمينات الآتية إلى المحافظة إما نقداً أو بحوالة بريدية. (أ) ١٠٪ (عشرة فى المائة) من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الإيجار السنوى فى حالة تظلمه من تقدير الإيجار. (ب) ١٪ (واحد فى المائة) من قيمة الإيجار السنوى المتنازع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات. (ج) ١٠٪

=

ونظراً لأن لجنة التقدير تستغرق وقتاً فى القيام بعملها نظراً لكثرة المبانى المنشأة حديثًا، فقد أجاز المشرع للمالك أن يؤجر المبنى، على أن يسرى قرار اللجنة عند صدوره فيما بعد، بأثر رجعى على عقد الإيجار القائم. (م ٦/٤ من القانون).

وقد نصت المادة السابعة من القانون معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على عقاب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيد المقررة فى المادة (٤) لتقوم بتقدير الإيجار - وميعاد الإخطار ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال - بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه.

وقد نصت المادة السادسة مكرر ب، مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، على تشكيل لجنة عليا برئاسة وزير الإسكان والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون. وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعيًا ملزماً وتنشر فى الجريدة الرسمية.

ويلاحظ أن قانون عام ١٩٦٢ لا يعتبر جزءً من قانون إيجار الأماكن

=

(عشرة فى المائة) من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد فى حالة التظلم من المستأجر».

«ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم، على أنه فى حالة رفض التظلم كليًا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شىء من التأمينات المذكورة. وتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها إلى خزانة المحافظة المختصة».

«وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها، كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلم نهائيًا وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة، ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيًا».

فهو لم يدمج فيه. ولذلك كان المفروض عند نفاذه أن يسرى على جميع الأماكن حتى تلك الموجودة فى القرى، أو التى لا توجد فى الجدول الملحق بقانون إيجار الأماكن حسب التحديد القديم للمدن التى تخضع له، وهذا ما قاله البعض فعلا[١]. ولكن المشرع قرر فى المادة السادسة مكرر(أ) ، مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على سريان أحكام قانون عام ١٩٦٢ على المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠، وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص. وبهذا أصبحت البلاد التى تخضع لتشريع عام ١٩٦٢ هى بذاتها التى تخضع لقانون إيجار الأماكن.

ومع ذلك فقد ظل تشريع عام ١٩٦٢ مستقلا عن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ويظهر هذا بصفة خاصة فى أن المنازعات الناشئة عن تطبيقه لم تكن تخضع للإجراءات التى كان ينص عليها قانون إيجار الأماكن المذكور. ولكن يلاحظ أن هذه المنازعات كانت قليلة فى الواقع تقتصر على انطباق القانون أو عدم انطباقه، أما تطبيق القانون وما يترتب عليه من تقدير الأجرة، فهذا ما تقوم به لجنة التقدير، والتظلم من قرارها يكون أمام لجنة المراجعة. وقرار هذه اللجنة الأخيرة لم يكن قابلا للطعن كما سبق أن ذكرنا[٢].

٢٢٠ ـ القانون رقم ٧ لعام ١٩٦٥ يخفض الأجرة بنسبة ٣٥٪:

رغم أن تشريع عام ١٩٦٢ السابق دراسته، أريد له أن يكون تشريعًا نهائيًا فى تحديد أجرة المبانى، إلا أن تطبيقه أدى إلى بعض الصعوبات بسبب كثرة عمل اللجان وتأخرها بالتالى فى إعلان نتائج التقدير، مما اضطر المستأجرين إلى دفع الأجرة المرتفعة المتفق عليها فترة طويلة من الزمن.

(١) عبد الرازق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٠٥، ص ٩٨٥.

(٢) عبد الرازق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٠٧٨، ص ١٠٠٠.

ولذلك أصدر المشرع القرار بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥[1]، وهو يقرر تخفيض أجرة المبانى الخاضعة لقانون عام ١٩٦٢ بنسبة ٣٥ ٪ من الأجرة المتفق عليها إذا كان لم يتم تقدير هذه الأجرة بواسطة اللجنة تقديراً نهائيًا غير قابل للطعن، ويسرى نفس التخفيض على الأماكن التى تم تقدير أجرتها تقديراً نهائيًا إذا كان التخفيض بنسبة ٣٥ ٪ يجعل أجرتها أقل من الأجرة التى قدرتها اللجنة.

وتنص المادة الثانية من القرار بقانون السابق ذكره على أن «تخفض بنسبة ٣٥ ٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقًا لأحكام هذا القانون تقديراً نهائيًا غير قابل للطعن فيه».

«وتعتبر الأجرة المخفضة طبقًا للفقرة السابقة تحديداً نهائيًا غير قابل الطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار».

«وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديراً نهائيًا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقًا لحكم هذه المادة أو طبقًا للتقدير الذى تم وفقًا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥».

وجدير بالذكر أن تشريع عام ١٩٦٥ يعتبر تشريعًا استثنائيًا بالنسبة لتشريع عام ١٩٦٢. وقد أريد به أساسًا تلافى تعطيل عمل لجان التقدير. ولذلك فإن تشريع عام ١٩٦٥ لا يسرى إلا على الأماكن التى كانت مؤجرة فعلا وقت صدوره، ويستفاد هذا من صياغة نص المادة الثانية المشار إليها والتى تقرر سريان التخفيض «على الأجور المتعاقد عليها». أما إذا كان

(١) وهذا التشريع هو بذاته الذى خفض بنسبة ٢٠ ٪ الأماكن السابق تخفيضها طبقًا لتشريعات عام ١٩٥٢، ١٩٥٨، ١٩٦٨، راجع ما سبق فقرة ٢١٤.

المكان غير مؤجر، ويصدق هذا بصفة خاصة على الأماكن التى يكتمل بناؤها أو يبدأ إنشاؤها بعد نفاذ تشريع عام ١٩٦٥، فإنه يكون خاضعًا لتشريع عام ١٩٦٢ الذى يحدد الأجرة بواسطة لجان التقدير على النحو السابق ذكره.

وتنص المادة (٣) من القرار بقانون المذكور على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون».

٢٢١ - الحد الأقصى لأجرة الأماكن المفروشة فى القسم الخامس[١]:

رغم أن الأماكن المفروشة تخضع لقانون إيجار الأماكن بصريح نص المادة الأولى منه، إلا أن الفقه والقضاء يجمعان على أنها لا تخضع لأى حد أقصى للأجرة، وقد سبق ذكر ذلك [٢]، ولكن المشرع رأى إخضاع أماكن القسم الخامس المفروشة، وهى الخاضعة لتشريع عام ١٩٦٢، لحد أقصى فى أجرتها تقوم بتقديره لجان التقدير السابق ذكرها بناء على طلب المستأجر، وهى تدخل فى التقدير أجرة المفروشات الموجودة فى المكان. وقد صدر فى هذا الشأن القانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٦٣. وهو يقرر فى المادة (٤) مكرراً التى أضافها إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

«يجوز لمن يستأجر وحدة سكنية مفروشة لمدة تزيد على ستة شهور أن يتقدم إلى لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة السابقة لتقوم هذه اللجان بتحديد ما يجب إضافته على الإيجار المستحق قانوناً عن هذه الوحدات كمقابل للمفروشات».

«ويجب تقديم الطلب إلى لجان التقدير خلال ٦٠ يوماً من تاريخ عقد الإيجار أو من تاريخ استكمال الستة شهور».

---

(١) لا يسرى الحد الأقصى اعتباراً من العمل بقانون ١٩٧٧ حتى على أماكن القسم الخامس.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢٠٧، فقرة ٢١١، فقرة ٢١٢، فقرة ٢١٣.

«ويشترط لقبول الطلب أن يكون مصحوباً بما يدل على أداء تأمين يوازى ١٠ ٪ من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيهاً واحداً ويقدم هذا التأمين إلى المحافظة نقداً أو بحوالة بريدية».

«ويصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بتحديد القواعد التى تتبعها اللجان لتقدير مقابل المفروشات وقسط الاستهلاك السنوى، وتتبع الإجراءات والقواعد المنصوص عليها فى المادة السابقة عند نظر الطلب».

وأهم ما يلاحظ على هذا النص أن حق المستأجر فى طلب تقدير أجرة المكان المفروش وإن كان من النظام العام، بحيث لا يجوز النزول عنه فى عقد الإيجار، إلا أنه يسقط إذا لم يستعمله المستأجر خلال ستين يومًا من تاريخ العقد إذا كانت مدته تزيد على ستة أشهر، أو من تاريخ اكتمال ستة أشهر على نفاذه إذا لم تكن المدة تزيد على هذا القدر وقت إبرام العقد. واللجنة لا تقوم بهذا التقدير من تلقاء نفسها، ولا يجبر المؤجر على إخطارها بذلك، ولهذا السبب فإن التقدير الذى تضعه اللجنة لا يسرى إلا من تاريخ تقديم طلب المستأجر[1]. والتقدير الذى تضعه اللجنة بالنسبة لمستأجر، لا يسرى على مستأجر آخر لا حق عليه. وأجرة المكان المفروش تقدر على أساسين: الأول أجرة المكان قبل تأثيثه، والثانى أجرة الأثاث الذى وضع مقابل استهلاك هذا الأثاث.

والغرض الأساسى من هذا التشريع هو منع تحايل المؤجرين بوضع أثاث تافه القيمة فى الأماكن المؤجرة، وتأجيرها على هذا النحو بما يجاوز الحد الأقصى المسموح به[2]. ولذلك ففى الحالات التى يكون فيها الأثاث قيما لن يكون تقدير اللجنة غالبًا أقل من الأجرة المتفق عليها، بل ولن يطلب المستأجر منها أن تقوم بهذا التقدير أصلا، إدراكاً منه لهذه النتيجة.

---

(١) محمد لبيب شنب، ص ٩٥ وما بعدها.

(٢) سليمان مرقس، فقرة ٩٤، ص ٢٨٧.

٦ ـ الأماكن التى يسرى عليها قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

٢٢٢ ـ النطاق الزمنى لسريان قانون الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

من الواضح أن قانون إيجار الأماكن يتعلق بالنظام العام، ولذلك فهو يسرى بأثر فورى مباشر على كل الأماكن التى لم يكن قد تم تحديد أجرتها وقت نفاذه. وقد صدر القانون فى ١٧ أغسطس ١٩٦٩ ونشر بالجريدة الرسمية فى ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ وأصبح نافذاً من تاريخ نشره (م ٤٨ من القانون).

أما الأماكن التى تم تقدير أجرتها بصفة نهائية وفقًا للقوانين السابقة، فيظل التقدير على ما هو عليه دون تعديل. غير أن هذه الأماكن تخضع للقانون الجديد فى أحكامه الأخرى المتعلقة بالتزامات المؤجر والمستأجر، وإيجار الأماكن المفروشة وإجراءات التقاضى والعقوبات. والمقصود بالقانون الجديد الآن هو القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد وضع قانون ١٩٦٩ حكمًا انتقاليًا يتعلق بأماكن القسم الخامس إذا كانت حالتها معروضة فعلا على لجنة التقدير المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣. ومقتضى هذا الحكم هو استمرار اللجنة فى عملها وفقًا لهذا القانون. ومع ذلك فإن قرار هذه اللجنة يخضع لقانون ١٩٦٩ من حيث جواز الطعن فيه، لا أمام لجنة التظلم المنصوص عليها فى القانون السابق، بل أمام المحكمة الابتدائية كما هو منصوص عليه فى قانون ١٩٦٩ على ما سندرسه فيما بعد. ومدة الطعن هى ثلاثين يومًا تبدأ من وقت الإخطار بصدور قرار اللجنة أو من وقت نفاذ القانون الجديد إذا كان قرار اللجنة قد صدر قبل نفاذه ولم

تكن مدة التظلم منه طبقاً لقانون ١٩٦٩ قد انقضت بعد[١].

وإذا كان قد رفع تظلم بالفعل من قرار اللجنة المنصوص عليها فى القانون السابق، ولم تكن لجنة المراجعة قد فصلت فيه، فيتعين عليها أن تحيل هذا التظلم إلى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها[٢].

أما الأماكن التى لم تكن حالتها قد عرضت على لجنة التقدير وفقاً للقانون السابق، فإنها تخضع للقانون الجديد من حيث تشكيل اللجنة التى تقوم بتقدير أجرتها، والتظلم من قرار هذه اللجنة وغير ذلك. وكان المفروض ألا يحدث تعديل لقانون إيجار الأماكن لفترة طويلة، فقد أريد له أن يكون قانوناً دائماً يحقق نوعاً من الاستقرار فى العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. ومع ذلك فقد ألغى هذا القانون باستثناء النصوص المتعلقة بتحديد الأجرة، وحل محله القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٢٢٣ - التجديد الذى أحدثه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

أهم تجديد أحدثه قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ فيما يتعلق بتحديد

---

(١) تنص المادة (٤١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «تستمر لجان القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون. وبالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان، ولم ينقض ميعاد التظلم منها طبقاً للمادة الخامسة من القانون المشار إليه، يكون ميعاد الطعن عليها ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ هذا القانون».

(٢) تنص المادة (٤٢) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ «على مجالس المراجعة المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون إلى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها».

الأجرة، هو وضع تقدير مبدئى للأجرة عند إصدار الترخيص بالبناء وقبل الشروع فى البناء فعلا. وعلى أساس هذا التقدير يتم الاتفاق على الأجرة بين المؤجر والمستأجر إلى أن تقوم اللجنة بوضع التقدير النهائى لها.

ويعتبر هذا الحكم تجديداً هاماً بالنسبة للقانون السابق الذى كان يطلق حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة، إلى أن يتم التقدير بواسطة اللجنة. وكثيراً ما كان المالك يغالى فى اشتراط أجرة معينة. وكان المستأجر يقبل هذه المغالاة اطمئناناً إلى أن لجنة التقدير ستعيد الأجرة إلى الوضع المناسب. ولكن كثيراً ماكانت تتأخر لجنة التقدير فى عملها مما يسبب للمستأجر إرهاقاً لفترة طويلة من الزمن فى دفع أجرة مرتفعة ارتفاعاً كبيراً، وما يسبب بعد ذلك إرهاقاً للمالك فى رد الزيادة التى حصل عليها فى الفترة السابقة على تقدير اللجنة. وحتى يتم هذا التقدير المبدئى أوجب القانون على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى اللجنة الإدارية المختصة بشئون الترخيص بياناً بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته. وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى، وأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما[١].

وإذا وافقت اللجنة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على طلب الترخيص بالبناء فإن قرارها يتضمن تقدير الأجرة الإجمالى للمبنى وفقاً للأحكام الواردة فى قانون إيجار الأماكن، وتوزيعها على وحدات المبنى، ويصرف ترخيص البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع. وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام القانون[٢].

(١) المادة ٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. (٢) المادة ٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

والغالب أن تقدير الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم لن يختلف كثيراً عن التقدير الذى ستضعه اللجنة بعد إقامة المبنى، ولئن حدثت فروق فستكون طفيفة لا تسبب إرهاقًا للمؤجر فى رد الزيادة أو للمستأجر فى تكملة النقص.

٢٢٤ ـ لجنة التقدير:

تتولى تحديد الأجرة لجان نص القانون على تشكيلها وهى تختلف بعض الشيء عن تشكيل اللجان المنصوص عليها فى قانون عام ١٩٦٢. وتشكل اللجنة طبقًا للقانون الجديد بقرار من المحافظ المختص وتتكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الإشتراكى العربى يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكى العربى، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويصدر وزير الإسكان والمرافق قراراً بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان[1].

وقيام اللجنة بالتقدير يكون إما من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية، أو بناء على إخطار المستأجر أو إخطار المؤجر[2].

---

(١) المادة ٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(٢) «وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة» (م ٣/٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩).

غير أن القانون ألزم مالك البناء بإخطار اللجنة التى يقع فى دائرتها المبنى، فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال، والمالك الذى يخل بهذا الالتزام يتعرض للحكم عليه بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ١/٩، م ٤٤).

وتقوم اللجنة بتحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها قرار لجنة التنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى.

٢٢٥ ـ ضرورة مطابقة البناء لمواصفات الترخيص:

يعتبر مالك البناء ملتزماً فى مواجهة المستأجر بإقامة البناء على شكل المواصفات الواردة في إذن الترخيص. ومصدر هذا الالتزام هو عقد الإيجار ذاته. وتوضيح ذلك أن مالك البناء هو الذى اقترح هذه المواصفات، ثم قامت الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بمراجعة هذه الاقتراحات والموافقة عليها بعد تعديلها أو الموافقة عليها دون تعديل، ثم تم بعد ذلك التعاقد بين المؤجر والمستأجر على أساس هذا التقدير. ولذلك يكون من الواجب على المالك أن يقيم البناء بالشكل المبين فى قرار الترخيص بإقامته والذى على أساسه تم إبرام عقد الإيجار.

وإذا لم ينفذ المالك التزامه على الوجه المطلوب، فإن لجنة التقدير ستراعى هذا الإخلال وستضع تقديراً للأجرة يقل عن التقدير المحدد فى إذن الترخيص.

وزيادة على ذلك إذا وصل تقصير المالك إلى درجة اعتبر معها مخلاً بالتزامه بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال الذى أعدت له على النحو

المنصوص عليه فى المادة (٥٦٥) من القانون المدنى ترتب على ذلك الجزاء المقرر فى القواعد العامة[١]. وهو ما طبقه المشرع بنص خاص هو نص المادة (٥/٩) من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يعطى للمستأجر الحق فى أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة ليحصل منه على ترخيص بأن يقوم بنفسه باستكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة، وذلك بعد إعذار المالك[٢]. وقد تأكد هذا الحكم مرة أخرى فى المادة (١٣) فقرة أخيرة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (٢/١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٢٢٦ ـ الطعن فى قرار لجنة التقدير:

ألغى المشرع فى قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ نظام التظلم أمام لجنة المراجعة على ماكان عليه الحكم بالنسبة لأماكن القسم الخامس، وأصبح الطعن فى قرار لجنة التقدير يرفع أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر[٣].

ويجوز الطعن سواء من المؤجر أو المستأجر. ومع ذلك فإن تقدير اللجنة يظل نافذاً إلى أن يصدر حكم المحكمة. ويسقط الحق فى الطعن بمضى ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة ويعتبر قرارها نهائياً. وإذا رفع طعن

---

(١) راجع ما سبق فقرة ٥٧.

(٢) وقد عنيت اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة على توضيح أن هذا الحكم لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة وهى تقول فى هذا «وغنى عن البيان أن مراد الشارع من هذه العبارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لترخيص البناء أو لما يتطلبه استكمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقاً لمعيار الرجل المعتاد».

(٣) جاء فى تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة «أن الطعن من اختصاص لجان تقدير الإيجارات أصبح من اختصاص المحاكم الابتدائية بدلا من مجلس المراجعة القديم الذى كانت قراراته نهائية الأمر الذى كان مثار منازعات عديدة بين المؤجرين والمستأجرين».

من المؤجر أو من أحد المستأجرين، فإن قلم الكتاب يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون عليه. ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزمًا لكل من المالك والمستأجرين(١).

ونظراً لأن مدة الطعن تبدأ من وقت الإخطار بقرار اللجنة، ففى الحالة التى لا تكون فيها العين مؤجرة. فإن الإخطار لا يتم لعدم وجود مستأجر يوجه إليه. فإذا أوجرت العين بعد ذلك فإن مدة الثلاثين يومًا تبدأ من تاريخ نفاذ عقد الإيجار. وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى(٢).

ويلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها، أو سداده كاملا إذا أراد إخلاء العين العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة. ومن ناحية أخرى على المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبنفس الطريقة السابق ذكرها(٣).

٢٢٧- قانون ١٩٦٩ لم يغير شيئًا فى القواعد الموضوعية لتحديد الأجرة:

التغييرات التى أحدثها قانون ١٩٦٩ فيما يتعلق بتحديد الأجرة قاصرة

---

(١) راجع فى كل الأحكام المذكورة فى المتن، المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(٢) المادة ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(٣) المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وهى تقابل قرار التفسير التشريعى رقم ٥ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

على ما سبق ذكره مما يتعلق بالتحديد الأولى للأجرة عند إصدار الترخيص بالبناء، وإعادة تشكيل لجنة التقدير، وجعل الطعن فى قراراتها أمام المحكمة الابتدائية وليس أمام لجنة المراجعة.

أما القواعد الموضوعية التى تسير عليها اللجنة فى تقديرها فى القانون ١٩٦٩ فلا تختلف أدنى اختلاف عن القواعد السابق ذكرها فيما يتعلق بأماكن القسم الخامس، وهى المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢. ويكفى فى هذا الشأن أن نورد فى الهامش نصوص المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهى النصوص المتضمنة للقواعد الخاصة بكيفية تحديد أجرة الأماكن طبقًا للقانون الجديد[1]، وعلى القارئ

(١) تنص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن «تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:

«(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى».

«ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءآت من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقًا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم».

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة» (فقرة مستحدثة).

وتنص المادة (١١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على مايأتى:

«تقدر قيمة الأرض وفقًا لثمن المثل وقت البناء، كما تقدر قيمة المبانى وفقًا لسعر السوق فى ذلك الوقت».

«وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقًا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من اللوائح».

«أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار

=

أن يقارن بين هذه النصوص وبين ما سبق ذكره عن كيفية تحديد أجرة أماكن القسم الخامس[1]، ولن يجد فارقًا سوى بعض التغييرات الطفيفة فى الصياغة.

٧ ـ الأماكن التى يسرى عليها قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٢٢٨ ـ النطاق الزمنى لسريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

نشر القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٧ فى الجريدة الرسمية فى ٨ سبتمبر ١٩٧٧، وأصبح نافذاً فى اليوم التالى لنشره فى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى قانون سنة ١٩٧٧ فى جميع أحكامه، باستثناء تلك المتعلقة بتحديد الأجرة، على جميع الأماكن، من تاريخ العمل به، بغض النظر عن تاريخ إنشاء المكان.

= الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصفة الموقع وظروف العمران».

«وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا تحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل».

«وفى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصفة الخاصة كالمدارس والمستشفيات تؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية، علاوة على قيمة المبانى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأدنى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقاً للوضع الجديد».

«وتنص المادة (١٢) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن «يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستحدثة فقط».

أما فيما يتعلق بتحديد الأجرة، فيسرى قانون ١٩٧٧ على الأماكن التى يرخص فى إقامتها منذ ٩ سبتمبر ١٩٧٧ (م ١٤ من القانون). أما الأماكن التى رخص فى إنشائها قبل هذا التاريخ فتخضع للقانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حتى ولو اكتمل البناء بعد هذا التاريخ.

وأهم تعديل أدخله قانون ١٩٧٧ هو رفع قيمة الأجرة التى تحددها لجان التقدير بنسبة ٢٪ من قيمة الأرض والمبانى بالمقارنة بأماكن القسم الخامس والقسم السادس السابق دراستها.

فبعد أن كانت الأجرة تحدد بنسبة ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى بالإضافة إلى ٣٪ من قيمة المبانى فى أماكن القسم الخامس والقسم السادس، أصبحت الأجرة تحدد طبقًا لقانون ١٩٧٧ بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، تضاف إليها ٣٪ من قيمة المبانى (م ١٤ من القانون). وقد أراد المشرع أن يلاحق بذلك زيادة الأسعار فى المعاملات، ولكن ملاحقته كانت ضعيفة للغاية بما لم يشجع على البناء بقصد التأجير.

ومن الأحكام الجديدة التى استحدثها قانون ١٩٧٧، إعادة تقدير قيمة الأرض فى حالة تعلية البناء، وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين (م ١٦ من القانون)، بعد أن كانت المدة خمس سنوات فى قانون ١٩٦٩ (م ١٢ من القانون المذكور).

وقد أبقى قانون ١٩٧٧ على التجديد الذى استحدثه قانون ١٩٦٩ بوضع تقدير مبدئى للأجرة عند إصدار الترخيص بالبناء وقبل الشروع فى البناء فعلا. وعلى أساس هذا التقدير يتم الاتفاق على الأجرة بين المؤجر والمستأجر إلى أن تقوم اللجنة بوضع التقدير النهائى لها (م ١١ من قانون ١٩٧٧).

وأبقى قانون ١٩٧٧ على التجديد الذى استحدثه قانون ١٩٦٩، بجعل

الطعن فى قرار لجنة التقدير أمام المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، خلال ثلاثين يومًا من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة. (م ١٨ من قانون ١٩٧٧).

ومع ذلك فقد نصت المادة (١٨) من قانون ١٩٧٧ على أن يلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية «.. مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة. ويحلف المهندس يمينًا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة».

وكذلك نصت المادة (٢٠) من قانون ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة (١٨) إلا لخطأ فى تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدور الحكم، وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن، ويكون حكمها غير قبل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن».

وقد خرج المشرع بهذه الأحكام الخاصة فى تشكيل المحكمة الابتدائية، وعدم جواز الطعن فى حكمها إلا لخطأ فى تطبيق القانون، وعدم جواز الطعن فى حكم محكمة الاستئناف بأى وجه من وجوه الطعن، على القواعد العامة، التى كان المشرع حريصًا على العودة إليها بمقتضى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

وقد انتهز المشرع فرصة إصدار القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (م ٥ منه) ليقرر العودة من جديد إلى القواعد العامة فى إجراءات التقاضى،

بالنسبة للأماكن التى تدخل فى نطاق سريانه الزمنى اعتباراً من ٣١ يوليه ١٩٨١ بحيث لا يعمل فى شأن هذه الأماكن بأحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ١٩٧٧ ، بل يتم الطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية المشكلة تشكيلا عادياً، ويجوز الطعن بعد ذلك فى حكم المحكمة الابتدائية، أمام محكمة الاستئناف فى المواعيد العادية، ثم الطعن فى حكم محكمة الاستئناف أمام محكمة النقض. وهو ما كان مقرراً طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٢٢٩ ـ تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى:

تغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى، كان يعتبر سبباً لإنهاء عقد الإيجار طبقاً للمادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وهو سبب للإنهاء لم يعد موجوداً فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، الذى ألغى المادة (٣١) المشار إليها.

ومع ذلك ففى ظل قانون ١٩٧٧ ، كان يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تغيير استعمال العين المؤجرة، إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة فى الأجرة على النحو المنصوص عليه فى المادة (٢٣) من القانون التى تقرر أنه «فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى، تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠ ٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥ ٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون، ٥٠ ٪ للمبانى التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون» .

وعندما صدر القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ألغى نص المادة (٢٣) السابق ذكرها، وجعل فى المادة (١٩) منه، تغيير استعمال العين المؤجرة إلى

غير أغراض السكنى حقًا للمستأجر دون اشتراط موافقة المالك، بشرط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليًا أو جزئيًا إلحاق ضرر بالمبنى أو شاغليه. ومع ذلك فقد قررت المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نفس الزيادة فى الأجرة التى كانت مقررة فى المادة (٢٣) الملغاة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها.

فكأن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى فقط شرط موافقة المالك لتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى، ولكنه أبقى على الزيادة فى الأجرة التى كانت مقررة فى قانون ١٩٧٧ بنفس النسب التى كانت مقررة فى هذا القانون.

وبالإضافة لهذه الزيادة، فقد قرر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى المادتين ٧، ٨ منه زيادة سنوية دورية فى أول يناير من كل سنة ولمدة خمس سنوات للأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى والمنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧، بنسب تتراوح بين ٣٠٪، و ٥٠٪ والتى لا يستفيد مالكها من الزيادة السابق ذكرها.

٢٣٠ ـ الأماكن المؤجرة مفروشة:

كانت المادة (٢٧) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تقرر أنه فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشاً.

وقد أصبحت الأجرة الإضافية طبقاً للمادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن تاريخ العمل به، ٤٠٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤، و ٢٠٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر

١٩٦١، ١٥٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون، و ١٠٠ ٪ عن الأماكن التى رخص فى إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفى حالة تأجير المستأجر المكان المفروش جزئيًا يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة.

٨ ـ الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٢٣١ ـ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يحل محل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

أدخل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعديلات على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وألغى بعض نصوصه، ولكنه أبقى عليه فى مجموعه. ولذلك فإن قانون إيجار الأماكن المطبق حاليًا ليس هو قانون ١٩٧٧ وحده، أو قانون ١٩٨١ وحده، وإنما هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ويسرى قانون إيجار الأماكن بهذا المعنى على جميع الأماكن التى تم تأجيرها قبل ٣١ يناير ١٩٩٦، وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع عقود الإيجار التى تبرم منذ هذا التاريخ للقانون المدنى. وفيما يتعلق بتحديد الأجرة، فقد أنشأ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قسماً ثامناً يشمل الأماكن التى رخص فى إنشائها اعتباراً من ٣١ يوليه ١٩٨١ تاريخ العمل بهذا القانون، بشرط أن تكون مخصصة لأغراض السكنى، وأن تكون من الإسكان غير الفاخر.

٢٣٢ ـ كيفية تحديد الأجرة:

تحدد أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم والمخصصة لأغراض السكنى والتى لا تعتبر من قبيل الإسكان الفاخر، بحيث لا تزيد الأجرة السنوية عن ٧ ٪ من قيمة الأرض والمبانى.

وهذه الأجرة تقل عن الأجرة التى تدخل فى القسم السابع الذى يسرى عليه القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٧ ، والتى كانت تحدد فيه الأجرة السنوية بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى بالإضافة إلى ٣٪ من قيمة المبانى. فبدلا من أن يعمل المشرع على زيادة أجرة المبانى مع زيادة التضخم وارتفاع الأسعار، عمل على تخفيضها بما يجافى الواقع ولا يشجع إطلاقًا على البناء بقصد التأجير.

وفى نفس الوقت الذى جعل فيه المشرع أجرة الأماكن التى تخضع لتقدير الأجرة، أقل مما كانت عليه فى القانون السابق، أطلق من ناحية أخرى أجرة أماكن الإسكان الفاخر، أو الأماكن التى تبنى لغير أغراض السكنى، مما دفع المستثمرين إلى إقامة المبانى لغير أغراض السكنى أو إقامتها لأغراض الإسكان الفاخر.

وقد ألغى قانون ١٩٨١ التحديد المبدئى للأجرة عند إصدار الترخيص والذى كان مقرراً فى قانون ١٩٦٩ وقانون ١٩٧٣ ، وقرر فى المادة (٤) منه، أن «يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقًا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقًا لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء وبشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال» .

وتنص المادة (٥) من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يومًا من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقًا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون. ويكون الطعن على قرارات هذه اللجنة أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يومًا من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين (١٨)، (٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

والفقرة الأخيرة من هذا النص تشير كما سبق القول، إلى عودة المشرع إلى الإجراءات العادية المقررة فى قانون المرافعات، سواء فيما يتعلق بتشكيل المحكمة الابتدائية أو الطعن فى أحكامها بالاستئناف أو بالنقض، بخلاف ماكان مقرراً فى المادتين (١٨)، (٢٠) من قانون ١٩٧٧، وبالاتفاق مع ما كان مقرراً فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

٢٣٣ ـ مقدم الإيجار:

على خلاف ما كان مقرراً فى المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، نصت المادة (٦) من قـانون ١٩٨١ على أنه «يجـوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

١ ـ أن تكون الأعـمـال الأساسيـة للبناء قـد تمت ولم يتبق إلا أعـمـال التشطيب.

٢ ـ أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من

الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم، وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال».

٢٣٤ ـ الأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكنى:

تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبنى العقار».

ويستفاد من هذا النص ما يأتى:

١ ـ الأماكن المرخص فى إنشائها لغير أغراض السكنى اعتباراً من ٣١ يوليه ١٩٨١ لا تخضع فى تحديد أجرتها لأى قيد. والعبرة فى اعتبار المكان مرخصًا فى إنشائه لغير أغراض السكنى بالترخيص ذاته، وليس بالاستعمال الفعلى. فلو رخص إنشاء المكان لأغراض السكنى، فإن أجرته تخضع فى تحديدها لهذا النص ولو أجر المكان بعد ذلك لغير أغراض السكنى. وإن كان من الجائز زيادة الأجرة بنسبة ٥٠٪ على النحو الذى سنذكره فيما بعد.

أما إذا رخص فى إنشاء المكان لإقامة دار للسينما، أو جراج، أو دكاكين ومحلات تجارية، أو عيادات طبية، أو مكاتب محامين ومحاسبين، فلا يخضع فى تحديد أجرته لأى قيد.

٢ـ إذا رخص فى إنشاء المكان منذ ٣١ يوليه ١٩٨١ (المادة الأولى من القانون السابق ذكرها)، أو بدئ فى إنشائه من ذلك التاريخ (م ١٣) لأغراض السكنى، فلابد من تأجير ثلثى مساحة المبنى على الأقل لأغراض السكنى، والعبرة بالمساحة وليس بعدد الشقق. أما الثلث الآخر

فيجوز تمليكه أو تأجيره مفروشاً، أو تأجيره خالياً لغير أغراض السكنى. وفى هذه الحالة الأخيرة تزاد الأجرة بنسبة ٥٠ ٪ من الأجرة المحددة وفقاً للمادة الأولى من القانون السابق ذكرها، وذلك طبقًا للمادة (١٩) من قانون ١٩٨١.

٣ ـ الحكم السابق لا يعدو أن يكون تطبيقًا لحكم أعم، وهو أن كل مكان مخصص أو مؤجر لأغراض السكنى، إذا أصبح مؤجراً لغير أغراض السكنى إما باتفاق بين المالك والمستأجر فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أو بإرادة المستأجر وحده فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإن الأجرة تزاد بنسبة تتراوح بين ٢٠٠ ٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ و ٥٠ ٪ بالنسبة للمبانى التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م ٢٣ من قانون ١٩٧٧، التى حلت محلها المادة ١٩ من قانون ١٩٨١)[1].

٢٣٥ ـ الأماكن المؤجرة ابتداءً لغير أغراض السكنى، والتى أنشئت حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧، لا يستفيد مالكها من الزيادة فى الأجرة السابق ذكرها. لأنه لم يحدث تغيير فى استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، ولذلك قرر المشرع فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه «اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد من أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسًا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

«ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة

---

(١) راجع فقرة ٢٢٩ من هذا الكتاب.

ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده. ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

«وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية:

(أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

(ب) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

(ج) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١، وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

(د) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٣، حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

وتنص المادة (٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة».

وتطبيقاً لهذين النصين بدأت أول زيادة فى أول يناير ١٩٨٢، وتمت آخر زيادة فى أول يناير ١٩٨٦.

ويلاحظ أن المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أن «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى. الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية. ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين».

والمقصود بهذا كل الأنشطة التى ليس لها دخل كالجمعيات الخيرية أو تلك التى لها نشاط رياضى، وكل الأنشطة التى يعود من ورائها دخل والتى لا تبغى الربح كبعض الأنشطة التجارية أو الصناعية أو العلمية أو الاجتماعية.

فهذه الأماكن تعتبر فى حكم الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى ولا تسرى عليها الزيادة الدورية المنصوص عليها فى المادة (٧) السابق ذكرها.

ومع ذلك فقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ٣١ لسنة ٧ قضائية بتاريخ ١٩٨٩/٤/٢٩ بعدم دستورية المادة (٢٧) السابق ذكرها. وبالتالى فإن هذه الأماكن تسرى عليها الزيادة الدورية.

وقد نشر حكم المحكمة الدستورية فى الجريدة الرسمية فى ١٨/٥/ ١٩٨٩، وأصبح افذاً فى اليوم التالى لنشره أى يوم ١٩٨٩/٥/١٩. ويسرى هذا الحكم على الدعاوى التى لم يصدر فيها حكم نهائى قبل تاريخ النشر المذكور. راجع الحكم، النشرة التشريعية، المكتب الفنى لمحكمة النقض، العدد الخامس، مايو ١٩٨٩، ص ٦٨٢ وما بعدها.

٢٣٦ ـ أجرة الإسكان الفاخر لا تخضع لحد أقصى:

أماكن الإسكان الفاخر التى يرخص فى إقامتها منذ ٣١ يوليه ١٩٨١، تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨٢، لا تخضع أجرتها لأى حد أقصى (م ١/١ من القانون).

وتنص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أن يصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان.

وقد تضمنت المادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون، تحديد تلك المواصفات، من حيث الموقع، والمكونات والمسطحات، ومواصفات التشطيب. ونصت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية على أنه «يتعين بالنسبة للمبانى من

المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر».

٢٣٧ - إيجار الأماكن المفروشة:

سبق أن رأينا أن أجرة الأماكن المفروشة لا تخضع لأى حد أقصى بالنسبة لأماكن الأقسام الأربعة الأولى، أما أماكن القسم الخامس فقد أخضعها المشرع لحد أقصى لأجرتها وفقاً لشروط وإجراءات معينة. وقد جاء هذا الحكم فى القانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٦٣ بإضافة المادة (٤) مكرراً إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وهو القانون الذى تخضع له أماكن القسم الخامس[١].

ولكن اعتباراً من العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٨ أغسطس ١٩٦٩ وحتى الآن فإن أجرة الأماكن المفروشة لا تخضع لأى حد أقصى وحتى ولو كانت هذه الأماكن تقع فى أماكن القسم الخامس. طالما أن عقد الإيجار قد أبرم بعد العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

وصاحب الحق فى تأجير المكان مفروشاً هو أولا مالك العقار. على أن حقه قاصر فقط على تأجير وحدة سكنية واحدة فى كل عقار يملكه. فإذا كان يملك أكثر من عقار واحد فى نفس البلد أو فى بلاد مختلفة فمن حقه أن يؤجر وحدة سكنية مفروشة واحدة فى كل عقار من هذه العقارات مما لا يزيد عن وحدتين فى كل مدينة. فإذا أجر بالفعل أكثر من وحدة سكنية مفروشة اعتبر ذلك عملا تجارياً، وخضع للقيود الخاصة بهذه الأعمال والضرائب المفروضة عليها. (م ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٢١.

وقد نص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المادة (٣٩) على عدة استثناءات على هذا الحكم كان بعضها مقرراً منذ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وهذه الاستثناءات هى:

١ ـ للمالك فى المصايف والمشاتى المشار إليها فى قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ الصادر بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ أن يؤجر وحدتين مفروشتين على الأكثر فى كل مدينة، ولو فى عقار واحد. والحكمة من هذا الاستثناء أن هذه المساكن لا يشغلها مالكها إلا لفترة صغيرة من السنة، ولذلك يكون من الأوفق الإذن له فى تأجيرها مفروشة فى غير الفترة التى يشغلها فيها مساهمة فى حل أزمة الإسكان، وقد نصت على هذا الاستثناء المادة (٤٤) من القانون.

٢ ـ للمالك أن يؤجر وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة فى مصر.

٣ ـ للمالك أن يؤجر وحدتين مفروشتين فى كل مدينة للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

وفى جميع الاستثناءات الثلاثة السابقة لا يجوز للمالك أن يؤجر أكثر من وحدتين مفروشتين فى كل مدينة، ولو تعددت أسباب الاستثناء.

وتقييد حق المالك فى تأجير وحدتين مفروشتين فقط لسبب أو أكثر من الأسباب السابق ذكرها. يكون فى حالة ما إذا «اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات..» (م ٣/٣٩ من قانون ١٩٧٧).

وفى تطبيق هذه الأحكام يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكاً واحداً (م ١/٣٩)

٤ - وتنص الفقرة الأخيرة من المادة (٣٩) على أنه «يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشاً أو خالياً، وعليه فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك أياً كانت مدة الإيجار المتفق عليها».

والجديد فى هذا الحكم أن المشرع أخضع تأجير المكان خالياً فى هذه الحالة، لأحكام التأجير المفروش فى عدم وجود حد أقصى للأجرة وفى عدم الامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته. بل أكثر من ذلك فإن المالك يستطيع إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته وبمرور ثلاثة أشهر فقط من تاريخ إخطار المستأجر بتاريخ عودة المالك للإقامة فى مصر.

أما المستأجر فلا يجوز له بحسب الأصل فيما عدا الأماكن الموجودة فى المصايف والمشاتى[1] إيجار المكان المؤجر له مفروشاً. ومع ذلك فقد نصت المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ على عدة استثناءات من هذا الحكم. ويقرر النص المذكور: «لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا فى الحالات الآتية:

---

(١) تنص المادة (٤٤) من القانون على أنه مع الإخلال بأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) يجوز للملاك والمستأجرين للأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص، تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار.

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة. وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانون، وذلك أيًا كانت مدة الإيجار المتفق عليه.[1]

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته.

(ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءً منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم. وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة ـ الحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها.

(هـ) فى الحالات وبالشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة[2]. وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشًا على شقة واحدة فى نفس

---

(١) كما هو بالنسبة للمالك ، فإن التأجير الصادر من المستأجر الأصلى فى هذه الحالة لا يخضع للامتداد القانونى بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، ولو أجر المكان خاليًا، بل ولا يخضع لمدة عقد الإيجار ذاته، بل لمدة الإخطار كما هو مقرر فى النص ولا يخضع لأى حد أقصى للأجرة، ولا يستفيد من هذا الحكم المهاجر المغادر للبلاد بصفة نهائية.

٢) حالة التأجير إلى إحدى الهيئات الأجنبية... إلخ، وحالة التأجير للسائحين الأجانب، راجع الاستثناءات الخاصة بالمالك فى المتن.

المدينة[١]. ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية».

وأهم ما يلاحظ على هذا النص، أنه فى حدود الاستثناءات الواردة به :

١ ـ المستأجر لا يتعرض للإخلاء بسبب تأجير المكان المؤجر له، حتى ولو أجره خالياً.

٢ ـ لا يخضع الإيجار لحد أقصى فى الأجرة، ولا يخضع للامتداد القانونى بعد انتهاء مدته، حتى ولو كان تأجير المكان خالياً.

وفى جميع الأحوال التى يؤجر فيها المستأجر المكان المؤجر له خالياً أو مفروشاً فى الحالات المنصوص عليها فى المادة (٤٠) السابق ذكرها يستحق المالك زيادة فى الأجرة تتراوح بين ٤٠٠ ٪، و ١٠٠ ٪ بحسب تاريخ إنشاء المكان، طبقاً للمادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[٢]. ولئن كانت المادة (٤٥) المذكورة تقرر أن الزيادة تستحق فى حالة التأجير مفروشاً، فإن هذا النص يقرأ بأن الزيادة تستحق فى الحالات التى يجوز بها للمستأجر تأجير المكان طبقاً للمادة (٤٠) من القانون الواردة فى الفصل الخاص بإيجار الأماكن المفروشة.

وتنص المادة (٤٨) من القانون على أن الفصل الرابع من الباب الأول الخاص بتأجير الأماكن المفروشة لا يستفيد منه سوى الملاك والمستأجرين المصريين.

---

(١) بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، تطبق المادة ٢١ منه التى تقرر أنه «يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشاً ـ بغير موافقة المالك ـ على شقة واحدة فى نفس المدينة، ويمتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى». وقد يثور التساؤل عما إذا كان المؤجر يملك الإذن للمستأجر بتأجير أكثر من وحدتين مفروشتين فى المدينة الواحدة، إذا كان هو نفسه لا يملك ذلك. راجع ما يلى فقرة ٢٤٠.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢٣٠.

٢٣٨ - القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة:

تنص الفقرة الثانية من المادة (٤٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه، لا تسرى أحكام الفصلين الثانى والرابع من الباب الأول، وهما يتعلقان بتحديد الأجرة، وتأجير الأماكن المفروشة. وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون وهو ما يتعلق بالتمليك، على مشروعات الإسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقًا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة.

فالمساكن التى تنشأ طبقًا لهذا القانون، وقوانين الاستثمار الأخرى لا تخضع لحد أقصى فى أجرتها.

٢٣٩ - قيد عقود الإيجار المفروشة لدى الوحدة المحلية:

تنص المادة (٤٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التى تبرم تطبيقًا لأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريًا بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن».

وتنص المادة (٤٣) على الجزاء على عدم القيد، وهى تقرر «لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين (٢٩)، (٤٠) إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقًا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات».

والمقصود بالمؤجر فى المادتين السابقتين هو المالك، أو المستأجر عندما يؤجر من الباطن طبقًا للمادة (٤٠) من القانون.

٢٤٠ - تطور التشريع فى مسألة التأجيرالمفروش:

لا يجوز للمالك فى غير الحالات المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أن يأذن للمستأجر تأجير شقته مفروشة. وكل ما يملكه المالك هو الإذن للمستأجر فى تأجير مسكنه من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير بنفس الأجرة القانونية دون الزيادة عليها. ولا يستطيع المالك أن يؤجر ما يملكه مفروشاً فى غير الحالات المنصوص عليها فى القانون المذكور.

ونظراً لأن العمل كان يجرى قبل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على جواز إذن المؤجر للمستأجر فى تأجير شقته مفروشة دون اشتراط أى شيء آخر غير هذا الإذن ذاته، وكان المالك يستطيع هو أيضًا أن يؤجر الأماكن التى يملكها مفروشة دون أن قيد يتعلق بعدد هذه الأماكن، فإن المشرع لم يطبق القيود التى استحدثها سنة ١٩٦٩ بأثر فورى بل بأثر مستقبل. فقد أمهل كلا من المؤجرين والمستأجرين مدة عام من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لتصحيح أوضاعهم طبقًا للأحكام الجديدة. (م ٢٩ من قانون ١٩٦٩).

وبعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما ترتب عليه من تعديل الأحكام السابق صدورها فى ظل قانون ١٩٦٩، نصت المادة (٤٧) منه على أن «... يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقًا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب، ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو مدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .ولكن بعد صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح المستأجر يستطيع أن يؤجر أى عدد من الوحدات المفروشة بإذن المالك. وفى هذا المعنى تقرر المادة (٢١) من القانون «يشترط

ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشًا ـ بغير موافقة المالك ـ على شقة واحدة فى نفس المدينة. ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى ».

أما المالك نفسه فقد أجازت له المادة (١٣) من القانون أن يؤجر ثلث المبنى مفروشًا، إذا التزم بتأجير الثلثين إيجارًا عاديًا خاليًا.

وبعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصبح من حق المالك أن يؤجر أى عدد من الوحدات المملوكة له مفروشة بشرط ألا يتعلق بها حق الغير طبقًا لقوانين إيجار الأماكن السابقة[١].

٢٤١ ـ تحول الإيجار المفروش إلى إيجار دائم:

الإيجار المفروش لا يخضع للامتداد القانونى لعقد الإيجار. ومع ذلك فقد نصت المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقًا على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد. ولا يجوز للمؤجر[٢] طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيًا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقًا لأحكام البنود (أ ، ب، جـ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون»[٣].

«فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى، فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد

---

(١) راجع ما يلى ، فقرة ٢٧٧.

(٢) يقرأ المؤجر هنا بمعنى المالك أو المستأجر الأصلى عندما يؤجر شقته مفروشة لمستأجر من الباطن.

(٣) وهى حالات إنهاء عقد الإيجار لعدم دفع الأجرة، أو التأجير من الباطن، أو تغيير الغرض المؤجر من أجله المكان، أو استعمال المكان بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب. راجع فى تعديل أسباب الإنهاء بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ما يلى فقرة ٢٥٥ وما بعدها.

أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون».

وأهم ما يتعلق بهذا النص هو أن العقد يمتد لمصلحة المستأجر، ولكن بنفس الشروط المنصوص عليها فيه، أى بنفس الأجرة المفروشة، وليس بأجرة المكان باعتباره خالياً.

المطلب الثانى
الإعفاء الضريبى على أساس أجرة الوحدة

٢٤٢ ـ القرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١:

بعد أن خفض المشرع أجرة الأماكن لمصلحة المستأجر على حساب المؤجر، على النحو السابق بيانه، قام بتخفيضها مرة أخرى، ولكن هذه المرة على حساب الدولة فى صورة إعفاء من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية، وذلك على أساس أجرة الوحدة فى المكان المؤجر. فإذا كانت أجرة الوحدة لا تزيد على ثلاثة جنيهات فى الشهر كان الإعفاء من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية فى نفس الوقت. وإذا كانت أجرة الوحدة تتراوح بين ثلاثة وخمسة جنيهات فى الشهر فإن الإعفاء يكون من الضريبة الأصلية وحدها دون الضرائب الإضافية. أما إذا زادت أجرة الوحدة عن خمسة جنيهات فى الشهر فلا يكون هناك إعفاء على الإطلاق.

وقد نص على هذه الأحكام القرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الصادر فى ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ والمنشور بالجريدة الرسمية فى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، على أن يعمل به اعتباراً من أول يناير ١٩٦٢ (م ٦ من القانون).

ولما كان المالك هو الذى يسدد هذه الضرائب، فقد ألزمه المشرع مقابل الإعفاء منها، أن يخفض الأجرة للمستأجر بقدر هذا الإعفاء.

وتنص المادة الأولى من القرار بقانون المذكور على أن «تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات.

«كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات».

«وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء».

«ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة إلى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر».

٢٤٣ ـ الإعفاء الضريبى يسرى على أماكن الأقسام الستة:

وجدير بالذكر أن الإعفاء الضريبى وما يؤدى إليه من تخفيض الأجرة، يسرى على أماكن الأقسام الستة السابق بيانها[١]. بل هو يسرى على جميع الأماكن الموجودة فى البلاد، طالما كانت خاضعة لضريبة العقارات المبنية وفقًا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤. ومن الأمثلة على مبان غير خاضعة لهذا القانون، المبانى التى قدرت ضريبتها بمبلغ ١٨٠ قرشًا فأقل وعمارات الأوقاف والمساكن الشعبية. فهذه المبانى لا ينصرف إليها الإعفاء بداهة، لأنها غير خاضعة للضريبة أصلا.

٢٤٤ ـ أجرة الوحدة لا تزيد على ثلاثة جنيهات فى الشهر:

لمعرفة أجرة الوحدة فى الشهر، تقسم أجرة المكان على عدد الوحدات

(١) راجع المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

التى يشملها. وتراعى فى هذا الشأن القواعد الآتية:

١ ـ فى حساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية، يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (م ٢ من القرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١).

٢ ـ تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقًا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وتحدد عدد حجرات الفيلا طبقًا لهذا الوصف (تفسير تشريعى).

٣ ـ تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبانى طبقًا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير لمعرفة إذا كانت مستقلة أم ملحقة بوحدة سكنية معينة (تفسير تشريعى).

٤ ـ لا أهمية للغرض من الإيجار فى سريان الإعفاء فهو يسرى على الأماكن المؤجرة للسكنى أو غير ذلك من الأغراض الأخرى. ولكن الضريبة تختلف باختلاف وجوه الاستغلال وبالتالى يختلف مقدار الإعفاء[١].

٥ ـ المقصود بالقيمة الإيجارية للمكان ما هو مدون بدفاتر الحصر والتقدير والذى اتخذ أساسًا لفرض الضريبة، على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك[٢]، أى أنه يكفى لمعرفة هذه القيمة، الاطلاع على الدفاتر المذكورة.

---

(١) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤، معدلا بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١، والقرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١؛ محمد لبيب شنب، ص ٩٤.

(٢) قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ فى شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية.

فإذا تبين من تطبيق القواعد السابقة أن أجرة الوحدة لا تزيد على ثلاثة جنيهات فى الشهر فإن المالك يعفى من الضريبة الأصلية وهى ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير[١]. ويعفى كذلك من الضرائب الإضافية وهى ضريبة الدفاع ورسوم البلدية وضريبة الخفر والرسم الإيجارى، وتبلغ هذه الضريبة نحو ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية فيكون مجموع الإعفاء هو ٢٠ ٪ من القيمة الإيجارية تقريباً.

وإذا أعفى المالك من دفع هذه الضرائب، فهو يخفض الأجرة للمستأجر بقدر الإعفاء. وإذا كان المالك يقيم فى المكان بنفسه ولا يؤجره فهو يستفيد من الإعفاء أيضاً[٢].

٢٤٥ ـ أجرة الوحدة تتراوح بين ثلاثة وخمسة جنيهات:

إذا كانت أجرة الوحدة تزيد على ثلاثة جنيهات ولا تتجاوز خمسة جنيهات فى الشهر، فإن الإعفاء يكون عن الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية. والضريبة الأصلية هى ١٥ ٪ وقد ارتفعت إلى هذا القدر بمقتضى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١، بعد أن كانت ١٠ ٪ قبل ذلك، أما إذا كان المكان غير معد للسكنى كالدكاكين مثلا فإن ضريبته الأصلية لازالت ١٠ ٪ كما هى[٣].

---

(١) يخصم من القيمة الإيجارية ٢٠ ٪ منها مقابل ما يتكبده المالك من مصروفات الصيانة والاستهلاك، وتفرض الضريبة وهى ١٠ ٪ على الباقى بعد الخصم.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦١٢، ص ١٠٠٨، هامش ٣؛ محمد لبيب شنب، ص٩٤.

(٣) يلاحظ أن الضريبة الأصلية على المبانى المعدة للسكنى تتصاعد مع أجرة الوحدة فى الشهر فهى ١٠ ٪ إذا كانت أجرة الوحدة لا تزيد على ثلاث جنيهات فى الشهر، و ١٥ ٪ إذا كانت الأجرة تتراوح بين ثلاثة وخمسة جنيهات فى الشهر، و ٢٠ ٪ إذا كانت تتراوح بين خمس وثمان جنيهات فى الشهر و ٣٠ ٪ إذا كانت تتراوح بين ثمانى وعشر جنيهات فى الشهر، و ٤٠ ٪ فيما زاد على ذلك (القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١).

ولا يعفى مثل هذا المكان من الضرائب الإضافية[1]، فلا تخفض الأجرة إلا بمقدار الضريبة الأصلية فقط.

أما إذا زادت أجرة الوحدة على خمسة جنيهات فى الشهر فلا يعفى المكان من أى ضريبة أصلية أو إضافية، ولا تخفض الأجرة فى هذه الحالة.

وعلى هذا النحو يعرف الحد الأقصى لأجرة الأماكن. فأماكن القسم الأول حدها الأقصى هو أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١ مضافًا إليها الزيادة المسموح بها، مخصومًا منها الضريبة المعفى منها. وأماكن القسم الثانى حدها الأقصى الأجرة المتفق عليها مخفضة بنسبة ١٥ ٪ ثم بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة بعد التخفيض، ثم الإعفاء الضريبى. وأماكن القسم الثالث حدها الأقصى الأجرة المتفق عليها مخفضة بنسبة ٢٠ ٪ ثم بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة بعد التخفيض، ثم الإعفاء الضريبى. وأماكن القسم الرابع حدها الأقصى الأجرة المتفق عليها مخفضة بنسبة ٢٠ ٪ ثم بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة بعد التخفيض، ثم الإعفاء الضريبى. وأماكن القسم الخامس حدها الأقصى هو ما تقدره اللجنة مراعية فى ذلك الإعفاء الضريبى. وهو نفس الحكم أيضًا بالنسبة لأماكن القسم السادس. وقد سبق أن رأينا أنه بالنسبة لأماكن القسم الخامس صدر تشريع يخفض الأجرة بنسبة ٣٥ ٪ بدلاً من قرار اللجنة على أن نطاق سريان هذا التشريع محدود بوقت زمنى معين.

٢٤٦ ـ رفع حدود الإعفاء فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة (٦٦) من القانون على أن يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

---

(١) تنص المادة ٣/٦٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن، يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى، وقد ألغيت ضرائب الدفاع والأمن القومى بالمادة (٣) من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

ويلاحظ أن زيادة حدود الإعفاء على النحو السابق ذكره يسرى فقط على الأماكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. أما الأماكن المنشأة أو المشغولة قبل ١٩٦٩/٨/١٨ فلا تستفيد من هذه الزيادة فى حدود الإعفاء[١].

٢٤٧ ـ رفع حدود الإعفاء مرة أخرى:

بالنسبة للأماكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩، تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد رفعت حدود الإعفاء مرتين: المرة الأولى بمقتضى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وفى هذه المرة أعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية (م ٢/٦٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

والمرة الثانية التى زادت فيها حدود الإعفاء، أو أصبح فيها الإعفاء كاملا، فيتعلق بالأماكن التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. فقد نصت المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو

---

(١) م ١/٦٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويستفيد شاغلو المكان من الزيادة فى حدود الإعفاء اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧.

وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جمع الضرائب الأصلية والإضافية».

والإعفاء يشمل هذه الأماكن حتى ولو زادت فيها أجرة الوحدة على عشرة جنيهات وهو إعفاء كامل يشمل الضرائب الأصلية والضرائب الإضافية.

ويشترط للإعفاء أن يكون المكان مؤجراً للسكنى، وألا يكون من الإسكان الفاخر. ويسرى الإعفاء اعتباراً من أول يناير ١٩٨٢، ويستفيد منه شاغلو المكان سواء كان مالكاً أم مستأجراً.

المطلب الثالث

الجزاء المترتب على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة

٢٤٨ - الجزاء الجنائى طبقاً للقوانين السابقة:

ليس هناك أى جزاء على الاتفاق على أجرة تقل عن الحد الأقصى المسموح به. ولكن إذا جاوزت الأجرة هذا الحد فإن المؤجر يتعرض لجزاء جنائى وجزاء مدنى.

