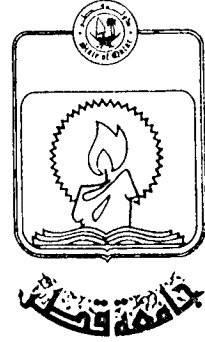


12117

مكتبة البنين  
قسم الدوريات



# مجلة كلية الشريعة والقانون والدراسات الإسلامية

العدد السادس عشر ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م

التزام المؤجر بضمان التعرض  
في قانون المعاملات المدنية  
لدولة الإمارات العربية المتحدة

أ.د. محمد جبر الألفي

نائب عميد كلية الشريعة

جامعة اليرموك - إربد - الأردن

## مقدمة

١ - التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق يعتبر امتداداً لالتزامه الأساسي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وفقاً لما تم الاتفاق عليه<sup>(١)</sup> ويعبر الفقه الإسلامي عن هذا المعنى بالقول إن الإجارة «تتعدد فيما بين المتعاقدين للحال، وتتعدد ساعة فساعة في حق الحكم - وهو الملك - على حسب حدوث المنفعة»<sup>(٢)</sup>.

وقد فصل قانون المعاملات المدنية أحكام ضمان التعرض والاستحقاق أثناء حديثه عن اللتزامات البائع في المواد (٥٣٤ - ٥٤٢)، ثم عاد لبيان ما يخص منها عقد الإيجار في المادتين (٧٧٠، ٧٧١) وأضاف القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ تطبيقاً آخر في المادة السابعة منه، وعلى ذلك: يمكن اعتبار الأحكام الواردة في البيع هي الأصل الذي يكمل أو يفسر ما ورد في الإجارة، بالقدر الذي يتفق مع طبيعتها<sup>(٣)</sup>.

ومن استعراض النصوص الخاصة بضمان التعرض، يتضح أن المشرع ميز بين حالتين: تتعلق أولاهما بضمان المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً، ويلحق به في الحكم التعرض الصادر من أحد أتباعه. وتتعلق الأخرى بضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير، والأصل أنه لا يضمن تعرض الغير إلا إذا كان تعرضاً قانونياً.

وسوف نبحت هاتين الحالتين كلا منهما في مطلب خاص.

(١) السنهوري، الوسيط، ط٣ (١٩٦٣/٦) (٢٩٧). مالوري وإيني، العقود الخاصة، باريس ١٩٩٢، ص٣٦٨.

(٢) الفتاوى الهندية: ٤١١/٤.

(٣) السنهوري، المرجع السابق، ص١٨ ٢٩٧هـ - واعتبار الإجارة نوعاً من البيع هو منحي الفقهاء المسلمين. انظر على سبيل المثال: الكاساني، بدائع الصنائع (١٩٦/٤) «... وهذا يوجب الخيار في بيع العين، كذا في الإجارة، فلا فرق بينهما من حيث المعنى» وانظر: مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري: ٥٠٦/٤.

## المطلب الأول

### ضمان المؤجر تعرضه الشخصي<sup>(١)</sup>

٢- تنص المادة (١/٧٧٠) من قانون المعاملات المدنية على أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض لمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار، ولا أن يحدث في الشيء المؤجر تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، وإلا كان ضامناً».

وتفصيل القول في ذلك يتطلب أن نبحث:

- أولاً : أنواع التعرض الشخصي وشروطه.
- ثانياً : بعض صور التعرض الشخصي.
- ثالثاً : الجزاء المترتب على التعرض الشخصي.

### أولاً - أنواع التعرض الشخصي وشروطه

#### ٣- ضمان التعرض الشخصي:

هو التزام المؤجر بأن يمتنع عن كل عمل أو تصرف يمنع المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر أو يخل بالمنفعة المعقود عليها. والتعرض الشخصي نوعان: ١ - تعرض مادي. ٢ - تعرض مبني على سبب قانوني.