تنص المادة (١/١٦) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧ على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد (٣) فقرة أخيرة و (٤) و (٥) مكرراً(١) و (٥) مكرراً(٢) و (٥) مكرراً(٤)، و٩، ١٠، ١١، ١٤ من هذا القانون». والمواد المشار إليها فى هذا النص هى التى تفرض حداً أقصى لأجرة أماكن القسم الأول، والتى تخفض أجرة أماكن القسم الثانى بنسبة ١٥ ٪، والتى تخفض أجرة أماكن القسم الثالث بنسبة ٢٠ ٪.

وتنص المادة الثانية من القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن «يعاقب

بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة». والمادة السابقة هى التى تخفض أجرة أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠ ٪.

وكذلك فإن المادة (٧) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تقرر نفس العقوبة على المؤجر الذى يجاوز الحد الأقصى للأجرة فى أماكن القسم الخامس.

ويضاف إلى ذلك أن القرار بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ الذى خفض أماكن القسم الثانى والثالث والرابع مرة أخرى بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة السابق تخفيضها، والذى نص على استبدال قرار لجنة التقدير بتخفيض قدره ٣٥ ٪ بالنسبة لأماكن القسم الخامس، ينص فى مادته الثالثة على نفس العقوبة بالنسبة للمؤجر الذى يجاوز حدود هذه التخفيضات.

وأخيراً فإن المادة (٢/١٦) لسنة ١٩٤٧ من قانون إيجار الأماكن، مضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢، تنص على أن يعاقب بنفس العقوبة «كل مؤجر تقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار كخلو الرجل أو ما يماثله، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط».

وجدير بالذكر أن خلو الرجل هو ما يتقاضاه المؤجر من المستأجر. أما ما يتقاضاه مستأجر من مستأجر آخر مقابل التنازل له عن الإيجار فلا يعتبر زيادة فى الأجرة أو خلو رجل، بل هو ثمن بيع حقه كمستأجر أى ثمن التنازل عن الإيجار، ولذلك فهو غير معاقب عليه[1] قبل صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

---

(١) محمد لبيب شنب، فقرة ٩٩، ص ١٠٧. وهذا بخلاف ما إذا أجر المستأجر المكان من الباطن، فإنه يكون مؤجراً لا متنازلا عن الإيجار، ويكون ما يتقاضاه مجاوزاً للحد الأقصى المسموح به، فى حكم خلو الرجل، عبد الرازق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٢، ص ١٠٢٦، هامش ٤.

٢٤٩ ـ الجزاء الجنائى طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

تنص المادة (١٧) من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

ويسرى هذا الحظر أيضاً على المستأجر.

كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار».

وتنص المادة (٤٥) من نفس القانون على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف أحكام المادة (١٧) سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً.

ويعفى من العقوبة، كل من المستأجر والوسيط، إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة».

وواضح من هذين النصين أن المشرع شدد فى الجزاء الجنائى على تجاوز الحد الأقصى للأجرة، سواء من ناحية الأشخاص أو الأفعال أو العقوبة.

فبالنسبة للأشخاص فإن المستأجر نفسه أصبح معرضاً لهذه العقوبة، ولم يكن كذلك فى القوانين السابقة.

وبالنسبة للأفعال فإن المشرع أصبح يعاقب على عدة أفعال لم يكن معاقباً عليها فى القوانين السابقة وهى:

١ ـ أخذ مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد[1]

---

(١) تنص المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء».

٢ ـ أخذ تأمين يزيد عن أجرة شهرين[١].

٣ ـ أخذ مقدم للإيجار بأى صورة من الصور.

٤ ـ تنازل أحد المستأجرين عن الإيجار لمستأجر آخر مقابل مبلغ من النقود. مع ملاحظة أن المستأجر المتنازل الذى باع حقه لا يعفى من العقاب حتى ولو أبلغ عن الواقعة، فالذى يعفى من العقاب إذا أبلغ أو اعترف هو المستأجر الذى دفع أو الوسيط.

وبالنسبة للعقوبة فإنها أصبحت الحكم بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، بينما العقوبة طبقًا للقوانين السابقة كانت هى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ونظراً لأن المشرع شدد فى الجزاء الجنائى، فإن هذا التشديد لا يسرى إلا من وقت نفاذ القانون ١٩٦٩ وعلى الوقائع التى ترتكب فى ظله.

ومع ذلك فهو يسرى على الوقائع التى ترتكب فى ظله ولو كانت مخالفة للحد الأقصى للأجرة كما تحدده القوانين السابقة بالنسبة لأماكن الأقسام الخمسة التى لا تخضع فى تحديد أجرتها للقانون الجديد.

٢٥٠ ـ الجزاء المدنى طبقاً للقوانين السابقة وقانون ١٩٦٩ :

تنص المادة السادسة من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧ على أن «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائداً

---

(١) إذا أخذت الزيادة بصفة تأمين فإن العقوبة تكون طبقًا للمادة ٢٤ الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو غرامة لا تزيد على مائتى جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين، وهى نفس العقوبة التى توقع عند عدم مراعاة التقدير المبدئى للأجرة المحددة فى ترخيص البناء (م ٢٤) . أما إذا أخذت الزيادة بغير صفة تأمين، فإن العقوبة هى ما تنص عليه المادة (٤٥) على ما هو مذكور فى المتن، أى الحبس مدة لا تزيد عل ستة شهور وغرامة لا تزيد عن خمسمائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين.

على الأجرة المستحقة قانونًا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها، كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار».

وتنص المادة (١٨) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على مبدأ استرداد ما دفع زائداً عن الأجرة القانونية بالنسبة لمبلغ التأمين الذى تزيد قيمته عن أجرة شهرين. ولكن هذا الحكم يسرى على كل مبلغ يدفع زيادة عن الأجرة القانونية بأى شكل من الأشكال. وهو حكم يسرى دون حاجة إلى نص لأن هذا هو مقتضى وضع حد أقصى لأجرة الأماكن.

ويتضح من هذا أن الحد الأقصى للأجرة يتعلق بالنظام العام، وأن مخالفته تعتبر مخالفة للنظام العام، ولذلك يقع باطلا كل اتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة. والبطلان لا ينسحب على العقد كله، بل ينصرف فقط إلى ما يجاوز الحد الأقصى للأجرة، فيبقى العقد صحيحًا، وتخفض الأجرة إلى الحد الأقصى، ويعتبر ذلك تطبيقًا لنظرية انتقاص العقد الباطل، يشبه تخفيض الفوائد إذا زادت عن ٧٪ إلى هذا القدر فقط[1].

ويترتب على بطلان الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة، حق المستأجر فى طلب تخفيض الأجرة، وحقه فى طلب استرداد ما دفع زيادة عن الحد الأقصى وندرس هاتين المسألتين فيما يلى:

١ ـ حق المستأجر فى طلب تخفيض الأجرة من النظام العام، ولا يجوز النزول عنه سواء فى عقد الإيجار أو بعد ذلك. وإذا كان لا يعتد بالنزول الصريح، فلا يعتد بالنزول الضمنى من باب أولى، كأن يكون المستأجر عالمًا وقت العقد بأن الأجرة تجاوز الحد الأقصى، أو أن يستمر

---

(١) سليمان مرقس، فقرة ٤٣، ص ١٢٣، هامش ٢؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٢، ص١٠٢٥.

فى دفع الأجرة فترة طويلة من الزمن دون اعتراض[١]. وقد قضت بعض الأحكام خطأ بصحة نزول المستأجر عن حقه فى طلب التخفيض صراحة أو ضمنًا، وجواز الاستدلال على ذلك من سكوته فترة طويلة من الزمن دون المطالبة بالتخفيض[٢]. وقد خلطت هذه الأحكام بين حق المستأجر فى طلب التخفيض وهو من النظام العام لا يجوز التنازل عنه، وبين حقه فى طلب استرداد ما دفع بغير حق وهو لا يتعلق بالنظام العام ويجوز التنازل عنه كما سنرى.

ودعوى طلب التخفيض، وهى دعوى ببطلان الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى، تسقط بالتقادم بمضى ١٥ سنة كغيرها من دعاوى البطلان طبقًا لنص المادة (١٤١) من القانون المدنى. ومدة التقادم تبدأ من تاريخ انتهاء الإيجار لأنه عقد زمنى مستمر التنفيذ. ولكن الدفع بالتخفيض لا يسقط بالتقادم، لأن الدفع بالبطلان المطلق لا يسقط بالتقادم طبقًا للقواعد العامة[٣].

---

(١) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٣، ص ١٠٢٧ وما بعدها وهو يشير إلى الأحكام التى تأخذ بهذا الرأى، من ذلك، مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥٤، دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣؛ مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣؛ مصر الكلية أول يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٦٩٦ سنة ١٩٥٩؛ مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١؛ ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٤٩ سنة ١٩٥٣؛ ٢٩ مايو ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات، قضية رقم ٣٥٦٩ سنة ١٩٥٧؛ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٦٠؛ ٣ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات، قضية رقم ١٧٥٤ سنة ١٩٦١.

(٢) ومن هذه الأحكام، مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥٢؛ ١١ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٢٣ سنة ١٩٥٣؛ ١٨ يناير سنة ١٩٥٤، دائرة ١٢ قضية رقم ٢١٢٣ سنة ١٩٥٣؛ بنها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣، المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤؛ راجع: سليمان مرقس فقرة ٤٥، ص ١٣٣ وما بعدها؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٣، ص ١٠٢٧ وما بعدها.

(٣) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٣، ص ١٠٣٦.

٢ ـ وبجانب حق المستأجر فى طلب تخفيض الأجرة، فله الحق فى طلب استرداد ما دفع من أجرة زيادة على الحد الأقصى، وكذلك استرداد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار، وهوما يعرف بالخلو.

وطلب الاسترداد هو تطبيق للحق فى استرداد ما دفع بغير حق ويخضع للقواعد العامة فى هذا الشأن. ودعوى الاسترداد يجوز رفعها ولو كان من دفع بغير حق يعلم بهذه الصفة وقت الدفع، إذا كان فى الأمر مخالفة للنظام العام. ولكن استرداد ما دفع بغير حق لا يتعلق فى ذاته بالنظام العام، إذا يجوز النزول عنه صراحة أو ضمناً. ومن الممكن أن يعتبر سكوت المستأجر عن طلب الاسترداد فترة طويلة من الزمن قرينة على نزوله على هذا الحق، ومن هنا جاء الخلط الذى وقعت فيه بعض المحاكم إذ اعتبرت السكوت قرينة على النزول عن طلب تخفيض الأجرة، وهو لا يقوم إلا قرينة على النزول عن طلب الاسترداد.

ودعوى استرداد ما دفع بغير حق تسقط بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد، وتسقط الدعوى كذلك فى جميع الأحوال بمضى خمس عشرة سنة من اليوم الذى تم فيه الدفع (م ١٨٧ مدنى).

وإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر فإن الدعوى ترفع على المالك القديم بقدر ما أخذه زيادة عن الحد الأقصى، وكذلك على المالك الجديد بقدر ما استمر فى تحصيله زيادة على هذا الحد.

ويلاحظ أن القاضى بالخيار بين أن يحكم برد المبالغ الزائدة أو أن يحكم باستقطاعها من الأجرة التى يستحق دفعها فيما بعد. وطلب الاسترداد يكون أيضاً عما تم دفعه للمؤجر من مبالغ إضافية أخرى غير الأجرة، وهو

ما يعرف بخلو الرجل أو ما يقوم مقامه. وفى هذه الحالة يجب على القاضى أن يحكم بالرد ولا يكون له أن يقضى باستقطاع ما دفع من الأجرة التى تدفع فيما بعد.

وجدير بالذكر أنه طبقًا لقانون عام ١٩٤٧ فإن المستأجر إذا تنازل عن الإيجار لغيره وتقاضى مقابلا لذلك، فلا يجوز استرداده منه، لأن القانون نص على الاسترداد من المؤجر وليس من المستأجر، ولا توقع عليه عقوبة خلو الرجل. وهذا بخلاف ما إذا أجر المستأجر لغيره من الباطن، فإنه يعتبر فى هذه الحالة مؤجراً وتسرى عليه الأحكام الخاصة بالمؤجر[١]. ولكن بحسب قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ فإن الحظر يسرى على المستأجر كما يسرى على المؤجر.

وقد سبق أن ذكرنا أن إثبات مجاوزة الحد الأقصى للأجرة، جائز بكل الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن[٢].

٢٥١ ـ الجزاء المدنى والجنائى طبقًا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تنص المادة (٢٥) من القانون على عدم جواز زيادة التأمين الذى يدفعه المستأجر عن أجرة شهرين. والجزاء الجنائى لمخالفة هذا الحظر هو الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو إحدى هاتين العقوبتين (م ٧٦ من القانون).

وتنص المادة (٢٦) من القانون على عدم جواز زيادة الأجرة عن الحد القانونى، وعدم جواز تقاضى أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد، وعدم جواز تقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق العقد (خلو رجل)، وعدم جواز

---

(١) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٤، ص ١٠٣٦ وما بعدها.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢١٠.

تقاضى أى مقدم إيجار[1]. ويسرى الحظر فى كل ما سبق ذكره على المؤجر سواء كان مالكاً أم مستأجراً.

ويعاقب كل من يخالف حكم المادة (٢٦) السابق ذكرها، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة. ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها. وهذا هو الجزاء المدنى. أما الجزاء المدنى فى حالة زيادة مبلغ التأمين عن أجرة شهرين، فهو حق المستأجر فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

ونصت المادة (٨٢) على عقوبة جنائية لكل من أجر مكاناً أو جزءا منه، أو باعه، ولا بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى نص سابق. ويقرر هذا الحكم بطلان الإيجار أو البيع الثانى، حماية للمستأجر الأول، لأن توقيع عقوبة جنائية، يعنى أن التصرف الثانى باطل لعدم مشروعية المحل.

٢٥٢ ـ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يلغى معظم العقوبات الجنائية المقيدة للحرية:

تنص المادة (٢٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى

(١) راجع حكم قانون ١٩٨١، ما سبق، فقرة ٢٣٣. وجدير بالذكر أنه طبقًا لحكم المحكمة الدستورية العليا فى ١٩٩٧/٣/١٦ فإن خلو الرجل لم يعد معاقباً عليه حتى بالنسبة للأفعال التى تمت قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، أخذاً بمبدأ الأثر الرجعى للقانون الجنائى الأفضل للمتهم.

يتقاضى بأية صورة من الصور بذاته أو بالواسطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقًا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وقد سبق أن ذكرنا أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أجاز فى مادته السادسة تقاضى مقدم إيجار بما لا يجاوز أجرة شهرين[١].

وقد نصت المادة (٢٤) على أنه «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيًا فى الدعوى».

وجدير بالذكر أن إلغاء العقوبة انصرف فقط إلى الغاء العقوبة المقيدة للحرية، دون عقوبة الغرامة. فتظل النصوص الجزائية الواردة فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سارية فيما يتعلق بعقوبة الغرامة.

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٣٣.

وقضت المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٧٧، بأن الجزاء الجنائى على تقاضى مقدم إيجار لأكثر من شهرين أصبح «منهدمًا» بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

وبالإضافة للجزاء الجنائى، نصت المادة (٢٥) على الجزاء المدنى على مخالفة قانون إيجار الأماكن، وهى تقرر أنه «يقع باطلا بطلاناً مطلقًا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات».

هذا وقد أباح المشرع تقاضى خلو الرجل فى بعض الحالات.

٢٥٣ ـ إباحة تقاضى خلو الرجل فى بعض الحالات:

تنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك عى يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء إذا أبدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصومًا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعًا مشروطًا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان.

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى أن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها».

ويلاحظ على هذا النص ما يلى:

١ ـ خلو الرجل أصبح جائزاً فى حالة التنازل عن الإيجار، وليس فى حالة الإيجار من الباطن.

٢ ـ يشترط لإباحة الخلو أن يكون من حق المستأجر التنازل عن الإيجار سواء بحكم القانون كما فى بيع الجدك، أو بمقتضى شرط صريح فى العقد، وسواء وجد هذا الشرط وقت التعاقد، أو أضيف إلى العقد بعد إبرامه حتى ولو كان قد أضيف للعقد بعد صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للاستفادة من الحكم الوارد به.

٣ ـ مبلغ الخلو يقسم مناصفة بين المالك والمستأجر صاحب الحق فى التنازل.

٤ ـ مقتضى هذا الحكم أيضاً أن المستأجر من حقه أن يحصل على مقابل انهاء عقد الإيجار من المالك مباشرة دون حاجة إلى التنازل للغير.

٥ ـ هناك مجال للتساؤل عن كيفية تطبيق نص المادة (٢٠) المشار إليها، بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، الذى أخضع عقود الإيجار الجديدة للقانون المدنى. والسؤال هو هل يعتبر التنازل للمستأجر الجديد الذى يتم بموافقة المالك وحصوله على نصف ثمن التنازل، عقداً جديداً يخضع للقانون المدنى، إذا تم التنازل اعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، أم يعتبر امتداداً للعقد القديم.

ويبدو لنا أن العقد يعتبر فى هذه الحالة امتداداً للعقد القديم، ولا يخضع بالتالى للقانون المدنى، لأنه يشترط لتطبيق القانون المدنى حسب نص المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، أن يكون عقد الإيجار قد

انتهى قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أو انتهى بعده لأى سبب من الأسباب، دون أن يكون لأحد حق البقاء فى المكان طبقاً للقانون.

وفى حالة التنازل طبقاً للمادة (٢٠) يكون للمتنازل له الحق فى البقاء فى المكان طبقاً للقانون، فلا يخضع عقده للقانون المدنى، ولو تم التنازل بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

٢٥٤ ـ عدم دستورية امتيازات الفنات المهنية بشأن خلو الرجل:

تنص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المنشأة بوفاة المستأجر أوتركه العين. ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال. ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة. وفى جميع الأحوال يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين».

وطبقاً لهذا النص فإن للطبيب أو ورثته، التنازل لطبيب آخر مرخص، عن المكان المؤجر كمنشأة طبية، وتقاضى ثمن هذا التنازل، دون دفع أى مبلغ من هذا الثمن وهو خلو رجل إلى المالك، كما هو مقرر فى المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٣ يوليو ١٩٩٥ بعدم دستورية استثناء الأطباء الذين يتنازلون لزملائهم عن حق إجارة الأعيان المتخذة مقاراً لعياداتهم الخاصة، من أداء ٥٠٪ من مقابل التنازل إلى ملاك هذه الأعيان، لمخالفة ذلك لمبدأ المساواة أمام القانون، ولما فى ذلك من إثراء للمستأجر على حساب المالك بما يتعارض مع الاحترام اللازم لحق الملكية (حكم منشور فى الجريدة الرسمية، العدد ٢٩ يوليو سنة ١٩٩٥، ص ١٥٦٢ وما بعدها).

وفى حكم آخر صدر من المحكمة الدستورية العليا فى ٣ ديسمبر

١٩٩٤ فى الدعوى الدستورية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية، قضت فيه المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقراً لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما توجبه من حصول المالك على ٥٠٪ من ثمن التنازل عن عقد الإيجاز. (حكم منشور فى الجريدة الرسمية فى ٢٢ ديسمبر ١٩٩٤؛ راجع الحكم فى النشرة التشريعية للمكتب الفنى لمحكمة النقض، عدد ١٢ ديسمبر ١٩٩٤، ص ١٥١٠ وما بعدها).

ويلاحظ أن المحكمة الدستورية قضت بعدم دستورية امتيازات الفئات المهنية بشأن خلو الرجل، ولكنها لم تشكك فى مبدأ الحق فى التنازل ذاته المقرر لهذه الفئات.

المبحث الثالث
الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٢٥٥ ـ حصر أسباب انتهاء الإيجار:

لازال عقد إيجار الأماكن خاضعًا للقواعد العامة فى زوال العقد بالبطلان، أو الانحلال بالتقابل، أو الانفساخ بهلاك العين المؤجرة هلاكًا كلياً، أو الانقضاء باتحاد الذمة.

ولكن المشرع ألغى حق المؤجر فى انقضاء الإيجار بانتهاء مدته. فالمادة (٢٣) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ تقرر أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد».

ونصت على نفس الحكم المادة ٣١ من قانون ١٩٧٧ والمادة (١٨)

من القانون ١٩٨١.

أما انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب العذر الطارئ، فلازال قائماً بالنسبة للمستأجر دون المؤجر على النحو السابق دراسته فى القواعد العامة[١]. على أنه إذا كان عذر المستأجر فى إنهاء الإيجار هو نقله إلى بلد آخر، فإن هذا يعتبر لذاته سببًا لوجوب الإخلاء من جانبه متى عثر على مسكن فى البلد الآخر (م ٢/٤ من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ و م ٢/٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

أما انتهاء الإيجار بسبب عدم نفاذه فى حق المالك الجديد للعين المؤجرة إذا كان غير ثابت التاريخ قبل التصرف الذى نقل الملكية، فلم يعد منطبقًا على إيجار الأماكن (م ٢٢ من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ و م ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وقد نص المشرع على ثلاثة أسباب لانتهاء عقد الإيجار، يمكن اعتبارها تطبيقًا خاصًا لقواعد الفسخ. وهذه الأسباب هى الامتناع عن دفع الأجرة، والتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بدون إذن المؤجر، واستعمال العين بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو فى أغراض منافية للآداب العامة. ونص القانون على سبب رابع يعتبر تطبيقًا لانفساخ العقد، هو هدم الأماكن الآيلة للسقوط. ونص المشرع كذلك على انهاء عقد الإيجار إذا أقام المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار مبنى يملكه به أكثر من ثلاث وحدات سكنية، وإن كان المستأجر يستطيع توقى الإخلاء بتوفير وحدة سكنية للمالك أو لأحد أقاربه إلى الدرجة الثانية فى هذا المبنى الجديد. ونص المشرع كذلك على انتهاء عقد إيجار الأجنبى بقوة القانون بانتهاء إقامته القانونية فى مصر، ومع ذلك فقد نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة زوجته المصرية وأولاده منها.

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ١٨٩ وما بعدها.

وقد ألغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وما جد بعده من قوانين سبباً لإنهاء الإيجار كان منصوصًا عليًا فى قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧، وهو الضرورة الملجئة للمؤجر فى شغل المكان بنفسه أو بواسطة أولاده (م ٣ من قانون ١٩٤٧).

أما هدم المكان لمؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع وهو سبب لإنهاء عقد الإيجار فى قانون ١٩٤٧ (م ٢هـ من القانون)، فد أصبح قاصراً طبقًا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

وندرس فيما يلى الأسباب المختلفة لإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، أو بعد امتداده بقوة القانون.

كما ندرس مسألة استمرار عقد الإيجار لمصلحة المطلقة الحاضنة.

٢٥٦ ـ الامتناع عن دفع الأجرة:

تنص المادة (١٨) من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

« (أ) ...

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشرة يومًا من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلامه على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية».

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر

الأجرة والمصاريف والأتعاب عندتنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخر فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو بالطرد حسب الأحوال».

وهذا النص يقابل نص المادة (٢٣/أ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، والمادة (٣١/أ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتنص المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة (١٩) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقًا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يومًا من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات».

وقد درسنا من قبل التزام المستأجر بدفع الأجرة باعتباره الالتزام الرئيسى الذى يقع على عاتقه. ودرسنا فى هذا الشأن ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وما يجب دفعه وإثبات الدفع وضمانات الوفاء بالأجرة. ورأينا بصفة خاصة أن جزاء إخلال المستأجر بهذا الالتزام هذا التنفيذ العينى أو فسخ العقد مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض[1]. وعلى هذا الأساس فإن النص الوارد فى قانون إيجار الأماكن مقرراً حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان لامتناع المستأجر عن الدفع، لا يعدو أن يكون تطبيقًا خاصًا لفسخ العقد بسبب إخلال المستأجر بأحد التزاماته.

ونظراً لأن المؤجر قد يرفض قبض الأجرة تعنتًا، حتى يضع المستأجر فى موقف الممتنع عن دفع الأجرة، ويرفع عليه بالتالى دعوى إخلاء لا يعرف أحد نتائجها، خاصة إذا تراكمت أقساط الأجرة وأصبح المستأجر فى حالة عجز حقيقى عن دفعها، فقد أعطى المشرع للمستأجر الحق فى أن يعرض الأجرة على المؤجر بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول. ويجب أن يتم العرض خلال ١٥ يومًا من تاريخ استحقاق الدفع، بحيث إذا تأخر المستأجر عن هذا التاريخ لا يحق له أن يلجأ إلى هذا الطريق. ويجب على المؤجر أن يقبل استلام الأجرة خلال أسبوع من إخطاره، فإذا رفض ذلك، وجب على المستأجر أن يودع الأجرة خلال الأسبوع التالى فى خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

ولكن إذا لم يقم المستأجر بهذا الإيداع، هل يعتبر متأخراً ويجب بالتالى الحكم فى مواجهته بالإخلاء؟ الجواب على ذلك بالنفى، فإن

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ١٢٨ وما بعدها.

المشرع رسم طريقًا يجب على المؤجر أن يسلكه حتى يتمكن من فسخ العقد. فيجب على المؤجر أولا أن يكلف المستأجر بالدفع بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بدون مظروف أو بإعلان على يد محضر. ويجب ثانيًا أن تمضى مدة خمسة عشر يومًا دون أن يقوم المستأجر بالدفع، فإذا لم تنقض هذه الفترة فإنه لا يعتبر متأخراً، ولا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء وإلا كانت غير مقبولة. فمضى هذه المدة شرط لقبول الدعوى[1]. فإذا انقضى اليوم الأخير من هذه المدة، كان للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر طبقًا للمادة (٢/٤٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. ويلاحظ أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يضع حكمًا مشابهًا لحكم المادة (٢/٤٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. وبالتالى فإن الاختصاص النوعى والاختصاص المكانى يتحدد طبقًا للقواعد المقررة فى المادتين (٤٢)، (٤٩) من قانون المرافعات، بحسب قيمة الدعوى، وموطن المدعى عليه.

وكان المفروض طبقًا للقواعد العامة أن تكون للقاضى سلطة تقديرية فى الحكم الفسخ أو رفض الحكم به إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام فى جملته، أو يمهله فترة من الزمن (م ٢/١٥٧ مدنى). وقد رأى المشرع أن يحد من سلطة القاضى التقديرية بالنسبة لتأخر المستأجر أو امتناعه عن دفع الأجرة لأول مرة. ففى هذه الحالة لا يجوز للقاضى الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء «الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية» قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى (م ٣١ (أ) من قانون ١٩٧٧).

---

(١) سليمان مرقس، فقرة ١٠٥، ص ٣٢٣ وما بعدها؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٤٢، ص ١٠٧١.

وكـــان نص المادة (٢٣) من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يمنع القاضى من الحكم بالإخلاء «إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية».

ولاشك أن دفع المصاريف الفعلية، كأتعاب المحامى الحقيقية، المنصوص عليهـا فى قـانون ١٩٧٧ تزيد كـثيـراً عن دفع ٧٪ من الأجرة والمصـاريف الرسمية طبقًا لقانون ١٩٦٩. وقد قصد المشرع بذلك ردع المستأجر عن التأخر فى دفع الأجرة بتكبيده النفقات الفعلية الباهظة التى تكبدها المؤجر فعلا، مقابل عدم فسخ عقد الإيجار رغم إخلاله بالالتزام بدفع الأجرة.

والمقصود بإيداع الأجرة والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة هو إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف، وليس أمام المحكمة الابتدائية. هذا ما قضت به محكمة النقض [1] على خلاف ما ذهب إليه بعض الفقهاء.

أما إذا تأخر المستأجر أو امتنع عن دفع الأجرة مرة أخرى، فإن للقاضى أن يحكم بالفسخ حتى ولو قام المستأجر بأداء الأجرة وملحقاتها، لأنه من غير المقبول أن يتأخر المستأجر عن الدفع مرة ويضطر المؤجر إلى مقاضاته ثم يقوم المستأجر بالدفع أمام المحكمة فلا يحكم عليه القاضى بالإخلاء، ثم يمتنع المستأجر عن الدفع من جديد فيضطر المؤجر إلى مقاضاته مرة أخرى، وهكذا بغير نهاية مما يسبب إرهاقًا شديداً للمؤجر وتعطيلا كبيراً للمحاكم. ومع ذلك فللقاضى أن يرفض طلب الفسخ إذا قدم المستأجر مبررات تقدرها المحكمة لامتناعه مرة أخرى عن الدفع. والقاضى يباشر فى هذا، سلطته التقديرية المقررة فى القواعد العامة.

وإذا ورد فى عقد الإيجار شرط فاسخ صريح، فإنه يجوز بمقتضى هذا

---

(١) نقض مـدنى ١٩٧٥/٥/٢٨ فى الطعن رقم ٣٨٢ سنة ٤١ق، مـجـمـوعـة أحكام النقض، ٢٠٩/١٠٩٦/٢٦.

الشرط الالتجاء إلى القضاء المستعجل للحصول على حكم بطرد المستأجر. وطبقاً لنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السابق ذكره لا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير من سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

ويستفاد من هذا النص أن قانون إيجار الأماكن لازال يعترف بالشرط الفاسخ الصريح فى اعتبار العقد مفسوخًا من تلقاء نفسه بقوة القانون وقبل رفع الدعوى، ودون حاجة إلى صدور حكم بالفسخ، وأنه يجوز الالتجاء إلى القضاء المستعجل للكشف عن انفساخ عقد الإيجار، والحكم بطرد المستأجر من العين.

وكانت محكمة النقض، قد قضت ببطلان الشرط الفاسخ الصريح، لتعارضه مع حكم المادة (٢٣/أ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تعطى للمستأجر الحق فى تفادى الحكم بالفسخ إذا قام بسداد الأجرة والفوائد والمصروفات قبل إقفال باب المرافعة[١].

ومع ذلك فإن المشرع نص فى فقرة مستقلة من المادة (٣١/أ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على إعمال الشرط الفاسخ الصريح، وهو ما أكده مرة أخرى فى المادة (١٨/أ) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أن القضاء المستعجل قد يحكم بطرد المستأجر من العين بسبب التأخر فى سداد الأجرة. وكل ما أورده المشرع من قيد على الالتجاء إلى القضاء المستعجل هو أنه لابد من تنفيذ الحكم فى مواجهة المستأجر نفسه، وأن المستأجر يستطيع تفادى الطرد إذا هو قام بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب عند

---

(١) نقض مدنى ١٩٨٠/٣/٥، طعن رقم ٥٦٥ س ٤٩ق، مجلة القضاة، عدد يناير، أبريل ١٩٨١، ص ٢٨٠-٢٨١.

تنفيذ الحكم. ففى هذه الحالة لا ينفذ الحكم ولا يطرد المستأجر. وفى ذلك حماية للمستأجر من الاستعجال الذى يصاحب أحكام القضاء المستعجل، مع الاعتراف فى نفس الوقت بإقرار المشرع لأحكام الشرط الفاسخ الصريح الواردة فى القانون المدنى[١].

ويلاحظ أن تكرار عدم الدفع الذى يعيد للقاضى سلطته التقديرية فى الحكم بالفسخ من عدمه، هو ما يحدث سواء أمام القضاء العادى، أو القضاء المستعجل، لأن الفقرة الخاصة به، وردت فى المادة (١٨/أ) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد الإشارة إلى القضاء العادى والقضاء المستعجل.

والقاضى لا يحكم بالإخلاء طبقًا للقواعد العامة إذا كان المستأجر غم امتناعه عن الدفع، لا يعتبر متأخراً عن الوفاء بدين الأجرة، كما لو ادعى المستأجر بوقوع المقاصة بين دين الأجرة وما قبضه المؤجر زيادة عن الحد الأقصى للأجرة، أو كان المستأجر يتمسك بحقه فى الحبس لعدم قيام المؤجر بالتزاماته بالصيانة أو منع التعرض، أو أن يدعى بأنه أصبح مالكًا للعين المؤجرة بطريق الشراء، ويكون على حق فى كل ما يدعيه من هذا القبيل[١].

٢٥٧ ـ التأجير من الباطن بغير إذن:

تنص المادة (٢٣) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ على أنه «فى

---

(١) سليمان مرقس، الطبعة الثامنة، جـ٢، ١٩٨٣، ص ٧٣ وما بعدها.

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه «متى كان الواقع هو أن الطاعنة أقامت دعواها بطلب إخلاء المطعون عليه الأول من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت المحكمة إذ رفضت طلب الخلاء قد أسسته على دفاع المستأجر من أن علاقة الإيجار التى كانت قائمة بينه وبين المؤجرة قد انتهت بشرائه العين المؤجرة، فإن هذا الذى قررته المحكمة ليس تطبيقًا لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو وفقًا لقواعد القانون العام» (نقض ٢٠ نوفمبر ١٩٥٢، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة، جـ١، ص ١١٢، قرة ٨٩).

غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (ب) إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك. وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد (٤)، (٢١)، (٢٦)، (٢٧) من هذا القانون». وقد ورد نفس الحكم فى المادة (٣١/ب) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة (١٨/ج) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ [١].

وقد درسنا من قبل التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. ورأينا أنه طبقًا للقانون المدنى فإن الأصل هو جواز ذلك (م ٥٩٣ مدنى). ولكن الاستثناء أصبح أصلا بعد أن حظر قانون إيجار الأماكن، الإيجار من الباطن، وحذا حذوه قانون الإصلاح الزراعى[٢]. وطبقًا للمادة (١٨/جـ) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن قيام المستأجر بالتأجير من الباطن يعتبر سببًا لإخراجه من العين لإخلاله بالالتزام بعدم التأجير من الباطن بغير إذن. وهو التزام فرضه القانون بقاعدة مكملة يجوز الاتفاق على ما يخالفها. وقد سبق أن درسنا كل ما يتعلق بالإيجار من الباطن من مسائل ونكتفى هنا بدراسة إذن المؤجر للمستأجر فى التأجير من الباطن. ويأخذ حكم التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ترك العين للغير بأى وجه.

والمشرع يشترط لجواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار[٣]

---

(١) تنص المادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: «... جـ - إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيًا وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشًا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقًا لأحكام المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(٢) راجع ما سبق، فقرة ١٦٥ وما بعدها.

(٣) والإذن بالتأجير من الباطن يؤدى إلى الإذن بالتنازل عن الإيجار، والعكس صحيح، كما أن الإذن يتصرف إلى الاثنين معًا (م ٥٩٤ مدنى).

حصول المستأجر على إذن صريح كتابى من المالك بدون تفرقة بين عقود أبرمت منذ أول يناير عام ١٩٤٤ أو أبرمت قبل هذا التاريخ كما كان الحكم فى ظل قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧، حيث كان يكفى فيه الإذن العام بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار إذا كان العقد قد أبرم منذ أول يناير عام ١٩٤٤، وكان الإذن الكتابى الصريح لايشترط إلا بالنسبة للعقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ. أما فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فلابد من إذن كتابى صريح من المالك فى جميع الأحوال.

وعلى هذا النحو إذا وجد فى عقد الإيجار الأصلى تصريح عام ومطبوع يعطى للمستأجر الحق فى التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، فلا يعتد به، بل لابد من وجود إذن صريح وموقع من المالك بحق المستأجر فى القيام بذلك.

ومن الناحية العملية فإنه قلما يوجد فى العقود الحديثة نص عام فى عقد الإيجار يجيز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، إلا أن «أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتى صارت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصًا فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن، وما كان فى ذلك ضرر على المالك، لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن»[1]. وبالنسبة لهذه العقود بالذات فإن الإذن العام الوارد فيها لم يعد كافيًا لقيام المستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، بل لابد من إذن كتابى صريح من المؤجر، وذلك حتى لا تكون الحماية التى أعطاها المشرع للمستأجر وسيلة له لتحقيق الربح على حساب المؤجر.

---

(١) التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ بصدد المادة ٢/ب من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٤٤، ص ١٠٨١؛ منصور مصطفى منصور، فقرة ٢٢٢، ص ٥٦٦.

وترد على هذه القاعدة عدة استثناءات هى:

١ ـ لا حاجة لإذن المؤجر للمستأجر للتنازل عن الإيجار فى إيجار المصنع أو المتجر (الجدك). وقد سبق بيان ذلك، بل لو حظر المؤجر على المستأجر القيام بذلك لم يكن للحظر أثر إذا توافرت الشروط السابق دراستها[1].

٢ ـ تنص المادة (٣/٤) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقًا للحالات ووفقًا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والمرافق».

وطبقًا لهذا النص فإن تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر، وهو لا يعدو أن يكون تنازلاً متبادلاً عن الإيجار، أصبح جائزًا دون حاجة إلى تصريح من مالك العقار، وذلك طبقًا للشروط الواردة فى النص المذكور.

ولكن تنفيذ هذا الحكم يقتضى إصدار قرار من وزير الإسكان مراعاة للضمانات المطلوب توافرها فى هذا الشأن. ويبدو من الصعب إلى حد كبير تحقيق هذه الضمانات. وكان هذا النص موضع بحث طويل فى مجلس الأمة، وكان رأى وزير الإسكان والمرافق باعتباره ممثلا للحكومة عند مناقشة مشروع هذا النص أن «الوزارة لا تستطيع وضع الضمانات الكافية لحق استخدام تبادل الشقق، وأن ذلك قد يؤدى إلى أن يهرب رأس المال الخاص من الاستثمار فى قطاع الإسكان». ولكن المجلس وافق على المادة كما هى فى النص.

وعندما صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص فى المادة (٣/٧) منه على أنه «وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقًا للحالات ووفقًا للقواعد والشروط

(١) وتشترط محكمة النقض أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يمارسه البائع، نقض ١٨ مايو ١٩٧٧، مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٢٣٩ - ٢٣١، وراجع أحكام النقض الأخرى المشار إليها فى سليمان مرقس، جـ٢، ١٩٨٣، ص ٢٨١، هامش ١٨٢.

والاجراءات والضمنات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير». ومن الواضح أن هذا النص يقصر الحق فى التبادل على المستأجرين فى البلد الواحد.

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الصادر بها قرار وزير الإسكان المنشور فى الوقائع المصرية فى ١٤ مارس ١٩٧٨، والمعمول به من تاريخ نشره، على أحكام تبادل الوحدات السكنية فى المواد ٣-٦ من اللائحة المذكورة.

وتنحصر أسباب التبادل فى الظروف الصحية، أو الاجتماعية، أو توفير الوقت واستعمال وسائل المواصلات.

ولا يتم التبادل إلا بموافقة المالكين للوحدتين المتبادلتين، أو بحكم القضاء، ولا يعتبر سكوت أحد المالكين عن الرد على الإخطار الموجه له قبولا للتبادل بل يعتبر رفضًا له، ولابد فى هذه الحالة من الالتجاء للقضاء لاستصدار حكم بالتبادل. (المادتان الخامسة والسادسة من اللائحة التنفيذية).

ولذلك يمكن القول بأن تبادل الوحدات السكنية ليس من الحالات التى يتم فيها تنازل المستأجر عن عقد الإيجار بإرادته وحده.

٣ ـ إذا ترك المستأجر العين المؤجرة وبقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الترك، فلا يجوز إخراج أى من هؤلاء من العين، بل يجب على المؤجر أن يحرر لهم عقد إيجار باسمهم. ومن ناحية أخرى يصبح كل منهم متضامناً مع الآخرين فى الالتزام بآثار عقد الإيجار. ولا تشترط أى مدة خاصة لمساكنة هؤلاء الأشخاص للمستأجر قبل تركه للعين. ويجوز ترك العين لغير هؤلاء من أقارب المستأجر إلى الدرجة الثالثة إذا كانوا يقيمون معه لمدة سنة على الأقل قبل الترك»[1].

(١) وحد المشرع فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حكم الترك مع حكم وفاة المستأجر، راجع ما يلى فقرة ٢٦٦.

٤ ـ للمستأجر من مواطنى جمهورية مصر العربية المقيم بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر شقته مفروشة أو خالية مدة إقامته بالخارج دون حاجة إلى إذن المالك وقد سبق بيان ذلك[١].

٥ ـ يجوز للمستأجر فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير تأجير شقته مفروشة أو خالية دون حاجة إلى إذن من المالك. وقد سبق بيان ذلك[٢].

٦ ـ هناك حكم استثنائى مؤقت نص عليه القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ وهو يقرر فى مادته الأولى. «ولا يجوز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان طلب الحكم بالإخلاء بسبب استئجارهم لها بطريق التنازل عن العقد أو الإيجار من الباطن دون تصريح من المؤجر. ويوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تنفيذها وذلك لمدة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أو حتى إزالة آثار العدوان أيهما أقرب».

ومقتضى هذا الحكم أنه إذا مضت سنة من تاريخ نفاذ هذا الحكم ولم تكن أزيلت آثار العدوان، فإنه يجوز بعد ذلك الحكم بالإخلاء أو الطرد بسبب التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، وتعتبر مدة السنة كافية لكل من المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن لتصحيح وضعه طبقًا للقانون. وقد صدرت عدة تشريعات بعد ذلك بمد أجل هذا الاستثناء.

٧ ـ للمستأجر أن يؤجر المكان مفروشًا أو خاليًا فى جميع الحالات التى استحدثها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المادة (٤٠) منه، والتى سبق دراستها، وهى تأجير جزء من المكان المؤجر له لمزاولة مهنة أو

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٣٧.

(٢) راجع ما سبق فقرة ٢٣٧.

حرفة، إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، أو تأجير المكان للطلاب الذى يدرسون فى غير المدن التى يقيم فيها أسرهم، أو التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها، وكذلك التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو للمنظمات الدولية، أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل، والإقامة بجمهورية مصر العربية، أو التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص[1].

٨ ـ تنص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المنشأة بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة. وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين».

وتنص المادة (٥٥) من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم مهنة المحاماة على حكم مشابه يعطى للمحامين ولورثتهم الحق فى تنازل بعضهم إلى البعض الآخر من الأماكن المؤجرة لهم.

وقد سبق أن رأينا أن المحكمة الدستورية العليا، وإن كانت لم تشكك فى مبدأ الحق فى التنازل، إلا أنها قضت بعدم دستورية التنازل بدون تطبيق المادة (٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، التى تقرر للمالك الحق فى نصف ثمن التنازل»[2].

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٣٧.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢٥٤.

٢٥٨ - الغاء استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك، كسبب لإنهاء عقد الإيجار:

تنص المادة (٢٣/ج) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: ... (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر».

وتنص المادة (٣١/جـ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن سبب إنهاء عقد الإيجار هو «إذا استعمل المستأجر المكان أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد إعذاره بإعادة الحالة إلى ما كان عليه».

وقد سبق أن درسنا التزام المستأجر طبقًا للقواعد العامة باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغيير فيها، ورأينا أن الجزاء على الإخلال بهذا الالتزام هو التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض[1]. والنص الوارد فى قانون إيجار الأماكن يعتبر تطبيقًا لحق المؤجر فى الفسخ لإخلال المستأجر بالتزامه المذكورة. بغض النظر عن الاختلافات الطفيفة فى الصياغة بين قانون ١٩٦٩ وقانون ١٩٧٧.

ومع ذلك فإن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أسقط هذا السبب كمبرر لإنهاء عقد الإيجار والذى كان يعطى للقاضى سلطة تقديرية واسعة فى الحكم بالفسخ. وقد سبق أن رأينا أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أجاز للمستأجر أن يستعمل المكان فى غير الأغراض المؤجر من أجلها مقابل دفع زيادة فى الأجرة، دون حاجة للحصول على موافقة المالك على ذلك.

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ١٢٧ وما بعدها

وتتراوح الزيادة بين ٢٠٠ ٪ و ٥٠ ٪ من أجرة المكان، حسب تاريخ إنشائه[١]. (م ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١). وكانت نفس الزيادة مقررة فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشرط أن يتم التغيير بموافقة المالك.

٢٥٩ ـ استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب:

أضاف القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سببًا جديداً لإنهاء عقد الإيجار ورد فى الفقرة (د) من المادة (٣١). وهو «إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى». وقد ألغيت المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمقتضى المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، التى قررت نفس الحكم مع بعض التعديل فى صياغته فى الفقرة (د) منها، التى تقرر أن سبب الإنهاء يتحقق «إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب».

ونص قانون ١٩٨١ مطابق لنص قانون ١٩٧٧، فيما عدا أنه أضاف سببًا جديداً من أسباب الإخلاء، هو الإضرار بسلامة المبنى، كأن يقوم المستأجر بالهدم والبناء داخل العين المؤجرة بما يهدد سلامة المبنى. أما إذا أزال المستأجر حائطاً بين حجرتين، ولم يكن ذلك يهدد سلامة المبنى، فلا يعتبر ذلك سبباً للإخلاء[٢].

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٢٩.

(٢) بشرط حصوله على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة.

وقد ذهب البعض إلى التوسع فى تفسير المقصود بالإضرار بسلامة المبنى بحيث يشمل «كافة الاستعمالات المخالفة لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها متى كانت تضر بسلامة المبنى، بل يشمل أيضًا الاستعمالات غير المخالفة لشروط العقد، وحتى مجرد إغفال استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له متى كان ذلك يضر بسلامة المبنى»[1].

ويشترط لقبول دعوى الإخلاء، أن يكون قد صدر حكم نهائى غير قابل للطعن فيه بالاستئناف، وإن كان قابلا للطعن فيه بالنقض أو التماس إعادة الحظر، بأن المستأجر قد استعمل العين أو سمح باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب. ويشمل ذلك، فى نظر البعض، أن يكون الحكم صادراً من محكمة الأمور المستعجلة، أو من محكمة الموضوع[2].

٢٦٠ ـ الهدم الكلى أو الجزئى للأماكن الآيلة للسقوط طبقًا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

إذا آل المكان للسقوط، أى إذا كان غير قابل للترميم ولابد من هدمه، فإنه يعتبر فى حكم المكان الذى هلك فعلا. وطبقًا للقواعد العامة فإن العقد ينفسخ من تلقاء نفسه لاستحالة محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع. فإذا هدم المكان فعلا وأقيم مكانه آخر غيره، فإنه لا يحق للمستأجر طبقًا للقواعد العامة أن يطلب إعادته للمكان الجديد، لأن عقده الأول قد زال بالانفساخ ولابد من عقد جديد حتى يكون مستأجراً للمكان الجديد.

ومع ذلك فقد نص المشرع فى المادة (٣/٣٩) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ على أنه «وللمستأجر فى جميع الحالات التى يتم

---

(١) سليمان مرقس، جـ٢، ١٩٨٣، ص ٢٧٦.

(٢) سليمان مرقس، جـ٢، ١٩٨٣، ص ٢٧٨.

فيها هدم العقار طبقًا لأحكام هذا الباب الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة فى العقار المنشأ طبقًا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق».

وجدير بالذكر أن شغل المكان الجديد يكون بمقتضى عقد إيجار جديد وليس بمقتضى عقد الإيجار السابق. ويكون المالك ملزمًا بتحرير هذا العقد للمستأجر طبقًا لما يقرره وزير الإسكان والمرافق من شروط. ويلاحظ بصفة خاصة أن الأجرة فى العقد الجديد تحدد على أساس القواعد السابق دراستها فى تحديد أجرة أماكن القسم السادس الخاضعة لقانون إيجار الأماكن الجديد، ولا يعتد بالأجرة المقررة فى عقد إيجار المكان السابق هدمه.

وقد عهد المشرع إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (وتراجعها لجنة خاصة فى كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى) بمهمة وضع تقرير عن الأماكن الآيلة، أو الأماكن التى فى حاجة إلى ترميم[1].

«ولكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه.. فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ إعلان القرار إليه، أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، (م ٣٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩). وغنى عن الذكر أنه يجوز الالتجاء إلى القضاء للحكم بهدم المكان أو بترميمه، ولو لم تكن اللجنة السابق ذكرها قد أصدرت قرارًا فى هذا الشأن. والمحكمة تستعين فى حكمها بتقرير خبير كمهندس التنظيم. والمحكمة هى دائمًا الخبير الأعلى فى كل ما يحتاج إلى خبرة فنية[2].

---

(١) راجع المواد ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(٢) ولم تعدل المواد من ٥٥ إلى ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الأحكام المذكورة فى المتن والتى كان يقررها قانون ١٩٦٩ باستثناء أن قانون ١٩٧٧ نص على تشكيل خاص للمحكمة الابتدائية فى المادة ١٨ منه. وقد ألغى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المادة المذكورة فى مادته الخامسة، وأصبح تشكيل المحكمة الابتدائية وفقًا للقواعد العامة كما كان الأمر فى ظل قانون ١٩٦٩.

وقد استحدث قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ حكمًا هامًا من شأنه أن يقوم المؤجر بأعمال الصيانة والترميم على أن تزاد الأجرة على المستأجر بعد ذلك.

وكان الحكم قبل القانون المذكور يتلخص فيما يأتى: إذا كان المكان الآيل للسقوط يمكن ترميمه فيبقى دون هدم ولا يجوز إخراج المستأجر منه لأن على المؤجر التزام بالترميم فيجب أن يقوم به وللمستأجر أن يلجأ فى ذلك إلى القضاء يطلب ترخيصًا فى القيام به على نفقة المؤجر، أو أن يقوم به دون ترخيص إذا توافرت دواعى الاستعجال (م ٥٦٨ مدنى). ولكن من ناحية أخرى يشترط لالتزام المؤجر بالصيانة ألا تكون التكاليف باهظة بالنسبة لأجرة العين المؤجرة، وإلا أصبح من غير الجائز تنفيذ الالتزام عينًا، ولم يكن للمستأجر إلا طلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى[1]. وكان للمؤجر أن يطلب الإخلاء إذا لم يطلب المستأجر الفسخ تطبيقًا لنص المادة (٢/د) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧.

ونظرًا لأن معظم الحالات التى يكون بها المكان فى حاجة إلى ترميمات كبيرة، يكون تنفيذ هذا الالتزام مرهقًا للمؤجر بالقياس إلى الأجرة التى يتقاضاها من مثل هذا المكان، مما يسمح له بعدم تنفيذ التزامه عينًا. فقد رأى المشرع رعاية لمصلحة الطرفين أن يلزم المؤجر بالترميم رغم بهاظة تكاليفه على أن تزاد الأجرة على المستأجر بنسبة معينة. وهذا ما تنص عليه المادة (٣٦) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تقرر أنه «على المالك فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية، وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبت فى الطلب خلال ثلاثة أسابيع ويخطر كل من الملاك والمستأجرين بقرارها فى

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٨١.

هذا الشأن. وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالى لإتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ١٢ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الإيجارية. ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار»[١].

ويلاحظ أن المبلغ الذى يرجع به المؤجر على المستأجر هو مبلغ جزافى يزيد فى آخر الأمر عن المبالغ التى أنفقها المؤجر فى الترميم لأن أجرة المكان تزيد سنوياً بما يعادل ١٢ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الإيجارية. وتزاد الأجرة على هذا النحو بغير حد زمنى، حتى بعد استهلاك كل المبالغ التى أنفقت فى الترميم.

ومساعدة للمالك فى القيام بالترميم فإنه يجوز لوزارة الإسكان والمرافق والمؤسسات العامة التى تشرف عليها منح المالك قرضاً لهذا الغرض[٢].

وإذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة إخلاء المبنى موقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها. فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى. ولشاغل البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك. ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك. وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة،

---

(١) أصبحت الزيادة فى الأجرة السنوية ٢٠ ٪ من قيمة أعمال الترميم طبقاً للمادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ثم ألغيت المادة ٦١ بمقتضى المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، حيث أصبحت نفقات الصيانة والترميم تخضع فى هذا القانون لأحكام تفصيلية أخرى. راجع ما يلى، فقرة ٢٦٧.

(٢) راجع المادة ٣٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً، ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين[١].

ويلاحظ أن المستأجر غير مجبر على البقاء مرتبطاً بعقد الإيجار وما يترتب على أعمال الترميم من الزيادة فى الأجرة. بل يجوز له أن يبدى رغبته فى إنهاء العقد خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت (م ٤/٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩).

٢٦١ ـ الأماكن الآيلة للسقوط طبقًا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

نصت المادة (١٨/أ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إخلاء المكان فى حالة «الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقًا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية».

والقوانين السارية التى يشير إليها هذا النص، هى أحكام المواد من (٥٥) إلى (٦٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[٢].

وقد نصت هذه المواد على العديد من الأحكام الإجرائية المتعلقة بفحص المبانى، واللجان المختصة بذلك، وإعلان قرار اللجنة المختصة، والطعن فيه أمام القضاء، وإمكانية تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال بواسطة الجهة الإدارية على نفقة صاحب الشأن، وكذلك على حق المستأجر فى تنفيذ عمليات الترميم على نفقة المالك بعد الحصول على إذن بذلك من القضاء المستعجل.

وتنص هذه الأحكام كذلك على حق الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم، على إخلاء المكان بالطريق الإدارى، إذا تقرر هدمه أو ترميمه.

---

(١) راجع المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(٢) تم إلغاء المادتين ٦١، ٦٢ بمقتضى المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

والإجراءات الإدارية والقضائية التى نص عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تختلف كثيراً عما كان مقرراً فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

ومع ذلك فإن قانون ١٩٧٧ استحدث حكماً موضوعياً هاماً، تأكد بنص المادة (١٨/أ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، هو إلغاء حق المستأجر الذى يخلى المكان الذى تقرر هدمه فى شغل وحده بالعقار الجديد بعد إعادة البناء.

وبذلك أصبح هدم المنزل الآيل للسقوط سبباً لإنهاء عقد الإيجار دون رجعه.

أما فى حالة ترميم المكان، فإن المستأجر يعود إلى المكان بعد ترميمه، ولكن الأجرة تزاد عليه بنسبة ٢٠ ٪ سنوياً من نفقات الترميم التى تحملها المالك (م ٣/٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧). ومعنى ذلك أن المالك يحصل على عائد سنوى على النفقات الرأسمالية التى ينفقها على أعمال الترميم والصيانة بواقع ٢٠ ٪ سنوياً. وكانت الزيادة المقررة فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هى ١٢ ٪ سنوياً من نفقات الترميم بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الإيجارية (م ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٢). وقد ألغيت المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمقتضى المادة (١٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[1].

٢٦٢ - هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها:

نظراً لوجود أماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى، تشغل مساحات واسعة فى مواقع ممتازة. فقد أجاز المشرع فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فى

---

(١) نظم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أحكام نفقات الصيانة والترميم، وألغى نص المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (راجع المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١). وسندرس هذا الموضوع فى فقرة ٢٦٩.

المواد من (٤٩) إلى (٥٤) منه، هدم هذه الأماكن لإعادة بنائها ولو لم تكن آيلة للسقوط بشرط ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم، وبشرط أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن ٥٠٪ من مجموع مسطحاته، وبشرط أن يضمن المالك عودة المستأجر إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى، وبشرط أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقًا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها. ويتعهد المالك خلال الفترة الزمنية التى يتم فيها الهدم وإعادة البناء، أن يوفر وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارسة المستأجر نشاطه فيها. وإذا لم يتمكن المالك من توفير الوحدة المناسبة، فإنه يلتزم بدفع مبلغ نقدى للمستأجر يعادل الفرق بين أجرة المكان الذى كان يشغله وأجرة الوحدة التى يتعاقد على نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المكان بعد إنشائه.

ويجوز للمالك بدلا من ذلك، أن يدفع للمستأجر مبلغًا مساويًا للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها عن مدة عشر سنوات، بشرط ألا يقل المبلغ المدفوع عن ألفى جنيه.

ويحدد المالك للمستأجر موعدًا للإخلاء لا يقل عن أطول مدة إيجار متفق عليها عن أن أى وحدة من وحدات المبنى، ولا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء (م ٤٩ من القانون).

ولا يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعًا عليه وذلك بموجب خطابات موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم. فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على

حكم بالإخلاء. أى أنه لو اعترض مستأجر واحد، ولو بطريق السكوت عن الرد على إخطار المالك، فلابد للمالك أن يلجأ إلى القضاء إذا أراد. والحكم الصادر بالإخلاء يكون قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به.

وهذا الحكم لا ينفذ بذاته، بل لابد أن يقوم المالك بأداء التعويض السابق ذكره والمنصوص عليه فى المادة (٤٩) من القانون، أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعًا غير مشروط لصالح المستأجرين. ولابد أن ينتظر المالك ثلاثة أشهر بعد صدور الحكم، وأن يلجأ المالك بعد ذلك إلى قاضى الأمور المستعجلة لاستصدار حكم بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً.

والمالك يلجأ أيضًا إلى قاضى الأمور المستعجلة بعد مرور ثلاثة أشهر على موافقة جميع المستأجرين على الإخلاء، لاستصدار حكم بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً (م ٥٠ من القانون).

ولا تسرى أحكام هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها، على المبانى المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى، وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة، ومحطات تموين وخدمة السيارات، أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية، وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

ومن الواضح أن قرار وزير الإسكان مطلوب فقط فى غير ما ورد ذكره فى المادة (٥٠) من القانون.

أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام، فتسرى عليها أحكام

الهدم لإعادة البناء على أن تزاد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الاستفادة من هذه المهلة، وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء (م ٥١ من القانون).

وعلى المالك وخلفه العام أو الخاص ألا يتقاعس فى الهدم وإعادة البناء.

فإذا لم يتم الهدم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً، وإلا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩)، وهو ما سبق بيانه، بالإضافة إلى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عن موافقته على الإخلاء، وذلك كله دون إخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض (م ٥٢ من القانون).

وإذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم إتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم، جاز للمحافظ المختص أن يعمد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بإنشائه أو استكماله من ذات رتبة الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقاً لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى [١].

---

(١) والامتياز يحتج به بعد قيده، وبحسب مرتبته من وقت القيد. ومع ذلك فهو يتقدم على الرهن السابق قيده على العقار، والذى يمتد بقوة القانون إلى المنشآت والتحسينات (م ١٠٣٦ من القانون المدنى). راجع كتابنا فى التأمينات الشخصية والعينية، فقرة ٧٠، وفقرة ١٦٤.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية. ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهرياً لأغراض إعاشته.

وبالرغم من أن أهم أحكام الهدم لإعادة البناء هو حق المستأجر فى العودة إلى المكان بعد بنائه «بذات القيمة الإيجارية الأولى» كما تقرر المادة (٤٩/د) من القانون.

وبالرغم من أن المشرع اشترط لإمكان الهدم لإعادة البناء أن يتضمن «الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها » (م ٤٩/أ من القانون).

وبالرغم من أن المشرع عاد فأكد هذا الحق مرة أخرى فى صدر المادة (٥٤) من القانون بقوله «لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه». إلا أنه أردف ذلك بقوله «ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك. وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضاً آخر مساوياً للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) من هذا القانون».

ولابد حتى لا يكون هناك تعارض فى نصوص التشريع الواحد أن نفسر عبارة «ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك»، تفسيراً ضيقاً يقصد به أن يكون الترخيص قد صدر فعلا ببناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض، ثم صدرت بعد صدور الترخيص، وبعد هدم المكان، تشريعات جديدة تحول دون ذلك.

وحق المستأجر فى العودة إلى المكان بعد بنائه يسقط بمرور شهر من

الإخطار الذى يجب أن يوجهه له المالك على يد محضر بإتمام إعادة البناء، والذى يجب أن يرسله المالك إلى المستأجر على محل إقامته الذى سبق وأن أخطر به المالك عند الإخلاء.

وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحده فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إخطاره، وإلا سقط حقه فى ذلك.

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد. (م٥٤ من القانون)[1].

٢٦٣ ـ إنهاء عقد الإيجار بسبب إقامة المستأجر مبنى بعد استئجاره العين المؤجرة:

تنص المادة (٢/٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «إذا أقام المستأجر مبنى مملوكًا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره، يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له من الوحدة التى يستأجرها منه».

وحتى ينطبق هذا النص:

١ ـ لابد أن يقيم المستأجر مبنى مملوكًا له فى تاريخ لاحق لاستئجار الوحدة المؤجرة له.

٢ ـ لابد أن يقيم المستأجر مبنى مملوكًا له، ولا يتحقق الشرط إذا تملك المستأجر المبنى بطريق الشراء أو الهبة أو الوصية أو الميراث.

٣ ـ يجب أن تزيد عدد وحدات المبنى الجديد عن ثلاث وحدات، أما إذا كان المبنى يتكون من ثلاث وحدات أو أقل فلا ينطبق النص.

---

(١) راجع المادتين ٢٧، ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٤ ـ يجب أن يكون المبنى الجديد فى نفس المدينة التى يوجد بها المكان المؤجر للمستأجر. وهذا الشرط غير موجود فى النص، ولكن لا يتصور أن تكون إقامة مبنى فى مدينة أخرى سببًا لإخلاء المستأجر من المكان الذى يسكن فيه فى المدينة التى يقيم بها.

٥ ـ يشترط أن يكون المكان مؤجراً للمستأجر لأغراض السكنى، وأن يكون المبنى الجديد مقاماً لنفس الأغراض أيضاً.

٦ ـ ترفع دعوى الإخلاء من المالك وليس من أحد أقاربه. ولكن لا يشترط أن يكون المالك فى حاجة إلى السكن أو يكون أحد أقاربه فى حاجة للسكن. فالمالك يستطيع بعد إخلاء المكان أن يستعمله بنفسه أو بواسطة غيره فى أى غرض من الأغراض.

٧ ـ ومع ذلك فإن المشرع حماية للمستأجر، أجاز له أن يتوقى دعوى الإخلاء رغم توافر جميع شروطه السابق ذكرها، إذا هو عرض على المالك أن يؤجر ه أو يؤجر أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية إحدى وحدات المكان الجديد بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه.

٨ ـ وردت بالنص عبارة «وتوفير مكان ملائم» لتوقى دعوى الإخلاء. ومقتضى ذلك أنه إذا كانت الشقة المؤجرة من شقق الإسكان الفاخر، بينما وحدات المبنى الجديد ليست فى نفس المستوى، فيتعين على المستأجر أن يضم بعض هذه الوحدات إلى بعض ويرتفع بمستوى تشطيبها بما يجعلها قابلة للمقارنة مع الشقة التى يستأجرها. ويخضع كل ذلك لسلطة القاضى التقديرية عند النزاع.

٢٦٤ ـ انتهاء عقد إيجار الأجنبى بانتهاء إقامته القانونية فى مصر:

تنص المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة. ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة. ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً».

ويلاحظ على هذا النص:

١ ـ عقد الإيجار يمتد امتداداً قانونيًا بالنسبة للمصرى، وكذلك بالنسبة للأجنبى الذى له إقامة قانونية فى مصر وطوال مدة هذه الإقامة.

٢ ـ إقامة الأجنبى التى يعتد بها هى الإقامة القانونية وليست الإقامة الفعلية. والإقامة القانونية تكون لسبب من أسبابها كالعمل والدراسة والاستثمار والسياحة والزواج من مصرى أو مصرية أو غير ذلك من الأسباب، وهذه مسألة إدارية تفصل فيها الجهة الإدارية المختصة التى تمنح الإقامة للأجانب. وفى حالة النزاع تثبت الإقامة بشهادة من هذه الجهة. فإذا لم تكن للأجنبى إقامة قانونية أصلا، أو كانت له إقامة قانونية وانتهت مدتها، ولم تجدد، انتهى عقد إيجاره بقوة القانون. وإذا طلب المؤجر إخلاء المكان فلا يملك القاضى سلطة تقديرية فى هذا الشأن. ويلزم الأجنبى بدفع مقابل شغل المكان بعد انتهاء عقد الإيجار كتعويض للمؤجر وليس كأجرة فى عقد إيجار.

٣ ـ ومع ذلك فإنه حماية للزوجة المصرية للأجنبى، فإن عقد الإيجار يستمر لصالحها، ولصالح أولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيًا. ولا يمتد عقد الإيجار لصالح أولاد

الأجنبى من غير زوجته المصرية، أو لصالح أى أقارب آخرين له كما هو الشأن بالنسبة للمصريين طبقًا للمادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[١].

وعلى الزوجة المصرية أن تثبت إقامتها، أو إقامة أولادها بالعين المؤجرة، وعلى المؤجر أن يثبت مغادرتهم للبلاد نهائيًا. ويجوز الإثبات من الناحيتين بكل طرق الإثبات. ولا يتوقف ذلك إلى الحصول على شهادة إدارية، أو أى طريق آخر من طرق الإثبات.

٢٦٥ ـ عدم انتهاء الإيجار بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة:

سبق أن رأينا أنه من أسباب انتهاء الإيجار أن تنتقل العين المؤجرة إلى مالك جديد، ولا يكون الإيجار نافذاً فى حقه لعدم ثبوت تاريخه فى وقت سابق على التصرف الناقل للملكية (م ٦٠٤، م ٦٠٥). ولكن على خلاف حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية، طبقًا للمادة (٣٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وطبقًا لهذا النص فإن الإيجار يظل قائمًا رغم انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك جديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية.

ومن ناحية أخرى فإن أحكام قانون إيجار الأماكن تسرى فى حق المالك الجديد، وأهم هذه الأحكام هو ما يتعلق بامتداد الإيجار امتداداً قانونياً بعد انقضاء مدته، وكذلك ما يتعلق بالحد الأقصى للأجرة.

---

(١) قارن سليمان مرقس، جـ٢، ١٩٨٣، ص ٣١٢ حيث يذهب إلى أن العقد يمتد لمصلحة أقارب المستأجر الأجنبى طبقًا للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وهذا الرأى يخالف النص الصريح للفقرة الأخيرة للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨.

٢٦٦ - موت المستأجر أو تركه العين المؤجرة والامتداد القانونى للإيجار:

رأينا أنه طبقًا للقواعد العامة فإن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر، وينتقل الحق فيه إلى ورثته، وإن جاز لهولاء أن يطلبوا فسخ الإيجار بسبب موت مورثهم باعتبار ذلك عذراً طارئًا إذا توافرت شروط معينة. وينصرف هذا الحكم إلى الورثة الشرعيين ولو كانوا غير مقيمين مع المستأجرين فى نفس المكان. على أن تطبيق هذه الأحكام لا يكون إلا عن المدة الأصلية لعقد الإيجار.

أما إذا أراد ورثة المستأجر التمسك بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد انقضاء مدته، فتنطبق المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى حلت محل المادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وتنص المادة (٢٩) على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.[1]

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى

---

(١) قضت المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٧٧، بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما قضت به من استمرار العقد لمصلحة ورثة المستأجر، وقضت المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ٦ يوليو ١٩٩٦ بعدم دستورية الفقرة فيما قضت به من استمرار العقد لمصلحة الشريك بعد ترك المستأجر الأصلى. ولم تعد الفقرة الثانية منطبقة إلا فى حالة استمرار العقد لمصلحة الشركاء بعد وفاة المستأجر الأصلى. راجع مع ذلك أسباب حكم ٢٢ فبراير ١٩٧٧ وشرح هذا الحكم، محاضرة المؤلف، ص ٥٨٩ من هذا الكتاب. وراجع أحكام التشريع الجديد بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الذى صدر لتلافى آثار حكم المحكمة الدستورية العليا، ص ٦٠٥ من هذا الكتاب.

الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

ويلاحظ أن هذا النص يقصر امتداد عقد الإيجار بوفاة المستأجر على بعض أفراد أسرته دون غيرهم ممن يكونوا مقيمين معه دون أن يكونوا من أفراد أسرته، وذلك على خلاف الرأى الذى كان يذهب فى ظل القانون السابق ورغم عدم وجود نص فيه على امتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر على هذا النحو، إلى امتداده بالنسبة للمقيمين مع المستأجر سواء كانوا من أفراد أسرته أو غيرهم، على أساس أن المستأجر يعتبر مستأجراً لنفسه ونائبًا عن المقيمين معه، فهم مثله يعتبرون مستأجرين أصليين للعين المؤجرة[1]، أو على أساس مطابقة ذلك لروح التشريعات الخاصة التى تضفى الحماية على المستأجر وعلى من يساكنهم معه[2].

ويلاحظ كذلك أن هذا النص يفرق فى المعاملة بين أفراد أسرة المستأجر على النحو الآتى:

---

(١) سليمان مرقس، جـ١، ١٩٨٢، ص ٧١٣ وما بعدها.

(٢) راجع المادة ٣٠ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ فى فرنسا، عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٦٢٩، ص ١٠٥٠؛ مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٣، دائرة ١٢، قضية رقم ٢٩٦٤، سنة ١٩٥٢؛ مصر الكلية ١٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣.
وقد رفضت محكمة النقض نظرية نيابة المستأجر عن المقيمين معه وقالت أن «هؤلاء ليسوا أطرافاً فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية» (نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨، مجموعة أحكام النقض، ١٩٧٨، السنة ٢٩، ص ٩٠٠، طعن رقم ٣٢٠؛ نقض ١٦ يناير ١٩٨٤، س ٣٥، ص ٢١٣؛ نقض ٧ مارس ١٩٨٤، س ٣٥، ص ٦٢٧؛ نقض ٢٦ مارس ١٩٨٤، س ٣٥، ص ٨٤١؛ نقض ١٧ مايو ١٩٨٤، س ٣٥، ص ١٣٥١؛ نقض ٢٠ يونيه ١٩٨٤، س ٣٥، ص ١٦٨٧.
ومع ذلك فإن محكمة النقض قررت فى الأحكام السابق ذكرها امتداد عقد الإيجار الذى أبرم قبل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لمن كان معايشاً أو مساكناً للمستأجر الأصلى منذ بداية عقد الإيجار إلى وقت وفاته دون انقطاع، ولو لم يكن من ورثته، على أساس فكرة المعايشة أو المساكنة ذاتها، دون إهدار مبدأ نسبية أثر العقد، ودون اعتبار المساكن أو المعايش مستأجراً أصليًا على أساس فكرة النيابة أو الاشتراط لمصلحة الغير كما قال البعض، وبشرط ألا تكون المعايشة على أساس الاستضافة فقط كما فى حالة زوج ابنة المستأجر الذى لا يحق له الاستمرار فى المكان إذا طلق زوجته ابنة المستأجر الأصلى التى امتد إليها وحدها عقد الإيجار.

١ ـ زوج المستأجر وأولاده ووالداه يمتد الإيجار لمصلحتهم دون اشتراط أية مدة سابقة على إقامتهم مع المستأجر قبل الوفاة.
٢ ـ ما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر للدرجة الثالثة يشترط لامتداد الإيجار بالنسبة لهم إقامتهم السابقة مع المستأجر لمدة سنة قبل الوفاة أو لمدة شغله هو للمكان إذا كانت أقل من سنة.
٣ ـ أقارب المستأجر الذين يتخطون الدرجة الثالثة لا يمتد الإيجار بالنسبة لهم ولو كانوا يقيمون فى العين المؤجرة مع المستأجر لأى مدة سابقة على وفاته.
٤ ـ استحدث نص المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ امتداد عقد الإيجار إلى الأقارب بالمصاهرة كالأقارب بالنسب، والواقع أن نص المادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يقرر امتداد العقد إلى أقارب المستأجر دون تأكيد أن ذلك يشمل قرابة المصاهرة. وقد كان من الممكن فى ظل قانون ١٩٦٩ تفسير القرابة بمعناها القانونى وهى تشمل النسب والمصاهرة. وهذا ما قرره نص المادة (٢٩) من قانون ١٩٧٧ صراحة.

ومع ذلك فقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ١٩٩٥/٣/١٨، والمنشور فى الجريدة الرسمية فى ١٩٩٥/٤/٦ ، ص ٧٨٤ وما بعدها بعدم دستورية المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من حق أقرباء المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة فى استمرار عقد الإيجار لصالحهم عند ترك المستأجر الأصلى للعين.

ويلاحظ أن الحكم بعدم الدستورية يخص حالة الترك ولا يشمل حالة وفاة المستأجر. ومع ذلك فقد قررت المحكمة الدستورية العليا فى حكم حديث لها عدم دستورية نص المادة (٢٩) فيما يقرره من حق أقارب المستأجر بالمصاهرة فى الاستمرار فى العين المؤجرة بعد وفاته.
٥ ـ لا يشترط لاستمرار عقد الإيجار أن يكون القريب مقيماً وقت بداية العقد، بل الشرط هو أن يكون مقيماً وقت الوفاة أو وقت الترك.
٦ ـ التفرقة فى المعاملة بين الزوج والأولاد والوالدين، وبين الأقارب الآخرين

إلى الدرجة الثالثة تنطبق فى حالتى الوفاة والترك دون تفرقة بين هاتين الحالتين.

٧ ـ يشترط لمن يرغب فى الاستمرار فى عقد الإيجار أن لا يكون له مسكن آخر فى البلد ذاته. طبقًا لنص المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر الجمع بين مسكنين فى البلد الواحد دون مقتض. وقد نصت المادة (٢٩) من القانون على هذا الشرط صراحة.

٨ ـ يصبح من يمتد الإيجار لمصلحته مستأجراً أصلياً ويجب على المالك أن يحرر له عقد إيجار جديد باسمه، وإذا رفض المالك ذلك فإن حكم القاضى يقوم مقام العقد. وتحرير إيصال بالأجرة باسم هذا الشخص يعتبر إقراراً من المالك بقيام العلاقة الإيجارية بينهما، يغنى عن تحرير عقد جديد، إذ أنه لا يشترط لعقد الإيجار أى شكل خاص.

٩ ـ هناك مسألة لم يحسمها المشرع، وهى ما إذا كان من حق من يسكن مع من امتد إليه عقد الإيجار، أن يتمسك هو أيضًا بالامتداد إذا توفى المستفيد الأول أو إذا ترك المكان. والقول بالإيجاب يعنى كما يقول البعض أن المشرع يضمر العداء للمالك ويقصد حرمانه من الانتفاع بملكه إلى الأبد. وهو ما ينزه عنه المشرع[١].

١٠ ـ أضاف القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقرة جديدة (م ٢/٢٩) لم تكن واردة فى قانون ١٩٦٩، وهى استمرار العقد إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، لمصلحة ورثة المستأجر وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.[٢]

ومؤدى هذا الحكم الجديد هو أن العقد يستمر لمصلحة ورثة المستأجر إذا لم يكن له شركاء. ويستمر لمصلحة الشركاء ومصلحة الورثة بقدر نصيبه فى الشركة إذا كان له شركاء.

(١) سليمان مرقس، جـ١، ١٩٨٢، ص ٧٤٨.

٢) قضت المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٧٧ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) فيما نصت عليه من استمرار العقد لمصلحة ورثة المستأجر بعد وفاته. وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى حكمها الصادر فى ٦ يوليو ١٩٩٦ بعدم دستورية الفقرة المذكورة فيما قضت به من استمرار العقد لمصلحة الشريك بعد ترك المستأجر الأصلى للعين المستأجرة وبقيت حالة واحدة لم تلغها المحكمة الدستورية العليا حتى الآن، وهى استمرار العقد لمصلحة الشركاء بعد وفاة المستأجر الأصلى. راجع ص : ٥٨٩ وما بعدها من هذا الكتاب.

وإذا استمر العقد لمصلحة الورثة وحدهم، فيجوز لهم ـ قبل الغاء ذلك الحق بحكم المحكمة الدستورية العليا ـ ممارسة نشاط المورث بأنفسهم أو بواسطة غيرهم ولحسابهم. ويجوز لهم إشراك الغير معهم. ولكن لا يجوز لهم التنازل عن العقد للغير. وذلك باستثناء ورثة الأطباء والمحامين الذين أجازت لهم المادة (٥) من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية، والمادة (٥٥) من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣، التنازل عن عقد الإيجار للغير. وقد سبق أن رأينا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية هذين النصين فيما يقرانه من أن التنازل يتم دون دفع مقابل للمالك طبقًا للمادة (٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولكن المحكمة الدستورية لم تقض بعدم دستورية مبدأ الحق فى التنازل ذاته[1].

أما إذا ترك المستأجر العين المؤجرة، فإن العقد يستمر لمصلحة الشركاء وحدهم دون الورثة، لأنه لا وجود للورثة فى حياة المستأجر الذى ترك العين. ويجوز للشركاء إشراك غيرهم لهم.

وإذا ترك الشريك القديم العين المؤجرة تركًا نهائيًا، فإن العقد يستمر لمصلحة الشريك الجديد، الذى يجوز له بدوره إشراك شريك جديد آخر معه. وهكذا يمكن أن يستمر عقد الإيجار لمصلحة الشركاء المتتالين إلى الأبد.

ومما قد يبرر ذلك أن عقد الإيجار يندمج بقوة القانون فى المحل التجارى أو الصناعى أو المهنى (الجدك)، وينتقل فى حالة البيع الكلى أو الجزئى للمحل التجارى إلى الشريك الجديد أو إلى المشترى للمحل التجارى وفقًا للقانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع ورهن المحال التجارية وكذلك وفقًا للمادة (٢/٥٩٤) من القانون المدنى.

ومع ذلك فإن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية نص المادة (٢/٢٩) من قانون ١٩٧٧ فيما تقرره من استمرار عقد الإيجار لمصلحة الشريك بعد ترك المستأجر الأصلى للعين المؤجرة[2]. وقضت فى حكمها

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٥٤.

(٢) حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٦ يوليو ١٩٩٦، المنشور فى الجريدة الرسمية، عدد ٢٨ فى ١٩٩٦/٧/١٨، ص ١٤٥٠، ونص منطوق الحكم على «عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .. فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر =

الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ بعدم دستورية الفقرة الثانية فيما نصت عليه من استمرار إيجار النشاط التجارى أو الحرفى لمصلحة ورثة المستأجر على النحو السابق ذكره[١].

٢٦٧ ـ حق المطلقة الحاضنة فى الاستمرار فى مسكن الزوجية وحكم المحكمة الدستورية العليا:

تنص المادة (١٨) مكرراً ثالثًا من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ المعدل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ على أن «على الزوج المطلق أن يهيء لصغاره من مطلقته ولحاضنتهم المسكن المستقل المناسب، فإذا لم يفعل خلال فترة العدة، استمروا فى شغل مسكن الزوجية دون المطلق مدة الحضانة.

وإذا كان مسكن الزوجية غير مؤجر، كان من حق الزوج المطلق، أن يستقل به إذا هيأ لهم المسكن المستقل المناسب بعد انقضاء مدة العدة، ويخير القاضى الحاضنة بين الاستقلال بمسكن الزوجية، وبين أن يقرر لها أجر مسكن مناسب للمحضونين، ولها.

فإذا انتهت مدة الحضانة، فللمطلق أن يعود للمسكن مع أولاده، إذا كان من حقه الاحتفاظ به قانوناً».

ويلاحظ على هذا النص:

١ ـ يفرق النص بين أن يكون مسكن الزوجية مؤجراً للمستأجر أو غير مؤجر له. وعبارة غير مؤجر تشمل أن يكون المكان مملوكًا للمستأجر أو أن يكون مملوكًا لغيره ويسكن فيه بطريق التسامح كما لو كان مملوكًا لوالده مثلا.

٢ ـ إذا كان مسكن الزوجية مؤجراً للمستأجر، فعليه أن يوفر للحاضنة

=

الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها، وسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء».

(١) راجع دراسة أكمل لهذا الموضوع ص ٥٨٩ وما بعدها من هذا الكتاب.

مسكناً مستقلا مناسباً فى فترة قصيرة هى فترة العدة. فإذا انقضت هذه الفترة ولم يوفر لها مسكناً مناسبًا مستقلا، كان لها أن تستقل دون الزوج المطلق بمسكن الزوجية.

أما إذا كان مسكن الزوجية غير مؤجر فيحق للزوج المطلق أن يوفر المسكن المستقل المناسب حتى بعد انتهاء فترة العدة ويستقل هو بمسكن الزوجية.

٣ ـ يلتزم الزوج المطلق فى الحالتين السابقتين وسواء كان المسكن مؤجراً أو غير مؤجر، بتوفير مسكن مستقل مناسب للمطلقة الحاضنة، سواء قبل انتهاء فترة العدة، أو بعد انتهائها، وإلا كان من حق الحاضنة أن تستقل بالمسكن دون الزوج المطلق، حتى ولو كان للأولاد مال حاضر يكفى لسكناهم، أو كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه مؤجراً أو غير مؤجر.

٤ ـ إذا كان من حق الحاضنة فى جميع الأحوال أن تستقل بمسكن الزوجية، أو أن يكون لها مسكن مستقل مناسب يوفره لها زوجها السابق، فإنها لا تجبر على ذلك، بل يخيرها القاضى بين هذا الحل، وبين أن يقرر لها أجر مسكن مناسباً للمحضونين ولها.

٥ ـ حق الحاضنة فى مسكن الزوجية، يستمر فقط طوال مدة الحضانة، وبعد انتهاء، هذه المدة، فللمطلق أن يعود للسكن مع أولاده إذا كان من حقه الاحتفاظ به قانوناً.

وقد حكمت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٦ يناير ١٩٩٦ «بعدم دستورية المادة ١٨ مكرراً ثالثًا المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية ـ إلى المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ الخاص ببعض أحكام الأحوال الشخصية، وذلك فيما نصت عليه وتضمنته من:

أولا: إلزامها المطلق بتهيئة مسكن مناسب لصغاره من مطلقته وحاضنتهم ولو كان لهم مال حاضر يكفى لسكناهم، أو كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه، مؤجراً كان أم غير مؤجر.

ثانياً: تقييدها حق المطلق ـ إذا كان مسكن الزوجية مؤجراً ـ بأن يكون إعداده مسكناً مناسباً لصغاره من مطلقته وحاضنتهم، واقعاً خلال فترة زمنية لا يتعداها، نهايتها عدة مطلقته».

ويلاحظ على هذا الحكم ما يأتى:

١ ـ قرر الحكم عدم دستورية التفرقة بين أن يكون المكان مؤجراً أو غير مؤجر، ومعنى ذلك أنه إذا كان المكان مؤجراً، فيكون للزوج المطلق أن يوفر المسكن المستقل المناسب للحاضنة، ولو بعد انتهاء فترة العدة.

٢ ـ قرر الحكم عدم دستورية إلزام الزوج المطلق توفير المسكن المناسب فى حالة ما إذا كان لصغاره مال حاضر يكفى لسكناهم، أو كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه، مؤجراً كان أم غير مؤجر.

٣ ـ ويترتب على ما سبق أنه إذا لم يكن للصغار مال حاضر يكفى لسكناهم، ولم يكن للحاضنة مسكن تقيم فيه، مؤجراً أو غير مؤجر، فيظل الزوج المطلق ملزماً بتوفير مسكن مستقل مناسب للحاضنة. وهو يستطيع توفير هذا المسكن بعد انتهاء فترة العدة، ولو كان مسكن الزوجية مؤجراً. وإذا لم يتمكن المؤجر من توفير المسكن المناسب المستقل للحضانة ولو بعد انتهاء فترة العدة، فإن حكم المادة (١٨) مكرراً ثالثاً المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ إلى المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩، يظل قائماً، فى تقرير حق الحاضنة فى الاستقلال بمسكن الزوجية طوال مدة الحضانة. ولكن الزوج المطلق يستطيع أن يخرجها من هذا المسكن فى أى وقت إذا وفر لها مسكناً مستقلا مناسبًا، أو إذا أصبح للحاضنة فى أى وقت مسكن تقيم فيه غير مسكن الزوجية، أو إذا آل إلى الأولاد مال يكفى لسكناهم. وقد نشر حكم المحكمة الدستورية العليا فى الجريدة الرسمية فى عدد ٣ فى ١٨ يناير ١٩٩٦ وأصبح الواجب العمل به فى اليوم التالى لنشره (راجع منطوق الحكم ص ٧٩).

٢٦٨ ـ انتهاء إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة:

عنى المشرع بالنص فى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن الامتداد القانونى للإيجار لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة. ويترتب على ذلك أن إيجار الأماكن المفروشة ينتهى بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء طبقاً للقواعد العامة (م ٥٩٨ مدنى). وإذا لم تكن المدة محددة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبّه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المذكورة فى المادة (٥٦٣) من القانون المدنى[١].

على أنه بالنسبة للحالة التى يكون المؤجر أو المستأجر هو الذى أجر مسكنه مفروشاً أو خالياً بسبب إقامته المؤقتة فى الخارج فإن المشرع نص على حكم خاص مقتضاه أنه على المستأجر أن يخليه إلى المالك أو إلى المستأجر الأصلى فى موعد لا يجاوز ثلاثة شهور من تاريخ إخطاره بالإخلاء (م ٣٩ و م ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ولو قبل انتهاء مدة عقد الإيجار وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى[٢].

المبحث الرابع
نفقات الترميم والصيانة

٢٦٩ ـ التطور التشريعى:

يلتزم المؤجر طبقاً للمادة (٥٦٧) من القانون المدنى بأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية[٣].

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٥٢.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢٣٧.

(٣) راجع ما سبق، فقرة ٧٧ وما بعدها.

وعندما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ **رأى المشرع أن إلزام المالك** بتحمل نفقات الترميمات الضرورية مع ضآلة أجرة الأماكن، فيه ظلم للمالك ولذلك أبقى القانون على أصل الالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية، على أن يتقاضى المالك عائداً للاستثمارات التى أنفقها فى هذه الترميمات يعادل ١٢ ٪ سنوياً من قيمتها بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من الأجرة (م ٣٦). وعندما صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أبقى المشرع على نفس الحكم مع زيادة عائد الاستثمار فى نفقات الترميم إلى ٢٠ ٪ سنوياً من قيمة هذه النفقات تزاد إلى الأجرة، وبدون حد أقصى بالنسبة للأجرة، أى حتى ولو زاد هذا العائد عن قيمة الأجرة الأصلية (م ٦١ من القانون)[١].

ولكن عندما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، نصت الفقرة الأخيرة من المادة (٩) منه على إلغاء المادة (٦١) من قانون ١٩٧٧، أى الغاء جميع الأحكام السابق ذكرها المتعلقة بتحمل المالك نفقات الصيانة والترميم مقابل زيادة الأجرة فى حدود ٢٠ ٪ سنوياً من تكاليف الصيانة والترميم.

ولكن قانون ١٩٨١ أبقى على أحكام قانون ١٩٧٧ المتعلقة بالاجراءات التى تتبع فى تقرير حاجة المبنى إلى الصيانة والترميم، والالتزامات التى تقع على عاتق الملاك وشاغلى المكان وغيرهم (المواد من (٥٥) إلى (٦٥) فيما عدا المادتين (٦١) و (٦٢) الملغتين (راجع المادة ٤/٩ من قانون ١٩٨١).

وكذلك أبقت المادة (٤/٩) من قانون ١٩٨١ على أحكام القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية، ولكنها ألغت المادة (١٣) من هذا القانون التى تقرر توزيع نفقات إصلاح المصعد غير الدورية

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٦١.

عن طريق القضاء المستعجل فى حالة وجود خلاف بين المالك والمستأجر فى كيفية توزيعها.

وقد أصبحت نفقات إصلاح المصاعد الكهربائية، وكذلك الحد الأدنى المقرر لحارس المبنى، تخضع للأحكام الجديد المقررة فى قانون ١٩٨١. وتنص المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:

١ ـ إذا كانت نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها[١].

٢ ـ إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية[٢] تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى:

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى.

(ب) بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

(ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٣٥.

(٢) الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ خاصة بالاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، راجع ما سبق، فقرة ٢٣٥.

قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل».

واستثناء من الأحكام السابق ذكرها نصت المادة (٩) فى فقرتها الثالثة على أنه «ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة (٦٥١) من القانون المدنى». والمقصود بهذه الإشارة، الضمان العشرى المفروض على المهندس والمقاول المعمارى. وتبدأ هذه السنوات العشر من وقت تسلم العمل.

ونصت المادة التاسعة فى فقرتها الخامسة على أن «الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين».

ومقتضى هذا النص أنه فى حالة عدم وجود اتفاق، فإن القاضى هو الذى يحدد توزيع هذه النفقات وفقاً لمقتضيات العدالة.

ونصت المادة (١٧) من القانون على أن «تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى».

وقد نصت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٨١ على المقصود بالإصلاحات العامة وتشمل تدعيم وترميم الأساسات والشروخ، والأسقف المعيبة والأعمدة وأرضيات دورات المياه والمطابخ التى تؤدى إلى تسرب الماء إلى الحوائط، واستبدال درج السلم، واستبدال التركيبات الكهربائية، وإصلاح وترميم خزانات المياه، ومدخل المبنى وصناديق البريد.

وتنص المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية على المقصود بأعمال الصيانة الدورية، ويشمل ذلك إصلاح درج السلم، وأعمال البياض للواجهات والشبابيك، واستبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل ونزح الآبار ومصارف المياه.

٢٧٠ ـ حكم خاص بنفقة إنارة السلم وتشغيل المصعد وأجرة عامل المصعد:

فى الأماكن الخاضعة لتحديد أجرتها للقوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإن نفقات إنارة السلم وتشغيل المصعد وأجرة عامل المصعد، تدخل فى الأجرة التى يتقاضاها المالك من المستأجر. ولذلك فإن المالك هو الذى يدفع هذه النفقات خصمًا من الأجرة التى يتقاضاها. ولكن أجرة المبانى التى تخضع فى تحديدها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[1]، لا تشمل هذه النفقات، ولذلك فإن شاغلى المكان هم الذين يتحملونها بمفردهم دون المالك.

وقد نصت المادة (١١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «لا تدخل فى تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لإنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها.

ويلتزم ملاك المبانى الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من إنارة السلم وتشغيل المصعد.

وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة.

---

(١) راجع أماكن، القسم الثامن، ما سبق نفرة ٢٣٢.

على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيله، فيقتصر توزيعها على الأدوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى».

المبحث الخامس
القيود الأخرى المفروضة على المالك والمستأجر

فرض المشرع قيوداً أخرى على المالك والمستأجر يتعلق معظمها بحرية التأجير والاستئجار وندرس فيما يلى القيود المفروضة على المالك وتلك المفروضة على المستأجر.

٢٧١ ـ القيود المفروضة على المالك:

فرض المشرع على المالك خمسة قيود تتعلق بحريته فى التأجير أو عدم التأجير وهى:

١ ـ تنص المادة ٢/٨ من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية لمدة تزيد على أربعة أشهر[١] إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية». ويشترط لتطبيق هذا النص أن يكون المكان مسكناً فلا يسرى النص على الدكاكين والجراجات وغير ذلك. ويشترط أن يكون معدا للاستغلال، أما إذا كان المؤجر قد أعده لسكنه الخاص ولو لفترة مؤقتة من السنة، للصيف أو للشتاء مثلا، أو أعده لابنه أو بنته، فلا ينطبق النص. ويشترط أن تمر أربعة أشهر دون أن يقوم المؤجر بتأجير المكان مع تقدم أشخاص يطلبون استئجاره بالأجرة القانونية. فإذا توافرت هذه الشروط كان من الجائز إجبار المؤجر على التأجير، ويعتبر ذلك قيداً على حريته فى عدم التأجير. وإذا رفع شخص دعوى على المؤجر يطلب فيها إلزامه

(١) كانت المدة ثلاثة أشهر طبقاً للمادة ٢/٥ من قانون ١٩٦٩.

بالتأجير له؛ فإن حكم القاضى يقوم مقام التنفيذ طبقًا للقواعد العامة فى الالتزام بعمل (م ٢١٠ مدنى). ولكن القاضى لا يحكم بإلزام المؤجر بالتأجير لرافع الدعوى إذا كان المؤجر قد أجر العين فعلا أثناء رفع الدعوى لشخص آخر. فهو غير ملزم بالتأجير لشخص معين بالذات. وفى هذه الحالة يحكم عليه بالمصروفات لمصلحة رافع الدعوى.

٢ ـ تنص المادة (١/٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوبًا بعلم الوصول، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة».

فيشترط أن يكون المكان المؤجر مسكنًا، وأن يكون طالب الاستئجار عاملا. وكان قانون ١٩٤٧ يشترط أن يكون موظفًا عموميًا. ولكن منذ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م ١/٤) أصبح الحكم يسرى على الموظفين العموميين وعلى العاملين فى القطاع العام، بل وعلى العاملين فى القطاع الخاص إذا أمكن أن يصدق على واحد من هؤلاء فكرة النقل من بلد إلى بلد آخر. ذلك أنه يشترط أن يكون العامل منقولا إلى البلد الذى يوجد به المسكن، أما إذا كان مقيمًا فيه من قبل فلا يثبت هذا الحق.

ويشترط كذلك أن يكون العامل منقولا إلى نفس العمل الذى كان يشغله العامل الذى كان يشغل المسكن من قبل. وقد نصت صراحة على هذا الشرط المادة (١/٤) من قانون ١٩٦٩ والمادة (١/٧) من قانون ١٩٧٧، وهو ما لم يكن منصوصًا عليه فى القانون السابق لسنة ١٩٤٧،

وإن كان العمل يجرى عليه مراعاة لروح التشريع وما كان يستفاد من الأعمال التحضيرية للقانون المذكور.

ويجب على العامل طالب الاستئجار أن يخطر المؤجر برغبته فى خلال أسبوعين من تاريخ إخلاء المسكن، ويكون الإخطار بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وقد أضافت المادة (١/٧) من قانون ١٩٧٧ شرطاً جديداً هو أن يعزز الإخطار عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان.

وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن يتعاقد مع هذا العامل وإلا جاز لهذا الأخير أن يلجأ إلى المحكمة المختصة. ويقوم حكم القاضى مقام التنفيذ العينى. ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة. ومقتضى الحظر أن العقد الذى يبرمه المالك بالمخالفة للحظر يكون باطلا بطلاناً مطلقاً.

٣ ـ تنص المادة (١/٨) من قانون ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض»، وهذا النص يقيد حرية المؤجر والمستأجر على السواء، فبالنسبة للمؤجر (المالك) إذا كان يحتجز لنفسه مسكناً فى بلد معين، فلا يجوز له أن يحتجز مسكناً آخر فى نفس البلد، بل عليه أن يؤجر أحد المسكنين، إلا إذا كانت له حاجة بهما معاً، وهذا ما يخضع لتقدير القاضى عن التنازع. ويجوز لأى ذى مصلحة أن يطلب الحكم بإخلاء أحد المسكنين، ويكون الخيار للمالك فى ذلك، ويجب عليه بعد ذلك تأجير المسكن الذى أخلاه، وإلا أمكن إجباره على ذلك كما سبق القول.

٤ ـ تنص المادة (٣/٧) من قانون ١٩٧٧ على أنه «وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقًا للحالات ووفقًا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان».

وقد نصت المواد من ٣ إلى ٧ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور

على شروط واجراءات التبادل. وأهم هذه الأحكام أن سكوت المالك عن الرد على الإخطار بالرغبة فى التبادل يعتبر رفضاً له. ولا يتم التبادل إلا بموافقة مالكى الوحدتين المتبادلتين، أو بحكم القاضى الذى يقوم مقام العقد، إذا توافرت شروط التبادل ورفض المالك قبوله.

والتبادل يتم فى البلد الواحد طبقًا للنص، وليس بين وحدتين موجودتين فى بلدين مختلفين.

وأسباب التبادل التى قررتها اللائحة التنفيذية تنحصر فى الأسباب الصحية، والاجتماعية، وتوفير الوقت فى استعمال وسائل المواصلات (م ٣).

وفى الحالات التى يجوز فيها التبادل يعتبر ذلك قيداً على حرية المالك فى عدم التأجير لشخص معين بالذات.

٥ ـ توجد قيود على حرية المالك فى تأجير المكان مفروشًا سبقت دراستها من قبل[1].

٦ ـ فيما عدا الإسكان الفاخر، وفيما عدا الأماكن المرخص فى إنشائها لغير أغراض السكنى، وفيما عدا الأماكن التى تقام طبقًا للقوانين المنظمة لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة، وفيما عدا الأماكن التى تنشئها شركات الأموال، «يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (فى ٣١ يوليو ١٩٨١)، ما يزيد على ثلث مجموعه مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى..» (م ١/١٣ من قانون ١٩٨١).

(١) راجع ما سبق فقرة ٢٣٧. ومع ذلك فإن التأجير المفروش اعتباراً من العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى ٣١ يناير ١٩٩٦، يخضع للقانون المدنى ولا ترد عليه أية قيود.

وفى الحالات التى ينطبق فيها هذا الحكم فإن حرية المالك فى عدم التأجير لأغراض السكنى تكون مقيدة.

ومع ذلك فإن هذا النص لم يلق تطبيقًا فى العمل، حيث يتم بيع جميع وحدات الأماكن الحديثة تحت نظام اتحاد الملاك على سبيل التحايل على القانون، وهو ما لم تقاومه الدولة، لأنه يستجيب إلى حاجة المعاملات.

٢٧٢ ـ القيود المفروضة على المستأجر:

١ ـ طبقًا لنص المادة (١/٨) من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الشخص الواحد لا يحق له أن يستأجر أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد، وإلا أمكن إجباره على إخلاء أحدهما. ومع ذلك فمن الجائز مخالفة هذا الحكم إذا وجد مقتض لهذه المخالفة وهو ما يخضع لتقدير القاض عند النزاع. ومن الأسباب المبررة لاحتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد أن يكون المستأجر متزوجًا أكثر من واحدة ويستأجر مسكنًا خاصًا لكل زوجة من زوجاته.

٢ ـ تنص المادة (٣/٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه «على العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى السكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه». وقد سبق أن رأينا أنه طبقًا للقواعد العامة يجوز للموظف أن ينهى عقد الإيجار فى مثل هذه الحالة قبل انتهاء مدته (م ٦٠٩ مدنى). وطبقًا للنص السابق ذكره فإن ذلك أصبح التزامًا على المستأجر فى نفس الوقت. ويعتبر هذا سببًا من أسباب إخلاء المكان المؤجر لأحد العاملين. وهو لا يتحقق إلا إذا وجد العامل مسكنًا فى البلد الذى نقل إليه وكذلك إذا لم توجد ضرورة تلجئه إلى البقاء فى البلد المنقول منه كأن يكون أحد أفراد أسرته مريضًا، أو أن يكون أولاده فى المدرسة أو الجامعة ولم يتيسر نقلهم إلى مدرسة أخرى أو جامعة

أخرى فى البلد الذى نقل إليه. فإذا توافر هذان الشرطان وامتنع العامل عن إخلاء المسكن أمكن إجباره على ذلك عن طريق الالتجاء إلى القضاء.

المبحث السادس
الأحكام الاجرائية

٢٧٣ ـ العودة إلى الاجراءات العادية طبقاً لقانون ١٩٦٩:

من أهم الأحكام التى استحدثها قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ هو العودة إلى حد كبير إلى الوضع العادى فى اجراءات التقاضى، والتخلص من الاجراءات الاستثنائية التى كانت تنص عليها القوانين السابقة. وقد تقرر ذلك بمقتضى المادة (٤٠) من القانون التى تقرر أنه «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. وترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار».

ومن الأحكام التى ألغاها هذا النص:

١ ـ ما كانت تقرره المادة (٤/١٥) من قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٤٧ من أن الحكم فى المنازعات الإيجارية «لا يكون قابلا لأى طعن»، وكان المشروع المقدم من الحكومة يقرر نفس الحكم، ولكن اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة ألغت هذا الحكم، وجاء فى تقريرها «أدخلت اللجنة تعديلا جوهرياً على إجراءات التقاضى فى شأن الأحكام التى تضمنها المشروع فعدلت المادة (٤٠) على نحو يفتح باب الطعن فى الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية تجنباً للكثير من المتناقضات التى حفلت بها الأحكام بسبب حظر الطعن فيها مع أن فتح باب الطعن من شأنه أن تستقر الأحكام على مبادئ موحدة تستقر بها المنازعات استقراراً جامعًا مانعًا».

وجدير بالذكر أن حكم المادة (٤٠) من قانون إيجار الأماكن يسرى بأثر فورى على كل الدعاوى المرفوعة والتى لم يفصل فيها بعد، وكذلك على كل الدعاوى التى لم تكن قد رفعت قبل صدوره وهذا من باب أولى. أما الدعاوى التى صدرت فيها أحكام قبل صدور قانون ١٩٦٩ فتظل طبقًا للقانون السابق غير قابلة للطعن فيها.

٢ ـ يترتب على هذا النص إلغاء اختصاص مجالس المراجعة بالنظر فى التظلمات التى ترفع عن قرارات لجان تقدير الأجرة القانونية، وهو ما كان منصوص عليه فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢. وقد سبق أن رأينا أن قرارات لجنة المراجعة كانت نهائية لا تقبل الطعن، بأى وجه من الوجوه [١]. وسبق أن رأينا كذلك أنه طبقًا لنص المادة (٤٢) من قانون ١٩٦٩ على مجالس المراجعة أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون إلى المحاكم الابتدائية الكائن بدائرتها العقار [٢].

وطبقًا لقانون ١٩٦٩ فإن المنازعة فى تقدير الأجرة من الممكن أن تصل إلى محكمة النقض ذاتها، وفى هذا ضمان لحقوق الأفراد ولحسن تطبيق القانون.

ومع العودة إلى الاجراءات العادية فى التقاضى فإن القانون الجديد نص على حكم خاص بالنسبة للاختصاص النوعى والاختصاص المكانى.

٢٧٤ ـ الاختصاص النوعى والمكانى طبقًا لقانون ١٩٦٩ :

١ ـ فيما يتعلق بالاختصاص النوعى للمحاكم فإن المادة (٤٢) من قانون المرافعات الجديد، تجعل المحاكم الجزئية مختصة بنظر النزاع إذا كانت

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢١٩.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢٢٦.

قيمة الدعوى لا تجاوز مائتين وخمسين جنيهاً، أصبحت خمسة آلاف جنيه[١]. ولما كانت قيمة الأجرة عن سنة ـ وهى المدة الغالبة فى عقود الإيجار ـ لا تزيد فى معظم الحالات عن هذا القدر. فإن الاختصاص بنظر دعاوى الإيجار طبقاً للقواعد العامة يكون عادة للمحاكم الجزئية.

وخلافًا لهذا الحكم فقد نصت المادة (٢/٤٠) من قانون ١٩٦٩ على أنه «ترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية»، ويسرى هذا الحكم لو قلت قيمة النزاع عن مائتين وخمسين جنيهاً.

ب ـ وبالنسبة للاختصاص المكانى، فإنه طبقًا للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة (٤٩) من قانون المرافعات الجديد، فإن الاختصاص فى الدعاوى الشخصية والمنقولة «يكون للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه»، فإذا طبقنا هذا الحكم على المنازعات الإيجارية، فيكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المؤجر إذا كان هو المدعى عليه أو موطن المستأجر إذا كان هو المدعى عليه[٢].

ولكن قانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ نص فى المادة (٢/٤) على أن الاختصاص المكانى يكون «للمحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار» بغض النظر عن موطن المدعى أو المدعى عليه.

٢٧٥ ـ الاختصاص النوعى والمكانى طبقاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تنص المادة (٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون».

---

(١) طبقاً للتعديل الواردة فى المادة الأولى من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٢٢٨، فقرة ٢٢٩.

وقد أسقط هذا النص، ما كان مقرراً فى الفقرة الثانية من المادة (٤٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، من اختصاص المحاكم الابتدائية التى تقع فى دائرتها العقار بالمنازعات الناشئة عن تطبيق قانون ١٩٦٩.

ولهذا فقد أصبحت قواعد الاختصاص النوعى المنصوص عليها فى المادة (٤٢) من قانون المرافعات والتى تقرر اختصاص المحاكم الجزئية بالدعاوى التى لا تزيد قيمتها عن خمسة الاف جنيه طبقًا للتعديل الذى ورد على هذه المادة بمقتضى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢، واجبة الانطباق.

وكذلك أصبح من الواجب تطبيق قواعد الاختصاص المكانى المنصوص عليها فى المادة (٤٩) من قانون المرافعات.

وجدير بالذكر أن قانون ١٩٧٧ نص على قواعد استثنائية فيما يتعلق بالطعن فى قرارات تقدير أجرة الأماكن الداخلة فى نطاق تطبيق هذا القانون وقد سبق أن درسنا هذه المسألة[١].

وسبق أن رأينا كذلك أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى الأحكام الاستثنائية المنصوص عليها فى المادتين (١٨)، (٢٠) من قانون ١٩٧٧ (م ٥ من قانون ١٩٨١) بالنسبة لإجراءات الطعن فى قرار تحديد الأجرة، وجعل الطعن أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار. وتشكل هذه المحكمة تشكيلا عادياً، ويجوز الطعن فى حكمها أمام محكمة الاستئناف فى المواعيد العادية، وكذلك يجوز الطعن فى حكم محكمة الاستئناف أمام محكمة النقض، وهو ما كان مقرراً طبقاً لقانون ١٩٦٩.

وخلاصة ما سبق أن قانون ١٩٦٩ أعاد للقضاء العادى اختصاصه الولائى فى تطبيق القانون وإن كان قد نص على قاعدة خاصة فى

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٢٢٨، وفقرة ٢٢٩.

الاختصاص المكانى والنوعى، أما قانون ١٩٧٧ فقد جعل تطبيق القانون خاضعًا للاختصاص النوعى والمكانى المقرر فى قانون المرافعات فيما عدا الحكم الاستئنائى الخاص بالطعن فى قرار تقدير الأجرة.

أما قانون ١٩٨١ فإنه باستثناء الحكم الخاص بالطعن فى قرار تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، أكد ما قرره قانون ١٩٧٧ فى مسألة الاختصاص النوعى والمكانى، وما قرره قانون ١٩٦٩ فى إمكان التقاضى إلى مرحلة الطعن بالنقض فى كل المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون.

٢٧٦ ـ قاضى الأمور المستعجلة:

يجوز طبقاً للقواعد العامة الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا وجد ما يدعو للاستعجال، بل إنه «يجوز فى حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء» (م ٢/٢٠٩ مدنى).

وقانون إيجار الأماكن لسنة ١٩٦٩ لم يدخل تعديلا على هذه القواعد فيما يتعلق بالمنازعات الإيجارية، بل نص على تطبيق لها فى المادة (١/٢٠) منه التى تقرر أنه «لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصمًا من الأجرة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ماكانت عليه فى وقت مناسب».

وقد نص المشرع على ذلك الحكم فى المادة (١/٢٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتنص المادة (٢/٢٨) من القانون المذكور على أنه «ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

ولاشك أن هذا النص لا يغير فى وظيفة قاضى الأمور المستعجلة، فهو لا يختص إلا إذا وجدت دواعى الاستعجال، كما لو تعلق الأمر بإصلاح المصعد أو دورة المياه[١].

ومع ذلك فإن المشرع نص فى الفقرة التالية من نفس المادة على حكم فيه تجديد للقواعد الموضوعية فى هذا الشأن. وتقرر هذه الفقرة أنه «إذا أصبح التزام المؤجر مرهقًا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر». وقد سبق أن رأينا أنه طبقًا للقواعد العامة لا يجبر المؤجر على تنفيذ التزامه بالصيانة وكذلك التزامه بإصلاح العيوب تنفيذاً عينيًا إذا كان فى ذلك إرهاق له، بل يعدل عن التنفيذ العينى إلى التنفيذ بمقابل[٢].

والحكم الذى استحدثه القانون الجديد يؤدى إلى التنفيذ العينى ولو كانت تكاليف ذلك باهظة، على أن يتحمل هذه التكاليف المؤجر والمستأجر معاً.

ولاشك فى عدالة هذا الحكم بالنسبة للطرفين، ولكن ما هو المدلول النظرى لحكم يؤدى إلى اشتراك الدائن مع مدينه فى تنفيذ التزامات هذا المدين نحوه؟

إننا نرى فى هذا الحكم حالة جديدة من الحالات التى يقوم فيها القاضى بتعديل العقد تحقيقًا للعدالة بين المتعاقدين. ويؤدى ذلك إلى إنشاء التزامات جديدة وهى التزامات قضائية مصدرها حكم القاضى وليس العقد[٣].

---

(١) راجع ما سبق، فقرة ٨١، فقرة ١٢٣. ويجوز الالتجاء إلى القضاء المستعجل إذا وجد شرط فاسخ صريح عند عدم الوفاء بدين الأجرة، راجع ما سبق، فقرة ٢٥٦.

(٢) راجع ما سبق، فقرة ٨١، فقرة ١٢٣.

(٣) راجع كتابنا بالفرنسية: De l'obligation Judiciaire, Paris, 1965. ومع ذلك، فإنه بعد أن

=

المبحث السابع
العودة إلى تطبيق القانون المدنى

٢٧٧ ـ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى ٣٠ يناير ١٩٩٦، ونشر فى الجريدة الرسمية فى نفس اليوم. وعمل به فى اليوم التالى لنشره اعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ (م ٣ من القانون).

وتنص المادة الأولى من القانون على أن :

«لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون».

وتنص المادة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على أن «تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها».

ويلاحظ على هذين النصين أن المشرع قرر تطبيق القانون المدنى، فى كل علاقة لا يكون لأى طرف فيها الحق فى التمسك بتطبيق قوانين إيجار الأماكن. ويشمل ذلك ما يأتى:

= قام المشرع فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتوزيع نفقات الصيانة والترميم بين المؤجر والمستأجر بنسب معينة، لم يعد هناك مجال لإعمال السلطة التقديرية للقاضى، ولم يعد هناك محل للقول بأن القاضى ينشئ التزاماً قضائياً. راجع ما سبق : فقرة ٢٦٩.

١ ـ الأماكن التى لم يسبق تأجيرها.

٢ ـ الأماكن التى سبق تأجيرها، ولكن عقد إيجارها انتهى قبل العمل بهذا القانون، أو بعد العمل به، لأى سبب من الأسباب. ويشمل ذلك انتهاء عقد الإيجار باتفاق اطرفين، أو إخلاء المكان تطبيقًا لأحكام المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أو فى حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين مع عدم وجود شخص آخر له الحق فى التمسك بالامتداد القانونى للعقد لمصلحته، أو فى حالة انتهاء عقد الإيجار للأجنبى بعد انتهاء إقامته القانونية فى مصر(١).

٣ ـ لا يسرى القانون المدنى على الأماكن التى يتم التنازل عنها لمستأجر آخر طبقًا للقانون، كما فى حالة بيع الجدك، وبيع المنشآت الطبية بواسطة الطبيب أو ورثته، والتنازل عن مكاتب المحامين وفقًا لقانون المحاماة، وكذلك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار بمقتضى العقد ذاته. ولا يسرى القانون المدنى ولو تم التنازل عنها بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، لأن التنازل لا يؤدى إلى جعل المكان خاليًا. وقيام المالك بإبرام عقد جديد للمتنازل له يتم وفقًا للقانون أو شروط العقد المتنازل عنه ويتقاضى المالك ٥٠٪ من ثمن التنازل. ويعتبر العقد الجديد امتداداً للعقد القديم. ولا يعتبر عقداً جديداً من كل وجه. فشرط تطبيق القانون المدنى أن يكون العقد الجديد منقطع الصلة على الإطلاق بأى عقد سابق وهذا هو مقتضى قول المشرع «... أو تنتهى بعده لأى سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون».(٢)

٤ ـ عقود الإيجار الجديدة تخضع للقانون المدنى، من حيث مدة العقد،

---

(١) راجع المبحث الثالث فى الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار، فقرة ٢٥٥ وما بعدها.

(٢) راجع ما سبق فقرة ٢٥٣.

وحرية تحديد الأجرة، والتزاحم بين أكثر من مستأجر واحد، فلا ينطبق نص المادتين (٢٣)، (٢٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى بطلان الإيجار الثانى. ولا يوجد حظر على خلو الرجل أو الحصول على أى مبلغ كمقدم أو تأمين. ولا تنطبق القيود المفروضة على المالك فى التأجير أو عدم التأجير.

٥ - لا توجد أية قيود على تمليك هذه الأماكن بأى ثمن يتم الاتفاق عليه، ولا ينطبق الحكم الذى يقرر بطلان البيع الثانى بطلاناً مطلقاً ولو كان عقد البيع مسجلا طبقاً للمادتين (٢٣)، (٢٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بل تعود إلى الانطباق القواعد المقررة فى عقد البيع، وما قررته محكمة النقض فى شأنها من أن العبرة بالأسبقية فى التسجيل، ولو كان المشترى الثانى سيء النية متواطئاً كل التواطؤ مع البائع للإضرار بالمشترى الأول[1].

٦ - يستطيع المالك أن يؤجر أى عدد من الوحدات المملوكة له مفروشة.

٧ - يؤيد كل ما سبق ذكره ما قضت به المحكمة الدستورية العليا الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧، بأن القانون الجديد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أعاد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها بعد أن أخضع تأجير واستغلال الأماكن التى حددها لقواعد القانون المدنى دون سواها وألغى كل قاعدة قانونية على خلافها مؤكداً بذلك زوال القيود الاستثنائية التى كان القانون السابق قد فرضها فى شأن مقدار الأجرة التى يجوز أن يحصل المؤجر عليها وهو ما يعنى أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون القديم قد أسقطتها فلسفة جديدة، قوامها حرية التعاقد، فلا يمكن الجزاء الجنائى وقد لابس القيود التى فرضها القانون القديم على هذه الحرية، إلا منها مما بعد العمل بالقانون الجديد.

---

(١) راجع كتابنا فى عقد البيع ١٩٩٦، فقرة ٤٨ وما بعدها.

الفصل الثانى
إيجار الوقف وعقود الحكر، والإجارتان وخلو الانتفاع

ندرس فى مبحث مستقل، كلا من إيجار الوقف، وعقود الحكر، والإجارتين وخلو الانتفاع، مع ملاحظة أن الحكر فى القانون المدنى الجديد لا يرد إلا على الوقف وكذلك فإن عقد خلو الانتفاع هو إيجار لوقف، أما عقد الإجارتين فهو نوع من أنواع الحكر.

المبحث الأول
إيجار الوقف

٢٧٨ ـ استلهام أحكام الشريعة الإسلامية:

لم يضع التقنين المدنى القديم تنظيمًا لإيجار الوقف، وقد رفضت محكمة النقض تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية فى هذا الشأن. وطبقت قواعد القانون المدنى فى عقد الإيجار[1]. وعلى عكس ذلك فإن التقنين المدنى الجديد وضع تنظيمًا لإيجار الوقف فى المواد (٦٢٨) ـ (٦٣٤)، استلهمه من أحكام الشريعة الإسلامية. وقد اقترح مستشارو محكمة النقض أثناء مناقشة مشروع القانون المدنى فى لجنة مجلس الشيوخ، إلغاء هذه النصوص لأنها تقنين للشريعة فى أحكام إيجار الوقف، ولأن قضاء محكمة النقض استقر فى أحكام عديدة على سريان أحكام القانون المدنى على معاملات الوقف ومنها الإيجار، كما أنه لا مبرر للتمييز فى المعاملة بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها. وقد تصدى الدكتور السنهورى لهذا الاقتراح بالرفض لأن للوقف نظامًا خاصًا روعيت فيه مصلحته، وتقنين أحكام الشريعة الإسلامية.. أكفل برعاية هذه المصلحة. وقد

(١) نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧، مجموعة عمر ٥ رقم ١٤١، ص ٣٠٥؛ نقض مدنى ٢٠ فبراير سنة ١٩٤٧، مجموعة عمر ٥ رقم ٥٨ ص ٣٥٤.