#### ٤- ١- التعرض المادي:

هو ما يمكن أن يقوم به المؤجر من أعمال مادية محضة تحول بين المستأجر وانتفاعه بالشيء المؤجر أو تخل بهذا الانتفاع مثال ذلك: أن يحدث بالعين أو

(١) يمكن الرجوع في هذا الموضوع إلى البحث الذي كتبه الدكتور محمد الزعبي بعنوان: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات: مجلد ٥ عدد ٢ سنة ١٩٩٠، ص ١٥٩ وما بعدها.

ملحقاتها تغييراً يزعج المستأجر في استيفاء المنفعة، أو أن يقتحم الشيء المؤجر دون إذن المستأجر، أو أن يترك مواشيه تدخل الأرض المؤجرة وترعى عشبها، أو أن يمنع المستأجر من الدخول من الباب الرئيسي، أو أن يأمره بالصعود على درج الخدم والطواريء، أو يمنع ضيوفه من استعمال المصعد... ونحو ذلك<sup>(١)</sup>.

#### ٥-٢- التعرض المبني على سبب قانوني:

وهو ما يمكن أن يقوم به المؤجر من ادعاء حق في العين المؤجرة في مواجهة المستأجر، يعوقه عن استيفاء المنفعة المقصودة، مثال ذلك: أن تكون العين المؤجرة غير مملوكة للمؤجر، بأن يكون نائباً أو وكيلاً أو صاحب حق انتفاع، ثم يكتسب ملكيتها بالشراء أو الميراث أو الوصية أو الشفعة أو نحو ذلك، وبمقتضى هذا الملك -الحادث بعد الإيجار- يطالب باسترداد العين من المستأجر، فهذه المطالبة تعتبر تعرضاً قانونياً<sup>(٢)</sup>.

#### ٦- شروط التعرض الشخصي:

يشترط لاعتبار المؤجر مخلاً بالتزامه ضمان التعرض الشخصي، وبالتالي تطبيق المادة (٧٧١) معاملات مدنية، توافر شروط أربعة:

- ١ - أن يقع التعرض فعلاً.
- ٢ - أن يكون التعرض أثناء مدة الإيجار.
- ٣ - أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بالانتفاع.
- ٤ - ألا يستند المؤجر إلى حق ثابت له.

(١) السنهوري، الوسيط : ٣٠٠/٦ وما ذكره من مراجع وأحكام. مالوري إيني، العقود الخاصة، ص ٣٦٩. وانظر نقض مدني فرنسي ( Civ.3,4.3.1987,B111,no37 ) ونقض مدني مصري في ١٤/٥/١٩٨٩ (طعن رقم ٢٩٥ لسنة ٥٣ق)  
(٢) السنهوري: المرجع السابق ص ٣٠٢-٣٠٣، سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة -عقد الإيجار- القاهرة ١٩٥٤، ص ٣٥٨ نقض مدني مصري: ١١/٢٥/١٩٨٢ (طعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ق).

يشترط لتحقق التعرض الشخصي من جانب المؤجر أن يقع التعرض للمستأجر فعلاً، فلا يكفي مجرد التهديد بإيقاع التعرض، ولا يكفي كذلك خشية المستأجر من قيام المؤجر بالتعرض، ومع ذلك فإن التعرض إذا كان على وشك الوقوع، كما إذا عمد المؤجر إلى دخول العين المؤجرة عنوة وبلا مسوغ، أو إذا عمد إلى هدم جزء من العين المؤجرة، يكون قد تعرض فعلاً<sup>(١)</sup>

ووقع التعرض بالفعل، إذا كان مادياً، يتمثل في قيام المؤجر بأعمال مادية تزعج المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة، سواء كان ذلك بفعل إيجابي كمنع المستأجر من دخول الشيء المؤجر أو من استعمال المصعد، أو كان باتخاذ موقف سلبي كمجرد امتناعه عن تقديم منفعة متفق عليها (عدم تعيين حارس، عدم تشجير الحديقة).<sup>(٢)</sup>