أيدت لجنة مجلس الشيوخ رأى الدكتور السنهورى فى الإبقاء على هذه النصوص، ورفضت اقتراح مستشارى النقض ملاحظة أن «هناك دعوة إلى اقتباس أحكام الشريعة، وحيث نقتبسها فى مواضيعها يطلب حذف هذا الاقتباس»[١].

وقد نصت المادة (٦٣٤) من القانون المدنى على أنه «تسرى أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة». ومقتضى هذا النص هو أن تطبق على إيجار الوقف أولا النصوص الواردة فى القانون المدنى (المواد ٦٢٨ - ٦٣٣)، ثم تطبق بعد ذلك نصوص قانون إيجار الأماكن إذا كانت العين المؤجرة مكاناً، ونصوص قانون الإصلاح الزراعى إذا كانت العين المؤجرة أرضًا زراعية، ثم تطبق القواعد العامة فى عقد الإيجار، ثم القواعد العامة فى نظرية العقد، ثم مبادئ العرف، ثم مبادئ الشريعة الإسلامية فى الوقف والإيجار بوجه عام، حتى نصل إلى مبادئ القانون الطبيعى وقواعد العدالة[٢].

ويشترط لتطبيق أحكام إيجار الوقف، أن تكون العين المؤجر عينًا موقوفة.

وقد قلت أهمية هذه الأحكام بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢، المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢، الذى ألغى الوقف الأهلى. ولم يبق إلا الوقف الخيرى فقط. وتنص المادة الأولى من المرسوم بقانون المذكور على أنه « لا يجوز الوقف على غير الخيرات ». وتنص الفقرة الأولى من المادة الثانية منه على أن « يعتبر منتهيًا كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالصًا لجهة من جهات البر». وبسبب هذا التشريع فإن نطاق الأعيان الموقوفة أصبح محصوراً فى الوقف الخيرى، وقلت بالتالى عقود الإيجار التى تعتبر إيجاراً لوقف.

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ٤، ص ٦٤٧.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٧٨٢، ص ١٤٠٥-١٤٠٧.

والأحكام الخاصة بإيجار الوقف تتعلق كلها بانعقاد الوقف سواء فيمن له الحق فى إيجار الوقف، ومن له الحق فى استئجار الوقف، والأجرة فى الوقف والمدة فيه. وندرس هذه المسائل فيما يلى.

٢٧٩ ـ من له الحق فى التأجير وقبض الأجرة:

تنص المادة (٦٢٨) من القانون المدنى على أنه «(١) للناظر ولاية إجارة الوقف. (٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق إلا إذا كان متوليًا من قبل الواقف أو مأذونًا ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض».

وطبقًا لهذا النص فإن ناظر الوقف هو وحده صاحب الولاية فى التأجير ولا يثبت هذا الحق للموقوف عليه وهو المستحق لريع الوقف ولو انحصر فيه الاستحقاق. ولكن يجوز للموقوف عليه أن يتولى التأجير إذ أذنه فى ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى. وهو فى هذه الحالات لا يؤجر باعتباره موقوفًا عليه، ولكن باعتباره متوليًا من قبل الواقف أو القاضى أو وكيلا عن الناظر.

والإيجار الصادر من الناظر يظل ساريًا حتى ولو مات الناظر بعد ذلك أو عزل[1].

وتنص المادة (٦٢٩) من القانون المدنى على أن «ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا إذا أذن له الناظر فى قبضها «وهذا الحكم يصدر عن نفس الفكرة التى يصدر عنها الحكم السابق، وهى أن الإدارة للناظر وليس للموقوف عليه، وفى الحالات التى يأذن فيها الناظر للموقوف عليه بعمل من أعمال الإدارة كقبض الأجرة فإنه يكون وكيلا عن الناظر فى ذلك. والناظر يجوز له قبض الأجرة مقدمًا عن مدة ثلاث سنوات وهى المدة

---

(١) كانت المادة (٨٤٩) من المشروع التمهيدى، تنص على هذا الحكم، ولكنها حذفت اكتفاء بالقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ٤، ص ٦٥٩ ، فى الهامش).

التى يملك التأجير فيها كما سنرى. وإذا عزل الناظر أو مات، فإن قبض الأجرة يكون للناظر الجديد ولو كان الإيجار قد عقده الناظر السابق[١].

٢٨٠ - من له الحق فى الاستئجار:

تنص المادة (٦٣٠) من التقنين المدنى على أنه «(١) لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل. (٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل». ويضع هذا النص حكمين الأول خاص بالناظر، والثانى خاص بأصوله وفروعه[٢]. أما الناظر فلا يجوز له أن يكون مستأجراً للوقف ولو بأجر المثل، لأنه لو جاز ذلك لكان مؤجراً ومستأجراً فى نفس الوقت وهو ما يثير الشبهة، ولئن جاز فى القواعد العامة أن يتعاقد النائب مع نفسه، إلا أن هذه ليست من الحالات التى يقبل فيها مثل هذا التصرف. والحكم الثانى خاص بأصول الناظر وفروعه. وهؤلاء يجوز أن يكونوا مستأجرين للوقف ولكن بشرط ألا تقل الأجرة عن أجرة المثل، ومنعاً لكل شبهة. فإذا وجد غبن ولو يسير فإن الإيجار يكون باطلا[٣].

وفيما عدا ناظر الوقف وأصوله وفروعه، فإن أى شخص يجوز أن يكون مستأجراً فى الوقف، ولا يشترط أن تكون الأجرة هى أجرة المثل بل يتسامح فى الغبن اليسير كما سنرى. ويدخل فى هؤلاء أقارب الناظر الآخرين غير أصوله وفروعه.

---

(١) سليمان مرقس، فقرة ٣٢٠، ص ٦٠١ وما بعدها؛ منصور مصطفى منصور، فقرة ٣٦٢، ص ٦٥٩؛ عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٧٨٤، ص ١٤١٠.

(٢) وفروع الناظر الذين فى ولايته، يأخذون حكم الناظر نفسه، وليس حكم الأصول والفروع.

(٣) وعند الإمام أبو حنيفة لا تصح الإجارة لأصول الناظر وفروعه إلا إذا زادت الأجرة على أجرة المثل، أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم، مشار إليه فى : عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٧٨٦، ص ١٤١٥.

٢٨١ - الأجرة:

لا يجوز أن يكون إيجار الوقف بغبن فاحش ولكن من الجائز أن يكون بغبن يسير. وهناك حالة وحيدة لم تعد قائمة فى الوقت الحاضر بعد الغاء الوقف الأهلى، كان من الجائز أن يكون فيها الإيجار بغبن فاحش وهى حالة ما إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد فى الوقف، والمفروض أن يكون قد أذن فى التأجير من قبل الواقف أو الناظر أو القاضى. وفى هذه الحالة كان الإيجار بالغبن الفاحش ينفذ فى حق المؤجر نفسه، ولكنه لا ينفذ فى حق المستحقين التالين له، وهم الموقوف عليهم من بعده. وهذا الحكم تقرره المادة (٦٣١) ونصها : «لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين». ولا يبقى من هذا النص ساريًا إلا القاعدة الأصلية دون الاستثناء عليها، وهى قاعدة عدم جواز تأجير الوقف بغبن فاحش[1]. والجزاء على ذلك ليس هو البطلان، ولكنه فسخ العقد، وللمستأجر أن يتوقى الفسخ إذا هو أكمل الأجرة إلى أجرة المثل، فالمادة (٢/٦٣٢) تقرر أنه «إذا أجر الناظر الوقف بالغبن وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلىَ أجرة المثل وإلا فسخ العقد». وفى تحديد المقصود بالغبن الفاحش كانت المادة (٨٤٥) من المشروع التمهيدى وهى المقابلة للمادة (٦٣١) تقرر أنه «لا تصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل...»، وقد حذف هذا التحديد للغبن الفاحش فى لجنة مجلس الشيوخ، التى رأت ألا تعين نسبة الغبن الفاحش فى النص وتركت تقديره لأحكام الشريعة الإسلامية[2].

---

(١) منصور مصطفى منصور، فقرة ٢٦٥، ص ٦٦٠.

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ٤، ص ٦٥٥.

وفيما يتعلق بالوقت الذى تقدر فيه أجرة المثل، فإن المادة (١/٦٣٢) تقرر أنه «فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجرة المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك». وتعليقاً على هذا النصر تقرر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى «لم ينقل المشروع أحكام الشريعة الإسلامية فى حالة ما إذا أنقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الإيجار (م ٦٩٠ – ٦٩٢ من مرشد الحيران)، وآثر استقرار التعامل بجعل الأجرة المتفق عليها هى التى تسرى إلى أن ينتهى الإيجار»[1].

٢٨٢ ـ المدة:

تنص المادة (٦٣٣) على أنه : «(١) لا يجوز للناظر بغير إذن القاضى أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول، أنقصت المدة إلى ثلاث سنين. (٢) ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضى، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين».

والفكرة فى عدم تأجير الوقف لمدة طويلة هى أن الأجرة فى مثل هذا الإيجار تكون أقل منها فى الإيجار قصير الأجل، وليس فى هذا مصلحة الوقف. والجزاء على تأجير الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ليس هو بطلان العقد، ولكن إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات.

وهناك استثناءان على الحد الأقصى للمدة، الأول إذا أذن القاضى

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ٤، ص ٦٦٢. والواقع أن النص لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية كلية، ولكنه أخذ برأى مرجوح فيها ولم يأخذ بالرأى الراجح. عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٧٨٩، ص ١٤٢٢ ؛ وهو يشير إلى مباحث الوقف للشيخ محمد زايد، ص ٩١؛ وأحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم، سنة ١٩٣٨، ص ١٣٩، هامش ١.

للناظر أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات. والثانى إذا كان الناظر هو الواقف أو (المستحق الوحيد فى الوقف)[١] جاز له أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات، مع الاحتفاظ بالحق للناظر اللاحق فى أن يطلب إنقاص المدة إلى هذا القدر، وتحسب بداية الثلاث سنوات من بدء الإيجار وليس من بدء ولاية الناظر الجديد[٢].

ولا يجوز أن تزيد المدة عن ثلاث سنوات ولو بعقود مترادفة إذا كتبت هذه العقود فى نفس الوقت، ولكن يجوز عند انتهاء مدة العقد، تحرير عقد جديد لنفس المستأجر لمدة أخرى لا تزيد على ثلاث سنوات.

والواقع أن وضع حد أقصى للمدة لم تعد له أهمية كبيرة فى ظل التشريعات التى تقرر الامتداد القانونى لإيجار الأماكن وإيجار الأراضى الزراعية على النحو السابق دراسته.

المبحث الثانى

الحكـــــر

٢٨٣ ـ تعريف:

الحكر إيجار طويل الأجل يعطى للمستأجر حقًا عينيًا على العين المؤجرة هو حق الحكر. فالحكر يتميز عن الإيجار العادى بطول مدته وبالحق العينى الذى يمنحه للمستأجر. والحكر نقله المشرع عن الشريعة الإسلامية، وأصله التاريخى هو عقد الأمفتيوز فى القانون الرومانى[٢]. والغرض من

---

(١) لم يعد متصوراً أن يكون الناظر هو المستحق الوحيد فى الوقف بعد الغاء الوقف الأهلى.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٧٩٢، ص ١٤٣٠.

(٣) مما يؤيد هذا استعمال بعض فقهاء الشريعة لاصطلاح الأمفتيوز كمرادف للحكر، عبد الرزاق السنهورى، جـ٦، فقرة ٧٩٤، ص ١٤٣٥.

التأجير لمدة طويلة ، هو ان تكون الأرض خربة فى حاجة إلى استصلاح ، ولا يقدر مالكها على ذلك ، ولا يريد فى نفس الوقت أن يتركها ويقطع صلته بها ، فيعطيها لشخص آخر على سبيل الإيجار لمدة طويلة ، ويقوم المستأجر باستصلاح الأرض واستغلالها ، ويكون العائد عليه من ذلك هو ضمان الاستغلال لفترة طويلة من الزمن .

وتبدو هذه الحاجة بصفة خاصة فى إيجار الوقف ، حيث المبدأ عدم جواز الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، وهو ما يستحيل معه العثور على مستأجر لأرض فى حاجة إلى اصلاح . ولذلك أجاز الفقهاء فى الشريعة الإسلامية أن يؤجر الوقف لمدة طويلة على سبيل الحكر إذا دعت إلى ذلك حاجة . ولم يكن القانون المدنى القديم ينص على أحكام خاصة بالحكر ، وكان القضاء يطبق أحكام الشريعة الإسلامية فى هذا الشأن (١) . وبحسب هذه الأحكام فان التحكير كما يجوز فى الأرض الموقوفة يجوز فى غيرها .

وقد قنن المشرع فى التقنين المدنى الجديد أحكام الشريعة الإسلامية فى الحكر . ولكنه قصره على الأرض الموقوفة دون غيرها . وهذا ما تقرره المادة ١٠١٢ ونصها « (١) من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة . (٢) والأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى فى شأنها الأحكام المبينة فى المواد السابقة » . وبعد العمل بهذا النص فان الحكر أصبح نوعاً خاصاً من إيجار الوقف .

وندرس فيما يلى انشاء الحكر وآثاره وانتهائه .

---

(١) راجع أحكام النقض الصادر فى ٢ يونيه ١٩٣٢ ؛ ٢٣ فبراير ١٩٣٣ ؛ ١٤ يونيه ١٩٣٤ ؛ ٢١ أبريل ١٩٣٨ ؛ ١ مارس ١٩٥١ (مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ج ١ ، ص ٥٢٧ وما بعدها) .

§ ١ – انشاء الحكر

عقد الحكر من العقود الشكلية . لاينشأ إلا بعقد رسمى وبعد إذن القاضى . وهناك حد أقصى لمدة الحكر ، وحد أدنى لأجرته ، وندرس هذه المسائل فيما يلى .

٢٨٤ – إذن القاضى – العقد الرسمى – التسجيل :

تنص المادة ١٠٠٠ من القانون المدنى على أنه « لا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وباذن من المحكمة الابتدائية الشرعية (الوطنية الآن بعد إلغاء المحاكم الشرعية) التى تقع فى دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحيل عليه من القضاة أو الموثقين ، ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظم الشهر العقارى » .

وبحسب هذا النص فان الحكر لا ينعقد إلا باذن من القاضى ، وهو إذا أذن بذلك فان العقد يحرر على يده ويعتبر ذلك توثيقا له ، أو يحيل القاضى فى توثيقه إلى الاجراءات العادية فى تحرير العقود الرسمية أمام الموثق المختص . ويطلق فى العمل على توثيق العقد أمام القاضى اسم الحجة الشرعية . وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « يكون الحكر بورقة رسمية إشعارا بخطره ، والرسمية شرط للانعقاد . . . ولا تكفى الرسمية العادية ، بل يجب أن يستصدر ناظر الوقف من المحكمة (المحكمة الوطنية) التى تقع فى دائرتها الأرض الموقوفة حجة شرعية ، لأن الحكر ضرب من ضروب التصرف ، ولا يجوز التصرف فى الوقف إلا باذن من القاضى ويجب أن يقدم الناظر مبرراً للتحكير ، بأن يثبت أن انشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة ، ويكون ذلك عادة باثبات أن الوقف مخرب ولا يكفى ريعه لاصلاحه ، فيحكر حتى يستصلحه المحتكر » (١) .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٦ ، ص ٥٧٢ – ص ٥٧٣ .

والعقد الموثق لا ينشىء إلا التزامات شخصية على عاتق الطرفين ، وهو لا ينشىء الحق العينى فى الحكر ، وهو حق عينى أصلى إلا بتسجيل العقد ، طبقاً لنص المادة ٩ من قانون تنظيم الشهر العقارى ، وهو ما تحيل إليه المادة ١٠٠٠ من التقنين المدنى . ولا يكتسب الحكر بالتقادم ، لأن الحق الذى لا ينشأ إلا بعد مراعاة اجراءات شكلية لا يكسب بالتقادم . ومن ذلك الرهن الرسمى والوقف والحكر (١) .

٢٨٥ ـ المـــدة :

تنص المادة ٩٩٩ من التقنين المدنى على أنه « لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فاذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة » .

وطبقاً لهذا النص فان الحد الأقصى لمدة الحكر هو ستين سنة ، وكان النص المقابل لهذا النص فى المشروع التمهيدى يجعل الحد الأقصى تسعةوتسعين سنة ، وقد خفضت لجنة مجلس الشيوخ هذه المدة « توخيا لإبراز معنى توقيت الحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تعمير العين المحكرة واستبدالها ميسورين فى مدة أقصر من المدة التى كان يقتضيها تحقيق هذين الفرضين فى الزمن الماضى » (٢) .

وإذا زادت المدة المتفق عليها على ستين سنة فانها تنقص إلى هذا الحد ولا يبطل العقد ، ولكن يجوز أن تكون المدة المتفق عليها أقل من ستين سنة . وإذا لم يوجد اتفاق على المدة فان القانون يحدد المدة بستين سنة .

---

(١) كان نص المادة ١٢٥٨ من المشروع التمهيدى يقرر أنه « يجوز أن يكسب حق الحكر بالتقادم » ، وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٥٧١ — ص ٥٧٢ ؛ راجع عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٧٩٩ ، ص ١٤٤٧ وما بعدها .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٥٧٠ .

ويلاحظ أنه قبل صدور القانون المدنى لم يكن هناك حد أقصى لمدة الحكر . وكان المستأجر لا يجبر على ترك الأرض قبل أن يتهدم بناؤه أو تموت غراسه مادام يدفع الأجرة . والحد الأقصى الذى وضعه القانون الجديد لا يسرى إلا على عقود الحكر التى تبرم بعد نفاذه ، أما العقود المبرمة من قبل فتظل خاضعة للأحكام التى أبرمت فى ظلها ، وهذه تجيز أن يكون الحكر غير محدد المدة أو أن يكون مؤبداً . والأعمال التحضيرية للقانون المدنى تشير بوضوح إلى أن الحد الأقصى للمدة لا يسرى إلا على العقود التى تبرم بعد نفاذ القانون الجديد (١) .

ولذلك لازالت الأحكار التى نشأت قبل نفاذ القانون المدنى الجديد قائمة حتى الآن ولو كانت قد بدأت منذ أكثر من ستين عاماً . وذلك بالنسبة للأحكار على أرض غير موقوفة وكان ذلك جائزاً فى ظل القانون القديم كما سبق أن ذكرنا . أما الحكر على الأرض الموقوفة وقفاً أهلياً فقد الغى بالغاء هذا الوقف ، وكذلك فان الحكر على الأرض الموقوفة وقفاً خيرياً قد الغى بمقتضى القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ ، والقانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ، والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ ، وسندرس هذه القوانين عند دراسة انتهاء الحكر .

٢٨٦ - الأجرة :

تنص المادة ١٠٠٤ على أنه « (١) لا يجوز التحكير باقل من أجرة المثل . (٢) وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير فى أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثمانى سنوات على آخر تقدير » .

وهذا النص يضع حداً أدنى لأجرة الحكر هى أجر المثل . وهذا هو

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٦٠٥ - ص ٦٠٦

الحكم فى الشريعة الإسلاميـــة وكان يجرى عليـــه القضاء فى ظل القانون القديم (١) . وهو يقرر من ناحية أخرى مبدأ زيادة الأجرة ونقصها كلما زادت أجرة المثل أو نقصت ، ولكن يشترط لاحداث هذا التغيير وهو ما يسمى بتصقيع الحكر أن يبلغ النقص أو الزيادة حداً يجاوز خمس الأجرة ، وما قل عن هذه النسبة يعتبر يسيرا لا يبرر زيادة أجرة الحكر أو نقصها .

ومن ناحية أخرى فانه لا يعاد تقدير أجرة المثل لمعرفة ما طرأ على الأجرة التى يدفعها المستأجر من زيادة أو نقص إلا كل ثمانى سنوات على آخر تقدير .

أما عن كيفية تقدير قيمة أجرة الأرض لمعرفة ما طرأ على هذه القيمة من زيادة أو نقص . فانه يعتد فى ذلك فقط بأجرة الأرض باعتبارها خالية من البناء والغراس ، مع مراعاة صقع الأرض أى الجهة أو الناحية التى توجد بها ورغبات الناس فيها . ولا يعتد فى هذا الشأن بما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو اتلاف فى ذات الأرض أو فى قيمة الصقع ، ولا يعتد كذلك بما للمحتكر من حق القرار على الأرض . لأن مثل هذا الحق لو أخذ فى الإعتبار فانه يبخس قيمة الأرض من حيث رغبة الناس فيها ، لأن أحداً لا يرغب فى أرض لغيره عليها حق قرار . وهذه هى الأحكام التى قررتها محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم (٢) ، وهى ما تنص عليه المادة ١٠٠٥ من التقنين المدنى الجديد وهى تقرر أنه « يرجع فى تقدير الزيادة أو النقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير

---

(١) وجاء فى حكم لمحكمة النقض أن الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الإسلامى ، وهو عندهم « عقد إيجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل » (نقض ٢١ أبريل ١٩٣٨ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ج ١ ، ص ٥٢٧ ، فقرة ١ .

(٢) نقض ١٤ يونيه ١٩٣٤ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ج ١ ، ص ٥٢٨ ، فقرة ٢ .

ويراعى فى ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون اعتبار لما احدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف فى ذات الأرض أو فى صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار . » .

والتقدير الجديد إما أن يتفق عليه الطرفان ويسرى من وقت الاتفاق ، أولا يتفق عليه الطرفان وترفع عنه دعوى ، فيسرى من وقت رفع الدعوى وليس من وقت صدور الحكم فيها (١) .

§ ٢ ـ آثار الحكر

ينشىء الحكر للمحتكر حقاً عينياً أصلياً هو حق الحكر ، ويعطيه كذلك الحق فى ملكية ما يحدثه من بناء أو غراس . ومقابل ذلك على المحتكر التزام بدفع أجرة الحكر ، وأن يقوم باصلاح الأرض المحكرة .

٢٨٧ ـ الحق العينى فى الحكر :

تنص المادة ١٠٠١ من التقنين المدنى على أن « للمحتكر أن يتصرف فى حقه ، وينتقل هذا الحق بالميراث » . ومضمون هذا الحق هو الانتفاع بالعين بكل وجوه الانتفاع . وأن يحدث فيها من التغييرات ما يراه مناسباً لهذا الانتفاع . فله الحق فى أن يعلو بالبناء القائم على الأرض المحكرة ، وفى أن يحدث به زيادة أو تعديلا ، ما لم ينص السند المنشىء للحكر على غير ذلك (٢) . وللمحتكر أن يتصرف فى حقه بكل وجوه التصرف فله أن يبيعه وأن يهبه وأن يقايض عليه وأن ينشىء له أو عليه حق إرتفاق ، وأن ينشىء عليه حق حكر ويكون هذا تحكير للحكر ، وأن يرتب عليه حق

---

(١) تنص المادة ١٠٠٦ من القانون المدنى على أنه « لا يسرى التقدير الجديد إلا من الوقت الذى يتفق الطرفان عليه ، وإلا فمن يوم رفع الدعوى » .

(٢) كانت المادة ١٢٦٠ من المشروع التمهيدى تنص على هذا الحكم ، ولكن النص حذف فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة .

انتفاع ، وأن يجعله موقوفا . وينتقل الحكر بالميراث والوصية وهو فى هذا يتفوق على حق الانتفاع الذى ينقضى حتما بوفاة المنتفع . وحق الحكر على هذا النحو يكاد يستغرق حق الملكية . وعلى حد تعبير الدكتور السنهورى فان « المحتكر يعد بالاختصار مالكا مع المالك الأصلى ، فيقوم إلى جانب حق ملكية الرقبة حق الحكر يقترن بحق الرقبة » (١) . وكما عبرت بعض محاكم الاستئناف المختلطة فان للمحتكر حق الملكية الفعلية domaine utile أما صاحب الرقبة فله الملكية العليا أو القانونية domaine éminent (٢)

٢٨٨ ـ ملكية البناء والغراس :

بجانب الحق العينى فى الحكر فان للمحتكر ملكية تامة على ما يحدثه بالأرض من بناء أو غراس . وفى هذا تنص المادة ١٠٠٢ من القانون المدنى « يملك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر » . وفى هذا يختلف المحتكر عن المستأجر العادى الذى لا يملك ما يحدثه من بناء أو غراس فى العين المؤجرة . بل يصبح ذلك ملكا لمالك الأرض بالالتصاق ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك (٥٩٢ مدنى) .

ويكون للمحتكر على هذا النحو حقاً فى الحكر على الأرض المؤجرة ، وحقاً فى الملكية على ما يحدثه فيها من بناء أو غراس . ويجوز له أن يتصرف فى أى من الحقين على حدة ، أو يتصرف فيهما معاً فى نفس الوقت . وفى هذا الصدد تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى « ما يقيمه المحتكر على الأرض من بناء أو غراس يملكه ملكاً خاصاً ، وتتميز هذه الملكية عن حق الحكر . وينبنى على ذلك أن للمحتكر أن يتصرف فى البناء أو

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٨٠٥ ، ص ١٤٧٢ — ص ١٤٧٣ .

(٢) استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ ؛ ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٣٥٤ .

الغراس منفصلا عن حق الحكر ، كما إذا باع البناء لمشتر واكتفى بأن يؤجر له حق الحكر ، فيكون للعقار فى هذه الحالة ملاك ثلاثة ، صاحب الرقبة والمحتكر وصاحب البناء ، ويفى المحتكر بأجرة الحكر لصاحب الرقبة ويستوفى الأجرة المشترطة من صاحب البناء . كما يجوز أن يتصرف المحتكر فى حق الحكر دون البناء أو الغراس ، ويصبح هو المستأجر لحق الحكر فى هذه الحالة مع بقائه مالكاً للبناء أو الغراس . ولكن الغالب أن يتصرف فى حقيه مجتمعين ، لأن كلا منهما مكمل للآخر » (١) .

٢٨٩ - التزام المحتكر بدفع الأجرة :

تنص المادة ١٠٠٣ من القانون المدنى على ما يأتى : « (١) على المحتكر أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المحكر . (٢) وتكون الأجرة مستحقة الدفع فى نهاية كل سنة ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك . » فالمحتكر مستأجر ولذلك فهو يدفع أجرة مقابل انتفاعه بالأرض . والأجرة تستحق الدفع فى نهاية كل سنة لم يكن منفقاً فى السند المنشىء للحكر على ميعاد آخر الدفع . وجزاء الاخلال بالالتزام بدفع الأجرة هو التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض . ولكن الفسخ لا يحكم به من مجرد التأخير فى دفع الأجرة فى إحدى السنين ، بل لا بد أن يتأخر المستأجر فى دفعها ثلاث سنين متتالية . فاذا تأخر عن الدفع سنة أو سنتين ثم دفع بعد ذلك فلا يحكم بالفسخ . ولو تأخر بعد ذلك سنة أخرى أو سنتين طالما أنه لم يتخلف عن الدفع ثلاث سنوات متتالية . ويعتبر هذا قيدا على السلطة التقديرية للقاضى فى قبول طلب الفسخ أو رفضه . وهو قيد يبرره أن المحتكر ليس مستأجرا عاديا حتى يفسخ عقده لمجرد التأخير فى دفع الأجرة قسطاً أو قسطين . وهذا الحكم تقرره المادة ١٠٠٩ من التقنين المدنى وهى تنص على أنه « يجوز للمحكر ، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية أن يطلب فسخ العقد » .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩ .

٢٩٠ - التزام المحتكر باصلاح الارض :

تنص المادة ١٠٠٧ من التقنين المدنى على ما يأتى : « على المحتكر ان يبذل من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال مراعياً فى ذلك الشروط المتفق عليها ، وطبيعة الأرض والغرض الذى أعدت له . وما يقضى به عرف الجهة » .

والمفروض أن الأرض المؤجرة هى أرض خربة فى حاجة إلى اصلاح حتى يمكن استغلالها . والتزام المحتكر بالاصلاح يعتبر جوهرياً فى عقد الحكر ، وهو الذى يبرر طول مدة العقد ، وما يعطيه للمحتكر من حقوق تكاد تستغرق حق الملكية . ويختلف المقصود من الاصلاح باختلاف طبيعة الأرض وهل هى أرض زراعية أم أرض بناء . وإذا كانت أرضا زراعية فانها قد تكون معدة لزراعة الخضروات أو الزهـــور أو الفاكهة أو المحصولات الزراعية العادية وهو ما يؤثر فى كيفية الاستصلاح ، ويراعى فى كل ذلك اتفاق المتعاقدين وعرف الجهة .

والجزاء على الاخلاء بهذا الالتزام هو الفسخ . وللقاضى سلطة تقديرية فى هذا الشأن . ولا يشترط للحكم بالفسخ أن يكون الاهمال جسيما (١) .

§ ٣ - انتهاء الحكـــر

٢٩١ - أسباب انتهاء الحكر :

١ - السبب الأول لانتهاء الحكر هو انقضاء مدته . وحسب نص المادة ١٠٠٨/١ من التقنين المدنى « ينتهى الحكر بحلول الأجل المعين له » .

---

(١) كانت المادة ١٢٧٠ من المشروع التمهيدى تعتبر أنه « إذا وقع من المحتكر إهمال جسيم فى القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض ، فللمحتكر أن يطلب فسخ العقد » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة ، وهى لا تشترط أن يكون الاهمال جسيما حتى يحكم بالفسخ . (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ص ٥٩٧ فى الهامش) .

وقد سبق أن رأينا أن عقود الحكر المبرمة قبل نفاذ القانون المدنى الجديد فى ١٥ أكتوبر ١٩٤٥ لا يجوز أن تزيد مدتها على ستين سنة ، وهذه تنقضى حتما بانقضاء هذه المدة . أما عقود الحكر المبرمة قبل نفاذ القانون المدنى الجديد فلم تكن مقيدة بحد أقصى لمدتها . ومن الجائز أن تكون لمدة غير محددة . وفى جميع الأحوال لا ينتهى الحكر طالما أن ما أقامه المحتكر من بناء أو غراس لم يتهدم أو يتلف . ولذلك تظل هذه الأحكار قائمة حتى تنتهى بسبب من اسباب انتهاء الحكر قبل انقضاء مدته .

٢ – ومن أسباب انتهاء الحكر قبل انقضاء مدته أن يموت المحتكر قبل ان يبنى أو يغرس طبقاً لنص المادة ١٠٠٨/٢ التى تقرر « ومع ذلك ينتهى هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المحتكر قبل أن يبنى أو يغرس إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر » . وهذا النص يعطى الخيار لورثة المحتكر فى بقاء الحكر أو انتهائه . وحتى يبقى الحكر لابد أن تجمع الورثة على طلب ذلك ، أما إذا لم تجمع الورثة ، فان الحكر ينتهى بموت مورثهم المحتكر . وحتى ينطبق هذا النص لابد أن يموت المحتكر قبل أن يبدأ فى البناء أو الغراس ، أما إذا كان قد بدأ فى ذلك فان الحكر لا ينتهى وينتقل إلى ورثته بالميراث ، ويكتسب هؤلاء حقوق المحتكر ويلتزمون بالتزاماته .

٣ – ومن أسباب انتهاء الحكر قبل حلول أجله أن تزول صفة الوقف عن الأرض المحكرة . وفى هذا تقرر المادة ١٠٠٨/٣ « وينتهى حق الحكر أيضاً قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف فى وقفه أو انقاصه لمدته ، فى هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته » (١) . وقد وجد هذا النص تطبيقاً واسع النطاق عند الغاء الوقف الأهلى بمقتضى المرسوم بقانون رقم ١٨٠

---

١) وفى الحالتين المذكورتين على سبيل الاستثناء حيث لا ينقضى الحكر رغم انقضاء الوقف يكون الواقف « ناقضا لما تم من جهته ، فيتعين أن يرد عليه سعيه » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٥٩٦) .

لسنة ١٩٥٢ ، إذ تقرر فى نفس الوقت الغاء كل حكر على أرض موقوفة وقفاً أهلياً ، تطبيقاً لنص المادة ٣/١٠٠٨ من التقنين المدنى ، وهو ما أكدته المادة ٧ من المرسوم بقانون السابق ذكره ونصها كالآتى: « يعتبر منتهيا بسبب زوال صفة الوقف كل حكر كان مرتبا على أرض موقوفة انتهى وقفها وفقاً لأحكام هذا القانون . وفى هذه الحالة تتبع الأحكام المقررة فى المواد ١٠٠٨ وما بعدها من القانون المدنى » . والمقصود بهذه الاحالة بالذات ، المادة ١٠١٠ الخاصة بتسوية حساب الغراس والبناء عند انتهاء الحكر وهو ما سندرسه فيما بعد .

٤ – ومن أسباب انتهاء الحكر قبل انقضاء مدته ، صدور قرار إدارى بانهاء الحكر على الأراضى الموقوفة وقفاً خيرياً . فبعد أن انتهى الحكر بحكم القانون على الأعيان الموقوفة وقفاً أهلياً نتيجة لالغاء الوقف الأهلى ، رأى المشرع أن يضيق من نطاق الحكر فأجاز لوزير الأوقاف أن ينهى الحكر على الأراضى الموقوفة وقفاً خيرياً بقرار منـــه . والتشريعات التى تعطى لوزير الأوقاف هذا الحق هى : القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٦٢٥ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ . وإذا كانت سياسة المشرع هى الغاء الأحكار القائمة بالفعل على أرض موقوفة وقفاً خيرياً (١) ، فانه من الصعب أن نتصـــور أن توافق وزارة الأوقاف على انشاء حكر فى المستقبل على أرض موقوفة وقفاً خيرياً باعتبارها المشرفة على هذه الأوقاف . ونظراً لأن الحكر لا ينشأ بعد نفاذ القانون المدنى إلا على الأرض الموقوفة ، ولا ينشأ بعد الغاء الوقف الأهلى إلا على الأرض الموقوفة وقفاً خيرياً . فانه قد صار صعبا تصور انشاء الحكر جديد فى الحاضر أو المستقبل .

---

(١) لا توجد فى الوقت الحاضر أحكار على أرض موقوفة وقفاً خيريا فانه طبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ « ينتهى حق الحكر على الأعيان الموقوفة بقرار يصدره وزير الأوقاف إذا انقضت المصلحة ذلك ، على أن يتم انهاء جميع الأحكار خلال مـــدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون » . وقد انقضت مدة الخمس سنوات فى الوقت الحاضر .

٥ - « ينتهى حق الحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة . إلا إذا كان الحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة » (م١٠١١ مدنى) . وقدسبق أن رأينا أن حق الحكر يجوز وقفه بواسطة المحتكر . فاذا كان موقوفاً على هذا النحو فانه لايسقط بعدم استعماله من المحتكر وهو الواقف أو من الموقوف عليه إلا بمضى ثلاث وثلاثين سنة . أما إذا لم يكن الحكر موقوفاً فهو ينتهى بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة فقط .

٦ - وينتهى حق الحكر طبقاً للقواعد العامة باتحاد الذمة ، أو هلاك الأرض المحتكرة هلاكاً مادياً . أو قانونياً إذا نزعت ملكيتها . وكان المشروع التمهيدى للقانون المدنى ينص على هاتين الحالتين فى المادة ١٢٧٢ منه بالنسبة لاتحاد الذمة ، والمادة ١٢٧٥ بالنسبة لهلاك الأرض أو نزع ملكيتها . ولكن لجنة مجلس الشيوخ حذفا اكتفاء بالقواعد العامة فى هذا الشأن (١) .

٢٩٢ - تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر :

تنص المادة ١٠٠١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« (١) عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتها مستحق الإزالة أو البقاء . وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره . (٢) وللمحكمة أن تمهل المحكر فى الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الامهال . وفى هذه الحالة يقدم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق فى ذمته » . وينطبق هذا النص إذا انتهى الحكر بفسخ العقد أو انقضاء أجله بالنسبة للأحكار الحديثة المنشأة بعد نفاذ القانون المدنى الجديد (٢) . أو انتهى قبل انقضاء أجله بزوال

---

(١) حذف نص المادة ١٢٧٢ من المشروع فى لجنة المراجعة ، وحذف نص المادة ١٢٧٥ فى لجنة مجلس الشيوخ ، مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٦٠٠ ، ص ٦٠٦ ، ص ٦٠٧ ، ص ٦٠٨ .

(٢) أما الأحكار المنشأة قبل نفاذ القانون المدنى الجديد فهى لا تنتهى فى جميع الأحوال طالما أن البناء لم يتهدم وأن الغراس لم تنتف . ولا تثور مشكلة تسوية حساب البناء والغراس .

صفة الوقف عن الأرض المحكرة (١) .

وكما سبق أن رأينا فان للمحتكر ملكية تامة على ما أحدثه من بناء أو غراس . ولكن هذه الملكية موقتة تنتهى بانتهاء الحكر (٢) . ويكون من العدل حينئذ تعويض المحتكر عن زوال ملكيته . وقد أعطى المشرع فى هذا الشأن الخيار للمحكر فى أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس أو أن يستبقيهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء .

ومن الجائز بحكم النص الاتفاق على تسوية أخرى غير تلك المنصوص عليها فى القانون .

وطبقاً للفقرة الثانية من نص المادة ١٠١٠ فان للقاضى أن يمهل المحكر فى دفع قيمة البناء والغراس إذا اختار استبقاءهما . ويعتبر هذا تطبيقاً خاصاً لنظرية الميسرة التى يمنحها القاضى للمدين . ولكن يشترط أن يقدم المحكر كفيلا يضمن الوفاء بما عليه من دين (٣) .

---

(١) أما إذا انتهى الحكر قبل انقضاء أجله بسبب عدم الاستعمال أو بسبب موت المحتكر قبل أن يزرع أو يغرس فانه لا يكون هناك بناء أو غراس حتى تثور مشكلة تسوية حسابها . وإذا انتهى الحكر قبل انقضاء أجله بصدور قرار إدارى من وزير الأوقاف بالنسبة للأحكار المقررة على الأراضى الموقوفة وقفاً خيرياً ، فان القوانين التى أعطت الوزير هذه السلطة ، نصت على حساب آخر للتسوية لا يقتصر على تعويض المحتكر عن حقه فى ملكية البناء أو الغراس ، بل تعويضه كذلك عن حقه فى الحكر ذاته .

(٢) من الجائز أن تكون الملكية موقتة ، فان التأبيد ليس من جوهر الملكية كما ذهب إلى ذلك الفقه التقليدى . ومن الأمثلة على الملكية الموقتة ، ملكية المحتكر للمبانى أو الغراس التى يحدثها فى الأرض المحتكرة ، وبصفة عامة ملكية المبانى المقامة على أرض الغير .

(٣) يعتبر هذا النص تطبيقاً من تطبيقات الكفالة القانونية ، وهى التى يكون مصدر التزام المدين فيها بتقديم كفيل هو حكم القانون ، وفى مثل هذه الحالة يجب أن يكون الكفيل موسرا ومقيما فى مصر (م ٧٧٤ مدنى) .

المبحث الثالث

عقد الاجارتين وعقد خلو الانتفاع

٢٩٣ - عقد الاجارتين :

عقد الاجارتين هو نوع من الحكر يتميز بأنه يرد على أرض موقوفة عليها بناء قائم بالفعل ولكنه فى حاجة إلى اصلاح وتجديد ، فيشترى المحتكر البناء بثمن منجز ويقوم باصلاحه واستغلاله ويدفع أجرة سنوية هى أجرة الحكر . وتنص المادة ١٠١٣ على ما يأتى : « (١) عقد الإجارتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء فى 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 » .

وإذا كان الحكر العادى يرد على أرض زراعية أو أرض بناء ؛ وهو إذا ورد على أرض بناء فانها تكون خالية أو عليها بناء متهدم فى حكم الأنقاض ، فان عقد الإجارتين لا يرد على أرض زراعية ، بل يرد ضرورة على أرض بناء ، ويشترط أن يكون عليها بناء قائم بالفعل ولكنه فى حاجة إلى اصلاح . وإذا كان المحتكر لأرض بناء يقيم عليها البناء ويتملكه ، فان المحتكر فى عقد الإجارتين يجد البناء قائماً بالفعل فيشتريه ويتملكه بطريق الشراء . وفى هذا ينحصر الفارق بين الحكر العادى وعقد الإجارتين ، وفيما عدا ذلك فان أحكام عقد الحكر هى التى تسرى على عقد الإجارتين سواء فى انشاء العقد أو آثاره أو انتهائه (١) .

---

(١) جاء فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى « خاصية عقد الإجارتين أن الأرض المحتكرة لابد أن تكون أرضاً موقوفة وعليها بناء فى حاجة إلى الاصلاح . فيشترى صاحب الإجارتين البناء بمبلغ منجز مساو لقيمته ، ثم يدفع أجرة سنوية مساوية لأجرة المثل » (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٦١٧ .

٢٩٤ ـ عقد خلو الانتفاع :

عقد خلو الانتفاع ليس من أنواع الحكر ، ولكنه إيجار للوقف من نوع خاص ، وتنص المادة ١٠١٤ من التقنين المدنى على أن « (١) خلو الانتفاع عقد يؤجر به الوقف عينا ولو بغير إذن القاضى مقابل أجرة ثابتة لزمن غير 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 للقواعد الخاصة بعقد الإجارة على شرط أن يعوض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩ . (٣) وتسرى عليه الأحكام الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة دون إخلال بما نصت عليه الفقرتان السابقتان » .

وقد أقحم هذا النص فى الفصل الخاص بالحكر ، وهو غير موضعه . لأن عقد خلو الانتفاع ليس حكراً ، ولا يعطى للمستأجر حقاً عينياً ، بل ينشىء فقط التزامات شخصية طبقاً لقواعد عقد الإيجار (١) . ولذلك فلا يشترط فى انشائه إذن القاضى كما هو الحكم فى عقد الحكر .

وعقد خلو الانتفاع لا يعدو أن يكون نوعاً من إيجار الوقف . فهو لا يرد إلا على عين موقوفة سواء كانت أرضاً زراعية أو أرض فضاء للبناء أو أرض بنيه ، ولكنه إيجار وقف من نوع خاص وهو أن تكون العين فى حاجة إلى اصلاح يتعهد المستأجر باصلاحها حتى تصبح مهيأة للاستغلال .

والمدة فى هذا العقد غير معينة . ويجوز للوقف انهاء العقد فى أى وقت بعد التنبيه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ من القانون المدنى . وإذا أنهى الوقف الإيجار ، فعليه أن يعوض المستأجر عن النفقات التى أنفقها فى اصلاح العين طبقاً لقواعد الاثراء بلا سبب المقررة فى المادة ١٧٩ من القانون المدنى .

والأحكام التى تسرى على عقد خلو الانتفاع هى أحكام إيجار الوقف السابق دراستها ، سواء فى تحديد من له الحق فى التأجير وقبض الأجرة ومن له الحق فى الاستئجار ، وكذلك الأحكام المتعلقة بالأجرة .

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٨٢٢ ، ص ١٥٠٢ .

الفصل الثالث
عقد إيجار الأراضى الزراعية

إيجار الأراضى الزراعية إما أن يكون إيجاراً عادياً، أو إيجاراً بطريق المزارعة، وندرس كلا من هذين النوعين فى مبحث مستقل.

المبحث الأول
الإيجار العادى للأراضى الزراعية

يخضع الإيجار العادى للأراضى الزراعية للقواعد العامة السابق دراستها فى الإيجار بوجه عام. ويخضع فوق ذلك لبعض القواعد الخاصة التى نص عليها القانون المدنى فى المواد (٦١٠) ـ (٦١٨)، ويخضع كذلك للأحكام التى جاء فى قانون الإصلاح الزراعى، فى الباب الخامس منه تحت عنوان «بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها» (المواد ٣١ ـ ٣٧ مكرراً(أ)). (١)

وسندرس فى هذا الفصل ما جاء من أحكام خاصة فى التقنين المدنى. وكذلك فى قانون الإصلاح الزراعى، على أن يرجع فى غيرها إلى القواعد العامة السابق دراستها. وندرس هذه الأحكام الخاصة فيما يتعلق بانعقاد الإيجار وآثاره وانتهائه.

---

(١) وقد عدلت هذه المواد بمقتضى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فى ٨ سبتمبر سنة ١٩٦٦، والمعمول به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية، وهو التاريخ السابق ذكره. وعدلت بعض هذه المواد مرة أخرى بمقتضى القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الصادر فى ٢٧ يونيه ١٩٩٢، والمنشور بالجريدة الرسمية فى ٢٨ يونيه ١٩٢٨ والمعمول به فى اليوم التالى لنشره اعتباراً من ٢٩ يونيه ١٩٩٢.

المطلب الأول
انعقاد الإيجار

٢٩٥ ـ الكتابة لم تعد شرطاً لانعقاد الإيجار ولا شرطاً للإثبات فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ : (١)

تنص المادة (١/٣٦) من قانون الإصلاح الزراعى قبل تعديلها بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه «يجب أن يكون عقد الإيجار ـ مزارعة أو نقداً ـ ثابتاً بالكتابة أيًا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراض زراعية ولو كان لزرعة واحدة».

«ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائنة فى زمامها الأطيان المؤجرة فإذا لم توجد جمعية فى تلك القرية فيكون الإيداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة فى المركز التابعة له القرية ـ ويقع عبء الالتزام بالإيداع على المؤجر (الغيت هذه الفقرة بمقتضى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢).

والحكمة من اشتراط الكتابة هى حماية المستأجر وحتى يكون بيده سند مكتوب يحفظ له حقه، ويكفى أن يكون السند عرفيًا، أما الحكمة من إيداع نسخة بالجمعية التعاونية، فهو تحقيق إشراف هذه الجمعية على شئون الفلاحين، وكذلك حتى لا يكون هناك خوف من ضياع النسخ الأخرى.

(١) كانت المادة (٣٦) قبل تعديلها بمقتضى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ تنص على أنه «يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتًا بالكتابة. مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصلين يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر، فإذا لم يوجد عقد مكتوب كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات». وكان هذا النص يعنى أن الكتابة شرط لانعقاد الإيجار وأنها إذا تخلفت بطل العقد بطلانًا مطلقًا وتحول إلى عقد آخر هو عقد المزارعة. وقد عدلت هذه المادة مرة أخرى بمقتضى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ . وما ورد فى فقرة ٢٩٥ فى المتن لا يعدو أن يكون دراسة تاريخية لما كان عليه الحكم قبل صدور القانون المذكور.

ولكن لا يترتب على عدم كتابة العقد بطلانه كما كان الحكم قبل تعديل هذا النص بمقتضى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦. بل ولا يترتب على عدم الكتابة امتناع اثبات العقد بغير ذلك من الطرق. فعلى العكس من ذلك أجاز المشرع إثبات وجود العقد بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك القرائن والبينة حتى ولو كانت قيمته تزيد على عشرين جنيهاً[1]. وفى هذا المعنى تقرر المادة (٣٦) مكرراً الملغاة أنه «إذا امتنع المؤجر عن إيداع عقد الإيجار بالجمعية التعاونية المختصة أو إذا امتنع أحد الطرفين عن توقيع عقد الإيجار وجب على الطرف الآخر أن يبلغ ذلك إلى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة».

«وعلى رئيس مجلس إدارة الجمعية أو من ينيبه المجلس فى ذلك أن يحيل الأمر إلى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية، وعلى اللجنة أن تتحقق من قيام العلاقة الإيجارية ومن نوعها بكافة طرق الإثبات فإذا ثبت لها قيام العلاقة الإيجارية أصدرت قراراً بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع».

«وتسلم نسخة من هذا العقد إلى كل من طرفيه وتودع نسخة أخرى منه بالجمعية مع صورة رسمية من قرار اللجنة ويكون هذا العقد ملزمًا للطرفين». (ألغيت هذه المادة بمقتضى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢).

وهذا النص لا يخرج على القواعد العامة فيما يتعلق بوجود العقد، لأن لجنة الفصل فى المنازعات الملغاة لم تكن تكلف رئيس الجمعية التعاونية بتوقيع العقد نيابة عن الطرف الممتنع إلا بعد التحقق من وجود العلاقة الإيجارية، أى عقد الإيجار. ولكن النص يخرج على القواعد العامة فى

---

(١) الحد الجائز فيه الإثبات بالبينة أصبح مائة جنيه بعد تعديل المادتين (٦٠)، (٦١) من قانون الإثبات بمقتضى المادة (٧) من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢، والمعمول به اعتباراً من أول أكتوبر ١٩٩٢.

الإثبات من حيث أنه يجيز الإثبات بكل الطرق مهما كانت قيمة العقد، وكذلك فى النص على إعداد دليل كتابى أو عقد مكتوب يقوم بتحريره رئيس الجمعية التعاونية وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع. والنيابة فى هذا الفرض نيابة قضائية كنيابة الوصى أو القيم أو الوكيل عن الغائب.

وقد جعل المشرع تحرير العقد شرطاً لقبول النزاع أو الدعوى أمام أية جهة قضائية أو إدارية، أما إيداع العقد فى الجمعية التعاونية فهو شرط لقبول الدعوى أو النزاع من المؤجر دون المستأجر، لأن الالتزام بالإيداع يقع على عاتق المؤجر (م ٣٦ مكرراً (ب) قبل إلغائها)[١]. وبجانب عدم قبول الدعوى فقد فرض المشرع جزاءً جنائياً على امتناع المؤجر أو المستأجر عن توقيع العقد عمداً ودون سبب مشروع هو عقوبة الحبس، ويعاقب المؤجر وحده بهذه العقوبة إذا امتنع عن تحرير العقد حتى يتيح للمستأجر فرصة توقيعه، أو امتنع عن إيداع العقد بعد تحريره وتوقيعه[٢].

ونص المشرع على جزاء مالى آخر على المؤجر أو المستأجر الذى يمتنع عن توقيع العقد، أو على المؤجر الذى يمتنع عن إيداع العقد بعد توقيعه هو أن يؤدى إلى الجمعية الزراعية المختصة مصاريف إدارية عن سنة زراعية واحدة تعادل ١ ٪ من الأجرة السنوية للعين المؤجرة مقدرة على أساس سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها » (م ٣٦ مكرراً (أ) فقرة أولى قبل الغائها).

(١) تنص المادة (٣٦) مكرراً (ب) قبل الغائها بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه «لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن إيجار الأراضى الزراعية مزارعة أو نقداً أمام أية جهة إدارية أو قضائية ما لم يكن عقد الإيجار مودعاً بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة».

«فإذا كان عقد الإيجار مكتوباً ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أخل بالالتزام بالإيداع».

(٢) وتنص المادة ٣٦ مكرراً (أ) فقرة ثانية قبل إلغائها «ويعاقب بالحبس كل مؤجر يمتنع عمداً عن تحرير عقد الإيجار وفقاً لحكم المادة (٣٦) أو يمتنع عن إيداع العقد بالجمعية الزراعية المختصة دون سبب مشروع، كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر أومستأجر يمتنع عمداً عن توقيع العقد».

٢٩٦ ـ القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ يلغى معظم الأحكام المذكورة فى الفقرة السابقة:

نصت المادة السادسة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى فقرتها الثانية على أن «تلغى الفقرة الثانية من المادة (٣٦)، والمواد (٣٦) مكرراً(أ)، (٣٦) مكرراً (ب) من الرسوم بقانون ذاته».

وقد أبقى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على الفقرة الأولى من المادة (٣٦) التى تشترط أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة.

أما الأحكام التى ألغاها القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢[١] فهى إمكان إثبات العقد بكافة طرق الإثبات، وضرورة إيداع العقد لدى الجمعية التعاونية، واعتبار ذلك شرطاً لقبول الدعوى من المؤجر، والجزاء الجنائى الذى يوقع على المؤجر لامتناعه عن توقيع العقد أو إيداعه لدى الجمعية التعاونية.

وقد أصبحت الكتابة بعد العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ شرطاً لإثبات العقد. ولكنها لم تصبح شرطاً لانعقاده.

والكتابة شرط لإثبات العقد، حتى ولو قلت قيمته عن مائة جنيه. وهى شرط لإثبات العقد من ناحية المؤجر، أو المستأجر.

وتنطبق القواعد العامة فى الإثبات بما يقوم مقام الكتابة كالإقرار واليمين، وفى جواز الإثبات بالشهادة طبقًا للمادتين (٦٢)، (٦٣) من قانون الإثبات إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة، أو إذا وجد مانع مادى أو أدبى يحول دون الحصول على دليل كتابى، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابى بسبب أجنبى لا يد له فيه[٢].

---

(١) سبق أن ألغى القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ لجان الفصل فى المنازعات الزراعية، المشار إليها فى المادة (٣٦) مكرراً، قبل الغاء هذه المادة ذاتها بمقتضى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢

(٢) راجع كتابنا : النظرية العامة فى الإثبات، الفقرات ٥٠، ٥٥، ٥٧

ويلاحظ أن العقود التى أبرمت قبل العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ يجوز إثباتها بكل طرق الإثبات، طبقًا للمادة (٩) من القانون المدنى[١]. ويلاحظ كذلك أن العقود التى تبرم بعد العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ لا تقل فيها قيمة الأجرة عن مائة جنيه، ولذلك فإن الإثبات بالكتابة أو ما يقوم مقام الكتابة، أمر لازم طبقًا للقواعد العامة فى الإثبات، دون حاجة إلى الحكم الخاص المنصوص عليه فى المادة (١/٣٩) من قانون الإصلاح الزراعى بعد تعديلها.

٢٩٧ - تقييد حرية التأجير والاستئجار:

تنص المادة (٣٢) من قانون الإصلاح الزراعى على أن «يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه...» وهذ النص يقيد حرية المالك فى التأجير لمن يشاء، فهو لا يملك التأجير إلا للفلاح أو من فى حكمه، وهو من يقوم بزراعة الأرض بنفسه. ويضع هذا النص كذلك قيداً على الراغبين فى الاستئجار، فلا يملك استئجار الأراضى الزراعية إلا من يزرعها بنفسه. وقد قصد هذا النص بصفة خاصة منع الوسطاء من التدخل بين المالك والزارع. وهؤلاء كانوا يستأجرون الأرض من مالكها، لا لزراعتها بأنفسهم، ولكن لإعادة تأجيرها من الباطن لصغار المزارعين مع تحقيق ربح باهظ على حسابهم، ولذلك فإن نفس النص يقرر بطلان الإيجار من الباطن وهو ما سندرسه فيما بعد.

وهناك قيد آخر على حرية التأجير والاستئجار يتعلق بقاعدة عدم جواز زيادة الحيازة الزراعية لأى شخص هو وأسرته عن خمسين فداناً. وطبقًا لهذه القاعدة لا يجوز للمالك أن يؤجر لشخص تزيد حيازته الزراعية عن خمسين فداناً أو ستزيد بسبب الإيجار عن هذا القدر. وكذلك لا يجوز لهذا الشخص

---

(١) راجع كتابنا : النظرية العامة فى الإثبات، الفقرات ٥٠، ٥٥، ٥٧.

لذلك من الجائز الاتفاق على إيجار لأرض زراعية مدته سنة واحدة. لكن الإيجار يمتد لمصلحة المستأجر إلى أجل غير محدد، فلا يجوز للمؤجر إخراج المستأجر من الأرض إلا للأسباب الواردة على سبيل الحصر والتى سنذكرها فيما بعد. ولكن على العكس يجوز للمستأجر أن ينهى الإيجار بانتهاء مدته دون حاجة إلى تنبيه. أما إذا امتد امتداداً قانونياً، فإنه يصبح غير محدد المحدة وتكون مدته هى المدة المعينة لدفع الأجرة وهى عادة سنة، فيجوز للمستأجر إنهاء العقد بعد ذلك بالتنبيه بالإخلاء قبل انتهاء السنة الجديدة بثلاث أشهر طبقاً للمادة (٥٦٣) من التقنين المدنى.

ولكن يبدو من الفقرة الأخيرة لنص المادة (٣٥) المعدلة، أنه لا يجوز أن تقل مدة الإيجار عن سنة واحدة، وإلا اعتبر العقد تصرفاً آخر غير الإيجار، أى عقداً غير مسمى كترخيص فى الانتفاع مثلا، ولا يسرى عليه بالتالى حكم الامتداد القانونى للعقد. وتقرر هذه الفقرة «ولا يسرى الحكم الوارد فى الفقرة الأولى بالنسبة إلى الأراضى المرخص فى زراعتها ذرة أو أرزاً لغذاء المرخص له أو برسيماً لمواشيه والأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة».

وإذا اتفق على أن الإيجار مدته سنة، أو كانت المدة المعينة لدفع الأجرة هى سنة، فإن المقصود بذلك هى الدورة الزراعية السنوية، طبقاً لنص المادة (٦٢٢) من القانون المدنى التى تقرر أنه «إذا ذكر فى عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات».

٢٩٩ ـ انتهاء عقود الإيجار القائمة بمقتضى القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وسريان القانون المدنى على العقود الجديدة:

نصت المادة (٣٣) مكرراً (ز) من قانون الإصلاح الزراعى المعدلة

بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أن «تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك» .

ومن الواضح أن النص المذكور أبقى على عقود الإيجار السارية لمدة خمس سنوات، حتى يوفق المستأجر أوضاعه، بحيث تنتهى هذه العقود بقوة القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

وإذا اتفق الطرفان على استمرار المستأجر. فإن ذلك يكون عقد إيجار جديد، يخضع فى تحديد مدته، وتحديد القيمة الإيجارية فيه إلى أحكام القانون المدنى.

وقد نصت المادة (٣٣) مكرراً (ز) المعدلة فى فقرتها الثالثة على أن «تسرى أحكام القانون المدنى، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية على عقود الإيجار المذكورة فى الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار إليها» .

وجدير بالذكر أن الإحالة إلى تطبيق القانون المدنى على عقود الإيجار الجديدة يشمل جميع أحكام القانون المدنى، ولا يقتصر فقط على الأحكام المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية. وقد عنى النص على ذكر خضوع القيمة الإيجارية لأحكام القانون المدنى، حتى لا يثور أى شك فى هذا الشأن، خاصة وأن المشرع وضع حداً أقصى للأجرة فى المادة (٣٣) المعدلة طبقًا للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٩٢ ، وهو اثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية. والمقصود بهذا التحديد، هو عقود الإيجار السارية وقت العمل بالقانون ٩٢ لسنة ١٩٩٢ وقبل انتهاء مدة الخمس سنوات، والتى تنتهى بانتهائها جميع عقود الإيجار القائمة، وتصبح العقود الجديدة خاضعة للقانون المدنى فى تحديد أجرتها وسائر الأحكام الأخرى.

ومن ناحية أخرى إذا كانت الأرض غير مؤجرة، أو إذا انتهى عقد الإيجار قبل انقضاء مدة الخمس سنوات، لأى سبب من الأسباب، كاتفاق الطرفين على ذلك، أو إخلال المستأجر بالالتزام بدفع الأجرة، فإن كل عقد إيجار جديد يبرم بعد العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، يصبح خاضعاً فى أحكامه للقانون المدنى فى النصوص المنظمة فيه لعقد الإيجار. وقد قررت هذا الحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، وهى تقرر «تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى».

وقد حد المشرع من حرية المالك فى بيع الأرض الزراعية قبل انتهاء مدة الخمس سنوات السابق ذكرها، وأعطى للمستأجر الأولوية فى شراء هذه الأرض بالسعر المتفق عليه. ومعنى ذلك أن القانون أجبر المالك على إعطاء المستأجر الحق فى الشراء بالثمن المعروض عليه من الغير، بحيث لا يملك المالك التعاقد مع الغير، قبل أن يرفض المستأجر الحق فى التفضيل الذى أعطاه له القانون. ويجوز للمستأجر أن يختار عدم الشراء والاستمرار فى الأرض المؤجرة كمستأجر لها إلى انتهاء مدة الخمس سنوات فى مواجهة المالك الجديد، ويجوز للمستأجر أن يختار أيضاً ترك الأرض مقابل الحصول على تعويض من المالك يعادل أربعين مثلا للضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية باقية من الخمس سنوات (راجع المادة ٣٣ مكرراً (ز) المعدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢).

ويستفيد من هذه الأحكام المستأجر أو ورثته، وقد نصت المادة (٣٣ مكرراً (ز) المعدلة على أن «لا ينتهى عقد الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر، وإذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق الإيجار إلى ورثة المستأجر قبل انتهاء المدة السابقة». ويكون للورثة الاستمرار إلى نهاية مدة الخمس سنوات، فلا ينتقل لهم أكثر مما كان لمورثهم.

٣٠٠ ـ الحد الأقصى للأجرة:

لا يوجد حد أقصى للأجرة بالنسبة لعقود الإيجار التى تبرم بعد انتهاء مدة الخمس سنوات المشار إليها فى الفقرة السابقة.

ولا يوجد حد أقصى للأجرة بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة التى تبرم بعد العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، سواء كانت الأرض لم تؤجر من قبل أو كانت مؤجرة وانتهى عقد إيجارها قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أو بعد العمل به، بطريق الاتفاق، أو لإخلال المستأجر بالتزام من الالتزامات الجوهرية المنصوص عليها فى القانون أو العقد وفقًا لما تقرره المادة (٣٥) من قانون الإصلاح الزراعى.

فى جميع الأحوال السابقة فإن تحديد الأجرة يخضع لأحكام القانون المدنى، التى لا تضع حداً أقصى للأجرة، وقد سبق بيان ذلك فى الفقرة السابقة.

أما عقود الإيجار السارية وقت العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فتخضع فى تحديد أجرتها لأحكام المواد (٣٣) و (٣٣) مكرراً، و (٣٣ مكرراً، (ج) المعدلة من قانون الإصلاح الزراعي.

وتنص المادة (٣٣) المعدلة من قانون الإصلاح الزراعى على أن «تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية.

وفى حالة إعادة ربط الضريبة خلال مدة الإيجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة الجديدة اعتباراً من أول السنة الزراعية التالية للسنة التى يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائياً، وإذا لم تكن الأرض مفروضاً عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كان مفروضًا عليها ضريبة لا تتجاوز جنيهين للفدان فى السنة تقدر قيمتها الإيجارية بناء على طلب المؤجر

بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ الخاص بتقدير إيجار الأراضى الزراعية لاتخاذه أساسًا لتعديل ضرائب الأطيان.

ويكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون المذكور، وتتبع فى إجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه.

وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة».

وتنص المادة (٢٣) مكررًا (ج) على أن «يلتزم المستأجر بالإضافة إلى الأجرة المحددة وفقًا لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلا من الضريبة العقارية الأصلية، بأجور الرى وفقًا للفئات المقررة قانونًا إن وجدت وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية، كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك».

وتسرى الأحكام السابقة فى تحديد الأجرة اعتبارًا من أول السنة الزراعية التالية لتاريخ العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى يونيه ١٩٩٢ (م ٣ من القانون المذكور).

٣٠١ ـ عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على الحدائق وما فى حكمها:

تنص مادة (٣٣) مكررًا المعدلة على أن «لا يسرى الحد المقرر قانونًا لأجرة الأرض الزراعية المشار إليه فى المادة السابقة على الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موزًا أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب، وفى هذه الحالات تفرض ضريبة عقارية

إضافية بأربعين فى المائة (٤٠٪) من قيمة الزيادة فى أجرتها عن الحد المقرر قانوناً، وتؤدى الضريبة الإضافية مع القسم الأخير للضريبة العقارية الأصلية، ويكون للحكومة فى تحصيل هذه الضريبة ما لها فى تحصيل الضريبة العقارية الأصلية من امتياز، ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الإدارى».

ويلاحظ أنه فى الحالات التى ينطبق عليها هذا النص، فإن الأجرة تحسب أولا على أساس اثنين وعشرين مثلا للضريبة، ثم يسمح للمؤجر فى زيادة الأجرة عن ذلك بغير حد، ولكنه لا يحصل على كل هذه الزيادة لنفسه، بل يدفع ٤٠٪ منها للدولة كضريبة إضافية تؤدى مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية.

المطلب الثانى
آثار الإيجار

آثار الإيجار هى الالتزامات التى تنشأ على عاتق المؤجر والمستأجر، وندرس فيما يلى التزامات المؤجر والتزامات المستأجر.

١ ـ التزامات المؤجر

ندرس فيما يلى التزام المؤجر بالتسليم والتزامه بالصيانة.

٣٠٢ ـ التزام المؤجر بالتسليم:

يلتزم المؤجر بتسليم الأرض الزراعية وملحقاتها طبقًا للقواعد العامة السابق دراستها، وقد عنى المشرع بصفة خاصة بالنص على أن المواشى

والأدوات الزراعية لا تعتبر من ملحقات الأرض المؤجرة ، ولا يشملها الإيجار بغير اتفاق خاص . وهذا ما تقرره المادة ٦١٠ من القانون المدنى وهى تنص على أنه « إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشى والأدوات الزراعية فى الأرض إلا إذا كان الايجار يشملها » .

وإذا اتفق على أن الإيجار يشمل الأدوات الزراعية والمواشى ، فيجوز الاتفاق على أجرة خاصة لهذه الأشياء تضاف الى الحد الأقصى للأجرة ، لأن هذا الحد تقرر على أساس عدم وجود هذه الأشياء فى الأرض .

وتنص المادة ٦١١ من القانون المدنى على أنه « إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها » . وكان النص المقابل لهذه المادة فى المشروع التمهيدى يتضمن فقرة ثانية تقرر أنه « إذا شملها الإيجار وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر » ، وجاء فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى أن « هذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها ان تحسم النزاع ، لا سيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر . مقدرة باتفاق الطرفين . فاذا ضاع شىء منها أو تلف ، ولم يثبت المستأجر ألا يد له فى ذلك ، كان مسئولا عن هذه القيمة » (١) . وقد اقترح الدكتور السنهورى حذف الفقرة الثانية لأن حكمها تفصيلى فوافقت لجنة المراجعة وأصبح نص المادة على النحو السابق ذكره ، والواقع أن حكم الفقرة المحذوفة هو ما تقضى به القواعد العامة (٢) .

ولا يعتبر كذلك من ملحقات الأرض المؤجرة ، تمكين المستأجر من

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦٠٢ – ص ٦٠٣ .

(٢) راجع ما سبق ، فقرة ٧٠ .

ريها ، بل أن ذلك واجب عليه ؛ وهو الذى يدفع ثمن الرى . وفى هذا المعنى تقرر المادة ٣٣ مكرراً (ح) من قانون الاصلاح الزراعى « فى الإيجار النقدى لا يلتزم المستأجر بالإضافة إلى الأجرة المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون وفى حدود أمثال الضريبة العقارية الأصلية إلا بأجور الرى وفقاً للفئات المقررة قانوناً . . . »

٣٠٣ - التزام المؤجر بالصيانة :

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويكون ذلك بترميم العين وتجديدها . وقد نص المشرع على تطبيق خاص لهذا الحكم نصت عليه الفقرة الثانية للمادة ٦١٤ من القانون المدنى وهى تقرر « أما إقامة المبانى والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات » . والترميمات التى يلتزم بها المؤجر هى الترميمات الضرورية ، أما الترميمات التأجيرية فيلتزم بها المستأجر ؛ من ذلك « تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة » (م ٣٣ مكرراً (ح) وقانون الاصلاح الزراعى) (١) .

ويترتب على اخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ، تطبيق القواعد العامة على النحو السابق دراسته (٢) .

§ ٢ - التزامات المستاجر

ندرس فيما يلى التزام المستأجر بدفع الأجرة والتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة والتزامه بردها عند نهاية الإيجار .

---

(١) راجع كذلك المادة ١/٦١٤ من التقنين المدنى .

(٢) راجع ما سبق ، فقرة ٨١ وما بعدها .

أن ينتفع بها فعلا لسبب طارىء بعد التسليم . وهذه مسألة هامة سنعود إليها فيما بعد .

والمرحلة الثانية التى قد يحدث فيها ما يحول دون الانتفاع بالأرض تكون بعد تهيئة الأرض للزراعة ووضع البذور فيها ، ثم يحدث ما يؤدى إلى هلاك البذر أو أكثره بسبب نشع فى الأرض أو زلزال أو فيضان أو غير ذلك من الأسباب .

أما المادة ٦١٦ فهى تواجه الفرض الذى يكون الهلاك قد أصاب المحصول بعد نموه وقبل حصاده ، فهى تقرر :

« (١) إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة . (٢) أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة . (٣) وليس للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإيجار كلها أو بعضها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر . »

وهذا النص ينطبق إذا هلك المحصول كله قبل حصاده ، أما إذا هلك بعد الحصاد فان النص لا ينطبق ويتحمل المستأجر وحده تبعة ذلك ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يدخل فى الأجرة فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك (١) .

---

(١) كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى يتضمن نصاً فى هذا المعنى هو نص المادة ٨٢٢ الذى يقرر أنه

« ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو انقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يتقاضى المؤجر جزءاً من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أعذر المستأجر بالتسليم » .

وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فى هذا الشأن . راجع ، مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦١٦ .

وينطبق هذا النص كذلك إذا لم يهلك كل المحصول . ولكن هلك جزء منه أدى إلى نقص كبير فى الريع . والعبرة ليست بمقدار الجزء الذى هلك بالنسبة إلى مقدار المحصول ، ولكن بقيمة الجزء الذى هلك بالنسبة إلى قيمة المحصول . فاذا كان الجزء الذى هلك قليل القدر ولكنه عظيم القيمة بالنسبة للمحصول ، مما يؤدى إلى نقص فى الريع فان النص ينطبق . ويتحقق ذلك إذا كانت الأرض مزروعة فى جزء صغير منها بالخضروات والزهور مثلا وفى الجزء الآخر بمحصول زراعى عادى ، فهلك الجزء الأول الصغير ، ولكن الريع نقص بسبب ذلك نقصاً كبيراً لارتفاع قيمة الزهوروالخضروات بالنسبة للمحصولات الزراعية الأخرى (١) .

ويشترط لانطباق هذا النص أن يكون الهلاك راجع إلى سبب أجنبى كقوة قاهرة مثل فيضان أو صاعقة أو زلزال ، أو دودة القطن أو أسراب من الجراد أو غير ذلك . ويأخذ نفس الحكم أن يكون الهلاك بسبب تعرض مادى من الغير ، كثورة أو حرب أو حريق بفعل عمد من أحد الأشخاص (م ٢/٥٧٥ مدنى) ، أو بسبب عيب فى الأرض (م ١/٥٧٧ مدنى) . أما إذا كان الهلاك بخطأ من المستأجر فهو لا يعفى من الأجرة ، بل للمؤجر أن يرجع عليه بالتعويض عن الأضرار التى تكون قد أصابت الأرض نفسها . وإذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر ، فان المستأجر يرجع عليه بالتعويض طبقاً للقواعد العامة ، وهو تعويض عن كل الضرر الذى أصابه سواء عن هلاك المحصول أو غير ذلك .

فاذا تحقق أى فرض من الفروض المنصوص عليها فى المادتين ٦١٥ و ٦١٦ كان للمستأجر الحق فى طلب اعفائه من الأجرة كلها أو بعضها ،

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٧٥٠ ، ص ١٣٢١ وفى القانون الفرنسى يشترط أن يهلك ما يزيد على نصف المحصول بحسب كميته وليس بحسب قيمته (م ١٧٦٩ مدنى فرنسى) ، راجع ، بلانيول وجيفور وتنك ، ج ١٠ ، فقرة ٦٤٥ ، ص ٩٣٤ .

وذلك بنسبة ما حدث من هلاك . والواقع أنه من العدل أن يتحمل المستأجر جزأ من الهلاك ، فلا يتحمله المؤجر بمفرده ، بل يتقاسماه معاً ، وهذا هو مقتضى نظرية الظروف الطارئة ، وهى الأساس النظرى فى تقديرنا للأحكام التى ندرسها كما سنرى الآن حالا .

وتطبيقاً لفكرة العدالة التى تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة ، فان المؤجر يعفى من تبعة الهلاك إذا كان المستأجر قد عوض عن هذا الهلاك بطريق آخر كما لو كان المستأجر مؤمنا على المحصول من الهلاك ودفعت له شركة التأمين ، التعويض المتفق عليه ، أو عوضت الحكومة المزارعين عن الهلاك الذى حدث بسبب الفيضان أو الحرب أو غير ذلك . وهذا الحكم وإن جاء فى المادة ٦١٦ إلا أنه ينطبق أيضاً على الفروض التى تواجهها المادة ٦١٥ لاتحاد الحكمة فى الحالتين .

٣٠٥ ـ نظرية الظروف الطـــارئة هى الأساس النظرى للاعفاء من الأجرة أو انقاصها :

الأحكام التى نص عليها المشرع المصرى فى المادتين ٦١٥ و ٦١٦ لاتعدو أن تكون تقنيناً حديثاً لنصوص القانون الرومانى فى هذا الشأن (١) . وقد بذلت عدة محاولات فقهية لتأصيل نصوص القانون الرومانى ، تمكن اثارتها أيضاً لتفسير أحكام القانون المصرى أو الفرنسى فى هذا الشأن .

والتبرير المتفق عليه فى الفقه المصرى هو الآتى : المؤجر يتحمل تبعة عدم انتفاع المستأجر بالعين لسبب أجنبى . والمستأجر لا تجب عليه الأجرة إلا بقدر ما حصل عليه من المنفعة ، لأن الأجرة تقابل المنفعة . ويصدق

---

(١) من النصوص الرومانية فى هذا الشأن D, 19, 2, 13, 7; D. 19, 2, 15, 2; D. 19, 2, 15, 3; D. 19, 2, 15; 19, 2, 25, 6; 19, 2, 27, P.R.; Code 4, 65, 8, de 231; Code, 4, 65, 16, de 260; Inst. J. 3. 24 5.

هذا المبدأ فى جميع الحالات التى يحدث فيها نقص فى انتفاع المستأجر بالعين سواء رجع ذلك إلى عيب خفى فيها أو إلى تعرض مادى من الغير ، أو إلى قوة قاهرة . ومن تطبيقات ذلك فى إيجار الأرض الزراعية ، أن يهلك المحصول كله أو بعضه على النحو السابق ذكره (١) .

ولكن هذا التبرير فى الواقع غير كاف لأنه يبقى التساؤل بعد ذلك عن المبرر فى تحمل المؤجر تبعة عدم انتفاع المستأجر بالعين لسبب أجنبى لا يد للمؤجر فيه ، خاصة وأنه قام بتنفيذ التزامه بتسليم العين المؤجرة فى حالة حسنة ، تصلح لأن تفى بما أعدت له من وجوه الانتفاع ، فهل على المؤجر التزام آخر بضمان انتفاع المستأجر بالعين حتى يسأل عن عدم انتفاعه ولو رجع إلى قوة قاهرة أو سبب أجنبى ؟ .

وقد بذلت عدة محاولات فى الفقه الفرنسى لتأصيل الأحكام التى ندرسها ، وأول هذه المحاولات هو ما ذهب إليه بوتييه من أن الإيجار هو فى حقيقته بيع لأشياء مستقلة هى محصول الأرض الزراعية أو منفعة العين المستقبلة ، والأجرة لا تعدو أن تكون ثمن هذه الأشياء . فاذا هلك المحصول قبل نضجه فان البيع لا ينعقد لاستحالة محله وهو المحصول المبيع (٢) . وهذا الرأى لا يمكن قبوله لأن المؤجر لا يلتزم ببيع محصول مستقبل ، ولكنه يلتزم فقط بتسليم الأرض فى حالة تصلح معها لانتاج مثل هذا المحصول ، وهو يكون قد وفى بالتزامه إذا سلم الأرض وليس عليه أن يضمن المحصول بعد ذلك .

وذهب رأى آخر إلى أنه إذا تعذر انتفاع المستأجر بالعين لقوة قاهرة ، فان التزام المؤجر يصبح مستحيلا ، وينقضى ، وبالتالى ينقضى التزام المستأجر وينفسخ العقـــد (٣) . وقد ذهب رأى إلى أن الانفساخ يكون

---

(١) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٧٤٩ ، ص ١٣١٣ .

(٢) Pothier, Oeuvres Complètes, t. 6, louage, Paris 1822, P. 118.

(٣) Armirial, le locatio-conductio agrasum en droit romain, thèse, Paris, 1892, P. 102—103.

فى هذه الحالة جزئيا ، أى بقدر الفترة الزمنية التى حدث فيها الهلاك (١) . وتشبه هذه الآراء ما يقول به الدكتور السنهورى « وفى هذا الفرض يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، فتسقط عنه الأجرة كلها ، ولا يدفعها إذا لم تكن قد دفعت ويسترددها إذا كان قد دفعها » (٢) .

ويعيب هذه الآراء فى الواقع أنها تحمل المؤجر التزاماً بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وتجعله مسئولا عن عدم انتفاع هذا الأخير ولو رجع ذلك إلى قوة قاهرة أو حادث مفاجىء ، فكأن المؤجر لا يلتزم بتسليم العين فى حالة صالحة للانتفاع بها فحسب ، بل يسأل عن تحقق النتيجة التى يسعى إليها المستأجر وهى الحصول على المنفعة بالفعل ، بينما المستأجر هو الأكثر اتصالا بالعين ، والأقدر على إدراك هذه النتيجة دون المؤجر .

والواقع أنه لا يوجد فى القانون مبدأ عام يقضى بأن المؤجر يلتزم التزاما بتحقيق نتيجة هو ضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، والا لكان مبدأ غريباً ومجحفاً فى نفس الوقت . وكل ما يوجد فى القانون هو بعض تطبيقات تسمح للمستأجر بطلب انقاص أجرة إذا لم يتمكن من الانتفاع بسبب أجنبى . وهذه التطبيقات لا يمكن ردها إلى مثل هذا المبدأ المذكور . ولكن يمكن ردها إلى مبدأ آخر يقوم على العدالة والموازنة بين الطرفين ، وهو المبدأ الذى تقضى به نظرية الظروف الطارئة . فالتزام المستأجر بدفع الأجرة ، هو التزام بدفع مبلغ من النقود ، والنقود من المثليات ، والمثليات لا تهلك ، ولذلك فان الالتزام لا يتصور أن يصبح مستحيلا فى تنفيذه . ولكن من المتصور فقط أن يصبح مرهقاً فى تنفيذه ويتحقق ذلك إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب أجنبى كقوة قاهرة أو فعل الغير ، أو عيب خفى فى

---

(١) Boyer, recherche historique sur la resolution des contrats, thèse, 1924, P. 175.

) والفرض الذى يتكلم عنه الدكتور السنهورى خاص بهلاك المحصول هلاكاً كلياً ، الوسيط ، جـ ٦ ، فقرة ٧٥٠ ، ص ١٣٢٢ .

العين . والعدالة تقضى بأن التزام المستأجر بدفع الأجرة وإن ظل قائماً لعدم استحالته ، الا أنه يخفض تحقيقاً لنوع من الموازنة بين الطرفين . وهذه هى نظرية الظروف الطارئة (١) . ولكن التطبيق الذى أورده المشرع لهذه النظرية فى عقد الإيجار ، يختلف عن القاعدة العامة المقررة فى المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى وذلك فى حكمين :

١ – أن الحكم المقرر فى القواعد العامة من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، أما الأحكام المقررة فى عقد الإيجار سواء ما تعلق بالتعرض المادى من الغير أو العيب الخفى فى الشىء ، أو هلاك المحصول الزراعى بقوة قاهرة ، فكلها أحكام مكملة لارادة المتعاقدين يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

٢ – الحكم المقرر فى القواعد العامة يؤدى إلى الموازنة بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر ، وذلك برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، ويترتب على ذلك توزيع الخسارة على طرفى العقد . أما الأحكام الواردة فى عقد الإيجار فهى فيما يبدو تؤدى إلى اعفاء المستأجر من كل الخسارة الناتجة عن الهلاك وهو ما يعنى تحمل المؤجر لكل هذه الخسارة . وليس فى ذلك موازنة بين مصلحة الطرفين . ولكن من الممكن للقضاء أن يطبق هذه النصوص بما يحقق توزيع الخسارة على الطرفين تحقيقاً للعدالة ، ويمكن الاعتماد فى ذلك على الحكم المقرر فى القاعدة العامة ، وكذلك على حكم خاص ورد فى عقد الإيجار مؤداه أن المؤجر لا يتحمل اطلاقا تبعه الخسارة إذا كان المستأجر قد عوض عن الخسارة بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإيجارة كلها (م ٣/٦١٦ مدنى) . وهذا الحكم قاطع فى أن المشرع يقصد الموازنة بين مصلحة الطرفين .

---

(١) راجع فى هذا المعنى بحثاً لنا بالفرنسية ، عن المصدر الرومانى لنظرية الظروف الطارئة ، مجلة القانون والاقتصاد ، ١٩٦٦ ، عدد ٢٣ ص ١٤٥ – ص ١٦٥ .

والخلاصة أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها ، ولكنه لا يضمن تحقق الانتفاع فعلا ، إلا ما تقضى به قواعد العدالة فى الموازنة بين مصلحته ومصلحة المستأجر ، وهى نفس الفكرة التى تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة فى القواعد العامة .

٣٠٦ - التزام المستأجر بالمحافظة على الارض المؤجرة :

وهذا الالتزام محض تطبيق للقواعد العامة التى تلزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة . ويتحلل هذا الالتزام إلى ثلاثة التزامات هى الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له ، والالتزام بعدم التغيير فى العين ، والالتزام ببذل عناية الرجل العادى فى حفظ العين .

وقد نص المشرع على الالتزامين الأول والثانى من هذه الالتزامات فى المادة ٦١٣ من التقنين المدنى التى تقرر أنه :

« (١) يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقـــاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للانتاج . (٢) ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره إلى مابعد انقضاء الإيجار . »

والفقرة الأولى من هذا النص خاصة بالالتزام الأول وهو استعمال الأرض فيما أعدت له بحسب الاتفاق أو بحسب طبيعتها وفقاً للمألوف . وعلى هذا يجب على المستأجر ألا يترك الأرض دون استعمال ، ويجب عليه من ناحية أخرى الا يرهقها بزراعة نفس المحصول عدة سنوات متتالية . ويجب عليه تسميدها وتنقيتها من الحشائش والحشرات . وغير ذلك من الأعمـال التى تبقى الأرض على صلاحيتها للزراعة . ولكن المستأجر لا يلتزم بأن يجعل

صلاحية الأرض أكثر مما كانت عليه (١) .

وتقرر الفقرة الثانية من النص الالتزام الثانى وهو عدم التغيير فى الأرض أو فى وجوه الانتفاع بها تغييراً يستمر أثره إلى ما بعد انتهاء الإيجار « كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات إلى زراعة محصولات أخرى . ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهرى ، أو تغييراً جوهرياً ينتهى بانتهاء الايجار ، أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك باذن المؤجر » (٢) .

أما الالتزام الثالث وهو بذل عناية الرجل العادى فى حفظ الأرض المؤجرة ، فقد نص عليه المشرع فى المادة ١/٦١٤ بالنسبة لتطبيق خاص لهذه العناية وهو القيام بالترميمات التأجيرية التى تقع على عاتق المستأجر طبقاً للقواعد العامة . ويقرر هذا النص أن « على المستأجر أن يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف . وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة السكنى أو الاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره » .

وقد أكد قانون الاصلاح الزراعى نفس الحكم فى المادة ٣٣ مكرراً (ج) التى تقرر التزام المستأجر « بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة » .

ومن الالتزامات التى تقع على عاتق المستأجر « ما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية » (م ٣٣ مكرراً (ح) من قانون الاصلاح الزراعى) ، فاذا دفع المالك هذه الضرائب رجع بها على

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦٠٩ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦٠٩ .

والالتزام بالحفظ يمتد أيضًا إلى ملحقات الأرض كما يتضح من الأمثلة التى تعطيها المادة (١/٦١٤)، وقد عنى المشرع بوضع نص خاص بالمواشى والأدوات الزراعية فى المادة (٦١١) التى تقرر أنه «إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها». وكان النص المقابل للمادة (٦١١) فى المشروع التمهيدى يقرر أنه على المستأجر «أن يعوض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها». ومن المقرر أن نتاج الماشية يكون للمستأجر لأنه مقابل الإيواء والغذاء والرعاية. وطبقًا للنص الذى كان وارداً فى المشروع فإن المستأجر يلتزم بأن يرد للمؤجر عدداً مساوياً لعدد المواشى التى تسلمها بحيث إذا نفق بعضها بسبب طبيعى فإنه يلتزم بتعويضه من نتاج الماشية الذى استجد أثناء مدة الإجارة. وقد حذف هذا النص فى لجنة مجلس الشيوخ، لأنه يخالف العرف الزراعى الذى يقضى بتحمل المؤجر تبعة هلاك المواشى بسبب طبيعى[1]. ويخلص من ذلك أن المستأجر يحتفظ لنفسه بنتاج الماشية، ولا يكون مسئولا عما ينفق منها بسبب طبيعى، بل العكس فإن المؤجر هو الذى يلتزم بتسليم المستأجر مواشى أخرى غير التى نفقت طبقًا لالتزامه بالصيانة، إذا أثبت المستأجر أنه نفذ التزامه بالعناية المطلوبة منه، وهى عناية الرجل العادى ما لم يتفق على غير ذلك.

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية، ص ٦٠٥.

والتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة على النحو السابق ذكره ، لا يتعلق بالنظام العام ، ويجوز باتفاق خاص تعديل أحكام المسئولية فى هذا الشأن وذلك بالتشديد أو التخفيف أو الاعفاء (م ٦١٣ ، م ٦١٤ مدنى) . ولكن لا يجوز الاتفاق على اعفاء المستأجر من المسئولية عن الغش أو الخطأ الجسيم (م ٢١٧ مدنى) . وكذلك لا يجوز الاتفاق على الاعفاء من المسئولية أو تخفيف المسئولية عن الخطأ الذى يؤدى إلى نقص جسيم فى معدن الأرض أو غلتها ، لأن هذا الفعل يشكل جريمة جنائية ، لا يجوز الاتفاق مقدماً على الاعفاء عن المسئولية المدنية الناشئة عنها .

والجزاء الجنائى تقرره المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى وهى تنص على أنه « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه . . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل فى التزامه بالعناية بالأرض المؤجرة أو بزراعتها على وجه يؤدى إلى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها على أن يسبق إقامة الدعوى العمومية فى الحالتين قرار من لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة » .

أما الجزاء المدنى فهو طلب فسخ العقد لاخلال المستأجر بالتزام جوهرى طبقاً لنص المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى وطبقاً للقواعد العامة كذلك . ويلاحظ أنه إذا حكم على المستأجر بالعقوبة الجنائية ، فانه يتعين الحكم بالفسخ ، ولكن إذا حكم ببراءة المستأجر من الجريمة الجنائية ، فان ذلك لا يمنع الحكم بفسخ الإيجار ، لأن الفعل قد لا يصل إلى حد الجريمة المعاقب عليها ، ولكنه يكفى لتبرير الحكم بالفسخ والاخلاء .

٣٠٧ ـ التزام المستاجر برد الأرض المؤجرة :

يلتزم المستأجر برد الأرض المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار . ويجب عليه ألا يتأخر فى تنفيذ الالتزام بالرد ، وأن تكون الأرض وقت ردها بالحالة

التى كانت عليها وقت استلامها منذ بدء الانتفاع. وقد طبق المشرع هذه القواعد العامة على إيجار الأراضى الزراعية فى المادة (٦١٨) التى تقرر أنه «لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه. ويجب عليه بوجه خاص قبل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك».

والعبارة الأخيرة من هذا النص تلقى على المستأجر التزامًا بالسماح للمستأجر اللاحق عليه، أن يبدأ فى استعمال الأرض بتهيأتها للزراعة، قبل أن تنتهى إجارة المستأجر الأول ما دام لا يلحقه ضرر من ذلك. ويعتبر هذا مظهراً من مظاهر حسن النية فى المعاملات، وحتى تنتظم الدورات الزراعية تحقيقًا للمصلحة العامة. ويقابل هذا الالتزام على عاتق المستأجر، حقه فى البقاء فى الأرض ولو بعد انتهاء مدة الإيجار إذا كانت الغلة لم تنضج بعد، وهو ما تقرره المادة (٦١٧) ونصها هو الآتى: «يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة».

وطبقًا لنص المادتين (٦١٧)، (٦١٨) فإن تلاحق الدورات الزراعية ينبغى أن يتم بما يحقق الفائدة لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق.

المبحث الثانى: المزارعـــــة

٣٠٨ ـ تعريف:

المزارعة نوع من إيجار الأرض الزراعية تكون الأجرة فيه حصة من محصول الأرض. والمادة (٦١٩) من القانون المدنى تقرر أنه «يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل

أخذ المؤجر جزءاً معينا من المحصول » . وهذا النص يفيد شيئا واحدا هو أن الأجرة كما تكون نقداً ، يجوز أن تكون جزءاً من محصول الأرض . ونظراً لأن الأجرة غير محددة مقدماً ، بل تتحدد على أساس محصول الأرض ، فان العقد يشبه من هذه الناحية الشركة ، فالمؤجر يشارك بالأرض والمستأجر يشارك بعمله ، ويحصل كل منهما على حصة من المحصول الذى تنتجه الأرض ، كما يتقاسم معه الخسارة إذا لم تنتج الأرض محصولا يغطى نفقات الزراعة ، أو أنتجت محصولا ولكنه هلك قبل نضجه أو بعد نضجه بقوة قاهرة أو بسبب أجنبى .

ولكن المشرع غلب عقد الإيجار على عقد الشركة ، وقرر فى المادة ٦٢٠ من القانون المدنى أنه « تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها » . ثم وضع بعد هذا النص عدة أحكام تتفق مع طبيعة المزارعة ، وما تفرضه من التزامات على الطرفين وما تقتضيه من توزيع الغلة وغير ذلك .

والأحكام التى تسرى على المزارعة هى ما يقضى به الاتفاق وما يجرى عليه العرف الزراعى وما يقرره القانون من نصوص آمرة أو مكملة . ويلاحظ أن القانون فى بعض أحكامه حاول أن يقنن بعض أحكام العرف فى هذا الشأن ، وهذا ما فعله قانون الاصلاح الزراعى بصفة خاصة وندرس فيما يلى انعقاد المزارعة وآثارها وانتهاءها .

٣٠٩ ـ انعقاد المزارعة :

اشترط المشرع أن يكون انعقاد المزارعة مفرغا فى محرر مكتوب . وهو نفس الحكم الذى يسرى على الإيجار العادى للأراضى الزراعية ، والكتابة ليست شرطا للإثبات أو الانعقاد . ولكن تترتب على تخلفها بعض الجزاءات . ونكتفى بالاحالة فى هذا الشأن إلى ما سبق ذكره بصدد انعقاد الإيجار العادى للأراضى الزراعية (١) .

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٢٤٢ .

وتسري على المزارعة أيضاً القيود على حرية التأجير والاستئجار . فلا يجوز تأجير الأرض على سبيل المزارعة إلا لمن يزرعها بنفسه وهذا شرط بديهي . ولا يجوز أن يترتب على تأجير الأرض بطريق المزارعة أن تزيد حيازة المستأجر الزراعية هو وأسرته عن خمسين فداناً . ونحيل في هذا الشأن الى ما سبق ذكره في الإيجار العادي للأراضي الزراعية (١) .

والحد الأدنى لمدة المزارعة هي سنة (٢) . « وإذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية » (م ٦٢١ مدني) .

أما الأجرة وهي نصيب المؤجر من الغلة فهي بحسب نص المادة ٦٢٤ من القانون المدني « توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة » .

وطبقاً لهذا النص كان من الجائز الاتفاق على أن يكون للمؤجر أكثر من نصف الغلة ، وكان من المحتمل أن يقضي العرف بذلك . ولكن قانون الاصلاح الزراعي حماية للفلاح قرر أنه « لا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر — في حالة الإيجار بطريق المزارعة — على نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات التي يلزم بها مناصفة مع المستأجر » . أي أن هناك مصروفات يتحملها المؤجر بمفرده ومصروفات يتحملها المستأجر بمفرده وهذه لا تخصم من غلة الأرض . ولكن هناك مصروفات مشتركة بين المؤجر والمستاجر ، وهذه تخصم من غلة الأرض ، ولا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر بعد الخصم على نصف الغلة ، ولكن يجوز أن يكون أقل من ذلك بحسب الاتفاق .

ولا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر الأرض من الباطن ،

---

(١) راجع ما سبق ، فقرة ٢٤٣ .

(٢) راجع ما سبق ، فقرة ٢٤٤ .

وإلا وقع الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار باطلا ، وانفسخ الإيجار الأصلى (١) .

٣١٠ - آثار المزارعة :

تسرى فى هذا الشأن أحكام الإيجار بوجه عام وأحكام الإيجار العادى للأراضى الزراعية . وتسرى بصفة خاصة الأحكام الآتية :

١ - التزامات المؤجر : يلتزم المؤجر بتسليم الأرض المؤجرة وملحقاتها . وبخلاف الإيجار العادى للأرض الزراعية ، فان الادوات الزراعية والمواشى تعتبر من ملحقات الأرض المؤجرة ، فالمادة ٦٢٢ من القانون المدنى تقرر أن « الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر » . ومقتضى هذا النص أنه إذا لم تكن تلك الأشياء موجودة فى الأرض وقت التعاقد فلا تعتبر من الملحقات ما لم يشترط ذلك باتفاق خاص . وكذلك إذا كانت تلك الأشياء غير مملوكة للمؤجر فلا يشملها الإيجار ولو كانت موجودة بالأرض المؤجرة وقت التعاقد .

٢ - التزامات المستأجر : الالتزام الأول الذى يقع على عاتق المستأجر هو زراعة الأرض المؤجرة . وهو يتحمل مصروفات هذه الزراعه بمفرده سواء باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله . وذلك ما لم يتفق على اقتسام هذه المصروفات مع المؤجر . وهو يلتزم كذلك بتسميد الأرض بالسماد البلدى اللازم للزراعة على نفقته (٢) .

---

(١) راجع ما سبق فقرة ٢٤٨ ، فقرة ٢٥١ . وكان نص المادة ٦٢٥ من القانون المدنى يجيز للمؤجر أن يأذن للمستأجر فى التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن . ولكن إذا ورد مثل هذا الإذن فى ظل قانون الإصلاح الزراعى فان الإيجار الأصلى نفسه يكون باطلا .

(٢) راجع المادة ٣٣ مكررا (ب) من قانون الإصلاح الزراعى .

وهو يلتزم بأن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية مايبذله فى شؤون نفسه . (م ٦٢٣/١ مدنى) . أى أن « العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة ، فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ؛ لأنه هو الذى اختاره » (١) .

أما العناية المطلوبة من المستأجر فى المحافظة على الأرض ذاتها ؛ فهى عناية الرجل العادى وذلك طبقاً للقواعد العامة فى التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة (٢) . ويترتب على ذلك أن المستأجر لا يكون مسئولا عما يصيب الأرض من التلف أثناء الانتفاع إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد (م ٦٢٣/٢ مدنى) ؛ وكذلك لا يكون مسئولا عن تعويض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه . (م ٦٢٣/٣ مدنى) .

٣ ــ الالتزامات المشتركة : بحسب نص المادة ٣٣ مكرراً (ب) من قانون الاصلاح الزراعى ، تقسم المصروفات الآتية مناصفة بين المؤجر والمستأجر : (١) مقاومة الآفات والحشرات سواء بالبيد أو المبيدات . (٢) الرى بالآلات الميكانيكية فى حدود الأجور التى تحددها وزارة الرى . (٣) جمع وتجهيز المحصول . (٤) ما يلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية . (٥) ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

٤ ــ توزيع الغلة : يتحمل المؤجر الالتزامات الخاصة به على نفقته وحده ، وكذلك يتحمل المستأجر الالتزامات الخاصة به على نفقته وحده . أما الالتزامات المشتركة فهى تخصم من الغلة . وما بقى بعد ذلك يقسم بين المؤجر والمستأجر بحسب النسبة المتفق عليها بشرط ألا يزيد ما يحصل عليه

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦٣٤ .

(٢) راجع ما سبق ، فقرة ٢٥٢ .

المؤجر عن نصف المحصول ؛ ولكن من الجائز ان يقل عن ذلك ، وهو ما ذكرناه من قبل .

وتنص المادة ٢/٦٢٤ من القانون المدنى على أنه « إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعة الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر » . وهذا الحكم نتيجة منطقية للشركة بين المؤجر والمستأجر فى الربح والخسارة . ويشترط لتطبيقه أن يكون هلاك المحصول بسبب أجنبي ، أما إذا كان بخطأ المؤجر أو بخطأ المستأجر ، فللطرف الآخر أن يرجع على من وقع منه الخطأ بما يقابل نصيبه فى الغلة . ولا أهمية لأن يكون الهلاك قبل نضج المحصول أو بعد نضجه . ومع ذلك إذا نضج المحصول ، وأنذر المؤجر المستأجر لكى يسلمه نصيبه ، ولكن المستأجر تأخر فى التسليم ، فان تبعة الهلاك بقوة قاهرة تقع على عاتق المستأجر (١) .

٣١١ ـ انتهاء المزارعة :

تخضع المزارعة للقواعد العامة فى زوال العقد بالبطلان وإنحلاله بالتقابل باتفاق المتعاقدين وانفساخه بهلاك الأرض المؤجرة هلاكاً قانونياً أو مادياً ، وانقضائه باتحاد الذمة .

ولكن المزارعة تخضع كالإيجار العادى للأراضى الزراعية ، لمبدأ الامتداد القانونى للعقد ، وهو ما قررته المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى وهى لا تستثنى من حكمها إلا « الأراضى المرخص فى زراعتها ذرة أو أرز لغذاء المرخص له أو برسيما لمواشيه . والأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة » . وقد سبق أن رأينا أن المشرع لا يعتبر هذا العقد إيجاراً ولكن يعتبره ترخيصاً فى الانتفاع . وهو يخضعه لأحكام الإيجار من حيث

---

(١) كان نص المادة ٨٢٢ من المشروع التمهيدى يقرر هذا الحكم . ولكن النص حذف اكتفاء بالقواعد العامة فى هذا الشأن ، وهى تقضى بما كان يقرره النص وما هو مذكور فى المتن . راجع ، المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ، مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٦١٦ - ص ٦١٨ .

الحد الأقصى للأجرة . ولكنه لا يخضعه لهذه الأحكام فيما يتعلق بالامتداد القانونى للعقد .

وفيما عدا الترخيص فى الانتفاع لمدة قصيرة . فان كل إيجار لأرض زراعية سواء كان نقدا أو بطريق المزارعة يمتد امتداداً قانونياً بعد انقضاء مدته وذلك لمصلحة المستأجر وحده دون المؤجر . ولا يجوز انهاء العقد من قبل المؤجر إلا فى خمس حالات هى امتناع المستأجر عن دفع الأجرة وعدم المحافظة على الأرض المؤجرة . وتأجير الأرض من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، وحاجة المؤجر إذا كان مزارعاً صغيراً ، وصدور قرار من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى . ونكتفى فى هـــذا الشأن بالاحالة إلى ما سبق دراسته (١) .

وهناك سبب لانتهاء المزارعة لا مقابل له فى عقد الإيجار العادى للأراضى الزراعية أو الإيجار بوجه عام ، وهو موت المستأجر . وهو ما تنص عليه المادة ٦٢٦ من القانون المدنى وهى تقرر أنه « لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر » . وانتهاء الإيجار لهذا السبب يرجع إلى أن عقد المزارعة من العقود التى يراعى فيها الاعتبار الشخصى بالنسبة المستأجر ، ولذلك فمن الطبيعى أن تنتهى بوفاة هذا الشخص .

ويقوم مقام الموت أن يصبح المستأجر عاجزا عن الزراعة لسبب آخر كشيخوخه أو مرض أو سفر أو حبس أو غـــير ذلك (٢) . ويستثنى من ذلك التجنيد فهو وإن كان يمنع المستأجر من الزراعة بنفسه الا انه بحسب قانون الاصلاح الزراعى « لا ينتهى إيجار الأراضى الزراعية إذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يعهد بزراعة الأرض المؤجرة إليه لأحد أفراد عائلته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة وذلك خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة » (م٣٣مكرراً

---

(١) راجع ما سبق ، الفقرات ٢٥٦ – ٢٦٠ .

(٢) عبد الرزاق السنهورى ، ج ٦ ، فقرة ٧٧٩ ، ص ١٣٩٦ .

(و) (١) :

وقد وضع المشرع حكماً خاصاً بانتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها لتصفية الحساب بين المؤجر والمستأجر . وهو ما تقرره المادة ٦٢٧ ونصها كالآتى : « (١) إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل . (٢) ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ماداموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى » .

ومقتضى هذا النص أنه إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته لأى سبب من الأسباب ، وهذه الأسباب إما أن تكون تطبيق القواعد العامة فى البطلان أو الانحلال أو الانفساخ ، أو لسبب من الأسباب الخمسة المحددة على سبيل الحصر والسابق ذكرها ، أو للسبب الخاص بالمزارعة وهو موت المستأجر ، فان ما نضج من غلة يوزع بين الطرفين حسب القواعد السابق ذكرها ، فاذا لم تكن الأرض قد أعطت غلتها فان المستأجر يعوض عما أنفقه من مصروفات وعن مقابل العمل الذى بذله فى اعداد الأرض للزراعة . وإذا كان سبب انتهاء الإيجار هو موت المستأجر ، فيجوز لورثته بدلا من استرداد النفقات المذكورة أن يظلوا بالأرض حتى تنضج غلتها ماداموا قادرين على ذلك ، وتوزع الغلة بعد ذلك بين الطرفين على النحو المتفق عليه وفى حدود القانون .

وبهذا ننتهى من دراسة إيجار الأرض الزراعية بنوعيه ، الإيجار العادى والإيجار بطريق المزارعة .

---

(١) هذا النص خاص بالإيجار العادى للأراضى الزراعية ، وهو يضع استثناء على قاعدة عدم جواز تأجير الأرض لغير من يزرعها بنفسه . ومن الممكن أن ينطبق أيضاً على المزارعة ، مراعاة لعذر المستأجر وهو التجنيد وبشرط أن يكون الشخص الذى سيعمد إليه بزراعة الأرض فى نفس درجة كفاءة المستأجر ، ويكون هذا الأخير مسئولا عنه .

ملحق

يشمل هذا الملحق نصوص القوانين الآتية:

١ ـ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها.

٢ ـ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٨٩ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

٣ ـ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير بعض الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

٤ ـ القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى.

قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه. وقد أصدرناه:

المادة الأولى

لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقرانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها. ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون.

المادة الثانية

تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها.

المادة الثالثة

يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة الرابعة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لنشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٠ رمضان سنة ١٤١٦هـ/ الموافق ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦م

حسني مبارك

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

أولا ـ فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن:

مادة (١): فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار.

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الأولى والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة (٢) : تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقًا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المبانى وفقًا للتكلفة الفعلية وقت البناء، فإذا ثبت تراخى المالك عمداً عن إعداد المبنى للاستغلال، تقدر تكلفة المبانى وفقاً للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدراً لإنهاء أعمال البناء، وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة فى استكمال الأعمال وفقًا للقواعد المنظمة لذلك.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته، وفقًا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء.

مادة (٣): تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقًا لأحكام هذا القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة.

مادة (٤): يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقًا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقًا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يومًا من تاريخ اتمام البناء وبشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار، بحسب الأحوال.

مادة (٥): إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يومًا من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقًا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يومًا من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين (١٨)، (٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

مادة (٦): يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

١ ـ أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢ ـ أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة.

ثانياً ـ فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة

مادة (٧) اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار رليها وفقاً للنسب الآتية:

(أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ من نوفمبر ١٩٦١، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣.

(د) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

مادة (٨): تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

مادة (٩): تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:

١ ـ إذا كانت نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

٢ ـ إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى:

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى.

(ب) بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

(ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة (٦٥١) من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين.

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود (أ) ، (ب)، (ج) من هذه المادة.

وتلغى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (١٣) من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٠): تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى.

وتلغى أحكام المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

ثالثاً ـ فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية

مادة (١١): فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

رابعاً ـ فى شأن العمل على توفير المساكن

مادة (١٢): فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة (٢١) من ذلك القانون.

مادة (١٣) يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة.

ويقع باطلا كل تصرف خالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة.

وفى حالة بيع العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة.

مادة (١٤): يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥ ٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

مادة (١٥): تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الإسكانى وتوفر ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقاً لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط.

كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها، كما يكون

للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها، الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئآت العامة والجهاز المصرفى.

وكل ذلك وفقاً للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة (١٦): يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد.

مادة (١٧): تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة، ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة.

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً.

خامساً ـ فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية

مادة (١٨): لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء، إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو بالطرد بحسب الأحوال.

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيًا وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشًا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقًا لأحكام المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة.

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٩): فى الحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١ ـ ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٢ ـ ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

٣ ـ ٧٥ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

٤ ـ ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها.

وبشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (٢٠): يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء إذا أبدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠٪

المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعًا مشروطًا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان.

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها.

مادة (٢١): يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشًا ـ بغير موافقة المالك ـ على شقة واحدة فى نفس المدينة.

ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى.

مادة (٢٢): تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقًا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكًا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره، يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانة بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه.

سادسًا ـ فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية

مادة (٢٣): يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقًا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

مادة (٢٤): فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً فى الدعوى.

مادة (٢٥): يقع باطلا بطلانًا مطلقًا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمةالمختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك المبالغ لصندوق تمويل هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

مادة (٢٦): لا تسرى أحكام المادة (٩) من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليًا فى شأن ترميمها وصيانتها.

مادة (٢٧): تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية. ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين.

مادة (٢٨): تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال فى مجال الإسكان عدا المسترى الفاخر.

مادة (٢٩): ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١هـ/ ٢٧ يوليو سنة ١٩٨١م.

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

فى إيجار الأماكن

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١): فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنًا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

مادة (٢): لا تسرى أحكام هذا الباب على:

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

(ب) المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة. ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مادة (٣): يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها فى المستوى الفاخر الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليًا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

مادة (٤): تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها، اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدار خمسين فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحاً وارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(ج) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى على ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى.

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً.

مادة (٥): تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

مادة (٦): يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

مادة (٧): للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انتهاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مادة (٨): لا يجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم ابقاء المساكن خالية التراخى عمداً عن إعدادها للاستغلال.

وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهرياً.

مادة (٩): يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

الفصل الثانى
فى تقدير وتحديد الأجرة

مادة (١٠): يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بياناً بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقاً للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة

للحصول على الترخيص المشار إليه طبقًا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنذة له.

مادة (١١): يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقًا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى وبصرف ترخيص البناء موضحًا به قرار التقدير والتوزع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقًا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقًا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقًا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

مادة (١٢): يتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينًا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارًا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة.

مادة (١٣): على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء، وترخيص المبانى.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه.

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

مادة (١٤): تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة فى المائة) من قيمة الأرض والمبانى.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة فى المائة) من قيمة المبانى.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مادة (١٥): يكون تحديد أجرة المبانى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المائة) لحين البناء، وتقدر قيمة المبانى وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد

الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع للموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

مادة (١٦): يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذاتمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين. وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

مادة (١٧): تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

مادة (١٨): يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يميناً أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يودى عمله بصدق وأمانة[1].

مادة (١٩): على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزماً لكل من المالك والمستأجر.

مادة (٢٠): لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة (١٨) إلا لخطأ فى تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن.

---

(١) نصت المادة (٥) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عليعدم سريان هذه المادة على الطعون التى تخضع له.

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن[1].

مادة (٢١): إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ عقده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى.

مادة (٢٢): يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطًا على أقساط شرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.

مادة (٢٣): فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠ ٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، ١٠٠ ٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، ٧٥ ٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون، ٥٠ ٪ للمبانى التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

الفصل الثالث
فى التزامات المؤجر والمستأجر

مادة (٢٤): اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقًا للمادة (١١) من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

(١) نصت المادة (٥) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عليعدم سريان هذه المادة على الطعون التى تخضع له.

مادة (٢٥): لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين. ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين يخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

مادة (٢٦): لا يجوز للمؤجر مالكًا كان أو مستأجراً، بالذات أو بالواسطة، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارجى نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار[1].

مادة (٢٧): يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يومًا من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات.

مادة (٢٨): لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

---

(١) نصت المادة (٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم سريان حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك طبقاً للمادة (٦) سالفة الذكر.

ولقاضى الأمور أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصمًا من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقًا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر انقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

مادة (٢٩): مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبًا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

مادة (٣٠): استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية.

مادة (٣١): فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد

محضر. ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية. فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم.

(ب) إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير، بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك.

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد إعذاره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

(د) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى[1].

مادة (٣٢): يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية، بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة، وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

مادة (٣٣): تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغل الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيًا كان تاريخ انشائها أو التى تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفى حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى.

(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى، فتوزع قيمة استهلاك المياه

(١) ألغيت المادة (٣١) بنص المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واستبدل بها نص جديد سيرد فى موضعه من هذا القانون.

التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(د) فى الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقًا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ (سبعة فى المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانوناً.

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر.

مادة (٣٤): تخفض الأجرة الشهرية بمقدار ٥٪ (خمسة فى المائة) بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة إلى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٩٦٩/٨/١٨، كما يسرى هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجرين على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلى الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة، وذلك دون اشتراط موافقة الآخر، وفى هذه الحالة تتم المحاسبة وفقًا للأوضاع المبينة فى المادة السابقة.

مادة (٣٥): يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإماكن وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة (٣٦): يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى الحالات التى توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية.

مادة (٣٧): فى جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة، أو كلما طلب المؤجر ذلك، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة.

ويترتب على التأخير فى سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار.

وإذا ترتب على تأخر المؤجر فى أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروط فى ذلك كان للمستأجر أن يؤدى قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصماً مما يستحق للمؤجر لديه، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات.

مادة (٣٨): يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه. وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة.

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة.

الفصل الرابع
فى إيجار الأماكن المفروشة

مادة (٣٩): لا يجوز للمالك فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه. وفى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكاً واحداً[1].

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة فى أى من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

---

(١) صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ الصادر فى ٣١ مايو ١٩٧٨ فى شأن المصايف والمشاتى المشار إليها.

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات، فإنه لا يكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة.

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشًا أوخاليًا، وعليه فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك أيًا كانت مدة الإيجار المتفق عليها.

مادة (٤٠): لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقًا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشًا أو خاليًا إلا فى الحالات الآتية:

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة: وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلى وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى، وذلك أيًا كانت مدة الإيجار المتفق عليه.

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءًا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته.

(ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءًا منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم، وكذا التأخير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها.

(هـ) فى الحالات وبالشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة.

وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشًا على شقة واحدة فى نفس المدينة.

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالة.

مادة (٤١): فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكاناً مفروشاً أو جزءاً منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبياً ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصرياً، ومدة الإيجار أو الإشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق.

مادة (٤٢): على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التى تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن.

مادة (٤٣): لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أى جهة من الجهات.

مادة (٤٤): مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) يجوز للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص، تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار[1].

مادة (٤٥): فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى:

(أ) أربعمائة فى المائة (٤٠٠ ٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان فى المائة (٢٠٠ ٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) مائة وخمسون فى المائة (١٥٠ ٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) مائة فى المائة (١٠٠ ٪) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

---

(١) قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ١٩٧٨/٥/٣١.

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيًا يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة.

مادة (٤٦): يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيًا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقًا لأحكام البنود (أ ، ب، جـ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون.

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى، فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (٤٧): فى غير الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقًا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (٤٨): لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين.

على ألا تسرى أحكام الفصلين الثانى والرابع من الباب الأول وكذا أحكا الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقًا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة.

الباب الثانى
فى هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها
وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول
فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع.

مادة (٤٩): يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد

وحداته وذلك وفقاً للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقاً لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم.

(ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته.

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجرة مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها، وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى، أو يدفع مبلغًا مساوياً للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر.

(هـ) أن يحدد المالك موعداً يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجاز متفق عليه عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء.

مادة (٥٠): لا يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعًا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم.

فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاد ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين.

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكمًا بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً.

مادة (٥١): لا تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو

المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام، فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تزاد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء.

مادة (٥٢): على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله، وأن يشرع فى إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم.

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً، وإلا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) بالإضافة إلى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الإخلاء، وذلك كله دون إخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض.

مادة (٥٣): إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار إليها فى المادة السابقة، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم إتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بإنشائه أو استكملته من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقاً لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهرياً.

مادة (٥٤): لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك. وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضاً آخر مساوياً للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) من هذا القانون.

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر، يرسل إليهم على محل إقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الإخلاء، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إتمام البناء.

وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إخطاره، وإلا سقط حقه فى ذلك.

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لحدات المبنى الجديد.

الفصل الثانى
فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط
والترميم والصيانة

مادة (٥٥): تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة.

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام هذا الفصل.

مادة (٥٦): تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً.

مادة (٥٧): تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار إليها فى المادة (٥٥) وإجراء المعاينات على الطبيعة، وإصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة.

ويبين القرار الذى يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها.

مادة (٥٨): يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية وفى لوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال.

وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها.

مادة (٥٩): لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذا القانون.

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن.

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أ الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها.

مادة (٦٠): مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقًا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه.

مادة (٦١): على كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبت فى الطلب وتخطر كلا من الملاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع.

وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالى لإتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ (عشرون فى المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر.

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من اثار[1].

مادة (٦٢): يجوز لوزارة الإسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلى والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المبانى أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها.

ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى.

ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين[2].

مادة (٦٣): إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها. فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.

تضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة.

---

(١) ألغيت المادة (٦١) بنص المادة (٩) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(٢) ألغيت المادة (٦٢) بنص المادة (١٠) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة، وفى هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذا القانون.

وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى إنهاء العقدخلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

مادة (٦٤): على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار. فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات.

مادة (٦٥) يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة، عند الضرورة، من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً.