ووقوع التعرض بالفعل، إذا كان قانونياً، يتمثل في قيام المؤجر بمطالبة المستأجر أن ينفذ ما يذمعه، فإذا تملك المؤجر العين المؤجرة بسبب حدث بعد الإجارة، وهدد المستأجر باسترداد الشيء المؤجر، لا يكون قد تعرض فعلاً، بل لابد لوقوع التعرض الفعلي من إقامة دعوى الاسترداد ومطالبة المستأجر باسترداد العين المؤجرة، والتعرض هنا ليس تعرضاً مادياً، بل هو تعرض مبني على سبيل قانوني.<sup>(٣)</sup>

وتقدير ما إذا كان التعرض قد تحقق فعلاً، يخضع لمحكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية، ولا معقب عليها في ذلك مادام استخلاصها سائغاً<sup>(٤)</sup>

(١) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، القاهرة: ١٩٩٤م، ص ٤٦٤.

(٢) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ٣٥٩، ونقض فرنسي (Soc.9.7. 1959,B.IV,no) ( 888 )

(٣) السنهوري، نفس المرجع، ص ٤١٠.

(٤) نقض مدني مصري: ١٩٧٥/٤/٨ (طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ق).

## ٨ - ٢ - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار:

لا يتحقق التعرض إلا إذا وقع في وقت يحق للمستأجر فيه أن يتنفع بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup>، ومدة الإيجار لا تقتصر على الوقت المحدد بالعقد، وإنما تمتد لتشمل التجديد الصريح أو الضمني، يستوي في ذلك أن يكون تجديداً اتفاقياً أو قانونياً أو قضائياً. ويدخل في مدة الإيجار التي لا يجوز التعرض خلالها، الامتداد الاستثنائي، ونظرة الميسرة التي يمنحها القاضي ويمهل المستأجر بمقتضاها فترة محددة ليدبر أمره استعداداً لإخلاء العين، وكذلك فترة بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد صدور الحكم بإخلائها وقبل تنفيذه بالطرق القانونية<sup>(٢)</sup>.

وعلى ذلك لا يتحقق التعرض إذا وقع قبل ابتداء سريان الإجارة<sup>(٣)</sup> أو بعد انتهاء العقد، لأن المستأجر حيثئذ لا يكون له الحق في الانتفاع بالشيء المؤجر<sup>(٤)</sup>.

## ٩ - ٣ - أن يؤدي التعرض إلى إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة:

لا يتحقق التعرض إلا إذا كان من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر، كلياً كان أو جزئياً، فإذا هدم المؤجر الدار المؤجرة أو جزءاً منها أو بعض ملحقاتها، كان هذا تعرضاً منه يوجب الضمان، لأنه أخل بانتفاع المستأجر بالدار المؤجرة، ويعتبر أيضاً من قبيل التعرض أن يرهن المؤجر الشيء المؤجر رهن حيازة، لأن (للمرتهن أن يحبس الموهون حيازياً إلى أن يستوفي كامل دينه وما يتصل به من ملحقات أو نفقات، وبعدئذ عليه أن يرد الموهون إلى راهنه)<sup>(٥)</sup>.

- (١) المادة (١/٧٧٠) معاملات مدنية: «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر مدة الإيجار».
- (٢) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٠٥ وانظر حكماً أصدرته محكمة Nancy الفرنسية في ١٩٥١/٦/٧ (G.P, 1951, 11, 98) يؤكد هذا المعنى.
- (٣) نقض مدني مصري: ١٩٤٥/٣/٢٢ (الطعن رقم ٣٧ لسنة ١٤ق)
- (٤) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص ٤٦٩.
- (٥) المادة (١٤٧٧) من قانون المعاملات المدنية.

أما إذا قام المؤجر بعمل مادي أو قانوني لا يحول دون انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر، فلا يدخل ذلك ضمن أعمال التعرض، وعلى ذلك: فإن رهن المؤجر العين المؤجرة رهناً تأمينياً لا يعتبر تعرضاً منه يوجب الضمان، لأن حق الدائن المرتهن لا يتعارض مع حق المستأجر، إذ يثبت «للمرهن حق إدارة عقاره الموهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء الدين»<sup>(١)</sup>

وتقدير ما إذا كان العمل يخل بالمنفعة، متروك لقاضي الموضوع يفصل فيه نهائياً<sup>(٢)</sup>.