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

الباب الثالث

فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة (٦٦): مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء، والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى[١].

(١) ألغيت ضرائب الدفاع والأمن القومى بالمادة الثالثة من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

مادة (٦٧): تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمان جنيهات، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية.

الباب الرابع

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة (٦٨): يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك إلا فى حدود عشرة فى المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وذلك دون إخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٩٧٦/١٠٧.

مادة (٦٩): يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير. وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة.

مادة (٧٠): يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود ما رخص لهم فى إنشائه بقصد التمليك.

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء، أو شراءها من المواد المستوردة، أو من المواد المنتجة محليًا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

مادة (٧١): يحظر على كل من تعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمداً عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت به من أغراض.

مادة (٧٢): تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقًا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء[1].

الفصل الثانى

فى اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

مادة (٧٣): إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) من القانون المدنى. وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكًا واحداً ولو تعددوا.

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضواً فى الاتحاد.

مادة (٧٤): يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظامًا نموذجيًا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها[2].

---

(١) صدر بذلك قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨.

(٢) صدر بذلك قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩.

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده.

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه فى هذه المادة.

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة.

مادة (٧٥): تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون، والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلى:

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثلة القانونى.

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله.

(ج) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقاً لأحكام القانون المدنى.

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحادات إذا قصر أو تراخى فى القيام بواجباته.

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وابداء الرأى للاتحاد فى شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك.

الباب الخامس

فى العقوبات

مادة (٧٦): يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل على مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد (١/٧)، (٨)، (١/١٣)، (٢٤)، (٢٥) من هذا القانون.

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

مادة (٧٧): يعاقب كل من يخالف حكم المادة (٢٦): من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

مادة (٧٨): يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد (٣٩)، (٤٠)، (٤١) من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة أحكام المواد (٣٨)، (١/٥٢)، (١/٥٣)، (٢/٥٤) من هذا القانون.

مادة (٧٩): يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادتين (١/٦٠)، (٦٤) من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

مادة (٨٠): يعاقب على مخالفة أحكام المواد (١/٣)، (٦٩)، (١/٧٠)، (٧١) بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة المادة (٦٩) بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة.

كما يحكم فى حالة أحكام المادتين (١/٣)، (١/٧٠) بأن يرد المخالف للدولة مبلغًا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين.

مادة (٨١): يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمداً بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو اتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلا للسقوط.

مادة (٨٢): يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هولاء بالعقد السابق الصادر من أيهم.

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص، ويفترض علم

هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجًا لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

مادة (٨٣): لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر.

مادة (٨٤): تؤول حصيلة جميع الغرامة التى يقضى بها تنفيذ لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

الباب السادس

أحكام انتقالية وختامية

مادة (٨٥): تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه.

مادة (٨٦): يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٨٧): يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به[١].

مادة (٨٨): ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره[٢].

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية فى ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧هـ/ ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧.

حسني مبارك

---

(١) صدر قرار وزير الإسكان والتعمير باللائحة التنفيذية لهذا القانون برقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، ونشر بالوقائع المصرية فى ١٤ مارس ١٩٧٨ وأصبح نافذاً من ذلك التاريخ.

(٢) نشر القانون فى ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وأصبح نافذاً اعتباراً من اليوم التالى لنشره فى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٣ بالإصلاح الزراعى

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرراً فى ٢٨ يونيه سنة ١٩٩٢)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى: يستبدل بنصوص المواد (٣٣)، (٣٣) مكرراً، (٣٣) مكرر/جـ، (٣٣) مكرراً(ز)، ٣٥ مكرراً (ب) فقرة ثانية من المرسم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى النصوص الآتية:

مادة (٣٣): تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية.

وفى حالة إعادة ربط الضريبة خلال مدة الإيجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة الجديدة اعتباراً من أول السنة الزراعية التالية للسنة التى يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائيًا، وإذا لم تكن الأرض مفروضًا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كان مفروضًا عليها ضريبة لا تجاوز جنيهين للفدان فى السنة تقدر قيمتها الإيجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ الخاص بتقدير إيجار الأراضى الزراعية لاتخاذه أساساً لتعديل ضرائب الأطيان.

ويكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون المذكور، وتتبع فى إجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه.

وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة.

مادة (٣٣) مكرراً: لا يسرى الحد المقرر قانوناً لأجرة الأرض الزراعية المشار إليه فى المادة السابقة على الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موزاً أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعه فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب، وفى هذه الحالات تفرض ضريبة عقارية إضافية بأربعين فى المائة (٤٠٪) من قيمة الزيادة فى أجرتها عن الحد المقرر قانوناً،

وتؤدى الضريبة الإضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية. ويكون للحكومة فى تحصيل هذه الضريبة ما لها فى تحصيل الضريبة العقارية الأصلية من امتيازء ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الإدارى.

مادة (٣٣) مكرراً (ج): يلتزم المستأجر بالإضافة إلى الأجرة المحددة وفقًا لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلا من الضريبة العقارية الأصلية بأجور الرى وفقًا للفئات المقررة قانوناً إن وجدت، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية، كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأراضى المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك.

مادة (٣٣) مكرراً (ز) : تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

ولا ينتهى عقد الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر وإذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق الإيجار إلى ورثة المستأجر قبل انتهاء المدة السابقة.

وتسرى أحكام القانون المدنى، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية على عقود الإيجار المذكورة فى الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار إليها.

وإذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة فى الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية، أو أن يستمر مستأجراً للأراض إلى حين انتهاء المدة المشار إليها فى الفقرة السابقة.

مادة (٣٥) مكرراً (ب) فقرة ثانية: ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة.

المادة الثانية: تسرى القيمة الإيجارية للأراضى الزراعية المحددة باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية على عقود الإيجار القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون اعتباراً من أول السنة الزراعية التالية لهذا التاريخ.

المادة الثالثة: تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ

العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى.

المادة الرابعة: لا يترتب على تطبيق أحكام هذا القانون الإخلال بالقواعد القانونية أو التعاقدية المقررة فى تاريخ العمل به لشغل المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة.

ومع ذلك إذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأرض الزراعية المؤجرة وفقًا لأحكام هذا القانون إخلاء المستأجر للمسكن الملحق بالأرض الذى يقيم به، وكان هو المسكن الوحيد لإقامته ومن يعولهم، تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التى كان يقيم فيها. ولا يجوز إخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن.

المادة الخامسة: يكون لمستأجرى الأراضى الزراعية الذين تنتهى عقود الإيجار المبرمة معهم وفقًا لأحكام هذا القانون الأولوية فى تملك الأراضى التى تستصلحها للدولة طبقًا للأسس والتيسيرات وأوجه الرعاية والقواعد والإجراءات المقررة للحالات المنصوص عليها فى المادة (١٤) من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية.

المادة السادسة: ينتهى للعمل بحكم المادة (٣٤) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى، بانقضاء الخمس السنوات المشار إليها فى المادة (٣٢) مكررا (ز)، أو بانتهاء العقد لأى سبب أيهما أقرب.

تلغى الفقرة الثانية من المادة (٣٦)، والمواد (٣٦) مكرراً، و (٣٦) مكرراً (أ) ، و (٣٦) مكرراً (ب) من المرسوم بقانون ذاته.

كما تلغى المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، المشار إليه.

المادة السابعة: ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ ذى الحجة سنة ١٤١٢هـ/ الموافق ٢٧ يونيه سنة ١٩٩٢م

حسني مبارك

أهم المراجع

باللغة العربية :

اسماعيل غانم وتوفيق فرج : عقد الإيجار فى القانون اللبنانى ، مذكرات على الالة الكاتبة ، ١٩٦٧ .

جلال العدوى : قواعد الإيجار ، مذكرات على الآلة الكاتبة ، ١٩٦٨ .

حامد زكى : شرح القانون المدنى ، العقود المعينة ، جـ ٢ ، ١٩٤٥ .

سليمان مرقس : شرح عقد الإيجار ، الطبعة الثانية ، ١٩٥٤ .

: موجز البيع والإيجار ، ١٩٥٨ .

: شرح قانون ايجار الأماكن الخالية والمفروشة ، الطبعة الرابعة ، ١٩٦٦

عبد الحى حجازى : عقد الإيجار ، الطبعة الأولى ، ١٩٥٨ .

عبد الرزاق السنهورى : الوسيط فى شرح القانون المدنى ، جـ ٦ ، مجلدين ، ١٩٦٣ .

: شرح القانون المدنى (القديم) ، عقد الإيجار ، ١٩٢٩ .

عبد الفتاح عبد الباقى : عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، جـ ١ ، ١٩٥٢ .

عبد المنعم البدروای : عقد الإيجار ، ملخص دروس ، ١٩٥٥ — ١٩٥٦ .

عبد المنعم فرج الصدة : محاضرات فى عقد الإيجار ، ١٩٥٥ .

على البارودى : مذكرات فى الإيجار على الآلة الكاتبة ، ١٩٦٠ .

محمد على إمام : شرح عقد الإيجار ، ١٩٥٣ .

محمد كامل مرسى : شرح القانون المدنى الجديد ، العقود المسماه ، جـ ٥ ، عقد الإيجار ، ١٩٥٣ .

محمد لبيب شنب : شرح أحكام الإيجار ، ١٩٦٤ .

مصطفى الجمال : مذكرات على الآلة الكاتبة ، ١٩٦٦ .

منصور مصطفى منصور : العقود المسماه ، ١٩٥٦ — ١٩٥٧ .

باللغة الفرنسية :

Aubry et Rau : Cours de Droit civil français, t. 5, par Esmein, 1907.

Baurdry – Lacantinerie et Albert Wahl, Traite théorique et pratique de droit civil, du contrat du louage, t. 1, 3ème éd. 1906.

Beudant et Lerbours – Pigeonnière, Cours de droit civil français, t. 11, par J. Brèthe de la Gressaye, 1938.

A. Colin et H. Capitant, cours élémentaire de droit civil français, t. 2, 1948.

H., L. et J. Mazeaud, Leçons de droit civil, t. 3, 1963.

M. Planiol et G. Ripert, par F. Givord et A. Tunc, Traité Pratique de Droit civil français, t. 10, 1956.

G. Ripert et J. Boulanger, Traité de droit civil d'après le Traité de Planiol, t. 3. 1958.

R. Savatier, Cours de Droit civil, t. 2, 1944.

A. Tunc, Louage, Encyclopédie Dalloz, Droit civil, t. 3, 1953.

فهرس

الفقرة		الصفحة
	مقـــدمه	
١	– تعريف الإيجار	٣
٢	– خصائص الإيجار	٥
٣	– تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود الأخرى	٦
٤	– الإيجار والبيـع	٧
٥	– الإيجار والعاريه	١٠
٦	– الإيجار والوديعة	١٢
٧	– الإيجار والوكالة	١٦
٨	– الإيجار والمقاولة	١٧
٩	– الإيجار والعمل	١٨
١٠	– التمييز بين حق المستأجر وحق المنتفع	٢٠
١١	– النصوص القانونية التى تحكم عقد الإيجار	٢١
١٢	– القانون المدنى القديم مازال نافذا بالنسبة لبعض العقود	٢٣
١٣	– خطة البحث	٢٤

الباب الأول

الايجار بوجه عام

الفصل الاول

انعقـاد الإيجـــار

المبحث الأول

طرفا العقـــد

§ ١ – من لـه حـق التأجير

أ – الإيجـار الصـادر من المالك

١٤	– أهلية المالك	٢٧
١٥	– المريض مرض الموت	٣١
١٦	– المشترى والبائع قبل تسجيل عقد البيع	٣١
١٧	– المالك الذى زالت ملكيته بأثر رجعى	٣٢

الفقرة		الصفحة
١٨	المالك الذى تتخذ ضده اجراءات نزع الملكية	٣٤
١٩	التاجر المفلس	٣٤
	ب – الإيجار الصادر من المنتفع	
٢٠	صاحب حق الانتفاع	٣٥
٢١	صاحب حق السكنى وحق الاستعمال	٣٧
٢٢	المستأجر	٣٩
٢٣	الدائن المرتهن رهناً حيازياً	٣٩
٢٤	المستعير والمودع لديه	٤٢
	جـ – الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة	
٢٥	الحق فى الإدارة أو سلطة التأجير	٤٣
٢٦	إيجار العين المملوكة على الشيوع...	٤٥
	د – إيجار ملك الغـــير	
٢٧	إيجار ملك الغير (الصورة البسيطة)	٥٠
٢٨	إيجار ملك الغير (الوارث الظاهر والحائز)	٥٢
	§ ٢ – من لـه حق الاستئجار	
٢٩	المستأجر قد يكون هو مالك الشىء	٥٥
٣٠	أهلية الاستئجار	٥٦
٣١	سلطة الاستئجار	٥٨
	المبحث الثانى	
	الإرادة	
٣٢	الإيجار عقد رضائى	٦٠
٣٣	سلطان الارادة	٦٠
٣٤	التعبير عن الإرادة	٦٣
٣٥	عيوب الإرادة	٦٥
٣٦	السبب	٦٧
	المبحث الثالث	
	المحـــل	
	§ ١ – الشىء المؤجـــر	
٣٧	تحديد المحل فى التزامات المؤجر	٦٩
٣٨	المقصود بالشىء المؤجر	٧٠

الفقرة		الصفحة
	أ – شروط الشيء المؤجر	
٣٩	– وجود الشيء المؤجر	٧١
٤٠	– تعيين الشيء المؤجر	٧٢
٤١	– جواز التعامل فى الشيء المؤجر	٧٣
٤٢	– عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك	٧٥
	ب – أنواع الشيء المؤجـــر	
٤٣	– الأشياء المادية	٧٦
٤٤	– الحقوق الواردة على الأشياء المادية	٧٧
٤٥	– الأشياء المعنوية والحقوق الواردة عليها	٧٩
	§ ٢ – الأجـرة	
٤٦	– ضرورة الأجرة	٧٩
٤٧	– جنس الأجرة	٨١
٤٨	– كيفية تقدير الأجرة	٨٣
	§ ٣ – المـدة	
٤٩	– ضرورة توقيت الإيجار	٨٦
٥٠	– حدود المدة	٨٧
٥١	– كيفية تحديد المدة	٩١
٥٢	– تحديد المدة بواسطة القانون	٩٣
	المبحث الرابع	
	إثبـات الإيجـار	
٥٣	– التقنين المدنى القديم	٩٥
٥٤	– التقنين المدنى الجديد	٩٧
٥٥	– اثبات إيجار الأرض الزراعية	٩٩
	المبحث الخامس	
	نفاذ الإيجار	
	§ ١ – اثبات الإيجار للاحتجاج به فى حق الغير	
٥٦	– المقصود بالغير	١٠٠
٥٧	– الخلف الخاص	١٠٠
٥٨	– الدائن المرتهن رهن حيازة	١٠٦

الفقرة		الصفحة
٥٨	– الدائن الذى سجل تنبيه نزع الملكية	١٠٧
٥٩	– يشترط أن يكون الغير حسن النيه	١٠٩
٦٠	– من لا يعتبر من الغير فلا يشترط إثبات تاريخ الإيجار لنفاذه فى حقه ...	١١٠
	§ ٢ – تسجيل عقد الإيجار طويل المدة للاحتجاج به فى مواجهة الغير	
٦١	– المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى	١١٢
٦٢	– المقصود بالغير	١١٣
٦٣	– بداية المدة التى ينفذ فيها الإيجار غير المسجل	١١٤

الفصل الثانى

آثار الإيجـــار

٦٤	– خطة البحث	١١٧

المبحث الأول

التزامات المؤجر

المطلب الأول

الالـــتزام بالتسليم

§ ١ – محـل الالـتزام بالتسليم

٦٥	– احالة إلى أحكام البيع	١١٨
٦٦	– تحديد مقدار العين المؤجرة	١١٩
٦٧	– ملحقات العين المؤجرة	١٢١
	§ ٢ – شروط التسليم	
٦٨	– الحالة التى يجب ان تسلم عليها العين المؤجرة	١٢٣
٦٩	– تعديل التزام المؤجر	١٢٦
	§ ٣ – كيفية التسليم وزمانه ومـكانه ونفقاته	
٧٠	– كيف يتم التسليم	١٢٧
٧١	– زمان التسليم	١٢٩
٧٢	– مكان التسليم	١٣٠
٧٣	– نفقات التسليم	١٣١
	§ ٤ – الجزاء على الاخلال بالالتزام بالتسليم	
٧٤	– عدم تسليم العين المؤجرة	١٣٢
٧٥	– التسليم المعيب	١٣٣
٧٦	– عدم قابلية الالتزام بالتسليم للانقسام	١٣٥

الفقرة | الصفحة

المطلب الثانى

الإلـتزام بالصيانة

§ ١ – محل الـتزام المؤجر بالصيانة

٧٧ – نص القانون ١٣٥

٧٨ – الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية ١٣٧

٧٩ – التكاليف المقررة على العين ١٣٩

٨٠ – هلاك العين المؤجرة ١٤٠

§ ٢ – الجزاء المقرر للالتزام بالصيـــانة

٨١ – التنفيذ العينى – شرط عدم بهاظة التكاليف ١٤٣

٨٢ – التعويض – انقاص الأجرة ١٤٦

٨٣ – الفسخ ١٤٨

٨٤ – تعديل التزام المؤجر ١٤٨

٨٥ – حبس الأجرة ١٤٩

§ ٣ – حق المؤجر فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين

٨٦ – حق والتزام ١٥١

٨٧ – شروط مباشرة الحق ١٥٢

٨٨ – حق المستأجر فى انقاص الأجرة وفسخ العقد ١٥٤

المطلب الثالث

الالـتزام بضمان التعرض ١٥٦

الفرع الأول

التعرض الشخصى ١٥٦

§ ١ – التعـرض المـادى والتعرض القانونى

٨٩ – نص القانون ١٥٦

٩٠ – التعرض المادى ١٥٧

٩١ – التعرض القانونى ١٥٩

٩٢ – شروط التعرض الشخصى ١٥٩

§ ٢ – بعض صـور التعـرض الشخصى

٩٣ – دخول العين المؤجرة أو استعمالها ١٦٢

٩٤ – التغيير فى العين المؤجرة أو فى ملحقاتها ١٦٣

٩٥ – التغيير فى وجوه الانتفاع بالعين ١٦٤

٩٦ – منافسة المستأجر ١٦٥

الفقرة		الصفحة
٩٧	التغيير فى عين مجاوره	١٦٦
٨٩	تعرض أتباع المؤجر	١٦٧
	٣ – الجزاء على التعرض الشخصى	
٩٩	تطبيق القواعد العامة	١٦٩
	الفرع الثانى	
	التعـرض الصادر من الغير	
	§ ١ – تعرض الغـير المبنى على سبب قانونى	
١٠٠	نص القانون	١٧١
١٠١	شروط التعرض	١٧١
١٠٢	الجزاء – ضمان التعرض وضمان الاستحقاق	١٧٣
١٠٣	ضمان التعرض	١٧٣
١٠٤	حالات جواز دفع المستأجر للتعرض بنفسه	١٧٥
١٠٥	ضمان الاستحقاق	١٧٦
	§ ٢ – التعرض المادى الصادر من الغير	
١٠٦	عدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير	١٧٨
١٠٧	رجوع المستأجر على المتعرض...	١٧٩
١٠٨	رجوع المؤجر على المتعرض	١٧٩
١٠٩	رجوع المستأجر على المؤجر	١٨٠
	§ ٣ – بعض صور التعرض الصـادر من الغير	
١١٠	(أ) تزاحم المستأجر لعين واحدة من مؤجر واحد	١٨٣
١١١	شرطا التزاحم	١٨٤
١١٢	أساس التفضيل	١٨٥
١١٣	كيفية التفضيل	١٨٦
١١٤	حالات عدم وجود سبب للتفضيل	١٩٠
١١٥	(ب) التعرض الصادر من مستأجر لعين أخرى من نفس المؤجر ...	١٩٢
١١٦	(ح) التعرض الصادر من جهة حكومية	١٩٣
١١٧	(د) التعرض الناتج عن سرقة العين المؤجرة	١٩٧
	المطلب الرابع	
	الإلتزام بضمان العيوب الخفيـة وتخلف الـوصف	
	§ ١ – شروط تحقق الضمان	
١١٨	نص القانون	١٩٨

الفقرة		الصفحة
١١٩	– يجب أن يكون العيب مؤثراً	٢٠٠
١٢٠	– يجب أن يكون العيب خفياً	٢٠٢
١٢١	– يجب أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب	٢٠٣
	§ ٢ – شروط تحقق الضمان	
١٢٢	– نصوص القانون	٢٠٤
١٢٣	– التنفيذ العينى	٢٠٥
١٢٤	– فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة	٢٠٦
١٢٥	– التعويض	٢٠٦
١٢٦	– تعديل أحكام الضمان	٢٠٧
	المبحث الثانى	
	التزامات المستأجر	
١٢٧	– التزامات اساسية والتزامات ثانوية	٢١٠
	المطلب الأول	
	الالتزام بدفع الأجرة	
	§ ١ – ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته واثباته	
١٢٨	– ميعاد دفع الأجرة	٢١٢
١٢٩	– مكان دفع الأجرة	٢١٣
١٣٠	– طريقة دفع الأجرة وما يجب دفعه	٢١٤
١٣١	– اثبات دفع الأجرة	٢١٦
	§ ٢ – ضمانات الوفاء بالأجرة	
١٣٢	– التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض	٢١٨
١٣٣	– التزام المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة	٢٢٠
١٣٤	– امتياز المؤجر	٢٢٣
١٣٥	– الحق فى الحبس	٢٢٥
١٣٦	– الحجز التحفظى	٢٢٧
	المطلب الثانى	
	التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغيير فيها والمحافظة عليها	
	§ ١ – الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له	
١٣٧	– استعمال العين حسب ما اتفق عليه	٢٢٩

الفقرة		الصفحة
١٣٨	– استعمال العين بحسب ما أعدت له	٢٣٠
١٣٩	– لا يجوز ترك العين دون استعمال	٢٣١
١٤٠	– جزاء الاخلال بالالتزام	٢٣١
	§ ٢ – الالتزام بعدم التغيير فى العين	
١٤١	– عدم جواز احداث تغييرات ضارة بالعين	٢٣٢
١٤٢	– جزاء الاخلال بالالتزام	٢٣٣
١٤٣	– حق المستأجر فى وضع بعض الأجهزة بالعين	٢٣٤
	§ ٣ – الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة	
١٤٤	– عناية الرجل العادى فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها	٢٣٥
	§ ٣ – الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة	
١٤٥	– وجوب اخطار المؤجر عن كل أمر يقتضى تدخله	٢٣٨
١٤٦	– التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية	٢٣٩
	§ ٤ – مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة	
١٤٧	– مسئولية المستأجر عن الهلاك والتلف بوجه عام	٢٤٣
١٤٨	– مسئولية المستأجر عن الحريق – التزام بتحقيق نتيجه	٢٤٤
١٤٩	– تعديل مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة	٢٤٦
١٥٠	– أحكام المسئولية عن الحريق	٢٤٧
١٥١	– توزيع المسئولية فى حالة تعدد المستأجرين	٢٤٧
	المطلب الثالث	
	الالتزام بالرد	
١٥٢	– محل الالتزام	٢٥١
١٥٣	– ميعاد الرد ومكانه	٢٥١
١٥٤	– الحالة التى يجب أن تكون عليها العين وقت الرد	٢٥٢
١٥٥	– جزاء الاخلال بالالتزام	٢٥٣
١٥٦	– رجوع المستأجر على المؤجر بما أنفقه من مصروفات	٢٥٥
	المبحث الثالث	
	طبيعة حق المستأجر	
١٥٧	– الحجة التقليدية على شخصية حق المستأجر	٢٥٨
١٥٨	– حجج أنصار الحق العينى للمستأجر والرد عليها	٢٥٨
١٥٩	– الحجج المؤكدة لشخصية حق المستأجر	٢٦١
١٦٠	– الحق الشخصى للمستأجر له طبيعة خاصة	٢٦٢

الفقرة: الصفحة

المبحث الرابع

التنازل عن الإيجـار والإيجـار من الباطن

١٦١ – التشريعات الحديثة تزيد من حقوق المستأجر ٢٦٣
١٦٢ – التقنين المدنى الجديد يؤكد شخصية حق المستأجر ٢٦٤
١٦٣ – النتائج التى تترتب على اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً ٢٦٥
١٦٤ – التفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٢٦٧
١٦٥ – الأصل هو حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. ٢٦٩
١٦٦ – الأصل يصبح استثناءا – قانون إيجار الأماكن، وقانون الاصلاح الزراعى ٢٦٩
١٦٧ – حق التنازل عن الإيجار لازال قائماً فى إيجار المتجر والمصنع (الجدك)... ٢٧٠
١٦٨ – شرط المنع من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٢٧٤
١٦٩ – جزاء مخالفة المنع من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ... ٢٧٦
١٧٠ – آثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن فى حالة جوازها ... ٢٧٨
١٧١ – (أ) علاقة المستأجر الأصلى بالمتنازل له والمستأجر من الباطن ... ٢٧٨
١٧٢ – (ب) علاقة المستأجر الأصلى بالمؤجر ٢٨٠
١٧٣ – (ح) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن . ٢٨٤

الفصل الثالث

انتهاء الإيجـار

١٧٤ – أسباب انتهاء الإيجار ٢٨٨

المبحث الأول

انتهـاء الإيجـار بانقضاء مدته

المطلب الأول

كيفيـة انتهـاء الإيجـار بانقضاء مدته

§ ١ – تحـديد المـدة بواسطة الاتفاق

١٧٥ – الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ٢٨٩
١٧٦ – الاتفاق على وجوب التنبيه ٢٩١
١٧٧ – الاتفاق على مدة مقسمة إلى آجال ٢٩٢

§ ٢ – تحديد المـدة بواسطة القانون

١٧٨ – ضرورة التنبيه بالإخلاء ٢٩٣
١٧٩ – الحالات الأخرى للتنبيه بالإخلاء ٢٩٥

الفقرة		الصفحة
	§ ٣ – عدم انتهاء الإيجار رغم انقضاء مدته	
١٨٠	– قانون ايجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعى	٢٩٦
	المطلب الثانى	
	التجديد الضمنى للإيجار	
	§ ١ – انعقاد التجديد الضمنى	
١٨١	– اتفاق ضمنى جديد	٢٩٧
	§ ١ – انعقاد التجديد الضمنى	
١٨١	– اتفاق ضمنى جديد	٢٩٧
١٨٢	– ظروف تمنع تجديد الإيجار	٢٩٨
١٨٣	– أطراف التجديد	٣٠٠
	§ ٢ – آثار التجديد الضمنى	
١٨٤	– التجديد الضمنى إيجار جديد	٣٠١
١٨٥	– شروط العقد القديم	٣٠٢
١٨٦	– انتقال التأمينات العينية التى قدمها المستأجر فى العقد القديم	٣٠٣
	§ ٣ – انتهاء الإيجار المجدد تجديداضمنياً	
١٨٧	– مدة الإيجار المجدد غير محددة	٣٠٤
	المبحث الثانى	
	انتهاء الإيجار لأسباب عارضة قبل انقضاءمدته	
١٨٨	– تعداد الأسباب العارضة	٣٠٥
	المطلب الأول	
	مبدأ انتهاء الإيجار للعذر الطارىء	
١٨٩	– تطبيق خاص لنظرية الظروف الاستثنائية الطارئة	٣٠٧
١٩٠	– شروط تحقق العذر الطارىء	٣٠٨
١٩١	– انهاء العقد للعذر	٣١٠
	المطلب الثانى	
	بعض تطبيقات العذر الطارىء	
١٩٢	– موت المستأجر	٣١٢
١٩٣	– اعسار المستأجر	٣١٥
١٩٤	– تغيير الموظف أو المستخدم محل اقامته	٣١٦
١٩٥	– حاجة المؤجر للعين لا تعتبر عذراً طارئاً	٣١٨

الباب الثانى
بعض أنواع الإيجار
الفصل الأول
إيجار الأماكن
المبحث الأول
نطاق قانون إيجار الأماكن

١٩٦ ـ الطبيعة الخاصة لقانون إيجار الأماكن ٣٢٧
١٩٧ ـ النصوص المحددة لنطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ٣٢٨
١ ـ ما يخرج من نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن
١٩٨ ـ تعداد ٣٢٩
١٩٩ ـ الأرض الفضاء ٣٣٠
٢٠٠ ـ الأماكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية ٣٣٢
٢٠١ ـ الأماكن المشغولة بدون عقد إيجار ٣٣٣
٢ ـ ما يدخل فى نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن
٢٠٢ ـ الأماكن المؤجرة فى عواصم المحافظات والمدن ٣٣٥

المبحث الثانى
الحد الأقصى لأجرة الأماكن
المطلب الأول
تحديد الأجرة بحسب تاريخ إنشاء المكان

٢٠٣ ـ ثمان فترات زمنية ٣٣٩
١ ـ الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤
٢٠٤ ـ تاريخ إنشاء المكان وتاريخ إبرام العقد ٣٣٩
٢٠٥ ـ الحد الأقصى للأجرة ٣٤٠
٢٠٦ ـ أجرة الأساس هى أجرة شهر أبريل عام ١٩٤١ أو مثلها. ٣٤١
٢٠٧ ـ الزيادة على أجرة الأساس. ٣٤٣
٢٠٨ ـ عناصر أخرى تجب مراعاتها فى حساب أجرة الأساس. ٣٤٤
٢٠٩ ـ حق المؤجر فى طلب الزيادة المقررة. ٣٤٤
٢١٠ ـ إثبات أجرة الأساس. ٣٤٦

٢ ـ الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير عام ١٩٤٤
وكان البدء فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢
٢١١ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ ٣٤٧
٣ ـ الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر عام ١٩٥٢
وكان البدء فى إنشائها قبل ١٢ يونيه عام ١٩٥٨
٢١٢ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ٣٤٩
٤ ـ الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه عام ١٩٥٨
وكان البدء فى إنشائها قبل ٥ نوفمبر عام ١٩٦١
٢١٣ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ٣٥٢
تخفيض جديد بنسبة ٢٠ ٪ لأجرة الأماكن السابق تخفيضها
بتشريعات ١٩٥٢، ١٩٥٨، ١٩٦١
٢١٤ ـ القرار بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ٣٥٣
٥ ـ الأماكن التى بدئ فى إنشائها أو اكتمل انشاؤها
منذ ٥ نوفمبر عام ١٩٦١
٢١٥ ـ وضع تشريع نهائى لتحديد الأجرة ٣٥٤
٢١٦ ـ تحديد أماكن القسم الخامس ٣٥٥
٢١٧ ـ كيفية تحديد أجرة أماكن القسم الخامس ٣٥٦
٢١٨ ـ كيفية تحديد قيمة الأرض وقيمة المبانى ٣٥٨
٢١٩ ـ لجنة تقدير الإيجار ٣٦٠
٢٢٠ ـ القرار بقانون رقم ٧ لعام ١٩٦٥ ـ تخفيض الأجرة بنسبة ٣٥ ٪ ٣٦٣
٢٢١ ـ الحد الأقصى لأجرة الأماكن المفروشة ٣٦٥
٦ ـ الأماكن التى يسرى عليها قانون إيجار
الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
٢٢٢ ـ النطاق الزمنى لسريان قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٣٦٧
٢٢٣ ـ التجديد الذى أحدثه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٣٦٨
٢٢٤ ـ لجنة التقدير ٣٧٠
٢٢٥ ـ ضرورة مطابقة البناء لمواصفات الترخيص ٣٧١
٢٢٦ ـ الطعن فى قرار لجنة التقدير ٣٧٢

٢٢٧ ـ قانون ١٩٦٩ لم يغير شيئاً فى القواعد الموضوعية لتحديد الأجرة ٣٧٣
٧ ـ الأماكن التى يسرى عليها قانون
إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٢٢٨ ـ النطاق الزمنى لسريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٣٧٥
٢٢٩ ـ تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى ٣٧٨
٢٣٠ ـ الأماكن المؤجرة مفروشة ٣٧٩
٨ ـ الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٢٣١ ـ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يحل محل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٣٨٠
٢٣٢ ـ كيفية تحديد الأجرة ٣٨٠
٢٣٣ ـ مقدم الإيجار ٣٨٢
٢٣٤ ـ الأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكنى ٣٨٣
٢٣٥ ـ الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى والتى أنشئت حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ٣٨٤
٢٣٦ ـ أجرة الإسكان الفاخر لا تخضع لحد أقصى ٣٨٦
٢٣٧ ـ إيجار الأماكن المفروشة ٣٨٧
٢٣٨ ـ القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة ٣٩٢
٢٣٩ ـ قيد عقود الإيجار المفروشة لدى الوحدة المحلية ٣٩٢
٢٤٠ ـ تطور التشريع فى مسألة التأجير المفروش ٣٩٣
٢٤١ ـ تحول الإيجار المفروش إلى إيجار دائم ٣٩٤

المطلب الثانى

الإعفاء الضريبى على أساس أجرة الوحدة

٢٤٢ ـ القرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ٣٩٥
٢٤٣ ـ الإعفاء الضريبى يسرى على أماكن الأقسام الستة ٣٩٦
٢٤٤ ـ أجرة الوحدة لا تزيد على ثلاثة جنيهات فى الشهر ٣٩٦
٢٤٥ ـ أجرة الوحدة تتراوح بين ثلاثة جنيهات وخمسة جنيهات فى الشهر ٣٩٨
٢٤٦ ـ رفع حدود الإعفاء فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٣٩٩
٢٤٧ ـ رفع حدود الإعفاء مرة أخرى ٤٠٠

المطلب الثالث

الجزاء المترتب على مجاوزة الحد الأقصى

٢٤٨ ـ الجزاء الجنائى طبقاً للقوانين السابقة ٤٠١
٢٤٩ ـ الجزاء الجنائي طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٤٠٣
٢٥٠ ـ الجزاء المدنى طبقاً للقوانين السابقة وقانون ١٩٦٩ ٤٠٤
٢٥١ ـ الجزاء المدنى والجنائى طبقاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٤٠٨
٢٥٢ ـ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يلغى معظم العقوبات الجنائية المقيدة للحرية ٤٠٩
٢٥٣ ـ إباحة تقاضى خلو الرجل فى بعض الحالات ٤١١
٢٥٤ ـ عدم دستورية امتيازات الفئات المهنية بشأن خلو الرجل ٤١٣

المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٢٥٥ ـ حصر أسباب انتهاء الإيجار ٤١٤
٢٥٦ ـ الامتناع عن دفع الأجرة ٤١٦
٢٥٧ ـ التأجير من الباطن بغير إذن ٤٢٢
٢٥٨ ـ إلغاء استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك، كسبب لإنهاء عقد الإيجار ٤٢٩
٢٥٩ ـ استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب ٤٣٠
٢٦٠ ـ الهدم الكلى أو الجزئى للأماكن الآيلة للسقوط طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٤٣١
٢٦١ ـ الأماكن الآيلة للسقوط طبقًا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٤٣٥
٢٦٢ ـ هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها ٤٣٦
٢٦٣ ـ إنهاء عقد الإيجار بسبب إقامة المستأجر مبنى بعد استئجاره العين المؤجرة ٤٤١
٢٦٤ ـ انتهاء عقد إيجار الأجنبى بانتهاء إقامته القانونية فى مصر ٤٤٢
٢٦٥ ـ عدم انتهاء عقد الإيجار بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة ٤٤٤

٢٦٦ ـ موت المستأجر أو تركه العين المؤجرة والامتداد القانونى للإيجار ٤٤٥
٢٦٧ ـ حق المطلقة الحاضنة فى الاستمرار فى مسكن الزوجية وحكم المحكمة الدستورية العليا ٤٤٩
٢٦٨ ـ انتهاء إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة ٤٥٣

المبحث الرابع
نفقات الترميم والصيانة

٢٦٩ ـ التطور التشريعى ٤٥٣
٢٧٠ ـ حكم خاص بنفقة إنارة السلم وتشغيل المصعد وأجرة عامل المصعد ٤٥٧

المبحث الخامس
القيود الأخرى المفروضة على المالك والمستأجر

٢٧١ ـ القيود المفروضة على المالك ٤٥٨
٢٧٢ ـ القيود المفروضة على المستأجر ٤٦٢

المبحث السادس
الأحكام الاجرائية

٢٧٣ ـ العودة إلى الاجراءات العادية طبقاً لقانون ١٩٦٩ ٤٦٣
٢٧٤ ـ الاختصاص النوعى والمكانى طبقاً لقانون ١٩٦٩ ٤٦٤
٢٧٥ ـ الاختصاص النوعى والمكانى طبقًا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٤٦٥
٢٧٦ ـ قاضى الأمور المستعجلة ٤٦٧

المبحث السابع
العودة إلى تطبيق القانون المدنى

٢٧٧ ـ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ٤٦٩

الفصل الثانى
إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

المبحث الأول
إيجار الوقف

٢٧٨ ـ استلهام أحكام الشريعة الإسلامية ٤٧٢
٢٧٩ ـ من له الحق فى التأجير وقبض الأجرة ٤٧٤
٢٨٠ ـ من له الحق فى الاستئجار ٤٧٥

٢٨١ ـ الأجرة ٤٧٦
٢٨٢ ـ المدة ٤٧٧

المبحث الثانى
الحكر

٢٨٣ ـ تعريف ٤٧٨

١ ـ إنشاء الحكر

٢٨٤ ـ إذن القاضى ـ العقد الرسمى ـ التسجيل ٤٨٠
٢٨٥ ـ المدة ٤٨١
٢٨٦ ـ الأجرة ٤٨٢

٢ ـ آثار الحكر

٢٨٧ ـ الحق العينى فى الحكر ٤٨٤
٢٨٨ ـ ملكية البناء والغراس ٤٨٥
٢٨٩ ـ التزام المحتكر بدفع الأجرة ٤٨٦
٢٩٠ ـ التزام المحتكر بإصلاح الأرض ٤٨٧

٣ ـ انتهاء الحكر

٢٩١ ـ أسباب انتهاء الحكر ٤٨٧
٢٩٢ ـ تسوية حساب البناء والغراس عند انتهاء الحكر ٤٩٠

المبحث الثالث
عقد الإجارتين وعقد خلو الانتفاع

٢٩٣ ـ عقد الإجارتين ٤٩٢
٢٩٤ ـ عقد خلو الانتفاع ٤٩٣

الفصل الثالث
عقد إيجار الأرض الزراعية

المبحث الأول
الإيجار العادى للأراضى الزراعية

المطلب الأول
انعقاد الإيجار

٢٩٥ ـ الكتابة لم تعد شرطاً لانعقاد الإيجار ولا شرطاً للإثبات فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٤٩٥

٢٩٦ ـ القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ يلغى معظم الأحكام المذكورة فى الفقرة السابقة ٤٩٨
٢٩٧ ـ تقييد حرية التأجير والاستئجار ٤٩٩
٢٩٨ ـ الحد الأدنى لمدة الإيجار ٥٠٠
٢٩٩ ـ انتهاء عقود الإيجار القائمة بمقتضى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وسريان القانون المدنى على العقود الجديدة ٥٠١
٣٠٠ ـ الحد الأقصى للأجرة ٥٠٤
٣٠١ ـ عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على الحدائق وما فى حكمها ٥٠٥

المطلب الثانى

آثار الإيجار

١ ـ التزامات المؤجر

٣٠٢ ـ التزام المؤجر بالتسليم ٥٠٦
٣٠٣ ـ التزام المؤجر بالصيانة ٥٠٨

٢ ـ التزامات المستأجر

٣٠٤ ـ الالتزام بدفع الأجرة والإعفاء منه كله أو بعضه فى بعض الحالات ٥٠٩
٣٠٥ ـ نظرية الظروف الطارئة هى الأساس النظرية للإعفاء من الأجرة أو إنقاصها
٣٠٦ ـ التزام المستأجر بالمحافظة على الأرض المؤجرة ٥١٢
٣٠٧ ـ التزام المستأجر برد الأرض المؤجرة ٥١٩

المبحث الثانى

المزارعة

٣٠٨ ـ تعريف ٥٢٠
٣٠٩ ـ انعقاد المزارعة ٥٢١
٣١٠ ـ آثار المزارعة ٥٢٣
٣١١ ـ انتهاء المزارعة ٥٢٥

ملحق

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى ٥٢٩
القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٥٣٠
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٥٣٩
القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ٥٦٥
أهم المراجع ٥٦٩
فهرس ٥٧١

محاضرة ألقاها الدكتور سمير تناغو
أستاذ القانون المدنى
فى مبنى كلية الصيدلة بجامعة الاسكندرية فى ٢٠ مارس ١٩٩٧

وموضوعها:

"شرح حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٢ فبراير ١٩٩٧ الذى قرر عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته".

يستخدم الحكم فى أسبابه عبارات بلاغية حادة وعنيفة، بينما كان **المفروض** أن يستخدم لغة قضائية رصينه لا تنسب إلى المشرع أعمالاً مثل: **هدم** الحق فى الملكية؛ العدوان على الملكية؛ أخذ الملكية من أصحابها **والعدوان** عليها؛ هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً؛ ولا أن **يكون** التنظيم التشريعى متحيفاً، وانحرافاً؛ فلا يتسلط أغيار على العين **المؤجرة** انتهازاً واضرارا بحقوق مؤجرها؛ والورثة يتخذون من وفاة مورثهم **موطنا** لاستلابها أى استلاب العين المؤجرة؛ ويؤدى انتقال العين المؤجرة إلى **ابتزاز** أموال المؤجر والتدليس عليه ... الخ.

كنا نود أن تترفع المحكمة الدستورية العليا عن هذه العبارات البلاغية العنيفة فى وصف التشريع المطعون فيه، أو وصف ورثة المستأجر، وتعبر عن المعانى التى تريد الوصول اليها بلغة قضائية رصينه.

ويؤخذ على أسباب الحكم أنها تقرأ نصوص القانون المدنى على طريقة ولا تقربوا الصلاة. فهى تعتمد على نص المادة ٦٠٢ وهى الاستثناء، وتغفل نص المادة ٦٠١ وهى الأصل والتى تقرر فى فقرتها الأولى "لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر".

ويؤخذ على أسباب الحكم أن أن الفكرة الأساسية التى تعتمد عليها هى أن **"الحق فى الاجارة لصيق أصلاً بشخص المستأجر ... ومن ثم كان ينبغى أن يعتبر هذا الحق منقضياً بوفاته".**

وهذه الفكرة خاطئة من اساسها لأنه من المقرر فى جميع التشريعات أن عقد الايجار ليس من العقود التى يراعى فيها الاعتبار الشخصى كالوكالة مثلاً، وأن المؤجر لا يهمه شخص المستأجر وانما يهمه أساساً مبلغ الأجرة.

والدليل على ذلك نص المادة ٦٠١ مدنى التى تقرر استمرار الايجار بعد وفاة المؤجر أو المستأجر ونص المادة ٥٩٣ مدنى التى تقرر حق المستأجر فى التنازل عن الايجار ونص المادة ٢/٥٩٤ مدنى التى تقرر حق المستأجر فى بيع الجدك ولو وجد شرط فى العقد على خلاف ذلك. بل أنه من المقرر دون خلاف أنه فى عقد ايجار المحل التجارى فان الحق فى الايجار يندمج فى المحل التجارى ويعتبر مع عناصره الأخرى كالاسم والسمعة والبضائع التجارية والعملاء وحده واحدة، بحيث يشمل بيع أو رهن المحل التجارى بيع الحق فى الايجار ورهنه، وهو ما نظمه القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع ورهن المحلات التجارية، وهو ما سنعرض له فيما بعد، مع الاشارة للأحكام المشابهة فى القانون الفرنسى.

ولئن كان الحكم قد جانبه التوفيق فى كل ما سبق، ألا أنه كان محقاً، عندما استكثر أن ينتقل الحق فى الاجاره إلى الورثة بصفة عامة مطلقة ولو كانت لهم أعمال أخرى وذلك على خلاف مشروع النص الذى كان يشترط لاستمرار الايجار لمصلحة الورثة "اذا ما بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجة أو أحد أولاده الذين تتوافر فيه شروط المزاولة". ولو كان القانون قد صدر بهذا المعنى، فربما ما أقدمت المحكمة على الحكم بعدم دستوريته، ولما استخدمت العبارات العنيفة القاسية التى استخدمتها، والتى كان ينبغى أن تتنزه عنها فى جميع الأحوال.

وبغض النظر عما إذا كان حكم المحكمة الدستورية العليا قد أخطأ أم أصاب فى الأسباب التى بنى عليها، فاننا نريد من الناحية العملية أن نفهم منطوق الحكم ومدى تأثيره على حقوق كل من المؤجر وورثة المستأجر للعين المؤجرة، لمباشرة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. فهل يترتب

على هذا الحكم أن يقوم ورثة المستأجر بجمع المتعلقات المادية لمورثهم الموجودة بالعين المؤجرة لتسليم العين خالية للمؤجر على أساس أن حق الايجار قد انقضى بوفاة المستأجر الأصلى، ولم يعد للورثة أى حق على العين المؤجرة.؟

للاجابة على هذا السؤال فنحن نجيب بالنفى وذلك للأسباب الآتية:

أولا : حكم المحكمة الدستورية قضى بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ "فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته". ولكنه لم يقض بعدم دستورية هذه الفقرة فيما نصت عليه من استمرار الإجارة لصالح ورثة المستأجر للعين التى استأجرها لمزاولة نشاط مهنى أو صناعى. فمنطوق الحكم يؤدى إلى الغاء بعض ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٩ ولا يؤدى إلى الغاء الفقرة كلها.

ولا يتصور أن يكون الحكم قد أراد الغاء الفقرة كلها، ولكنه نص بطريق السهو على الغاء بعض أحكام هذه الفقرة دون البعض الآخر.

فالنصوص التشريعية لا تلغى بطريق السهو أو النسيان. وهذا ما يجب أن ننزه عنه المحكمة الدستورية فيما يتعلق بمنطوق حكمها، مهما كانت هذه المحكمة متسرعة فى أسباب هذا الحكم.

ثانيا: حكم المحكمة الدستورية لم يتعرض اطلاقا للنصوص الواردة فى القوانين المنظمة للمهن المختلفة كنص المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، والمادة (٥٥) من قانون المحاماه رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣، والمادة ٣١ من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة، المعدلة بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢.

ثالثا: حكم المحكمة الدستورية لم يتعرض اطلاقا لنصوص القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ فى شأن رهن وبيع المحلات التجارية. وهو ما يستفيد منه مستأجرو المحل التجارى ودائنوه وورثته.

رابعا: حكم المحكمة الدستورية لم يتعرض اطلاقاً لنص المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى فى شأن بيع الجدك وهو ما يستفيد منه المستأجر الأصلى وورثته ودائنوه.

ونتناول هذه المسائل بهذا الترتيب:

أولا : الحكم بعدم دستورية بعض أحكام الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع بقاء الفقرة قائمة فيما لم يتم اسقاطه منها.

أصدرت المحكمة الدستورية حكمين يؤدى كل منهما إلى الغاء جزء من الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

فقد كانت الفقرة المذكورة تنص فى صياغتها التشريعية على أنه:

"فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال".

وفى ٦ يوليو ١٩٩٦ أصدرت المحكمة الدستورية حكمها المنشور فى الجريدة الرسمية فى ١٨ يوليو ١٩٩٦، ص ١٤٥٠، بعدم دستورية الفقرة المذكورة "فيما نصت عليه من **استمرار شركاء المستأجر الأصلى** للعين التى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، فى مباشرة ذات النشاط بها **بعد تخلى هذا** المستأجر عنها..".

وفى ٢٢ فبراير ١٩٩٧، أصدرت المحكمة الدستورية الحكم الجديد الذى نحن بصدد شرح ابعاده، بالغاء جزء آخر من الفقرة المذكورة.

حيث قضت بعدم دستورية الفقرة المذكورة "وذلك فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها **لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى** لصالح ورثته بعد وفاته".

وأصبحت الفقرة الثانية تقرأ بعد صدور الحكمين السابق ذكرهما:

"فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط صناعى أو مهنى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر ويستمر لصالح ورثته وشركائه بحسب الأحوال".

استمرار عقد الايجار، ليس فقط فى حالة ترك أو تخلى المستأجر الأصلى كما نص منطوق الحكم، بل أيضاً فى حالة وفاة المستأجر الأصلى. فهى أسقطت حق الشركاء فى حالتى الترك والوفاة.

فهى تقول فى أسباب الحكم الأخير أن الفقرة الثانية أصبحت تقرأ بعد أحكامها السابقة كالآتى: "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر، ويستمر لصالح ورثته". فهى أسقطت حق الشركاء تماماً بالرغم من أن حكم يوليو ١٩٩٦ أسقط حق الشركاء **فى حالة ترك المستأجر الأصلى** ولم يشر اطلاقاً إلى اسقاط حقهم فى حالة **وفاة المستأجر الأصلى**. وليس عندى تفسير لما جاء فى أسباب الحكم الأخير سوى طابع التسرع الذى اتسمت به هذه الأسباب.
ولا زالت الفقرة الثانية من المادة ٢٩ قائمة فيما لم تسقطه منها المحكمة الدستورية.

ويترتب على ذلك أن حكم المحكمة الدستورية لا يمس ورثة المستأجرين من أصحاب المهن الحرة كالمحامى والطبيب والمهندس.
وبالنسبة للصيدلى فانه وان كان يعامل بواسطة مصلحة الضرائب معاملة التاجر. لكن كل القوانين المنظمة لمهنة الصيدلة تعتبرها مهنة طبية لها تقاليدها وآدابها، ولا يمارسها إلا من كان حاصلا على بكالوريوس الصيدلة أو ما يعادل ذلك وأن يكون مقيداً لدى نقابة الصيادلة ولدى وزارة الصحة. والقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ عنوانه فى شأنه مزاولة مهنة الصيدلة.

والقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٦٩ بانشاء نقابة الصيادلة، أشار إلى مهنة الصيدلة وآدابها وتقاليدها فى المواد ١/٢، ١٠/٢، ١٤/٢ و ٤ و ٧ و٨ و٩ و١٠ و١١ و١٢/٢٩ و٤٣ و٤٤و٤٨ و٦٣ و٦٤. والمادة ١١ منه تقرر أن ٧٠٪ من الاشتراك السنوى يذهب إلى صندوق المعاشات لاتحاد نقابات المهن الطبية

ونشير أيضاً إلى القرار الوزارى رقم ١٨٩ لسنة ١٩٧٠ باصدار اللائحة الداخلية للنقابة **ولائحة تقاليد مهنة الصيدلة**، كما نشير إلى القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨٣ بشأن **اتحاد نقابات المهن الطبية**، حيث تنص المادة الأولى منه على أن "ينشأ اتحاد يسمى "اتحاد نقابات المهن الطبية" تكون له

الشخصية الاعتبارية مقره مدينة القاهرة، ويضم اعضاء نقابات الأطباء والصيادلة وأطباء الأسنان والأطباء البيطريين، ويمثله قانوناً رئيس مجلس الاتحاد".

وقد يتساءل البعض عن مبرر التفرقة بين أصحاب المهن الحرة وبين التجار، من حيث انطباق الحكم على التجار دون أصحاب المهن الحرة.

الوضع فى فرنسا أن القانون هناك يعتبر الايجار لغرض السكنى أو مزاولة مهنة حرة طائفة واحدة لها قوانينها الخاصة المختلفة عن ايجار المحلات التجارية التى لها قوانينها المتعلقة بها.

أما فى مصر فقد درجت القوانين المنظمة لايجار الأماكن على اعتبار الايجار لغير أغراض السكنى طائفة واحدة تشمل النشاط المهنى والتجارى والصناعى والحرفى.

ولهذا فان التفرقة التى قامت بها المحكمة الدستورية لا تفهم الا على أساس أن أصحاب المهن الحرة لهم قوانينهم الخاصة، وأن المحكمة لا تريد المساس بالنص الوارد فى قانون ايجار الأماكن فيما يتعلق بهم حتى ينسجم وجود هذا النص بالنسبة لهم مع القوانين الخاصة بهم والتى سنتحدث عنها الآن.

ثانيا: الحكم لم يتعرض اطلاقاً للنصوص الواردة فى القوانين الخاصة:

نصت المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية التى عرفتها المادة الأولى بأنها كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان، على أنه "لا ينتهى عقد ايجار المنشأة بوفاة المستأجر أو تركه العين. ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال. ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة .. وفى جميع الأحوال يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين".

وقضت المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ٣ يوليو ١٩٩٥ المنشور بالجريدة الرسمية فى ٢٠ يوليو ١٩٩٥ "بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، "فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده فى حق إجارة العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر".

فالمحكمة أقرت كل ما قرره نص المادة ٥ المذكور من استمرار عقد الايجار لمصلحة ورثة الطبيب وشركائه، وكذلك حقه وحق ورثته فى التنازل إلى طبيب آخر. ولكنها أخضعت هذا التنازل لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن استحقاق المالك لنصف ثمن التنازل. والحكم الأخير فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ لم يتعرض اطلاقاً لهذا النص.

وتنص المادة ٢/٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم مهنة المحاماه.

"واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماه لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة".

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٢٧ مايو ١٩٩٢ بعدم دستورية الفقرة الثانية المذكورة فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة غير المحاماه من المهن الحرة أو لمباشرة حرفه غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة". حكم منشور فى ١٥ يونيو ١٩٩٢ فى الجريدة الرسمية.

وفى حكمها الصادر فى ٣ ديسمبر ١٩٩٤ والمنشور فى الجريدة الرسمية فى ٢٢ ديسمبر ١٩٩٤، قضت المحكمة الدستورية "بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماه الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقاراً لمزاولة مهنة المحاماه، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ..".

فالمحكمة أقرت مبدأ تنازل المحامين وورثتهم إلى محامين آخرين، بشرط الخضوع للمادة ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. والحكم الأخير في ٢٢ فبراير ١٩٧٧، لا يغير من هذا المبدأ شيئاً.

وبالنسبة لمهنة الصيدلة. نصت المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ بشأن مزاولة مهنة الصيدلة المعدلة بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ على ما يأتي: "اذا توفى صاحب الصيدلية جاز ابقاء **الرخصة لصالح الورثة لمدة لا تجاوز عشر سنوات** ميلادية. وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهاية المدة المشار إليها تمتد المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن ٢٦ سنة أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمى من درجتها أيهما أقرب. على أن يعين الورثة وكيلا عنهم يخطر عنه وزارة الصحة. وتغلق الصيدلية اداريا بعد انتهاء هذه المدة **ما لم يتم بيعها لصيدلى**".

والمحكمة الدستورية لم تتعرض لهذا النص، فيظل هذا النص الذى يحفظ حق ورثة الصيدلى فى الاستمرار فى الصيدلية والتصرف فيها إلى صيدلى قائماً دون الغاء.

ثالثا: الحكم لم يتعرض لأحكام بيع المتجر طبقاً للقانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ فى شأن رهن وبيع المحلات التجارية:

يخضع ايجار المتجر أو المصنع فى فرنسا لقوانين خاصة أهمها قانون ٣٠ سبتمبر ١٩٣٠ وما طرأ عليه من تعديلات.

ومن المقرر فى فرنسا أن عقد ايجار المتجر أو المصنع هو عقد من عقود القانون المدنى وان كان الغرض منه مباشرة نشاط تجارى أو صناعى.

ومن المقرر فى فرنسا كذلك ان انشاء المتجر أو المصنع فى العين المؤجرة يؤدى إلى نشأة حق جديد للمستأجر هو حق الملكية التجارية. فالمستأجر ليس فقط مجرد مستأجر فى مواجهة مالك العقار، وانما هو أيضاً مالك ملكية تجارية مقابل الملكية العقارية للمؤجر. وأى تشريع ينظم العلاقة بينهما ينبغى أن يراعى فيه التوازن بين ملكيتين: الملكية العقارية للمؤجر والملكية التجارية للمستأجر.

ولذلك فان القانون الفرنسى يفرض على المؤجر تجديد عقد الايجار كلما انتهت مدته اذا رغب المستأجر فى ذلك، ويفرض عليه تعويضاً للمستأجر فى حالة عدم التجديد. ويعطى للمؤجر ما يسمى بالحق فى التوبة اذا رأى أن هذا التعويض باهظ بحيث يحق له فى خلال مدة قصيرة أن يعيد العين المؤجرة للمستأجر بعد أن طلب استردادها منه.

وتنص المادة ١/٣٥ من قانون ٣٠ سبتمبر ١٩٣٠ المعدلة بقانون ١٦ يوليو ١٩٧١ على أن "الشرط الذى يقضى بحرمان مستأجر المتجر أو المصنع من التنازل عن الحق فى الايجار عند بيع المتجر يعتبر باطلاً".
وفى مصر فان القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ يحمى حق المستأجر فى بيع المتجر ورهنه دون حاجة إلى موافقة المؤجر.

وبمقتضى هذا القانون فان المحل التجارى هو منقول معنوى يتكون من عدة عناصر ينصهر بعضها فى البعض الآخر، وتنشأ عن انصهارها وحدة واحدة هى المحل التجارى الذى يملكه المستأجر. وأهم عناصر هذا المنقول المعنوى: الحق فى الاجارة والاسم التجارى والسمعة التجارية والزبائن والسمة التجارية.

وتؤكد نصوص القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ حق مالك المحل التجارى - أى المستأجر - فى بيعه أو رهنه. ويرد البيع على الحق فى الاجارة ضمن العناصر الأخرى، التى تنتقل إلى مشترى المحل التجارى، سواء من اشتراه برضاء البائع أو من اشتراه قهراً لارادته فى حالة البيع بواسطة الدائنين المرتهنين للمحل التجارى.

وتنص المادة ١٨ من القانون المذكور على أن يعتبر باطلاً كل شرط فى عقد الايجار يترتب عليه الاخلال بحق المستأجر فى الرهن طبقاً لهذا القانون.

ومن المعلوم أن الحق فى الرهن لا يرد إلا على ما يجوز التصرف فيه. وتحدد المادة ٩ من القانون العناصر التى يرد عليها الرهن التجارى وهى نفس العناصر التى يرد عليها امتياز بائع المحل التجارى كما هى محددة فى المادة ٤ من القانون التى تقرر أنه "اذا لم يعين على وجه الدقة ما يتناوله

امتياز بائع المحل التجارى لم يقع الا على عنوان المحل التجارى والسمة التجارية **والحق فى الاجارة** والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية".

ومن الواضح أن حرمان المستأجر من التنازل عن الحق فى الاجارة يؤدى إلى حرمانه من الناحية العملية من بيع المحل التجارى ورهنه. فالحق فى الاجارة هو العنصر الذى تتجمع فيه العناصر الأخرى للمحل التجارى. ولهذا فان القانون يبطل اى شرط يؤدى إلى حرمان المستأجر من الحق فى التنازل عن ايجار العين المؤجرة، سواء تم التنازل بواسطة المستأجر نفسه أو بواسطة دائنيه فى حالة بيع العقار المرهون بالمزاد العلنى، أو بواسطة ورثته بعد وفاته.

ومن الواضح أن الحكمة التى ابتغاها المشرع من ابطال الشرط المانع من التنازل عن الايجار مع عناصر المحل الأخرى، هى أن مثل هذا الشرط يؤدى إلى شل حركة تداول هذه الأموال المعنوية المسماه بالمحلات التجارية، بينما الواجب هو تسهيل تداول هذه الأموال لتسهيل الرواج المالى والاقتصادى فى البلاد. ففكرة المحل التجارى تحتوى فكرة عقد الايجار وتسيطر عليها.

وبطلان الشرط المانع من التنازل عن الايجار هو بطلان مطلق يتعلق بالنظام العام، وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها، ويجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض.

ولكن الأحكام السابقة لا تنطبق إلا إذا كان المكان قد تم تأجيره بغرض مزاولة نشاط تجارى أو صناعى، فيكون المؤجر قد وافق منذ البداية على المشروع التجارى الذى يزمع المستأجر اقامته، ويكون المؤجر على علم بأن المستأجر سيقيم محلاً تجارياً وأنه سيصبح مالكاً ملكية تجارية، يحميها القانون على النحو السابق ذكره.

أما اذا لم يكن المكان قد تم تأجيره لمباشرة نشاط تجارى أو صناعى، ولكن المستأجر أقام فيه بعد ذلك نشاطاً تجارياً أو صناعياً. ولم يكن من المحظور عليه أن يفعل ذلك طبقاً لشروط العقد، أو أنه استفاد من الرخصة التى قررها حديثاً المشرع فى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تجيز للمستأجر دون اشتراط موافقة المالك تغيير استعمال العين المؤجرة

من السكنى إلى غير أغراض السكنى مع دفع الزيادات المنصوص عليها فى المادة ١٩ من ق ١٩٨١ التى حلت محل المادة ٢٣ ق ١٩٧٧، من ٢٠٠٪ إلى ٥٠٪ حسب تاريخ انشاء المكان، فان التنازل عن الايجار يخضع لأحكام بيع الجدك المقررة فى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى.

رابعا: الحكم لم يتعرض لأحكام بيع الجدك طبقاً للقانون المدنى:

اذا لم يكن العقد قد ابرم أصلا لاقامة متجر أو مصنع، ولكن المستأجر أقام فيه متجراً أو مصنعاً دون أن يكون محظوراً عليه ذلك. فيظل مع ذلك من حقه ومن حق دائنيه وورثته التصرف فى الحق فى الايجار إلى الغير فى حالة بيع المتجر أو المصنع، ولو وجد شرط فى عقد الايجار يحرمه من هذا الحق. وذلك طبقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها فى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى، فيما يعرف ببيع الجدك. والجدك كلمة فارسية معناها الأرفف.

وتقرر المادة ٢/٥٩٤ "ومع ذلك اذا كان الأمر خاصاً بايجار عقار انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الايجار اذا قدم المشترى ضماناً كافياً ولم يلحق بالمؤجر من ذلك ضرر محقق".

وقد تقرر هذا الحكم كما تقول محكمة النقض لمصلحة عامة هى الابقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد. ولذلك فهو يتعلق بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق فى عقد الايجار على حرمان المستأجر من التمسك بالمادة ٢/٥٩٤.

ومع ذلك فان المستأجر لا يستطيع التمسك بهذه المادة إلا عند توافر شروطها. وليس هناك مجال لدراسة هذه الشروط فى هذه المحاضرة، ونحيل بشأنها إلى كتابنا فى عقد الايجار وغيره من المؤلفات.

ومع ذلك نشير فقط إلى أن اعمال النص أمر جوازى للمحكمة ولا يصبح التنازل عن الايجار نافذاً إلا بصدور حكم من المحكمة يقوم مقام موافقة المالك على التنازل عن الايجار. والمحكمة لا ترفض الحكم بصحة التنازل اذا توافرت شروطه. وحكم المحكمة يكون كاشفا للحق فى التنازل عن الايجار وليس منشئا له.

وقد قررت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ٣٠ أبريل ١٩٨٠ أنه "يشترط لاسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالاً أو آلات يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات. أما اذا اقتصر على مباشرة حرفته بمفرده انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد انشأ متجراً بالمكان المؤجر".

فمحكمة النقض لا ترى تطبيق حكم المادة ٢/٥٩٤ على نشاطات الحرفيين وأرباب المهن الحرة وغير التجارية كالحياكة والحلاقة والمحاماه والطب ... ويتساءل الدكتور سليمان مرقس "ماذا يكون رأيها - أى رأى محكمة النقض - اذا ثبت أن الطبيب يستخدم أطباء آخرين أو عمالا يساعدونه فى العمل أو كانت عيادته مجهزة بآلات وأجهزة طبية... الخ"، ١٩٨٣ ص ٢٠٨.

وجاء فى حكم محكمة النقض الصادر فى ٢٣ يونيه ١٩٧٦، س ٢٧، ص ١٤٠٥ **اعتبار بيع الصيدلية بيعاً لجدك**، " ولئن كان المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، الا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه. ولئن جاز اعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجارى التى يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك فى العقد، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع الطرفين من الاتفاق على احتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الأشياء التى ينصب عليها البيع دون أن يخل ذلك باعتباره بيعاً لمتجر، واذا كان الثابت من عقد البيع موضوع النزاع **أنه وقع على صيدلية بدون أدوية**،... فانه لا محل لتعييب الحكم اذ أغفل دفاع المؤجر بفقدان المتجر لأحد عناصره ولم يرد عليه بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب".

وجدير بالذكر أن بيع المحل التجارى طبقاً للقانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ أو بيع الجدك طبقاً للمادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى، أصبح يخضع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، من حيث حق المالك فى اقتسام ثمن بيع الحق فى الاجارة بنسبة ٥٠٪ بعد استبعاد العناصر الأخرى للمحل التجارى.

ومقتضى حكم المحكمة الدستورية فى ٢٢ فبراير ١٩٧٧، أن ورثة صاحب المتجر لا يحق لهم الاستمرار فى العين المؤجرة.
ومع ذلك يظل من حقهم بيع المتجر طبقاً لأحكام بيع الجدك فى القانون المدنى، أو بيع المحل التجارى فى القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ ومقاسمه المالك فى ثمن عنصر الاجارة دون عناصر المحل التجارى الأخرى. ونحن ندعو المشرع أن يتدخل فى أقرب وقت لاعادة الحق لورثة المستأجر التاجر فى الاستمرار فى المحل التجارى بشرط أن يكون أحدهم على الأقل متفرغاً للعمل فى تجارة مورثه على النحو الذى كان منصوصاً عليه فى مشروع قانون ايجار الأماكن لسنة ١٩٧٧.

أما ورثة صاحب الحرفة كالنجار والحلاق والحائك وغيرهم فلم تعد لهم أية حماية على الاطلاق، حيث أن محكمة النقض لا تعتبر أى واحد منهم تاجراً ينطبق عليه النص الخاص ببيع المتجر والمصنع. والمحكمة الدستورية قررت عدم استمرار الايجار لمصلحتهم.
وبعد زوال كل حماية عن أمثال هؤلاء، فان تدخل المشرع لاقامة التوازن من جديد أصبح أمراً ضرورياً.

خاتمة

ونختتم بالقول بأن حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٧٧ لا ينطبق على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنى أو صناعى، كما أنه لا يلغى القوانين الخاصة بمهنة المحاماه أو الطب أو الصيدلة أو غيرها.

وهو ينطبق فقط على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى ولكنه لا يلغى الحماية التى يقررها القانون المدنى فى بيع الجدك، أو الحماية التى يقررها القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ فى شأن بيع ورهن المحلات التجارية.
واذا كانت هذه الخلاصة تدعو للاطمئنان، إلا أنه اطمئنان مؤقت، فلا أحد يعرف ماذا ستفعل المحكمة الدستورية فى المستقبل وهى تضع نفسها فوق القانون وتسب السياسة التشريعية للمشرع وتصفها بأنها من قبيل الاحتيال الذى يفتح الباب أمام المستأجر وورثته إلى ممارسة الابتزاز والتدليس.

ولا شك أن هناك خطأ ما فى النظام القانونى المصرى. فأين نحن من القانون الفرنسى الذى تنص المادة ١٢٧ من قانون العقوبات فيه على معاقبة القضاة اذا تدخلوا فى أعمال السلطة التشريعية سواء كان ذلك بتعطيل القوانين أو وقفها أو المداولة فى شأن نفاذها من عدمه.

أما فى مصر فان المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ تنص على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية. وبهذا النص تصبح جميع التشريعات التى يصدرها مجلس الشعب مجرد قرارات ادارية تخضع لرقابة الالغاء من المحكمة الدستورية العليا.

ونظرا لأن مصر لا تأخذ بمبدأ وحدة السلطة السائد فى الدول الشمولية، ولا تعتبر مجلس الشعب امتدادا للسلطة التنفيذية، بل تأخذ بمبدأ الفصل بين السلطات السائد فى الدول الديموقراطية. فانه يمكن احتراما لهذا المبدأ الأساسى، ادخال تعديل على المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية، يسترد به مجلس الشعب سلطته فى اصدار تشريعات حقيقية لا تخضع لرقابة الالغاء.

وبمقتضى هذا التعديل المقترح اذا قررت المحكمة الدستورية عدم دستورية نص قانونى يعاد هذا النص إلى مجلس الشعب للنظر فى دستوريته. وللمجلس أن يعدل هذا النص بالأغلبية العادية بما يجعله موافقا للدستور، أو يتخذ اجراءات تعديل الدستور المتعارض مع النص اذا رأى ضرورة ابقاء النص، بما يضمن استقرار المعاملات. والاقتراح باعادة النص المحكوم بعدم دستوريته إلى مجلس الشعب مأخوذ عن النظام الفرنسى والذى تتم فيه الرقابة السابقة على دستورية القوانين قبل صدورها، بواسطة المجلس الدستورى، حيث لا توجد محكمة دستورية تراقب دستورية القوانين بعد صدورها.

واذا كانت التشريعات المخالفة للدستور تعاد للجمعية الوطنية فى فرنسا قبل صدورها، فمن باب أولى يجب اعادة هذه التشريعات فى مصر إلى مجلس الشعب بعد صدورها والعمل بها، حتى لا تكون لجهة أخرى غير مجلس الشعب سلطة اصدار التشريعات او الغائها وحتى لا يحدث اضطراب فى المعاملات.

لا تستعجلوا فى تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩)
حتى لا يحدث تناقض مع القانون المدنى والقانون التجارى الجديد

أحسن السيد رئيس الوزراء عندما أسرع بتكوين لجنة لوضع مشروع بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لتلافى آثار حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية بعض ما نصت عليه الفقرة المذكورة، وقد أدت هذه المبادرة السريعة إلى تهدئة النفوس انتظاراً لصدور التعديل المقترح.

ولكن بعد أن تحقق الهدف الأساسى من هذه المبادرة السريعة فإننا نحذر من الاستعجال فى تعديل الفقرة المذكورة دون دراسة كافية، ونهيب بمجلس الشعب أن يراعى ما يأتى:

١ ـ أكثر ما يهم المؤجر هو مبلغ الأجرة وليس شخص المستأجر أو امتداد عقد الإيجار. فعقد الإيجار ليس من العقود ذات الاعتبار الشخصى. ولذلك ينبغى أن يهتم المشروع المقترح بزيادة الأجرة أكثر من اهتمامه بأى أمر آخر.

٢ ـ حكم المحكمة الدستورية فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ليس هو الحكم الوحيد الذى تعرضت فيه المحكمة الدستورية للفقرة الثانية من المادة (٢٩)، فهى قد سبق أن أصدرت حكمًا فى ٦ يوليو ١٩٩٦ بعدم دستورية الفقرة المذكورة فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين.. بعد تخلى هذا المستأجر عنها..».

ولابد من البحث فى استمرار العقد لمصلحة الشركاء بضوابط معينة، خاصة حالة وفاة الشريك الأصلى، وهوما لم تتعرض له المحكمة فى منطوق حكم ٦ يوليو ١٩٩٦ بالرغم مما ذكرته فى أسباب حكم ٢٢ فبراير ١٩٩٧.

٣ ـ من الواجب حماية الفكرة القانونية للمحل التجارى. والقوانين الحديثة فى الدول الرأسمالية مثل فرنسا، وكذلك مصر فى ظل القانون المدنى، تعتبر مستأجر المحل التجارى مالكاً ملكية تجارية تقابل الملكية العقارية للمؤجر، فالتوازن التشريعى المطلوب ليس بين مالك

ومستأجر، ولكن بين اثنين من الملاك أحدهما مالك ملكية عقارية والآخر مالك ملكية تجارية.

ولهذا السبب نصت المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى على حق مالك المحل التجارى فى بيع المحل بما يشمله من الحق فى الاجاره، ولو اشترط عقد الايجار خلاف ذلك.

وكذلك فان القانون رقم ١١ لسنه ١٩٤٠ وضع قواعد آمره قرر فيها حق المستأجر فى بيع المحل التجارى ورهنه بما فى ذلك الحق فى الاجاره. ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

وقد تقررت هذه الأحكام كما تقول محكمة النقض لضمان استمرار الرواج التجارى والمالى فى البلاد.

وجدير بالذكر أن أحكام القانون رقم ١١ لسنه ١٩٤٠ بشأن بيع ورهن المحلات التجارية، هى أحكام راسخه مستقرة. وقد أكد استقرارها مشروع القانون التجارى الجديد، الذى أقره مجلس الوزراء، حيث أشار فى ديباجته إلى هذا القانون، كما نصت الماده ١/٤٣ منه، على أن "تسرى فى شأن بيع المتجر ورهنه وتأجير استغلاله القوانين والقرارات الخاصه بذلك".

وبمراعاه ما سبق فانه لا ينبغى النص أبدا فى التعديل التشريعى المقترح على أن **عقد الايجار ينتهى بقوه القانون** بعد وفاة من امتد إليهم العقد من الورثه، بل يجب النص على أنه **"بعد وفاه من امتد إليهم العقد، تنطبق أحكام القانون المدنى وأحكام القوانين الساريه فى شأن بيع المتجر ورهنه".**

وبهذا تتم حماية المحل التجارى وحماية النشاط المالى والتجارى فى البلاد. وبهذا ايضا لا يقع تناقض بين التعديل المقترح وبين القانون المدنى ومشروع القانون التجارى الجديد.

ولكن المسألة التى تحتاج إلى عنايه أكبر من الحكومه ومجلس الشعب، هى تعديل الماده ٤٩ من قانون المحكمة الدستوريه العليا رقم ٤٨ لسنه ١٩٧٩، بما يؤدى إلى استقرار المعاملات وبما يتفق مع أحكام الدستور. فتعديل هذا النص يكفى دون حاجه إلى تعديل الدستور.

محكمة النقض تطبق حكم المحكمة الدستورية العليا وفقًا للقضاء المستقر لمحكمة النقض

محكمة النقض تطبق نص المادة (٦٠١) من القانون المدنى ليس فقط على المدة الأصلية لعقد الإيجار بل على الامتداد القانونى لهذا العقد:

تقرر المادة (١/٦٠١) من القانون المدنى المبدأ العام فى أنه «لا ينتهى عقد الإيجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر». وتقرر المادة (٦٠٢) من القانون المدنى الاستثناء على المبدأ السابق فى أنه «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد».

وقد جرى قضاء محكمة النقض على تطبيق المبدأ المقرر فى المادة (١/٦٠١) على عقد الإيجار، ليس فقط عن مدته الأصلية بل أيضًا عن المدة التالية لمدته الأصلية بعد امتداده بحكم القوانين المتعاقبة لإيجار الأماكن.

ولذلك قررت محكمة النقض فى حكم حديث لها فى الطعن ٣٧٠٥ لسنة ٦٦ق (حكم غير منشور)، بأن ما قضت به المحكمة الدستورية فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ من عدم دستورية بعض ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد الإيجار لورثة المستأجر الذى كان يباشر نشاطًا حرفيًا أو تجاريًا، لا يمنع فى الواقع تطبيق ما جرى عليه قضاء محكمة النقض قبل صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى استمرار عقد الإيجار لمصلحة ورثة المستأجر بوجه عام طبقًا للمادة (١/٦٠١) من القانون المدنى، دون اشتراط أن تكون قرابتهم من درجة معينة ولا احتراف أى منهم لمهنة المستأجر.

وقد جاء فى حكم محكمة النقض المذكور ما يلى:

«إن صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية ٤٤ لسنة ١٧ق بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار إجارة العين التى عقدها المستأجر لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص ليس من شأنه استحداث قاعدة قانونية أخرى وإنما يقتصر أثره على أن يصبح هذا النص عدماً غير صالح لأن ينتج أثراً فتبقى العلاقات والوقائع والروابط والحالات التى نشأت فى ظله محكومة بغيره من قوانين سارية فى تاريخ نشأتها، وكأن هذا النص لم يكن. ولما كان ذلك وكان هذا الحكم لا يمس ما هو مقرر بالتشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن منذ بدأ صدورها من عدم انتهاء عقد إيجار الأماكن بانتهاء مدته. وكانت هذه التشريعات قبل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد خلت من بيان المستفيد من عقد إيجار الأماكن المؤجرة لنشاط تجارى أو حرفى بعد وفاة المستأجر فأعادها الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) إلى ما كانت عليه. وكان المقرر فى قضاء هذا المحكمة أنه إذا خلا تشريع إيجار الأماكن من بيان حالة معينة تعين الرجوع إلى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار، وإذ تقضى المادة (٦٠١) من القانون المدنى بعدم انتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر، فإذا كان الغرض من استغلال المكان المؤجر هو ممارسة حرفة أو تجارة فإن وفاة المستأجر ولو بعد انتهاء المدة الاتفاقية وامتداد العقد بقوة القانون لا ينهيه كقاعدة عامة بل ينتقل الحق فى الإجارة إلى ورثة المستأجر بوجه عام دون اشتراط أن تكون قرابتهم من درجة معينة ولا احتراف أى منهم لمهنة المستأجر. ذلك أن مفاد نص المادتين

(٦٠١)، (٦٠٢) من القانون المدنى - اللتين اتخذت منهما المحكمة الدستورية ركيزة قضائها سالف الذكر - يدل على أن المشرع جعل القاعدة هى أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة، لأن الأصل فى العقود المالية والإيجار منها، أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية.

فإذا كان الإيجار لم يعقد خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية روعيت فيه، فإن الإيجار لاينتهى هنا أيضاً بقوة القانون.

ولكن يجوز لأحد طرفيه أن يطلب إنهاءه، ورغم أن النص فى المادة (٦٠٢) من القانون المدنى على أنه (إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد) يفيد بحسب ظاهر النص أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر، إلا أنه استهداء بالحكمة التى أملته فإن طلب الإنهاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر متى كان عقد إيجار المكان لم يبرم إلا بسب حرفة المستأجر باعتبار أن مهنته قد تقتضى كفاءة لا تتوافر فى ورثته بخلاف الحالة التى أبرم الإيجار فيها لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر، فإنه يجوز لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء طلب الإخلاء وهو ما رددته المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى بقولها (إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر، كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبية) ... إلخ.

ومع ذلك فتجب ملاحظة أنه بعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فإنه يجب إعمالا لهذا التعديل مراعاة الضوابط الواردة فيه بشأن تحديد شروط انتقال الحق فى الإيجار إلى ورثة المستأجر.

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

صدر القانون المذكور بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ ونشر فى الجريدة الرسمية فى نفس اليوم، ويعمل به طبقًا للمادة الخامسة منه من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه، فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

والهدف من الأثر الرجعى لتطبيق الفقرة الأولى من المادة الأولى من هذا القانون، هو أن تحل هذه الفقرة محل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تاريخ العمل بهذا القانون بما يؤدى إلى حماية الأوضاع التى يمكن أن تكون قد تأثرت بصدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ، حيث أن التطبيق الرجعى لهذا الحكم كان سيؤدى إلى إهدار حقوق جميع المستأجرين الذين استفادوا من الفقرة التى نصت المحكمة الدستورية بعدم دستوريتها منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . فالأثر الرجعى للفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، قصد به معالجة الأثر الرجعى لحكم المحكمة الدستورية فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ .

وتنص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فى فقرتها الأولى على أنه : «إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر، ويستمر لمصلحة الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقًا للعقد، أزواجًا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من

قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

١ ـ وهذه الفقرة كما سبق أن ذكرنا تسرى منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٢ ـ وتقرر هذه الفقرة مبدأ استمرار عقد الإيجار لمصلحة ورثة المستأجر الأصلى الذى كان يزاول نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً.

٣ ـ مزاولة أى وجه من وجوه النشاط السابق ذكرها، إما أن يكون منصوصاً عليه فى العقد منذ بداية عقد الإيجار، أو تمت مزاولة هذا النشاط عن طريق تغيير الغرض من استعمال المكان من السكنى إلى غير السكنى بموافقة المالك طبقًا للمادة (٢٣) الملغاة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقابل دفع الزيادات المنصوص عليها فى المادة المذكورة والتى تتراوح بين ٢٠٠ ٪ و٥٠ ٪ حسب تاريخ انشاء المكان، أو أن يكون تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير السكنى قد تم دون موافقة المالك تطبيقًا للمادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى حلت محل المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مقابل دفع الزيادات المنصوص عليها فى المادة (١٩) من ق ١٩٨١ وهى نفس الزيادات المنصوص عليها فى المادة (٢٣) الملغاة من ق ١٩٧٧.

فالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تنطبق على كل مستأجر أصلى يزاول نشاطاً تجاريًا أو صناعيًا أو مهنيًا أو حرفيًا، سواء كانت مزاولته لهذا النشاط بالاتفاق مع المالك أو بدون الاتفاق معه طبقًا للمادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٤ ـ لا يستفيد من استمرار عقد الإيجار إلا الزوج أو الوارث من الدرجة الثانية ويشمل ذلك الآباء والأبناء والأحفاد والأخوة والأخوات.

٥ ـ لا يكفى أن يكون الشخص وارثاً للمستأجر بالمعنى السابق ذكره حتى يمتد عقد الإيجار لمصلحته، بل لابد أن يكون هذا الوارث مستمراً فى استعمال العين المؤجرة. ومعنى ذلك أن الاستفادة من امتداد عقد الإيجار تنحصر فى الزوج أو الورثة الذين يستمرون فى استعمال العين المؤجرة دون غيرهم ممن تنقطع علاقتهم بالعين.

٦ ـ وفى تحديد معنى استعمال العين المؤجرة لا يشترط النص أن يستمر الوارث بذاته فى استعمال العين المؤجرة. بل يجوز أن يكون الاستعمال بواسطة نائب عن الوارث. وقد واجه هذا الفرض حالة ما إذا كان الوارث صغيراً أو ليست له خبرة فى ممارسة ذات النشاط. فيجوز له حينئذ أن ينيب غيره فى ممارسة النشاط الذى كان يزاوله مورثه. ويجوز بالطبع أن ينوب أحد الورثة عن الورثة الآخرين. ومؤدى ذلك أن عقد الإيجار لا ينتهى إلا بوفاة آخر وارث ممن ورد ذكرهم أو تركه المكان دون أن ينيب غيره فى مزاولة ذات النشاط.

٧ ـ استمرار الوارث فى استعمال العين المؤجرة بالذات أو بالواسطة مشروط بأن يكون فى مزاولة ذات النشاط الذى كان يزاوله المستأجر الأصلى. وهذا شرط ابتداء وشرط بقاء. فإذا غيّر الوارث فى النشاط الذى كان يزاوله مورثه سقط حقه فى الامتداد القانونى لعقد الإيجار. وستكون للقاضى سلطة تقديرية واسعة فى تحديد ما إذا كان التغيير يعتبر مزاولة لنشاط جديد لا علاقة له بالنشاط الأصلى، أو أنه قريب من النشاط الأصلى وفرع من فروعه مما لا يعتبر مخالفًا لشروط امتداد عقد الإيجار.

وجدير بالذكر أن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تجيز للمستأجر دون موافقة المؤجر أن يغير استعمال المكان من السكنى إلى غير السكنى مقابل دفع زيادات فى الأجرة تتراوح بين ٢٠٠٪ و٥٠٪ حسب تاريخ إنشاء المكان. فالمشرع يقرر فى النص المذكور مبدأ حق المستأجر فى التغيير من السكنى إلى غير السكنى. ولكن لا يعطى لوارث المستأجر المستفيد من الامتداد القانونى طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أن يستعمل العين فى غير النشاط الذى كان يزاوله المورث.

ويتضح من كل ما سبق أن المستأجر الأصلى ربما يكون قد غيّر استعمال العين من السكنى إلى غير السكنى بدون موافقة المؤجر طبقاً للمادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ولكن وارث المستأجر الأصلى لا يستفيد من الامتداد القانونى إلا استمر فى مزاولة ذات النشاط الذى كان يزاوله مورثه.

موت الوارث أو تركه العين:

إذا مات آخر وارث له حق فى امتداد عقد الإيجار أو ترك العين المؤجرة، فلا يمتد العقد بعد ذلك لوارث الوارث. فالامتداد يكون لمرة واحدة. وقد نصت على هذا الحكم الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ التى تقرر أنه «واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لمصلحة المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة».

ونظراً لكثرة الورثة المستفيدين من الامتداد القانونى، وإمكانية نيابة

غيرهم عنهم أو نيابة بعضهم عن البعض الآخر طبقًا للشروط السابق دراستها، فإن عقد الإيجار لا ينتهى إلا بموت آخر وارث للمستأجر الأصلى، أو تركه للعين المؤجرة.

الأوضاع القائمة منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقبل العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :

وتنص المادة الثانية من القانون رقم ٦ لنسة ١٩٩٧ على أنه «استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لمصلحة من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها».

طبقًا للفقرة الثانية الملغاة من المادة (٢٩) للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، امتدت الكثير من عقود الإيجار إلى الورثة بدون تحديد درجة القرابة، أى بما يتجاوز أحيانًا الدرجة الثانية، خلال عشرين سنة تقريباً.

وأكثر من ذلك فإن الامتداد قد حدث على مدى عشرين سنة لأكثر من مرة أى من الوارث إلى وارث الوارث.

وكل مستأجر استفاد من ذلك قبل العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ يظل له الحق فى الاستمرار فى عقد الإيجار طبقًا للفقرة الثانية الملغاة من المادة (٢٩) وعلى سبيل الاستثناء من الفقرة الثانية الجديدة من هذه المادة.

ويشترط لتطبيق هذا الاستثناء أن يكون الوارث مزاولا لنفس نشاط المستأجر الأصلى طبقًا للعقد. وقد سبق أن فسرنا المقصود بعبارة «طبقًا للعقد» بمعنى «طبقًا للعقد والقوانين السارية التى تحكم العقد». بمعنى أنه لو كان الوارث من الدرجة الثالثة مثلا، أو كان وارث الوارث فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد قام بتغيير الاستعمال من السكنى إلى غير السكنى طبقًا للمادة (١٩) من القانون المذكور، فإن حقه فى الامتداد القانونى يظل قائماً.

الشرط الجوهرى هو أن يكون له حق فى البقاء طبقًا للقوانين المعمول بها قبل العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. فى هذه الحالة يستمر عقد الإيجار لمصلحة هذا المستأجر وحده دون وارثه. وينتهى العقد كما يقول النص بقوة القانون بموته أو تركه العين.

زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى:

قرر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ زيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بغض النظر عن مسألة الامتداد القانونى. فالزيادة تسرى على المستأجر الأصلى وتسرى على من امتد إليهم العقد طبقًا للأحكام السابق دراستها. وتحدد المادة الثالثة من القانون المذكور هذه الزيادة على النحو التالى:

«ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤. وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١. وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣. وثلاثة أمثال

الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩سبتمبر ١٩٧٧ . ويسرى هذا التحديد، اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون، وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى هذا الموعد نفسه من الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر» .

١ ـ يقرر هذا النص نوعين من الزيادة. الأولى زيادة مرة واحدة، والثانية زيادة دورية متجددة كل عام.

٢ ـ الزيادة الأولى المقررة لمرة واحدة تتراوح ما بين ثمانية أضعاف الأجرة القانونية عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، وثلاثة أضعاف الأجرة القانونية عن الأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٣ ـ وهناك زيادة أيضًا مرة واحدة بواقع ١٠ ٪ فقط من الأجرة القانونية على الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع عقود الإيجار الجديد للقانون المدنى[١] .

٤ ـ يرجع فى تحديد الأجرة القانونية لكل مكان بحسب تاريخ إنشائه وفقًا لتقسيم تاريخ إنشاء المكان إلى ثمان فترات زمنية[٢] .

٥ ـ تسرى الزيادة فى الأجرة على الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فى ٢٦ مارس ١٩٩٧ فإذا كانت الأجرة تستحق كل

---

(١) راجع فقرة ٢٧٧ من هذا الكتاب .

(٢) راجع ما سبق الفقرات من ٢٠٣ إلى ٢٤١ .

شهر فإن الزيادة تسرى اعتباراً من أجرة شهر أبريل ١٩٩٧ أما إذا كانت الأجرة تستحق عن مدة أطول من شهر فتسرى الزيادة من أول استحقاق للأجرة بعد العمل بالقانون. والغالب أن تكون الأجرة شهرية بحيث تسرى الزيادة اعتباراً من أجرة شهر أبريل ١٩٩٧.

٦ ـ الزيادة تسرى على الأجرة القانونية وليست على الأجرة الاتفاقية. فإذا وجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أجرة اتفاقية أعلى من الأجرة القانونية. فإن الزيادة تسرى على الحد الأقصى للأجرة القانونية بحسب تاريخ إنشاء المكان. وتنقسم الأماكن ـ كما ورد فى هذا الكتاب ـ من حيث تحديد الحد الأقصى لأجرتها إلى ثمان فترات زمنية[1].

٧ ـ الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى، والتى انشئت حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ خضعت لزيادة لأجرتها تتراوح فى مجموعها بين ١٥٠ ٪ و ٢٥ ٪ حسب تاريخ إنشاء المكان طبقاً للمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[2]. وقد أصبحت الأجرة القانونية لهذه الأماكن هى هذه الأجرة بعد الزيادة المذكورة. فالمكان الذى أنشئ قبل أول يناير ١٩٤٤ زادت أجرته من قبل بنسبة ١٥٠ ٪ وتأتى الزيادة الجديدة وهى ثمانية أضعاف على الأجرة بعد زيادتها السابقة التى أصبحت هى الأجرة القانونية للمكان. أى أن أجرة هذا المكان زادت عشرين مثلاً.

٨ ـ إذا تم تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير أغراض السكنى، سواء بموافقة المالك فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو بدون موافقته فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإن الأجرة تزاد طبقاً للمادة(٢٣) الملغاة من ق ١٩٧٧ والمادة(١٩) من ق ١٩٨١ التى

(١) راجع ما سبق الفقرات من ٢٠٣ إلى ٢٤١.

(٢) راجع ما سبق فقرة ٢٣٥.

حلت محلها، بنسب تتراوح بين ٢٠٠٪ و ٥٠٪ بحسب تاريخ إنشاء المكان[١]. وقد أصبحت الأجرة بعد زيادتها طبقًا لما سبق هى الأجرة القانونية التى تتخذ أساسًا للزيادة الجديدة المقررة فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وبذلك تكون أجرة المكان الذى أنشئ قبل أول يناير ١٩٤٤، قد زادت ٢٤ ضعفًا. ويمكن للمستأجر أن يتنازل عن الرخصة التى أعطاها له المشرع، ويعيد استعمال المكان للسكنى فقط حسب العقد، وبذلك يتخلص من كل هذه الزيادة.

٩ ـ إذا أجر المستأجر المكان مفروشًا أو خاليًا فى الحالات المنصوص عليها فى المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكان التأجير من الباطن لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. فإن أجرة المكان المنشأ قبل أول يناير ١٩٤٤ تزاد بثمانية أضعاف الأجرة الأصلية طبقًا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ثم يستحق المؤجر قبل المستأجر الأصلى الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بسبب التأجير مفروش أو من الباطن وهى ٤٠٠٪ من الأجرة بعد زيادتها. وتطبق النسب الأخرى المنصوص عليها فى المادة (٤٥) من ق ١٩٧٧ بنفس الطريقة[٢].

والزيادة عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ تصل إلى ٣٢ ضعفًا. ويستطيع المستأجر الأصلى أن يتخلص من كل هذه الزيادة إذا هو أنهى عقد الإيجار من الباطن أو الإيجار المفروش وأعاد المكان إلى طبيعته الأصلية كمكان مؤجر للسكنى فقط لمصلحة المستأجر الأصلى وغير مؤجر من الباطن.

---

(١) راجع ما سبق فقرة ٢٢٩.

(٢) راجع ما سبق فقرة ٢٣٧.

١٠ ـ أما الزيادة السنوية الدورية المتجددة فهى بنسبة ١٠ ٪ من الأجرة بعد زيادتها الزيادة الأولى لمرة واحدة. وتتجدد الزيادة مرة كل سنة فى نفس الميعاد الذى حدثت فيه الزيادة الأولى، أى فى شهر أبريل من كل سنة، اعتباراً من شهر أبريل ١٩٩٨.

عدم سريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

الأماكن المؤجرة طبقاً للقانون المدنى اعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ عملا بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، تخضع فى تحديد أجرتها لاتفاق الطرفين فقط. ولا ترد على الأجرة أية زيادة إلا طبقاً لاتفاق المتعاقدين.

وفى تقرير هذا الحكم نصت المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على سريان أحكام هذا القانون على «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

نورد فيما يلى النص الكامل للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، كما هو وارد فى الجريدة الرسمية، وكذلك المذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون.

قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب.

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقًا للعقد، أزواجًا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثًا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من

جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

ـ ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

ـ وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١.

ـ وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

ـ وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر.

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧هـ (الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧م)

حسني مبارك

مذكرة إيضاحية
لمشروع قانون
بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

تنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، على ما يلى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال».

وبتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة المشار إليها، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين الذى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها.

ثم بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ حكمت المحكمة فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته.

وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل لاستعماله فى حرفة النجارة، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها «اعتبر عقد الإيجار ممتداً بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير

أغراض السكنى على إطلاقهم، ولو كانوا جميعًا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التى قام عليها المستأجر، أو كان من يزاولها نائبًا عنهم فى ممارستها». وأن المشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها، وخلص الحكم إلى قوله «إن الورثة - وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه - يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالى بالعين المؤجرة موطنًا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم تعاقبًا عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول».

وحرصًا على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية ، وكذا على استقرارها - لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية فى البلاد - ومراعاة البعد الاجتماعى، ووصولا إلى قدر مقبول من التوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فقد رُئى إعداد مشروع القانون على النحو التالى:

- يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) المشار إليها، النص الآتى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقًا للعقد، أزواجًا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورًا وإناثًا من قُصَّر وبُلَّغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

- اعتبارًا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون، لا يستمر العقد بموت أحد

من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

ـ يستمر العقد ، بصفة استثنائية، لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر ـ المشار إليه فى صدر الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ـ الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

ـ تحدد الأجرة القانونية لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ـ وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية ـ وفقاً للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون.

ـ تُستحق زيادة سنوية فى الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية.

ـ تسرى أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المشار إليها التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

ـ يعمل بالقانون من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

فهرس تكميلى

ص

- شرح حكم المحكمة الدستورية فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ـــــــــــــــ ٥٨٩
- «لا تستعجلوا فى تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩)»، مقال منشور فى جريدة الأهرام بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٩٧ ـــــــــــــــ ٦٠٣
- محكمة النقض تطبق حكم المحكمة الدستورية العليا وفقاً للقضاء المستقر لمحكمة النقض. ـــــــــــــــ ٦٠٥
- القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. ـــــــــــــــ ٦٠٩
- نص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والمذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون. ـــــــــــــــ ٦١٩

رقم الإيداع
٩٧ / ٧٠٦٥
الترقيم الدولي
977 - 03 - 0342 - 9

رمضان وأولاده
للطباعة والتجليد

٧ ش دكتور عبدالله يوسف
متفرع من ش الشهداء
محطة الرمل
ت : ٤٨٤٢٥٢٨

الحاجة إلى تشريع جديد لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا فى إيجار الأماكن المُساكنه الباب الخلفى للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا

خطاب مفتوح إلى وزير الاسكان

دكتور

سمير تناغو

أستاذ القانون المدنى

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

طبعة أولى ٢٠٠٨

توزيع منشأة المعارف

جلال حزى وشركاه

مقـــدمـــة

خطاب مفتوح إلى وزير الاسكان

الاسكندرية فى أول يناير ٢٠٠٨

السيد المهندس أحمـــد المغـــربى

وزيـــر الإســـكان

تحية طيبة وبعد ،،،،،

١- أصدرت المحكمة الدستورية العليا ، تسعة عشر حكما ، أحدثت بها بعض الاصلاحات الهامة فى قوانين إيجار الأماكن ، ووقفت الدولـــة متفرجـــة وسعيدة فى نفس الوقت ، لأن المحكمة الدستورية العليا أغنتهـــا باســـم الدستور ، عن دفع الثمن السياسى لهذه الاصلاحات .

٢- تسببت أحكام المحكمة الدستورية العليا ، فى تقطيع أوصال المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، الخاصة بالامتـــداد القـــانونى لعقـــد الإيجار ، وتركت الاجزاء الباقية من هذه المادة ، كالثوب المهلهل ، ممـــا أدى إلى تضارب التفسيرات، والتحايل والتهرب مـــن أحكـــام المحكمـــة الدستورية ذاتها ، كما حدث فى موضوع "المساكنه" ، الذى عاد بقـــوانين إيجار الأماكن إلى ما كانت عليه منذ أكثر من خمسين عاما ، وكأن أحكام المحكمة الدستورية العليا لم تصدر أبدا .

٣- من المعروف أن المحكمة الدستورية العليا تهدم ولا تبنى ، وتبطل الأحكام المخالفة للدستور ، وتترك للمشرع أن يقوم بعد ذلك بواجبه فى مراجعة وصياغة ، ما بقى من أحكام لم يلحقها البطلان .

٤- وقد قام المشرع بواجبه مرة واحدة فقط ، عندما أصدر القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧ ، بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى ٢٢ فبراير

١٩٩٧ ، الذى قرر عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ولكن المشرع لم يفعل شيئا بعد ذلك بالنسبة للأحكام العديدة الأخرى ، التى أبطلت بعض أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة المذكورة ، والتى أبطلت الكثير من نصوص قانون إيجار الأماكن الأخرى .

٥- ويسرنى أن أرسل لكم البحث المرفق عن "الحاجة إلى تشريع جديد لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا فى إيجار الأماكن" . وهو بحث شامل وجامع ، يتناول كل الأحكام التى أصدرتها المحكمة الدستورية العليا ، بالشرح والتحليل ، ويبرز تقصير المشرع ، لسنوات طويلة، فى القيام بواجبه فى إعادة صياغة النصوص التى أبطلت المحكمة الدستورية بعض أجزائها ، وتركت الباقى منها ، كالأشلاء الممزقة ويتضمن البحث كذلك النصوص القانونية المقترحة لمراجعة وصياغة قضاء المحكمة الدستورية العليا ، وذلك كمجهود فقهى لتمهيد الطريق أمام المشرع ، ومساعدته فى القيام بواجبه .

٦- ويسرنى كذلك أن أرسل لكم البحث الآخر عن "المُساكنه" ، والذى يبرز الحاجة الماسة إلى التشريع الجديد المقترح إصداره ، والذى لن يكون لإصداره أى ثمن سياسى على الاطلاق .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

سمير تناغو

صورة إلى الأساتذة الأجلاء :

١- الأستاذ الدكتور أحمد فتحى سرور رئيس مجلس الشعب

٢- الأستاذ الدكتور مفيد شهاب وزير الشئون القانونية والمجالس النيابية

٣- السيد المستشار ممدوح مرعى وزير العدل

٤- السيد المستشار ماهر عبد الواحد رئيس المحكمة الدستورية العليا

٥- السيد المستشار مقبل شاكر رئيس محكمة النقض

٦- السيد المستشار السيد نوفل رئيس مجلس الدولة

القسم الأول

الحاجة إلى تشريع جديد لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا فى إيجار الأماكن

الحاجة إلى تشريع جديد
لمراجعة وصياغة
قضاء المحكمة الدستورية العليا
فى إيجار الأماكن

نشرت جريدة الوفد هذا البحث فى سلسلة مقالات
اعتبارا من يوم ٢٦ ديسمبر ٢٠٠٧

بقلـــم
دكتور سمير تناغو
استاذ القانون المدنى
كلية الحقوق - جامعة الاسكندرية

١ - المحكمة الدستورية العليا تبطل النصوص المخالفة للدستور، ولكنها لا تضع نصوصاً تحل محلها :

تقوم المحكمة الدستورية العليا بإبطـــال النـــصوص التـــشريعية المخالفة للدستور، ولكنها لا تضع نصوصا تحل محل النـــصوص التـــى أبطلتها . وقد يؤدى إبطال نص تشريعى إلى حدوث فراغ تـــشريعى . أو اضطراب فى التفسير ، مما يقتضى تدخل المشرع ، لسد الفراغ ، وضبط النصوص . والمشرع لا يتقيد فى النصوص الجديدة التى يـــضعها بمـــا قضت به المحكمة الدستورية العليا ، ولكنه يتقيد فقط بأحكام الدســـتور. فالسياسة التشريعية ، وكذلك الصياغة التشريعية ، هى عمـــل المـــشرع

وحده، فيما لا يخالف الدستور .

٢- المشرع يقف متفرجاً والمحكمة الدستورية تقود وتتقدم :

منذ صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لم يُصدر المشرع أى قانون آخر فى إيجار الأماكن ، سوى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ ، الذى أخضع فيه الأماكن الخالية للقانون المدنى ، والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، الذى أعاد فيه صياغة الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، التى أبطلت المحكمة الدستورية معظم أحكامها . وهذه الفقرة تتعلق بامتداد عقد إيجار الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى .

أما المحكمة الدستورية العليا ، فقد قادت قاطرة التطوير ، وأصدرت تسعة عشر حكما، أبطلت فيها العديد من نصوص قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وقامت المحكمة الدستورية بصفة خاصة بتقطيع أوصال المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وهى الخاصة بالامتداد القانونى لعقد الايجار . وقد أصبح الامتداد الآن فى إيجار المسكن ، قاصراً على الزوج والأولاد وأى من الوالدين . وأصدرت المحكمة الدستورية العليا كذلك حكما طريفا فى صياغته، على النحو الذى سنذكره فيما بعد ، منعت فيه تأبيد عقد الايجار . وهو حكم غامض فى منطوقه ، ولكنه واضح جداً فى أسبابه .

وقد وقف المشرع ، متفرجا وسعيدا ، وهو يرى المحكمة الدستورية تقوم بما كان ينبغى أن يقوم هو به من تحرير عقد إيجار الأماكن من بعض القيود الثقيلة التى أهدرت حق الملكية ، والتى جعلت المستأجر هو المالك الحقيقى ، وجعلت المالك لا يملك شيئاً يذكر .

وقد كان المشرع سعيداً ، بصفة خاصة ، وهو يرى المحكمة الدستورية ، تقوم بهذه الاصلاحات باسم الدستور ، دون أن يدفع هو ثمنها السياسى ، الذى لم يكن قادرا على دفعه .

ومن ناحية أخرى فإن الاصلاحات التى قامت به المحكمة الدستورية، هى اصلاحات محدودة فى آخر الأمر . فلا زال عقد ايجار المسكن يمتد لمصلحة المستأجر الأصلى وزوجه وأولاده وأى من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك. وظلت الأجرة ثابتة لا تتغير . وبقيت أجرة الشقة فى إحدى عمارات الدرجة الأولى عشرة جنيهات أو نحو ذلك ، بينما أجرة الشقة المجاورة لها فى نفس العمارة ، المؤجرة خالية طبقا للقانون المدنى ، تزيد عن خمسة آلاف جنيه فى الشهر .

٣- الدولة وضعت نفسها فى موقف محرج للغاية :

قوانين إيجار الأماكن ، التى أهدرت حق الملكية ، هى فى حقيقتها نوع من الدعم الذى قدمته الدولة هدية مجانية إلى المستأجرين ، على حساب الملاك . فالدولة لم تدفع ثمن هذا الدعم . ونظراً لأنه كما يقول علماء الاقتصاد لا توجد وجبة غذاء مجانية، فإن هذه الوجبة المستمرة الدائمة التى قدمتها الدولة للمستأجرين ، دفع ثمنها الملاك ، ودفع ثمنها الاقتصاد القومى .

ولا تستطيع الدولة أن تتخلى الآن عن المستأجرين دفعة واحدة ، وتقول لهم ، ادفعوا الأجرة العادلة للملاك . وفى تصريح أخير لوزير الاسكان ، قال ، نحن نسمع الآن مطالبات الملاك ، ولكن عندما نبدأ فى تحرير عقد الايجار ، فإننا سنسمع زئير المستأجرين . والوزير يتحدث من وجهة نظر سياسية ، من ناحية توازن القوى بين طبقة المستأجرين وطبقة الملاك.

ولكن المسألة لها جانب آخر يتعلق بمسئولية الدولة ، التى قالت

للمستأجرين اسكنوا إلى الأبد أنتم وأولادكم بل وأقاربكم إلى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة ، بأجرة رمزية لن تزيد أبداً ، مما دفع المستأجرين إلى انفاق مدخراتهم فى شراء السيارات الخاصة التى أصبحت الآن تعوق المرور ، وتتكدس على جانبى الشوارع والحارات . ولو كانت الدولة بدلا من ذلك ، قالت لهم اشتروا لكم مسكنا ، لكان فى إمكانهم فى الزمن الماضى، شراء هذا المسكن بألف جنيه أو نحو ذلك . أما أن تتركهم هكذا مخدوعين بالوعد الذى قطعته لهم ، عشرات السنين . وتأتى أخيراً ، فتخرجهم إلى الطريق العام ، ليجدوا ثمن المسكن عشرات بل مئات الآلاف من الجنيهات ، فهذا أمر لا يتصور حدوثه .

والمالك قد لا تعنيه كثيرا مسألة الامتداد القانونى لعقد الايجار ، لأن هدفه الأساسى هو الحصول على الأجرة العادلة . وأغلب الظن أن الدولة تستطيع رفع أجرة الأماكن بطريقة تدريجية محدودة ، بما يحقق قدراً يسيراً من العدل . وما لا يدرك كله لا يترك كله . وليس هذا على أى حال هو موضوع هذا البحث .

٤- الحاجة إلى صياغة تشريعية سليمة لأحكام المحكمة الدستورية العليا :

المحكمة الدستورية العليا ، كما ذكرنا من قبل ، تهدم ولكنها لا تبنى، وهى تبطل النصوص المخالفة للدستور ، ولكنها لا تضع نصوصا أخرى جديدة بدلا منها .

ولا يجوز أبداً أن يتخلى المشرع عن مهمته الأصلية فى الصياغة والتشريع .

والمحكمة الدستورية العليا ، قامت ببعض الاصلاحات المحدودة لقوانين إيجار الأماكن، وأعفت المشرع عن مواجهة الرأى العام بشأنها . وليس بكثير أن نطالب المشرع الآن بأن يتحرك قليلا ، ويقوم بالمهمة السهلة الباقية ، وهى وضع قضاء المحكمة الدستورية العليا فى نصوص

تشريعية سليمة .

وقد قام المشرع بذلك فعلا ، مرة واحدة ، عندما أصدر القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧، بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ، الذى قرر عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التى عقدها المستأجر لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته . وقد أعاد القانون المذكور ، صياغة الفقرة التى أبطلتها المحكمة الدستورية العليا بطريقة خالف فيها حكم المحكمة الدستورية ، بما لا يخالف الدستور .

ومنذ ذلك الوقت لم يفعل المشرع شيئاً بشأن الأحكام العديدة الأخرى التى أبطلت فيها المحكمة الدستورية العليا ، العديد من نصوص قانون ايجار الأماكن . وهناك حاجة ماسة الآن، بل ومنذ وقت طويل ، إلى مراجعة ، وتقنين ، وصياغة ، أحكام المحكمة الدستورية العليا ، فى نصوص تشريعية جديدة ، بعد أن أصبحت النصوص القديمة مهلهلة ومقطعة الأوصال . ولتوضيح ذلك ندرس الموضوعات الآتية :

أولاً : الأحكام الجوهرية الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بشأن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وآخرها ، الحكم الصادر فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ ، بعدم تأبيد عقد إيجار المساكن.

ثانيا : الأحكام المتفرقة الصادرة فى مسائل جزئية .

ثالثا : النصوص القانونية المقترحة لمراجعة وتقنين وصياغة قضاء المحكمة الدستورية العليا.

أولا : الأحكام الجوهرية الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بشأن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٥- الحكم بعدم تأبيد عقد الايجار ، وحصر من يمتد اليهم العقد :

١- أصدرت المحكمة الدستورية العليا فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ حكما بالغ الأهمية فى القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية دستورية ، المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد ٤٦ فى ١٤ نوفمبر ٢٠٠٢ . ويقضى الحكم فى منطوقه ""بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الايجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين ، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك "" .
يؤدى منطوق هذا الحكم بعد فهمه من قراءة أسبابه ، إلى عدم تأبيد عقد الإيجار. وبعد صدور هذا الحكم فإن المستفيدين من الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، هم المستأجر الأصلى ، وزوجه وأولاده ، وأى من والديه الذين كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك. ولا يمتد عقد الإيجار مرة أخرى إلى أى من هؤلاء . فعقد الإيجار ينتهى حتما بانتهاء اقامة آخر من امتد اليهم مرة واحدة ، سواء بالوفاة أو الترك .

٢- يأتى هذا الحكم كآخر عملية جراحية ، قامت فيها المحكمة الدستورية العليا بتقطيع أوصال المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩

لسنة ١٩٧٧ ، وهى المادة التى تقرر أهم حكم فى قوانين إيجار الأماكن وهو حكم الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، وعدم انتهائه بانتهاء المدة المحددة فيه. وكانت هذه المادة فى أصلها تبسط الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، ليس للمستأجر الأصلى وحده ، بل إلى عدد كبير أقاربه وأصهاره إلى الدرجة الثالثة .

٣- أول عملية استئصال أجرتها المحكمة الدستورية العليا فى المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، هو ما قضت به فى ١٨ مارس ١٩٩٥ (فى القضية رقم ٦ لسنة ٩ قضائية دستورية) ، بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من استمرار إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلى له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة (حكم منشور بالجريدة الرسمية فى ١٩٩٥/٤/٦ ، ص ٧٨٤) .

٤- والحكم السابق يتعلق بحالة الترك . أما حالة الوفاة ، فقد تناولها الحكم الصادر فى ٤ يناير ١٩٧٧ ، فى القضية رقم ٣ لسنة ١٨ ق دستورية ، المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد (٣) فى ١٦ يناير ١٩٧٧ ، والذى قضت فيه المحكمة الدستورية العليا ، بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من استمرار عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر الأصلى لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة " .

٥- أما الأقارب بالنسب إلى الدرجة الثالثة ، فقد جاء الدور عليهم ، فى الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى ٢ أغسطس ١٩٩٧ ، والذى قضت فيه ، بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة ، ممن أقاموا فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين (القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ قضائية دستورية ، واستدراك بالجريدة الرسمية ، العدد ٣٨ فى ١٩٩٧/٩/١٨) .

٦- بعد صدور الأحكام الواردة فى الفقرات السابقة ٣ و٤ و٥ ، وهى كلها خاصة بإيجار المساكن ، وليس المحال التجارية ، أصبحت الفقرة الأولى من المادة ٢٩ تقرأ على النحو الآتى : "لا ينتهى عقد

إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا معه حتى الوفاة أو الترك" .

٧- أما الفقرة الثانية من المادة (٢٩) ، الخاصة بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى ، فقد جاء الدور عليها فى حكم المحكمة الدستورية العليا فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ، الذى قرر عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته .

وحكم المحكمة الدستورية فى ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ، كان سبقه حكم آخر فى ٦ يوليو ١٩٩٦ ، بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) ، فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين ... بعد تخلى هذا المستأجر عنها .

وقد أثار حكم ٢٢ فبراير ١٩٩٧ ضجة كبرى فى المجتمع ، مما دفع المشرع إلى التدخل، حيث أصدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية .

٨- ونعود الآن إلى حكم المحكمة الدستورية الصادر فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ ، والذى أنهى تأبيد عقد الإيجار المساكن ، وأصبح العقد يمتد مرة واحدة فقط لمصلحة المستأجر الأصلى وأولاده ، وزوجة ، وأى من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه عن الوفاة أو الترك ، دون أن يمتد بعد ذلك مرة أخرى إلى أى من هؤلاء .

٩- ويلاحظ أن أسباب هذا الحكم ، أوضح بكثير من منطوقه . وبدون قراءة الأسباب، تصبح قراءة المنطوق عسيرة على الفهم .

١٠- ويلاحظ أيضا من قراءة الأسباب أن المحكمة لم تحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) ، فيما نصت عليه ، بل أنها اعتبرت أن ما نصت عليه الفقرة الثالثة ، فى حدود ما نصت عليه الفقرة الأولى ، لا يخالف الدستور . ولكنها حكمت بعدم دستورية الفقرة الثالثة فيما لم تنص عليه من انتهاء عقد الايجار ، بانتهاء

إقامة آخر المستفيدين من الامتداد الأول ، سواء بالوفاة أو الترك . وهذا حكم فى غاية الغرابة من ناحية الصياغة القانونية ، لأنه حكم بدستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) فيما نصت عليه ، وحكم بعدم دستوريتها فقط فيما لم تنص عليه !! أو بحسب تعبير المحكمة فيما توقف نص الفقرة الثالثة عنده . فهى حكمت بدستورية النص فيما جاء فيه ، وحكمت بعدم دستورية النص فيما لم يرد به ، أو سكت عنه ، أو تركه ، أو توقف عنده . وفى هذا المعنى تقول المحكمة الدستورية العليا "وحيث انه ولئن كان ما تقدم إلا أن إلزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن عينتهم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المشار إليها ، وبالشروط الواردة فى هذه الفقرة ، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) عند هذا الحد ، من شأنه أن يفضى بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية . ذلك أن الانتقال بالعقد الذى حرر لمصلحة أى من أقارب المستأجر الأصلى المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين ، لأن يصبح عقداً منشئاً لعلاقة ايجارية جديدة ، المستأجر الأصلى فيها هو القريب الذى حرر العقد لمصلحته ، مؤداه أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) على أقارب هذا القريب المقيمين معه – حسبما حددهم هذا النص – عند وفاته أو تركه العين ، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار جديد لهم أو لأيهم ، ثم يستمر الأمر متتابعاً فى حكمه ، متعاقباً من جيل إلى جيل ، لتحل به نتيجة محققة هى فقدان المؤجر – وبتقدير أنه المالك للعين المؤجرة أو للحق فى التأجير – جل خصائص حق الملكية على ما يملكه " .

وهذه الصياغة فيها الكثير من اللف والدوران . ومع ذلك فإن المعنى المقصود منها واضح كل الوضوح . وكان فى إمكان المحكمة الدستورية أن تستخدم عبارة سهلة واضحة ، تقول فيها أن العقد يمتد مرة واحدة ، دون حاجة إلى تحرير عقد ايجار جديد للمستفيدين من الامتداد ، وأن العقد ينتهى بانتهاء اقامة آخر واحد من هؤلاء المستفيدين ، وان نص الفقرة الثالثة التى تلزم المؤجر بتحرير عقد

ايجار جديد للمستفيدين ، يخالف الدستور فيما نص عليه ، لأنه يؤدى إلى تأبيد عقد الايجار ، دون حاجة إلى القول بأنه يخالف الدستور فيما لم ينص عليه !!