١-٤- ألا يستند المؤجر إلى حق ثابت له:

لا يستحق التعرض إذا قام المؤجر -بناء على سبب مشروع- بأعمال تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، والسبب المشروع يمكن أن يتقرر بمقتضى اتفاق أو قانون أو قضاء<sup>(٣)</sup>.

فإذا كان الاتفاق يسمح للمؤجر بالبناء في الحديقة أو بسد بعض المنافذ، أو يمنح المستأجر حق استعمال موقف السيارات على سبيل التسامح ولفترة محددة، فإن ما يقوم به المؤجر، استعمالاً لحقه الاتفاقي، لا يعد تعرضاً يوجب الضمان.

(١) المادة (١/١٤١٣) معاملات مدنية، المذكرة الإيضاحية ص ٩٩٦-٩٩٧.

(٢) نقض مدني مصري: ١٩٨٢/١١/١٥ (الطنن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ق) وما جاء فيه: قيام المؤجر باستغلال عمر مملوك له، يتخلل الأماكن المؤجرة، يعتبر تعطيلاً لانتفاع المستأجرين بالأماكن الواقعة على هذا المر، بنفس المعنى: محكمة استئناف باريس في ٢/٦/١٩٩٢ (J.C.P.92.IV.1752)

(٣) السنهوري: الوسيط: ٣٠٧/٦-٣٠٨ عبدالفتاح عبدالباقي، القاهرة، ١٩٥٢ ص ٢١٦، عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني، القاهرة ١٩٩٠، ص ٥١٢ - ٥١٣، ومن أحكام النقض المصرية في هذا المعنى: نقض مدني ١٩٩٤/٣/٢٣ (الطنن رقم ٨٢ لسنة ١٣ق) ونقض مدني ١٩٤٥/٤/١٢ (الطنن رقم ٣٨ لسنة ١٤ق) ونقض مدني ١٩٨٢/١١/٢٥ (الطنن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ق). ونقض مدني: ١٩٨٨/٢/٢٦ (الطنن رقم ٢٦٩ لسنة ٥١ق)



وإذا كان القانون يجيز للمؤجر أن يقوم بالأعمال الضرورية لصيانة الشيء المؤجر، رغم اعتراض المستأجر (م. ٧٨) أو يجيز له أن يمنع المستأجر من وضع آلات أو أجهزة قد تضر العين المؤجرة أو تنقص من قيمتها (م. ١/٧٦٩)، فلا يعد استعمال هذا الحق الذي قرره له القانون تعرضاً يوجب الضمان.

وإذا صدر حكم قضائي بتعيين المؤجر حارساً على الشيء المؤجر في نزاع بينه وبين المستأجر، فإن وضع يده على العين المؤجرة، بموجب هذا الحق المستمد من القضاء، لا يعتبر تعرضاً يوجب عليه الضمان.

### ثانياً - بعض صور التعرض الشخصي

١١ - للتعرض الشخصي الذي يوجب ضمان المؤجر صور عديدة أفرزها العمل، وتناولها الفقهاء المسلمون<sup>(١)</sup>، والشرح<sup>(٢)</sup> والقضاء<sup>(٣)</sup> بالدرس والتحليل، وقد خص قانون المعاملات المدنية بالذكر من هذه الصور:

- ١ - إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة.
  - ٢ - وإحداث تغيير في الشيء المؤجر.
  - ٣ - والتعرض للمستأجر الصادر من اتباع المؤجر<sup>(٤)</sup>.
- فستعرضها تباعاً على هذا الترتيب.

(١) الفتاوى الهندية (٤/٤٧١) الدسوقي، حاشية (٤/٣١) قليوبي وعميرة، على المحلى على النهاج (٣/٢٧-٢٨) ابن قدامة، المغني (٥/٣٧١) وانظر المادة (٥٨٣) من مجلة الأحكام العدلية وشروحها والمادتان (٦٣٢، ٦٣٣) من مرشد الحيران وهما أكثر وضوحاً.

(٢) السنهوري: المرجع السابق ص ٣٠٨-٣٢٨ مالوري وإيني، المرجع السابق، ص ٣٦٨-٣٦٩

(٣) على سبيل المثال: نقض مدني مصري: ١٩٧٥/١٢/٢ (مج س ٢٦ ص ١٥٣٧) وكذلك في ١٩٩١/٩/١٨ (طعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ق). نقض مدني فرنسي (CIV.) 3,21,12.1987.B.111,no212 .

(٤) المادة (٧٧٠/٢٠١) من قانون المعاملات المدنية.

طبقاً للفقرة الأولى من المادة (٧٧٠): «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار»، وقد سبق أن ذكرنا بعض أمثلة للتعرض المادي، والتعرض المبني على سبب قانوني<sup>(١)</sup>. وقد اعتبر الفقه والقضاء من أعمال التعرض كل أشكال الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة بموجب الإجارة، وذلك مثل قطع الماء أو الكهرباء أو التكييف أو التدفئة، ومثل تعطيل المصعد أو عدم إنارة الدرج أو إيقاف الة رفع الماء، ومثل منع المستأجر من استعمال المدخل العام أو منع زواره من الدخول أو الاحتفاظ بما يرده من مراسلات<sup>(٢)</sup>.

ولا تقتصر أعمال التعرض على العين ذاتها، بل تمتد لتشمل ملحقات العين، ولذلك لا يجوز للمؤجر منع المستأجر من استعمال حظيرة السيارات أو حظائر المواشي والدواجن أو أماكن حفظ المحصولات، ولا يجوز له أن يمنع خدم المستأجر من الغسيل في الغرفات المخصصة لذلك بسطح الدار، كذلك لا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من استعمال حديقة الدار على الوجه الذي تم الاتفاق عليه، ولا أن يمنع أفراد أسرته من استعمال المسبح المخصص للسكان، وإذا كان للعين المؤجرة حق ارتفاق فلا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر منه أو أن يحد من هذا الحق<sup>(٣)</sup>.

ويدخل في أعمال التعرض التي تخل بالانتفاع ما يقوم به المؤجر في شقة أخرى أو بناء مجاور، ويزعج المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يجوز للمؤجر أن يؤجر عيناً في نفس الدار لمن يباشر فيها نشاطاً مقلقاً للراحة أو مضرراً بالصحة أو مخالفاً للآداب، كما لا يجوز له أن يفتح مطلاً في دار

(١) فيما سبق: فقرة (٤)، (٥).

(٢) السنهوري، الوسيط: ٣١٤/٦ - ٣١٥، عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ص ٢١٩، استئناف مصري مختلط ١٩٤٥/٥/٢ (٥٧م ص ١٥٢) ١٩٤٧/٤/٦ (٦٠م ص ١٢)، ١٩٤٧/٤/٢٦ (٦٠م ص ١٢)

(٣) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣١٥ - ٣١٦، سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ص ٢٩٢.

مجاورة يطلع منه على المستأجر أو من يقيم معه، ولا أن يقيم في بنائه القريب ما يمنع الضوء أو الهواء عن العين المستأجرة. وقد قضى بأن المؤجر لا يعتبر متعرضاً للمستأجر بإغلاق ملعب مجاور للعين المؤجرة، كان يزود مستأجر المخزن ببعض عملائه<sup>(١)</sup> وعلى العكس من ذلك: اعتبر القضاء أن المياه التي انسابت من شقة في الطابق الأعلى - أجراها المؤجر لمستأجر آخر- وتسببت في أضرار للمستأجر، تدخل في أعمال التعرض الشخصي التي تزعم المستأجر في استيفاء المنفعة<sup>(٢)</sup>.