أما أن تنص المحكمة على أن الفقرة الثالثة ، مطابقة للدستور فيما نصت عليه، ومخالفة للدستور فيما لم تنص عليه ، فهى صياغة أبعد ما تكون عن الدقة والرصانة ، التى كان ينبغى أن تتحلى بها أحكام المحكمة الدستورية العليا . وسنقترح فيما بعد (فقرة ٨ من هذا البحث)، الصياغة القانونية السليمة للفقرة الثالثة من المادة (٢٩) ، والتى أبطلتها المحكمة الدستورية ولم تبطلها فى نفس الوقت .

١١- حكم المحكمة الدستورية فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ ، لا يسرى بأثر رجعى طبقا لما ورد فى أسباب الحكم ذاته . وقد جاءت هذه الأسباب فى هذا المعنى واضحة تماماً. وهى لهذا تستحق أن نوردها فيما يلى كما هى :

"وحيث إن مقتضى حكم المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ ، هو عدم تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالى لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك ، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضى، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخا آخر لسريانه ، لما كان ذلك وكان إعمال الأثر الرجعى للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما انتهت إليه المحكمة فى هذه الأسباب ، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة ، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا فى إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته ، وهى خلخلة تنال من الأسرة فى أهم مقومات وجودها المادى، وهو المأوى الذى يجمعها وتستظل به ، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعى الذى يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور ، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص

الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها ، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالى لنشره ، بما مؤداه أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار ، فتعد عقوداً قائمة حكماً - حيث كان يجب تحريرها - وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار اليها .

١٢- وطبقا لهذه الاسباب الواضحة ، فإن أى مستأجر ممن ورد ذكرهم فى الفقرة الأولى من المادة (٢٩) امتد إليه عقد الايجار ، قبل اليوم التالى لنشر الحكم ، سواء كان هذا الامتداد للمرة الأولى أو الثانية ... أو العاشرة ، وسواء كان قد حصل على عقد إيجار من المؤجر أو لم يحصل ، إذ أنه يعتبر قد حصل على هذا العقد حكما ، فإنه يعتبر مستأجراً ، فى حكم المستأجر الأصلى ، ويمتد عقد الايجار من بعده ، طبقا للفقرة الأولى من المادة (٢٩) لمرة واحدة فقط إلى أولاده ، وزوجه ، وأى من والديه الذين كانوا يقيمون معه عند انتهاء إقامته بالوفاة أو الترك .

ثانيا : الأحكام المتفرقة الصادرة من المحكمة الدستورية العليا فى مسائل جزئية

٦- ثلاثة عشر حكما بعدم دستورية نصوص متفرقة فى مسائل جزئية:

أصدرت المحكمة الدستورية العليا عدة أحكام ، أبطلت فيها العديد من نصوص قوانين ايجار الأماكن ، فى مسائل جزئية متفرقة نوردها فيما يلى :

١- يجوز للشخص الواحد احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ١٥ نوفمبر ١٩٩٧ ، بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فيما نصت عليه ، من حظر احتجاز الشخص أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض (القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية دستورية ، الجريدة الرسمية ، العدد ٤٨ فى ٢٧ نوفمبر ١٩٩٧) .

٢- حظر تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٤ اكتوبر ١٩٧٧ ، بعدم دستورية الفقرة (٣) من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، التى تقضى بما يأتى : "وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين والأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الاسكان والتعمير" (القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية دستورية ، الجريدة الرسمية ، العدد (٤٢) فى ١٦ أكتوبر ١٩٩٧). ويترتب على هذا الحكم ، إبطال النص المذكور ، وكذلك كل القرارات التى تكون قد صدرت من وزير الاسكان بهذا الشأن .

٣- عدم جواز التأجير مفروش بدون موافقة المالك :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ١٥ نوفمبر ١٩٩٧ ، بعدم دستورية نص المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، التى تكفل حق التأجير المفروش لكل مستأجر - فى الأحوال التى حددتها - بغير موافقة المالك . (القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ قضائية دستورية ، الجريدة الرسمية ، العدد ٤٨ فى ٢٧ نوفمبر ١٩٩٧) .

٤- عدم دستورية امتيازات الفئات المهنية بشأن خلو الرجل :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٣ يوليو ١٩٩٥ بعدم دستورية استثناء الأطباء طبقا للمادة (٥) من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية ، الذين يتنازلون لزملائهم عن حق إجارة الأعيان المتخذة مقاراً لعياداتهم الخاصة من أداء ٥٠% من مقابل التنازل إلى ملاك هذه الأعيان (الجريدة الرسمية ، عدد ٢٩ يوليو ١٩٩٥ ، ص ١٥٦٢ وما بعدها) .

وقضت المحكمة الدستورية العليا فى ٣ ديسمبر ١٩٩٤ فى الدعوى الدستورية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية دستورية ، بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقاراً لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما توجبه من حصول المالك على ٥٠% من ثمن التنازل عن عقد الايجار (الجريدة الرسمية فى ٢٢ ديسمبر ١٩٩٤ ، راجع الحكم فى النشرة التشريعية للمكتب الفنى لمحكمة النقض ، عدد ١٢ ديسمبر ١٩٩٤ ، ص ١٥١٠ وما بعدها) .

٥- عدم استثناء أية أماكن من زيادة الأجرة بسبب تغيير استعمال المكان :

أجازت المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، تغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى ، بدون موافقة المالك ، مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة بحسب تاريخ انشاء المكان . ومع ذلك فقد نصت المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، على إعفاء بعض الأماكن من الزيادة فى الأجرة المقررة فى المادة (١٩) السابق ذكرها. وقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى ١٧ فبراير ١٩٩٨ فى الدعوى رقم ١٣٧ لسنة ١٩ قضائية دستورية، بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها من الخضوع

لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى المادة (١٩) من هذا القانون، وسقوط فقرتها الثانية .

هذا وقد تم إبطال المادة (١٩) ذاتها بمقتضى الحكم الصادر فى ٢٠٠٠/٣/٤ . راجع ما يلى بند (٩) .

٦- امتداد عقد الإيجار إلى زوج المستأجرة الأجنبية وأولاده منها :

قضت المحكمة الدستورية العليا ، فى جلسة ٢٠٠٢/٤/١٤ ، بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما تضمنته من قصر استمرار عقد الايجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى ، عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما ، دون الزوج المصرى إذا كانت زوجة المستأجر غير مصرية ، وذلك على أساس ، تماثل المركز القانونى لكل من الزوج والزوجة المصريين ، بما يوجب عدم اقامة تمييز بينهما فى الافادة من ميزة استمرار عقد الايجار . (قضية رقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية دستورية ، الجريدة الرسمية، العدد ١٧ تابع فى ٢٠٠٢/٤/٢٧) .

٧- عدم جواز تغيير المستأجر استعمال العين إلى غرض غير سكنى بدون موافقة المالك :

حكمت المحكمة الدستورية العليا ، بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما انطوت عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غرض غير سكنى ، لأن هذا النص يمثل ظلما للمؤجرين ، لمصلحة المستأجرين الذين ما برحوا يرجحون مصالحهم متدثرين بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال (جلسة ٢٠٠٠/٣/٤ ، قضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ قضائية دستورية ، الجريدة الرسمية ، العدد ١١ ، فى ٢٠٠٠/٣/٢٠) .

٨- لا يشترط تنفيذ حكم الطرد فى مواجهة المستأجر :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى جلسة ٦ فبراير ١٩٩٩ ، بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) ، من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما نص عليه من أنه "ويشترط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر" . وكانت المادة المذكورة تشترط أن يتم تنفيذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة ، فى مواجهة المستأجر . وقد أصبح الآن من الجائز أن يتم تنفيذ حكم الطرد فى مواجهة من ينوب عن المستأجر أو من يساكنه من أقاربه .

٩- إبطال المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، مما يجعل زيادة الأجرة بسبب تغيير استعمال العين بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٤ مارس ٢٠٠٠ ، بعدم دستورية المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والتى تقضى بزيادة الأجرة بنسب معينة عند تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى ، حيث أن التغيير أصبح بموافقة المؤجر (راجع ما سبق بند "٥") ، وبالتالى فإن مقدار الزيادة يكون بالاتفاق مع المؤجر (حكم منشور بالجريدة الرسمية ، العدد (١١) فى ٢٠٠٠/٣/٢٠) .

١٠- عدم جواز تأجير الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى مفروشة :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٢٠٠٣/٤/١٣ بعدم دستورية المادة ٤٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من حق مستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى ، تأجير هذه الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار (قضية

رقم ٤ لسنة ٢٣ قضائية دستورية) .

١١- عدم جواز تحول الايجار المفروش إلى إيجار دائم :

قضت المحكمة الدستورية العليا فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٣ ، بعدم دستورية المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فيما نصت عليه من انه "يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ... الخ النص" .

ثالثا : النصوص القانونية المقترحة لمراجعة وصياغة قضاء المحكمة الدستورية العليا

٧- صياغة تشريعية سليمة للفقرتين الأولى والثالثة من المادة (٢٩)، وإلغاء النصوص الأخرى التى أبطلتها المحكمة الدستورية العليا :

١- قامت المحكمة الدستورية بتمزيق أوصال المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، الخاصة بالامتداد القانونى لعقد الايجار . فهى لم تبطل هذه المادة كلها ، ولكنها أبطلت منها بعض فقراتها . وهى لم تبطل هذه الفقرات فى حكم واحد ، بل فى ستة أحكام متتالية .

وقد أدى إبطال الفقرة الثانية من هذه المادة الخاصة بالامتداد القانونى للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، إلى حدوث ضجة كبرى فى المجتمع ، مما دفع المشرع إلى إصدار القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة المذكورة ، دون أن يتقيد تماما ، بما قضت به المحكمة الدستورية العليا . وهذا حق خالص للمشرع طالما أنه لا يخالف الدستور. فهو يستطيع أن يختلف مع حكم المحكمة

الدستورية العليا ، ولكنه لا يستطيع مخالفة الدستور . والمحكمة الدستورية العليا ، تهدم النص الباطل ، ولكنها لا تبنى ولا تضع نصوصا أخرى صحيحة ، فهذه هى مهمة المشرع وهذا هو واجبه .

٢- ومع ذلك فإن المشرع قد تخلف سنوات طويلة عن القيام بواجبه ، حتى الآن بالنسبة للفقرتين الأولى والثالثة من هذه المادة . وبقيت هاتان الفقرتان كالأشلاء الممزقة التى تحتاج إلى صياغة تشريعية جديدة سليمة .

٣- فالجزء الباقى من الفقرة الأولى ، الذى حصر الامتداد القانونى لعقد إيجار المسكن فى الزوج والأولاد والوالدين ، لم يمنع حكما منفردا من محكمة النقض ، من القول ، بأن القانون الذى ينطبق على واقعة النزاع، هو القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ويقضى طبقا لهذا القانون الملغى بامتداد عقد الايجار إلى شقيقة زوجة المستأجر وأولادها، وهم أقارب بالمصاهرة من الدرجة الثانية والدرجة الثالثة ، ويهدر بذلك حكم المحكمة الدستورية العليا (حكم النقض فى ٢٦ مايو ٢٠٠٣ ، فى الطعن رقم ١٧٥٨ لسنة ٧٢ق . راجع مقالنا فى جريدة الوفد فى ٥ ديسمبر ٢٠٠٧ ، ص ٢) . ويلاحظ كذلك أن الحكم السابق ذكره استند أيضا فى عدم تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا إلى نظرية المساكنه، وهى نظرية قديمة وضعتها محكمة النقض لسد النقص فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، الذى لم يكن ينص على امتداد عقد الايجار إلى أقارب المستأجر الأصلى . وقد قام المشرع بسد هذا النقص بعد ذلك فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولم يعد هناك مبرر لتطبيق هذه النظرية المؤقتة القديمة . ومع ذلك فإن حكم محكمة النقض المنفرد السابق ذكره ، طبق هذه النظرية وجعلها تعلو على حكم المحكمة الدستورية العليا .

٤- وقد أصبحت المحاكم تزدحم الآن بقضايا المساكنه ، كباب خلفى للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا . وكأن هذه الأحكام لم تصدر أبدا . وإذا كان الواجب على الهيئة العامة لمحكمة النقض ، أن تنظر فى موضوع المساكنه ، وتنظر فى موضوع تغليب قانون

ملغى هو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أحكام المحكمة الدستورية العليا بغير حق ، إلا أن واجب المشرع فى التدخل ، ليقوم بمهمته الأصلية فى وضع النصوص القانونية السليمة ، هو الأولى والأكثر إلحاحا . فمن غير المقبول أن يترك المشرع الاشلاء الباقية من المادة (٢٩) ، فريسة سهلة للتحايل والتهرب وإساءة التفسير ، وإهدار أحكام المحكمة الدستورية العليا ، والعودة بالقانون إلى ما كان عليه منذ أكثر من خمسين عاماً .

٥- أما ضرورة إعادة صياغة الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فهى لا تحتاج إلى توضيح ، بعد ما ذكرناه من قبل ، من أن حكم الحكمة الدستورية العليا فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٣ ، لم يبطل هذه الفقرة فيما نصت عليه ، ولكنها أبطلها فيما لم تنص عليه . فهو أبقاها وأبطلها فى نفس الوقت . ولابد أن يتدخل المشرع لوضع صياغة تشريعية سليمة لما قضت به المحكمة الدستورية العليا ، فى هذا الحكم الغريب والغامض فى منطوقه ، والواضح جداً مع ذلك ، فى أسبابه (راجع ما سبق فقرة (٥) من هذا البحث) .

٦- ومن الواجب أيضا على المشرع أن يجمع كل النصوص التى أبطلتها المحكمة الدستورية العليا، فى أحكامها العديدة المتفرقة ، ويقرر الغاءها منذ تاريخ العمل بها ، فى نص واحد جامع ، حتى لا يبقى مصير هذه النصوص متناثرا أو مبعثراً ما بين أحكام المحكمة الدستورية . ومن المعروف أن من أهم وظائف المشرع ، أن يضع القانون بطريقة سهلة واضحة ، وفى متناول الجميع.

٨- النصوص القانونية المقترحة :

مشروع قانون بتعديل الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧،

وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن

بعد الديباجة :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى :

"لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . ويسرى هذا النص بأثر مباشر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، على جميع العقود القائمة ، دون نظر إلى تاريخ انعقادها . ولا يمتد عقد الايجار إلى أى مُساكن آخر غير من ورد ذكرهم فى هذا النص " .

(المادة الثانية)

يستبدل بنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، النص الآتى:

"كل من كان مستأجراً لمسكن يوم ١٥ نوفمبر ٢٠٠٣ ، تاريخ العمل بحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٣ ، يمتد منه عقد الايجار مرة واحدة فقط إلى من ورد ذكرهم فى المادة الأولى من هذا القانون . ويعتبر مستأجراً فى حكم هذا النص المستأجر الأصلى ومن امتد إليه عقد الايجار قبل ١٥ نوفمبر ٢٠٠٣ من المستأجر الأصلى مرة أو أكثر، ممن ورد ذكرهم فى المادة الأولى من هذا القانون" .

(المادة الثالثة)

"تلغى الفقرة الثالثة من المادة (٧) ، والفقرة الأولى من المادة (٨) ، والمادة (٤٠) ، والمادة (٤٤) ، والمادة (٤٦) ، والمادة (٤٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، من تاريخ العمل بهذا القانون " .

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من تاريخ العمل به ، النص الآتى :

"ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من المستأجر غير المصرى ، ولصالح الزوج المصرى ولأولاده من المستأجرة غير المصرية ، الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا " .

"ويلغى عجز الفقرة الثانية من البند (ب) ، من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من تاريخ العمل به التى تشترط أن يتم تنفيذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر ، بسبب التأخير فى سداد الأجرة ، فى مواجهة المستأجر".

وبهذا نكون قد قمنا بواجبنا الفقهى ، فى مساعدة المشرع ، فيما كان يجب عليه القيام به ، منذ وقت طويل ، فى مراجعة وصياغة قضاء المحكمة الدستورية العليا ، فى نصوص تشريعية سليمة ومنضبطة . ولا نظن أن المشرع سيتأخر كثيرا بعد الآن فى القيام بواجبه بعد أن مهدنا له الطريق .

القسم الثانى

المُساكنه الباب الخلفى للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا

المُساكنه الباب الخلفى للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا

نشرت جريدة الوفد هـذا البحـث كاملاً، فى صفحة واحـدة ، يـوم الاربعاء ٥ ديسمبر ٢٠٠٧

بقلـم

دكتور سمير تناغو

استاذ القانون المدنى

كلية الحقوق – جامعة الاسكندرية

- المساكنه فكرة مؤقتة وضعتها محكمة النقض لتكملة القانون القـديم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لم يكن ينص على الامتداد القانونى لعقد الايجـار ، ولا مبرر لوجودها الآن .
- أحكام النقض مستقرة على أن المساكن ليس طرفا فـى عقـد الإيجـار ، احتراما لمبدأ نسبية أثر العقد .
- المساكنه تشبه التقادم فى طول مدة البقاء بالعين . ولكـن التقـادم لـيس مصدرا من مصادر الالتزام أو الحقوق الشخصية كحق المستأجر .
- الهيئة العامة لمحكمة النقض تحترم قضاء المحكمة الدستورية فى تحديـد من يمتد اليهم عقد الايجار ، وتطبق أحكامها بأثر فورى مباشر على كـل الطعون المعروضة أمامها .
- حكم منفرد لمحكمة النقض يقرر أن المساكن مستأجر ، وينسب هذا القول

إلى القضاء المستقر لمحكمة النقض ، على خلاف الحقيقة .

- حكم منفرد آخر لنفس الدائرة ، يرفض تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا ، ويطبق القانون الملغى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ونظرية المساكنه .
- المحكمة الدستورية العليا حصرت من يمتد إليهم عقد الإيجار ، ولا يجوز الحكم بامتداد العقد إلى غير هؤلاء أخذاً بفكرة المساكنه . فهذه الفكرة تعارض أحكام المحكمة الدستورية العليا ولكنها لا تعلو عليها.
- لابد أن تحدد الهيئة العامة لمحكمة النقض ، القانون الواجب التطبيق من حيث الزمان ، بطريقة حاسمة. هل هو ما قررته المحكمة الدستورية العليا، أم ما تقرره فكرة المساكنه التى تعارضها . الأمر واضح ولكن البلبلة قائمة، والمحاكم تزدحم بالقضايا التى تستخدم فكرة المساكنه للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا .

١- نظرية المساكنه ، ليست نظرية بالمعنى الحقيقى لهذه الكلمة ، وإنما هى فكرة بسيطة ، وضعتها محكمة النقض ، فى وقت تطبيق أول قانون استثنائى لإيجار الأماكن ، وهو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والذى كان يخلو من أى نص على امتداد عقد الايجار . فقررت محكمة النقض أن عقد الايجار له طابع عائلى واجتماعى ، وأن أقارب المستأجر الاصلى. أو غيرهم ، ممن كانوا يقيمون معه أو يساكنوه ، منذ بداية عقد الايجار إلى تاريخ وفاته أو تركه العين ، يستفيدون من الامتداد القانونى لهذا العقد .

٢- ومحكمة النقض قامت بدورها المعروف ، فى تكملة النقص فى القانون فى ضوء الأفكار السائدة فى ذلك الوقت ، وهو ما يؤدى أحياناً إلى خلق قواعد قانونية جديدة ، مصدرها ، قضاء هذه المحكمة . والقاعدة القانونية التى وضعتها محكمة النقض بشأن المساكنه هى قاعدة مؤقتة ، مرتبطة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، الذى لم يكن ينص على الامتداد القانونى لعقد الايجار .

٣- وكان المفروض أن ينتهى تطبيق هذه القاعدة المؤقتة ، بقيام المشرع

نفسه ، بسد النقص فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، حيث قررت قوانين ايجار الأماكن اللاحقة كلها : القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . الامتداد القانونى لعقد الايجار ، لأقارب المستأجر الأصلى ، مراعاة للاعتبارات العائلية والاجتماعية لهذا العقد . وقواعد الامتداد القانونى التى قررتها القوانين المذكورة ، هى قواعد آمرة تتعلق بالنظام العام ، ولذلك فهى تنطبق على كل عقود الايجار الموجودة ، بأثر مباشر ، منذ تاريخ العمل بهذه القوانين .

٤- وهذه القوانين هى التى وضعت الضوابط واجبة الاعتبار ، فى تطبيق ما يعرف باسم الطبيعة العائلية والاجتماعية لعقد الايجار . ولم يعد هناك ما يدعو اطلاقا بعد صدور هذه القوانين ، إلى الرجوع إلى نظرية المساكنه ، لأن مسألة الامتداد القانونى ، من مسائل النظام العام ، التى قامت ، قوانين ايجار الأماكن المتلاحقة منذ ١٩٦٩ ، بتنظيمها تنظيما دقيقا لا يجوز معه القول بوجود نقص فى التشريع يستدعى تطبيق نظرية نشأت بسبب النقص فى التشريع.

٥- وقد حدث تطور هائل فى موضوع الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، بعد صدور أحكام المحكمة الدستورية العديدة ، التى قامت بتقطيع أوصال المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بما يؤدى إلى قصر الامتداد القانونى للأولاد والزوج ، والوالدين ، فقط المقيمين مع المستأجر الأصلى وقت الوفاة أو الترك، كما قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم تأبيد عقد الإيجار ، بحيث أصبح يمتد مرة واحدة فقط.

٦- وقررت المحكمة الدستورية العليا فى أحكامها ، أنها راعت الطبيعة العائلية والاجتماعية لعقد الإيجار، فى الحدود المعقولة فقط التى لا تؤدى إلى إهدار حق الملكية ، وأبطلت الاعتداد بهذه الطبيعة العائلية أو الاجتماعية ، فيما يجاوز ذلك ، ويجاوز حدود المعقول ، ويهدر حق الملكية على النحو الذى كانت تنص عليه الفقرات التى أبطلتها من المادة

٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . فالمحكمة الدستورية العليا لم تغفل الطبيعة العائلية والاجتماعية لعقد الإيجار ، ولكنها أبقت عليها فقط فى حدود المعقول ، والتوازن المطلوب بين المصالح المتعارضة ، ودون إهدار كامل لحق الملكية .

٧- ولذلك فلم يعد من الجائز الآن ، بعد كل هذه التطورات التشريعية وبعد صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا ، أن يتمسك أحد بنظرية المساكنه القديمة المؤقتة ، والمرتبطة بالنقص فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، للقول بامتداد عقد الإيجار ، على خلاف أحكام المحكمة الدستورية العليا .

٨- ولكن مع الأسف فإن أصحاب المصالح من المتقاضين ، وجدوا فى نظرية المساكنه ، الباب الخلفى ، للالتفاف حول أحكام المحكمة الدستورية العليا، بل وإهدارها تماما بما يؤدى إلى امتداد عقد الإيجار، على خلاف ما قررته أحكام المحكمة الدستورية العليا . وأصبح كل قريب من الدرجة الثانية أو الثالثة نسباً أو مصاهرة ، يحتل المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلى ، ويدعى انه كان يساكن هذا المستأجر منذ بداية عقد الإيجار ، ويستعين فى إثبات هذا الادعاء ، ببعض الشهود ، أو بإيصالات الكهرباء والمياه والتليفون ، ويطالب بامتداد عقد إيجار المسكن إليه ، بغض النظر عن أحكام المحكمة الدستورية العليا، وكأنها لم تصدر أبداً .

٩- وكان المأمول أن تضع محكمة النقض الأمور فى نصابها ، وأن تقرر بوضوح أن نظرية المساكنه الوقتية التى نشأت لسد النقص فى القانون الاستثنائى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لم يعد هناك مبرر لوجودها فى الوقت الحاضر ، وأن الوقت قد حان لأن يطويها النسيان ، بعد أن قامت المحكمة الدستورية العليا، بمراعاة الطبيعة الاجتماعية والعائلية لعقد الإيجار ، بما يحقق التوازن بين المصالح المتعارضة ، دون إهدار كامل لحق الملكية .

١٠- ونلاحظ بوجه عام ، أن محكمة النقض لم تأخذ موقفا حاسما فى موضوع المساكنه حتى الآن ، وأن بعض أحكامها الفردية ، خرجت على

المبادئ القانونية المسلم بها ، التى تواترت محكمة النقض على تأكيدها واحترامها، وأن الأمر أصبح يستدعى دعوة الهيئة العامة للمواد المدنية ، للنظر فيما حدث من خروج على المبادئ القانونية المسلم بها .

١١- ونذكر الآن رؤوس الموضوعات التى سنبحثها بشأن أحكام محكمة النقض .

أولا : صدر حكم منفرد ، فى ٢٣ يونيه ٢٠٠٣ ، يقرر على خلاف المبادئ القانونية المسلم بها والتى أقرتها محكمة النقض ، أن المساكن يعتبر مستأجراً أصلياً ، وينسب ذلك إلى القضاء المستقر للمحكمة ، على خلاف الحقيقية .

ثانيا : صدر حكم منفرد آخر فى ٢٦ مايو ٢٠٠٣ ، من نفس الدائرة السابقة ، يرفض تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا ، ويطبق القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ونظرية المساكنه .

ثالثا : محكمة النقض - على خلاف الحكمين السابق ذكرهما - اتخذت فى هيئتها العامة المشكلة من أحد عشر مستشاراً موقفا ايجابيا من أحكام المحكمة الدستورية العليا ، ولم تحاول تعطيلها أو مناهضتها ، بل على العكس طبقت حكم المحكمة الدستورية العليا ، بعدم امتداد عقد الإيجار إلى الأخت.

رابعا : بخلاف ما قرره الحكم الفردى ، من أن المساكن يعتبر مستأجراً أصلياً ، فإن كل أحكام النقض الأخرى ، قد تواترت واستقرت على تأكيد مبدأ نسبية أثر العقد ، وأن المساكن لا يعتبر مستأجراً أصلياً.

خامسا : محكمة النقض مدركة تماماً للأصل التاريخى لنظرية المساكنه ، وهو سد النقص في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وقد ربطت فى أحكامها بين فكرة المساكنه ، والقانون المذكور .

سادسا : نظرية المساكنه ، تشبه نظرية التقادم ، ومن المؤكد أن التقادم ليس من مصادر الالتزام ، وليس من مصادر الحقوق الشخصية كحق المستأجر .

سابعا : التعارض بين نظرية المساكنه وأحكام المحكمة الدستورية العليا .

ونتناول كل هذه المسائل فيما يلى :

أولاً : حكم منفرد يقرر على خلاف المبادئ السليمة التى أكدتها محكمة النقض أن المساكن هو مستأجر أصلى، وينسب ذلك إلى القضاء المستقر لمحكمة النقض على خلاف الحقيقة

أصدرت محكمة النقض ، فى جلسة ٢٣ يونيه ٢٠٠٣ ، فى الطعن رقم ١٣٤٥ لسنة ٧٢ق ، حكما منفرداً خطيراً ، قررت فيه أن المساكن يعتبر مستأجراً أصلياً . ونظراً لخطورة هذا الحكم ، ولمخالفته لكل ما قررته محكمة النقض فى أحكامها العديدة المتواترة ، والتى سنذكرها ، فيما بعد ، فإننا نورد فيما يلى ما قررته المحكمة حرفيا . يقول الحكم : ""وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى تحرير عقد الإيجار باسم واحد منهم وتوارى الباقون خلفه وهم يشاركونه السكنى منذ بدء العلاقة الايجارية حتى وفاته أو تركه عين النزاع ، كان لهؤلاء المساكنين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، ولا يحول دون ذلك خلو عقد الإيجار من تقرير ذلك الحق للمساكن."" .

ووجه الخطورة فى هذا الحكم :

١- أنه يعتبر وجود مساكنين متوارين ، خلف المستأجر الأصلى ، هى حالة من حالات تعدد المستأجرين، لا فرق بين المستأجر الذى تحرر عقد الإيجار باسمه ، وبين المساكنين المتوارين خلفه . وكما يقول الحكم ""لهؤلاء المساكنين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار"" ، وكما يقول الحكم أيضا ""ولا يحول دون ذلك خلو عقد الإيجار من تقرير ذلك الحق للمساكن"" ، ويعنى الحكم بتعبير آخر ، أنه لا أهمية لما ينص عليه عقد الإيجار ، ولا أهمية لمبدأ نسبية أثر العقد .

٢- والأخطر مما سبق أن هذا الحكم يقول بكل بساطة ، أن هذا هو "المقرر فى قضاء هذه المحكمة" . فهذا الحكم الذى يخالف المبادئ القانونية المسلم بها، والتى أكدتها محكمة النقض فى كل أحكامها السابقة ، يؤكد أن ما يحكم به هو المقرر فى قضاء هذه المحكمة .

وهنا لابد أن تجتمع الهيئة العامة لمحكمة النقض ، لتبدى رأيها

بوضوح ، فى هذا الحكم الخطير، قبل أن يصدر حكم آخر مثله ، لا قدر الله .

ثانيا : حكم منفرد آخر يرفض تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا

١- صدر هذا الحكم ، من محكمة النقض فى ٢٦ مايو ٢٠٠٣ ، فى الطعن رقم ١٧٥٨ لسنة ٧٢ق ، من نفس الدائرة التى أصدرت الحكم السابق ذكره . وقد رفضت محكمة النقض فى هذا الحكم تطبيق حكم المحكمة الدستورية ، بحجة غير مقنعة ، وهى أن المحكمة الدستورية العليا ، أبطلت ما جاء فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولكنها لم تبطل نص الفقرة الأولى من المادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المنطبق على واقعة النزاع ، والذى يقضى بامتداد عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة . ونورد فيما يلى ما جاء فى هذا الحكم .

""وحيث إن هذا النعى بشقيه فى محله ذلك أن نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة النزاع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، ولا يحول دون إعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المماثل له لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدى بمجرده إلى عدم دستورية مثيله - الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا - فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينيه لا تنصب إلا على ما عنته المحكمة بذاته - فهى دون غيرها - المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملا بنص المادة ١٧٥ من الدستور والمادة ١/٢٥ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٩ . وكانت المساكنه التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى

البقاء بالرغم من ترك المستأجر لها هى التى يثبت حصولها وقت بدأ الاجارة وتستمر حتى ترك المسكن لهم وكانت الطاعنة الأولى - وهى شقيقة زوجة المستأجر الأصلى وباقى الطاعنين هم أولادها ومن ثم فهم جميعا أقارب المستأجر الأصلى بالمصاهرة من الدرجتين الثانية والثالثة - وكانوا قد تمسكوا بالإقامة جميعا بشقة النزاع منذ بداية العلاقة الايجارية فى عام ١٩٦٠ طبقا لما قرره بعض الجيران فى المحضر ١٦٢٨٥ لسنة ١٩٩٦ ادارى مصر القديمة وما جاء بالشهادتين الموثقتين بالشهر العقارى ، وبترك المستأجر الأصلى وزوجته الشقة للطاعنين فى عام ١٩٧٣ - كما ورد بتقرير الخبير - واستقلالهم بحيازتها منذ ذلك التاريخ يحق لهم التمسك بامتداد عقد الإيجار إليهم عملاً بالمساكنه ونص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فلم يورد الحكم المطعون فيه هذا الدفاع بشقيه ولم يرد عليه فإنه يكون مشوباً بالقصور بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن "" .

ويلاحظ على هذا الحكم ما يلى :

١- بغض النظر عن الحجج القانونية ، التى سنتناولها فيما بعد ، فقد أهدر هذا الحكم ، ما قضت به المحكمة الدستورية العليا من أن عقد الإيجار لا يمتد إلى أقارب المستأجر الأصلى من الدرجة الثانية أو الثالثة ، نسبا أو مصاهرة . وقرر الحكم امتداد عقد الإيجار إلى شقيقة زوجة المستأجر الأصلى وأولادها.

٢- لم يحاول هذا الحكم مواجهة حكم المحكمة الدستورية مباشرة ، بل التف حوله ، وقال أن حكم الدستورية العليا لا ينطبق على واقعة النزاع ، بل الذى ينطبق على واقعة النزاع هو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، الذى لم يتناوله حكم الدستورية العليا بالإبطال .

٣- اعتبر الحكم أن القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، هو مثيل للقانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بقوله أن "القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدى بمجرده إلى عدم دستورية مثيله ، الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا " ، كأنه كان من الجائز أو المتصور الطعن

بعدم دستورية قانون ملغى ، هو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٤- بالإضافة إلى تطبيق القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، طبق الحكم نظرية المساكنه ، التى نشأت لسد النقص فى القانون الملغى أيضا ، رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٥- هذا الحكم يخالف المبادئ القانونية المستقرة ، والتى أقرتها محكمة النقض ، وهو أن القانون الجديد المتعلق بالنظام العام ، يسرى بأثر فورى مباشر على جميع العقود القائمة ، التى أبرمت فى ظل قوانين سابقة . ولا تسرى القوانين السابقة إلا فى المسائل الأخرى التى لا تتعلق بالنظام العام ، والتى تعتبر نصوصها مفسرة أو مكملة لإرادة المتعاقدين . وفى هذا المعنى تقول محكمة النقض فى أحد أحكامها الرصينة ""من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت ابرامه ... ما لم يصدر أثناء سريان مدته قانون جديد يتعلق بالنظام العام ، فإنه يكون واجب التطبيق فتسرى أحكامه على العقد بأثر مباشر "" (جلسة ١٧ مايو ١٩٨٤ ، الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥٣ق، مجموعة أحكام النقض ، ص ١٣٥٢) .

٦- من المؤكد أن مسألة الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، على خلاف إرادة المؤجر ، هى مسألة تتعلق بالنظام العام ، ويسرى عليها القانون الجديد بأثر فورى مباشر ، ولا تسرى عليها القوانين القديمة . والقانون الجديد الذى ينطبق على واقعة النزاع هو حكم المحكمة الدستورية العليا الذى يقرر عدم امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلى ، نسباً أو مصاهرة، إلى الدرجة الثالثة . وكان الواجب على محكمة النقض تطبيق هذا الحكم الجديد المتعلق بالنظام العام ، ولكنها أهدرته ، والتفت حوله ، وقالت أن القانون الذى ينطبق على واقعة النزاع هو القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكذلك نظرية المساكنه التى نشأت لإكمال النقص فى القانون الملغى أيضا رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٧- صدر هذا الحكم المنفرد فى ٢٦ مايو ٢٠٠٣ ، من نفس الدائرة ، التى أصدرت بعد ذلك فى ٢٣ يونيه ٢٠٠٣ ، الحكم المنفرد الآخر السابق

التعليق عليه ، والذى اعتبر المساكن مستأجراً أصليا ونسب ذلك إلى القضاء المستقر لمحكمة النقض على خلاف الحقيقة . وقد أصبح من الضرورى أن تجتمع الهيئة العامة للمواد المدنية ، لتبدى رأيها بوضوح فى هذين الحكمين المنفردين ، الخطيرين ، الصادرين من دائرة واحدة .

ثالثا : الهيئة العامة لمحكمة النقض إتخذت موقفا ايجابيا من أحكام الدستورية العليا

على خلاف الحكم المنفرد السابق ذكره ، الذى التف حول حكم المحكمة الدستورية العليا ، وأهدره، ولم يطبقه ، فإن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ، قررت فى حكمها الصادر فى ١٨ مايو ١٩٩٩، فى الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٦١ق ، هيئة عامة ، تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا ، بأثر مباشر ، من اليوم التالى لتاريخ نشره ، حتى ولو تم نشره ، بعد صدور الحكم المطعون فيه أمام محكمة النقض ، طالما ، حسب تعبير الهيئة العامة لمحكمة النقض "قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها" .

محكمة النقض إذن ، فى هيئتها العامة ، اتخذت موقفا ايجابيا للغاية من حكم المحكمة الدستورية العليا، ولم تحاول الالتفاف حوله أو إهداره ، وهو ما يؤكد أن الحكم المنفرد السابق ذكره ، لا يتفق مع قضاء محكمة النقض فى مجموعه .

ونظراً للأهمية البالغة ، لحكم الهيئة العامة لمحكمة النقض ، نورد فيما يلى بعض فقراته . تقول الهيئة العامة : ""يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبى أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم

الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون من اليوم التالى لنشره لا يجوز تطبيقه مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض . وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها . لما كان ذلك ، وكانت بعض أحكام هذه المحكمة قد ذهبت إلى عدم تطبيق الحكم بعدم دستورية نص لازم للفصل فى النزاع إذا صدر بعد صدور الحكم المطعون فيه . فإنه يتعين العدول عن هذا الرأى والأخذ بالرأى الأول وإعمال ذلك الحكم اعتباراً من اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية على الطعون المنظورة أمام محكمة النقض " .

"وحيث إنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى القضية رقم ١١٦ سنة ١٨ق المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (٣٣) بتاريخ ١٩٩٧/٨/١٤ والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم (٣٨) بتاريخ ١٩٩٧/٩/١٨ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل - مما مؤداه - أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة ٢٩ آنفة الذكر أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم - بيان حصر - فى الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأى من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى . لما كان ذلك . وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها - شقيقه للمستأجر الأصلى - أى قريبه له نسباً من الدرجة الثانية ، فلا تستفيد من امتداد عقد إيجار شقيقها طبقاً للمادة ٢٩ سالفة الذكر - سندها فى الاستفادة من هذا الامتداد إليها . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف إعمالاً لحكم المادة ٢٩ آنفة البيان المقضى بعدم دستوريتها ، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن .

وهذا الحكم الصادر من الهيئة العامة لمحكمة النقض ، لا يحتاج إلى تعليق .

رابعا : فيما عدا الحكم المنفرد السابق ذكره ، أجمعت كل أحكام محكمة النقض على تأكيد أن المساكن لا يعتبر مستأجراً أصليا، طبقا لمبدأ نسبية أثر العقد

من الغريب أن الحكم المنفرد السابق ذكره ، قال أن من المقرر في قضاء محكمة النقض ، أن المساكن هو أحد المستأجرين المتعددين ، حتى ولو توارى وراء المستأجر الذى تحرر العقد باسمه . وعلى خلاف هذا القول الغريب ، فإن كل أحكام محكمة النقض تواترت على تأكيد مبدأ نسبية أثر العقد، وأن المساكن لا يعتبر مستأجراً أصلياً طبقا لهذا المبدأ . ونورد فيما يلى عبارات بعض هذه الأحكام .

١- قضت محكمة النقض ، فى جلسة ١٧ يناير ١٩٨١ ، فى الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ق ، مجموعة أحكام النقض ، ص ٢٢٢ ""ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقى أفراد أسرته ، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل فى العقد ، وكان مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص - الذين أوردهم النص - فى استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه نيابة عن أفراد أسرته . لما كان ذلك ، فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة للمستأجر الأصلى إبان التعاقد، فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها ، وكان الواقع فى الدعوى أن زوج الطاعنة قد اتفق مع المطعون عليها (المؤجرة) على إنهاء العقد ، وأعقب ذلك طلاقه

لها ، فإن هذا الإنهاء وقد صدر عنه بصفته الطرف الأصيل فى العقد ، يسرى فى حق الطاعنة وليس لها من سند للبقاء فى العين " .

هذا الحكم الهام جداً ، لا يكتفى بنفى صفة المستأجر الأصلى عن المساكن، طبقا لمبدأ نسبية أثر العقد، بل يقدم حجة أخرى وهى أنه لو كان المساكن مستأجراً ، لما كانت هناك حاجة إلى النص على امتداد عقد الإيجار إليه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه للعين .

٢- وفى حكم آخر هام ، قضت محكمة النقض ، فى جلسة ٢١ فبراير ١٩٨١، فى الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ق ، مجموعة أحكام النقض ، ص ٥٦٨ ، بأن ""مؤدى نص المادة ١٥٢ مدنى أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع بما يقتضى أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فى الحدود التى بينها القانون فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقديه ، ولئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له ايواؤهم الذين لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلى فى السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية انحرافاً عن المبادئ العامة فى نسبية آثار العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده وإنما تمتعهم بالإقامة فى العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير .. ولا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية " .

٣- وقضت محكمة النقض فى حكم آخر ، فى جلسة ٢٩ مارس ١٩٧٨ ، فى الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٤٤ق، مجموعة أحكام النقض ، ص ٩٠٠ ""أن المقيمين مع المستأجر الأصلى لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر

خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلى فى السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده"".

٤- وقضت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ٢٠ يونيه ١٩٨٤ ، فى الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ق ، مجموعة أحكام النقض ، ص ١٦٨٧ بأن ""المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه ولئن كان عقد إيجار المسكن يتصف بطابع عائلى لا ينشد فيه المنتفع بالعين مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ولمن يقع عليه عبء ايوائهم قانونا أو أدبيا ، إلا أن ذلك لا ينفى نسبية الآثار المترتبة على عقود الإيجار من حيث الأشخاص بحيث لا يفيد ولا يلتزم بها غير عاقديها الاصليين إذ ليس فى مجرد اقامة آخرين مع المستأجر فى المسكن ما ينشئ بذاته علاقة ايجارية بينهم وبين المؤجرين ولو كانت اقامتهم مع المستأجر منذ بداية عقد الإيجار ، إذ لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة الاقامة مع المستأجر الاصلى ، إذ يبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر. ولا يسوغ القول بان المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم فى بداية الإيجار أو بعدها"".

٥- وقضت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ١٦ يناير ١٩٨٤ ، فى الطعن رقم ٤ لسنة ٤٩ قضائية، مجموعة أحكام النقض ، ص ٢١٣ ، "أنه وان كان لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا ... إلا أن ذلك لا ينفى نسبية آثار عقد الإيجار ما بين أطرافه ، فيظل المستأجر الأصلى وحده -

دون غيره من المقيمين معه – هو الطرف الوحيد فى التعاقد مع المؤجر، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير ، انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر علاقة تعاقدية ، سواء كانت اقامتهم منذ بداية الإيجار أو بعده " .

خامسا : محكمة النقض تقرر أن نظرية المساكنه نشأت لسد النقص فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

١ – طبقت محكمة النقض نظرية المساكنه على العقود ، التى أبرمت فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لسد النقص فى هذا القانون ، الذى لم يكن ينص على الامتداد القانونى لعقد الإيجار . وفى هذا المعنى تقول محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ١٧ مايو ١٩٨٤ "إذ كان عقد الإيجار مثار النزاع مبرما فى ١٩٦١/٩/١ ، فإنه يخضع بذلك لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شأن ايجارات الأماكن وما لا يخالفها من أحكام القانون المدنى ، ولما كان هذان القانونان خاليين من الحكم الوارد فى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى يجرى نصها بعدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ... الخ" . (الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥٣ق، مجموعة أحكام النقض ، ص ١٣٥١) .

٢ – وقضت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ٢٦ مارس ١٩٨٤ "ولما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى أن المستأجر الأصلى لشقة النزاع ... قد توفى ... قبل نفاذ القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتبارا من ١٩٦٩/٨/١٨ فإن القانون الواجب التطبيق على واقعة الدعوى هو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإذ لم يرد فى هذا القانون حكم خاص بانتقال حق المستأجر .." .

٣- ويجب أن نلاحظ دائما أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار هو حكم استثنائى خطير يضع قيداً ثقيلاً على حق الملكية ، وتسرى القوانين المنظمة له بأثر مباشر من تاريخ العمل بها ، باعتبارها قوانين آمرة متعلقة بالنظام العام . ولا يجوز بعد العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وأحكام المحكمة الدستورية العليا ، تطبيق نظرية قديمة مؤقتة نشأت لسد النقص فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بما يتعارض مع الأحكام الآمرة للقوانين الجديدة التى حلت محل القانون المذكور . وخضوع العقود للقانون الذى أبرمت فى ظله ، قاصر فقط على الأحكام المكملة أو المفسرة التى لا تتعلق بالنظام العام .

سادساً : التشابه بين نظرية المساكنه ونظرية التقادم

إذا كان عقد الإيجار لا يرتب حقوقاً أو التزامات فى مواجهة المساكن ، طبقا لمبدأ نسبية أثر العقد ، الذى أكدته محكمة النقض فى أحكامها المتواترة ، فما هو مصدر هذه الحقوق والالتزامات ، فى ضوء المصادر المعروفة للالتزام. وهى العقد ، والإرادة المنفردة ... الخ ؟

ومن الواضح أن المساكن أقام فترة طويلة فى العين ، مما قد يغرى بالقول أن مصدر حقوقه والتزاماته ، هو طول المدة أو التقادم . وبالفعل فقد نشر أحد المشتغلين بالقانون مقالا فى إحدى الصحف اليومية الكبرى ، قال فيه أن من أقام فى شقة أكثر من خمس عشرة ، فإنه يصبح مستأجرا بطريق التقادم. وقد أثار هذا المقال بلبلة فى الرأى العام مما اضطررنا معه إلى الرد على هذا المقال بكلمة موجزة قلنا فيها أن التقادم من أسباب اكتساب الحقوق العينية ، وليس من مصادر الحقوق الشخصية أو الالتزامات . وحق المستأجر هو حق شخصى لا يكتسب بالتقادم . لأن مصادر الالتزام معروفة فى القانون وهى العقد والعمل غير المشروع ... الخ . وليس من بينها التقادم . ومصدر

حق المستأجر هو إما عقد قائم أو عقد ممتد بحكم القانون ، أو نص فى القانون يقرر اعتبار شخص ما فى حكم المستأجر كما فى حالة الاستيلاء المؤقت. وإذا كانت فكرة التقادم تبدو مستهجنة وغير ممكنة التطبيق على الحق فى الإيجار ، فإن فكرة المساكنه لا تختلف عنها فى شيء .

وإذا كانت محكمة النقض قد طبقت نظرية المساكنه على العقود التى أبرمت فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإنما كان ذلك لضرورة هى سد النقص فى القانون المذكور ، الذى لم يكن يتضمن أى نص على الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، والضرورات تبيح المحظورات أحياناً .

والضرورة تقدر بقدرها . وقد زالت هذه الضرورة بعد العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقوانين التالية له ، حيث نظمت هذه القوانين بالإضافة إلى حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر فى ٢ أغسطس ١٩٩٧ ، مسألة الامتداد القانونى لعقد الإيجار . والأحكام المنظمة لهذه المسألة فى الوقت الحاضر تتعلق بالنظام العام ، لا تجوز مخالفتها أو الالتفاف حولها تحت ستار نظرية قديمة اقتضتها ضرورة لم تعد قائمة .

سابعا : التعارض بين نظرية المساكنه وأحكام المحكمة الدستورية العليا

١- المحكمة الدستورية العليا تحدد من هو موضع اعتبار جوهرى عند التعاقد :

لا يجوز القول بأن نظرية المساكنه تتميز بأنها تراعى الطبيعة العائلية والاجتماعية لعقد الإيجار ، ذلك أن كل قوانين إيجار الأماكن ، لسنة ١٩٦٩ وسنة ١٩٧٧ ، وسنة ١٩٨١ ، راعت هذه الطبيعة ، ولكن بشكل مبالغ فيه ، أدى إلى إهدار حق الملكية ، إلى أن جاءت المحكمة الدستورية العليا ، فوضعت الأمور فى حدودها المعقولة ، وراعت هذه الاعتبارات ، بما يحقق التوازن بين المصالح المتعارضة ، ولا يؤدى إلى إهدار كامل لحد الملكية .

وتقول المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ ، الذى قرر عدم تأبيد عقد الإيجار ، أن ذوى القربى من زوج وأبناء ووالدين .. كانت اقامتهم معه (أى مع المستأجر الأصلى) محل اعتبار جوهرى عند التعاقد ، بما ينهض مبرراً لهذا القيد - فى اطار أزمة الاسكان - فإذا تجاوز الأمر هذا الحد، وانقلب القيد الذى تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة ، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ، ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير ، فإن الأمر يغدو عدوانا على حق الملكية الخاصة ويتعارض مع الاوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (٣٢، ٣٤) من الدستور" .

والمحكمة الدستورية بهذا الحكم قامت بتحديد من يجوز القول أنهم كانوا موضع اعتبار جوهرى عند التعاقد ، وقررت أن الزوج والأولاد والوالدين هم فقط الذين كانوا موضع اعتبار جوهرى عند التعاقد . أما فيما عدا هؤلاء فيمن نصت عليهم الفقرات التى أبطلتها المحكمة الدستورية العليا من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فلا يجوز القول بأنهم كانوا

موضع اعتبار جوهرى عند التعاقد ، وذلك حماية لحق الملكية طبقا للدستور .

وبالمثل فإن من كان يساكن المستأجر الأصلى منذ بداية عقد الإيجار ، من غير الزوج والأولاد والوالدين ، لا يجوز بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا ، القول أنه كان موضع اعتبار جوهرى عند التعاقد ، بالمخالفة لحكم المحكمة الدستورية العليا وطبقا للرأى الذى قطعت به هذه المحكمة .

والمسألة هنا مسألة قانونية ، حيث أن تحديد من يكون موضع اعتبار جوهرى عند التعاقد ، هو أمر قانونى ، قطعت فيه المحكمة الدستورية برأى حاسم ، لا يجوز بعده الخروج عليه ، أو الاجتهاد بشأنه .

٢- المحكمة الدستورية العليا ، تقرر أن امتداد عقد الإيجار لغير الزوج والأولاد والوالدين ، يعصف بحق الملكية ، وينحدر بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية :

قررت المحكمة الدستورية العليا ، فى حكمها الصادر فى ٢ اغسطس ١٩٩٧ ، فى القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ق دستورية ، الجريدة الرسمية ، العدد ٣٣ فى ١٤ أغسطس ١٩٩٧ ، ص ١٩٩٣ ما يأتى: "وحيث إن العدالة الاجتماعية وإن كانت من القيم التى تبناها الدستور ، إلا أن مفهومها لا يناقض بالضرورة حق الملكية ، ولا يجوز أن يكون عاصفا بفحواه وعلى الأخص فى نطاق العلائق الايجارية ... وحيث إن المشرع وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الايجارية ، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا وكلما كان هذا التنظيم متحيفا، بأن مال بالميزان فى اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق ، أو نكولا عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها . ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشيء - وهو أحد عناصر حق الملكية - مدخلا لإثراء مستأجر العين، وإفقار مالكها ...".

"ولا يجوز بالتالى النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الايجارية بوصفها حلا نهائياً ودائما لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها ، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها ، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية ، ويكاد عصفها بمحتواها ، أن يعطل تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشيء محلها ... وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد ..." .

"وحيث أن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها . ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً " .

ومن الواضح أن هذا الحكم يجعل امتداد عقد الإيجار ، لغير الزوج والأولاد والوالدين ، عاصفاً بحق الملكية ، ومنحدراً بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية .

وبعد صدور هذا الحكم لا يجوز الحكم بامتداد عقد الإيجار طبقا لنظرية المساكنه ، أو القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لغير الزوج والأولاد والوالدين ، بما يؤدى إلى إهدار حق الملكية والعصف به. فالحماية التى قررتها المحكمة الدستورية العليا لحق الملكية ، لا يجوز إهدارها طبقا لنظرية قديمة مؤقتة هى نظرية المساكنه ، أو طبقا للقانون الملغى رغم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، كما فعل الحكم المنفرد الصادر من محكمة النقض الذى أشرنا إليه من قبل .

٣- تعاقب القوانين فى الزمان وتحديد القانون الواجب التطبيق :

من المقرر أن العقود تخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله فى أحكامه المفسرة أو المكملة ، التى لا تتعلق بالنظام العام . أما إذا تضمن القانون الجديد حكما متعلقا بالنظام العام ، فإنه يسرى بأثر فورى مباشر على كل العقود القائمة .

وأحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، هى أحكام متعلقة بالنظام العام،

وهى تسرى بأثر فورى مباشر على كل عقود الإيجار القائمة . ولذلك لا يجوز بعد العمل بأحكام المحكمة الدستورية العليا السابق ذكرها، أن يصدر أى حكم من أية محكمة ، يقضى بالامتداد القانونى لعقد الإيجار لغير الزوج والأولاد والوالدين ، سواء طبقا لنظرية المساكنه ، أو طبقا للقانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . فحيث يوجد تعارض بين قانون يقرر الامتداد القانونى ، وبين حكم المحكمة الدستورية العليا الذى يقرر عدم الامتداد القانونى لغير من ذكرهم على سبيل الحصر ، فيجب اهمال القانون المخالف لحكم المحكمة الدستورية العليا، وتطبيق حكم هذه المحكمة دون غيره . وبصفة خاصة ، فإن نظرية المساكنه لا تعلو ، ولا يجوز أن تعلو على، أو تهدر حكم المحكمة الدستورية العليا . فأحكام المحكمة الدستورية العليا تعلو على كل الأحكام القديمة المخالفة لها .

وفى الختام نؤكد ما نراه من أنه إذا عرضت مسألة المساكنه أمام أية دائرة من دوائر محكمة النقض فى المستقبل ، فمن الواجب أن تحيلها إلى الهيئة العامة للمواد المدنية ، لإصدار حكم حاسم فى تحديد القانون الواجب التطبيق على مسألة الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، وهل هو ما قضت به المحكمة الدستورية العليا ، أم ما تقضى به نظرية المساكنه ؟ ولا يمكن أبداً القول بعدم وجود تعارض بين أحكام المحكمة الدستورية العليا ، وبين نظرية المساكنه ، لأن التعارض قائم . وقد أصبحت هذه النظرية القديمة المؤقتة باباً خلفيا للالتفاف حول أحكام المحكمة الدستورية العليا وإهدارها . ولابد من حسم هذا الأمر ، وهذه هى وظيفة الهيئة العامة لمحكمة النقض .

"ولا يجوز بالتالى النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الايجارية بوصفها حلا نهائياً ودائما لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها ، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها ، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية ، ويكاد عصفها بمحتواها ، أن يعطل تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشيء محلها ... وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد ..." .

"وحيث أن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها . ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً " .

ومن الواضح أن هذا الحكم يجعل امتداد عقد الإيجار ، لغير الزوج والأولاد والوالدين ، عاصفاً بحق الملكية ، ومنحدراً بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية .

وبعد صدور هذا الحكم لا يجوز الحكم بامتداد عقد الإيجار طبقا لنظرية المساكنه ، أو القانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لغير الزوج والأولاد والوالدين ، بما يؤدى إلى إهدار حق الملكية والعصف به. فالحماية التى قررتها المحكمة الدستورية العليا لحق الملكية ، لا يجوز إهدارها طبقا لنظرية قديمة مؤقتة هى نظرية المساكنه ، أو طبقا للقانون الملغى رغم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، كما فعل الحكم المنفرد الصادر من محكمة النقض الذى أشرنا إليه من قبل .

٣- تعاقب القوانين فى الزمان وتحديد القانون الواجب التطبيق :

من المقرر أن العقود تخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله فى أحكامه المفسرة أو المكملة ، التى لا تتعلق بالنظام العام . أما إذا تضمن القانون الجديد حكما متعلقا بالنظام العام ، فإنه يسرى بأثر فورى مباشر على كل العقود القائمة .

وأحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، هى أحكام متعلقة بالنظام العام،

وهى تسرى بأثر فورى مباشر على كل عقود الإيجار القائمة . ولذلك لا يجوز بعد العمل بأحكام المحكمة الدستورية العليا السابق ذكرها، أن يصدر أى حكم من أية محكمة ، يقضى بالامتداد القانونى لعقد الإيجار لغير الزوج والأولاد والوالدين ، سواء طبقا لنظرية المساكنه ، أو طبقا للقانون الملغى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . فحيث يوجد تعارض بين قانون يقرر الامتداد القانونى ، وبين حكم المحكمة الدستورية العليا الذى يقرر عدم الامتداد القانونى لغير من ذكرهم على سبيل الحصر ، فيجب اهمال القانون المخالف لحكم المحكمة الدستورية العليا، وتطبيق حكم هذه المحكمة دون غيره . وبصفة خاصة ، فإن نظرية المساكنه لا تعلو ، ولا يجوز أن تعلو على، أو تهدر حكم المحكمة الدستورية العليا . فأحكام المحكمة الدستورية العليا تعلو على كل الأحكام القديمة المخالفة لها .

وفى الختام نؤكد ما نراه من أنه إذا عرضت مسألة المساكنه أمام أية دائرة من دوائر محكمة النقض فى المستقبل ، فمن الواجب أن تحيلها إلى الهيئة العامة للمواد المدنية ، لإصدار حكم حاسم فى تحديد القانون الواجب التطبيق على مسألة الامتداد القانونى لعقد الإيجار ، وهل هو ما قضت به المحكمة الدستورية العليا ، أم ما تقضى به نظرية المساكنه ؟ ولا يمكن أبدا القول بعدم وجود تعارض بين أحكام المحكمة الدستورية العليا ، وبين نظرية المساكنه ، لأن التعارض قائم . وقد أصبحت هذه النظرية القديمة المؤقتة بابا خلفيا للالتفاف حول أحكام المحكمة الدستورية العليا وإهدارها . ولابد من حسم هذا الأمر ، وهذه هى وظيفة الهيئة العامة لمحكمة النقض .

فهرس

ص

- خطاب مفتوح إلى وزير الاسكان ٣
- الحاجة إلى تشريع جديد لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا فى إيجار الأماكن ٥
- المُساكنه الباب الخلفى للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا ٢٩