١٣ - ويتوقف الفقه والقضاء أمام مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته لمعرفة مدى ما يمكن اعتباره من ذلك تعرضاً للمستأجر يلزم المؤجر بالضمان. ويكاد ينعد الاتفاق على ضمان المؤجر تعرضه الشخصي في حالات ثلاث:

أ - إذا كان الشيء المؤجر، محلاً لتجارياً: فلا يجوز للمؤجر منافسة المستأجر، لا بنفسه ولا عن طريق التأجير لمنافس آخر، ذلك أن إيجار المحل التجاري -مثل بيعه- يتضمن عنصر «العملاء» فتكون منافسة المؤجر تعرضاً يلزمه بالضمان.<sup>(٣)</sup>

ب - إذا تعهد المؤجر بالامتناع عن منافسة المستأجر<sup>(٤)</sup>، فلا يجوز له أن يياشر نفس المهنة، ولا أن يؤجر عيناً مجاورة لمن يياشرها، وإلا كان فعله تعرضاً يستوجب الضمان، وسواء كان شرط عدم المنافسة صريحاً أو ضمناً، فلا يجوز التوسع في تفسيره، لأنه استثناء على مبدأ حرية التجارة، و«الاستثناء

(١) السنهوري: نفس المرجع، ص ٣٢٢ - ٣٣٣، نقض مدني فرنسي: ١٩٢٩/١٢/٤ ( G.P.,1930,1.104 ) إلا إذا فهم من الظروف أن هناك تعاوناً بينهما، فيكون إغلاق الملعب تعرضاً يضمته المؤجر..

(٢) نقض مدني فرنسي ( Civ. 3,4.3.1987,B111,no.37-G.P.,87.1.117 )

(٣) السنهوري: الوسيط: ٦/٣١٩هـ-٢٠٢٧ عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٢٢٧هـ-٢ مالوري وإيني، العقود الخاصة، ص ٣٦٩ محكمة استئناف موبيليه: ١٨٤٤/٧/٢٦ ( S. 44;11;477 ) ومحكمة استئناف ديجون: ١٨٧٥/٥/٥ ( S.75.11.142 )

(٤) يجيز قانون المعاملات المدنية أن يكون المحل عملاً أو امتناعاً عن عمل (م ٢/٢٠٠)

لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره»<sup>(١)</sup>.

ج - إذا قصد المؤجر بعمله الإضرار بالمستأجر: ذلك أن ممارسة المؤجر مهنة مشابهة، أو إيجار عين أخرى لنفس الغرض، بقصد الإضرار بالمستأجر، يعتبر تعسفاً في استعمال الحق، وفق ما قرره قانون المعاملات المدنية بالمادة (١٠٦)، وحيثذ يكون قد تعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة<sup>(٢)</sup>.

١٤- وفيما عدا هذه الحالات الثلاث، فالأصل أن ضمان التعرض لا يتضمن حق المستأجر في عدم مزاحمته مباشرة المؤجر أو المستأجرين الآخرين مهنة مشابهة لمهنته، فهناك فرق بين التزام المؤجر بعدم إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة وبين تقييد حريته في ممارسة النشاط الذي قرره القانون، وإذا ادعى المستأجر أن المؤجر قد تعرض لانتقاعه عن طريق المنافسة، فإن ادعاءه يخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، يفصل فيه على ضوء الظروف والملابسات، وتفسير الاتفاق وما اتجهت إليه إرادة المتعاقدين<sup>(٣)</sup>.

١٥-٢- إحداه تغيير في الشيء المؤجر:

تنص الفقرة الأولى من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية على أنه: «لا يجوز للمؤجر... أن يحدث في الشيء المؤجر تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، وإلا كان ضامناً»<sup>(٤)</sup>.

(١) المادة (٣٠) معاملات مدنية. وانظر: السنهوري نفس المرجع، ص ٣١٩-٣٢٠ عبدالفتاح عبدالباقي. نفس المرجع ص ٢٣٢. وانظر مقالاً عن حق المؤجر في تأجير عين أخرى لممارسة مهنة مشابهة ( B.Boccaro, J.C.P., 1971.1.2394 ) ومقالاً آخر لبولانجيه ( D.1974,chr.171 ) عن المنافسة في الإيجارات التجارية، وحكم محكمة باريس في ١٩٩٢/٢/٦ ( J.C.P.,92.IV,1752 )

(٢) السنهوري : الوسيط ٣١٩/٦ والمراجع التي أشار إليها في هامش (٣)

(٣) السنهوري: المرجع السابق، ص ٢١٦-٢١٩ وما أشار إليه من مراجع وأحكام . وانظر: نقض مدني فرنسي (25.2.1975, B.111.no74) ،

وكذلك نقض تجاري فرنسي ( Com.2.7.1991, cont. cons., 91, no231 )

(٤) هذا النص مجرد تقنين للفقهاء الحنفي. انظر: المادة (٦٣٢) من مرشد الحيران.

وقد خص المشرع بالذكر هذه الصورة لما لها من أهمية عملية، وليضع حداً للخلاف الذي جرى بين الشراح، ولعدم الاستقرار في أحكام القضاء.

ولا ينبغي أن يفهم من هذا النص أن المشرع يغفل يد المالك عن أن يجري ما يناسبه من التغييرات فيما يملك، فحق الملكية «هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً، عيناً، ومنفعة واستغلالاً»<sup>(١)</sup> وله الحق في أن يغير ما يملك بالتعديل أو الزيادة أو النقصان، مادام قد اتخذ من وسائل الحيلة ما يكفل حق المستأجر في الانتفاع المقصود من الشيء المؤجر.

والرأي السائد: أنه يجوز للمؤجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة، إذا كان بسيطاً لا يترتب عليه منع المؤجر من الانتفاع، ولا يخل بالمنفعة المعقود عليها، مادام الضرر الناجم عن ذلك يمكن تحمله ويجري العرف على التسامح فيه، ولا يوجد في العقد نص صريح يمنع المؤجر من إجرائه<sup>(٢)</sup>.

وتطبيقاً للمادة (١/٧٧٠) لا يجوز للمؤجر أن يهدم جزءاً من العين المؤجرة، أو أن يغير من ترتيب الوحدات المكونة لها، أو أن يعدل وضع الأبواب أو النوافذ، أو أن يجري تغييراً في نظام المطبخ أو في دورة المياه، وإذا كان الشيء المؤجر فضاء، فلا يجوز للمؤجر أن يقيم عليه أبنية دائمة أو مؤقتة، لأن ذلك يخل بانتفاع المستأجر... وهكذا<sup>(٣)</sup>.

ويتمد حظر إجراء التغيير ليشمل ملحقات العين المؤجرة، فلا يجوز للمؤجر أن يغير من طبيعة أو استعمال هذه الملحقات بما يكون من شأنه

(١) المادة (١١٣٣) معاملات مدنية . المذكرة الإيضاحية، ص ٨٢٢

(٢) السنهوري: الوسيط ٦/٣١٣-٣١٤ وما أشار إليه من مراجع وأحكام قضاوية . وانظر قراراً لمحكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم ٥٣/١٨٦ (مجلة نقابة المحامين ١٩٥٤ ص ١٩٧) لم يعتبر التغيير تعرضاً من المؤجر، إذا كان الإخلال بالمنفعة تافهاً، وجرى العرف بالتجاوز عنه.

(٣) وقد قضى بأن التغيير الذي أحدثه المؤجر بالطابق الثالث - وهو جزء من العين المؤجرة- يعد تغييراً جوهرياً في طبيعته وكيانه الأصلي، وأنه بهذه المثابة يعتبر تعرضاً مادياً من جانب المؤجر، نقض مدني مصري ١٩٧٥/١٢/٢ (مجموعة أحكام النقض ص ٢٦-١٥٣٧)

الإخلال بالمنفعة المعقود عليها، ولهذا يعتبر المؤجر متعرضاً ويلزمه الضمان إذا حول حديقة الدار إلى مبنى سكني أو جعلها نادياً أو استعمالها كمخزن أو أنشا فيها حظائر للدواجن أو المواشي أو السيارات، ويكون كذلك متعرضاً ويلزمه الضمان إذا حول غرف الخدم إلى مساكن يستعملها أو يؤجرها للغير، وإذا حور في شكل الملحق أو (الجراج) بجعله دكاناً، وإذا جفف المسبح المعد للسكان، وإذا شغل الممر الذي تقع عليه الحوائت المؤجرة .. وهكذا<sup>(١)</sup>.

#### ١٦ - الاستثناء الذي أورده القانون الجديد:

استحدث قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين رقم (٢) لسنة ١٩٤٤ حكماً يتعلق بتطبيق المادة (٧٧٠) من قانون المعاملات المدنية<sup>(٢)</sup>. حين نص في المادة السابعة منه على أنه: «يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر، بالإضافة أو التعلية، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد».

وقد كان الفقه والقضاء في مصر يجيزان للمؤجر - إذا كان المنزل مكوناً من عدة طبقات - أن يبني طبقة أو طبقات فوق المنزل. «وكل ما لمستأجري هذه الطبقات هو أن يطالبوا بتعويض، إذا قلل البناء من انتفاعهم»<sup>(٣)</sup> وقد جرت معظم القوانين الخاصة على منح هذا الحق للمالك، لمواجهة أزمة الإسكان، ولا تعتبر المؤجر في هذه الأحوال متعرضاً، ولا تلزمه بالضمان<sup>(٤)</sup>.

(١) السنهوري: المرجع السابق ص ٣١٢ مع هامشي (٣)، (٤) نقض مدني مصري ١٥/١٢/١٩٨٢ (الظمن رقم ٧٧٨ للسنة ٤٨ق) محكمة باريس: ١٩٩٢/٢/٦ (J.C.P.)

( 92.IV.1752 )

(٢) تنص المادة (٢٢) من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٤ على أن: «يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون». وتنص المادة (٢٣) منه على أن «ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ صدوره» أي ١٢/٤/١٩٩٤.

(٣) السنهوري: الوسيط: ٦/٣١٢ محكمة السيدة زينب ٣/١٢/١٩٢٣ (المحامة ٤ رقم ٥٠٦ ص ٦٧٥)

(٤) انظر على سبيل المثال المادة (١/٣٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في مصر - «يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك، ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل».

ونلاحظ على صياغة المادة السابعة المذكورة أنها تجنبت القيود والشروط التي ورد بها القانون المصري والقانون الأردني ، فقالت: «يجوز للمؤجر» ولم تقل «يجوز للمالك» ولهذا لا يثور بشأنها الخلاف حول صاحب الحق في زيادة عدد الوحدات، أهو المالك وحده، أم المؤجر كذلك<sup>(١)</sup>.

وإباحة المادة السابعة «زيادة عدد الوحدات» دون تقييد بكونها «الوحدات السكنية» يعتبر إطلاقاً لحق المؤجر في بناء وحدات غير سكنية، كعيادات ومكاتب ودكاكين ونحو ذلك، ويدخل فيه كذلك تغيير الملحقات كالحديقة وغرف الخدم وحظائر السيارات، ولذلك لا يرد هنا ما قضت به محكمة النقض المصرية من ضرورة كون الزيادة لوحدات سكنية<sup>(٢)</sup> ولا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية من جواز تخلية الدرج إذا كان مستأجراً بصورة مستقلة مقابل تعويض حدده القانون<sup>(٣)</sup>.

أما نص المادة السابعة -آئفة الذكر- على حق المستأجر في طلب فسخ العقد إذا ترتب على التغيير نقص في منفعة العين المؤجرة، فهو مجرد تطبيق للحكم الوارد في المادة (٧٧١) من قانون المعاملات المدنية وسنعرض له عما قريب.

### ١٧-٣- التعرض الصادر من أتباع المؤجر:

قرنت الفقرة الثانية من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية بين المؤجر وأتباعه في ضمان التعرض، حيث جاء بها: «ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال

والمادة (٦) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢- في الأردن- (١) - يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك» وقد اشترطت الفقرة (ج) من هذه المادة أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.

(١) انظر: في هذا الخلاف: عبدالناصر العطار، المرجع السابق، ص ٨٣٢ مع هـ ٢ محمد الزعبي: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي، ص ١٩٣.

(٢) نقض مدني مصري ١٩٨٣/١/٢٦ (طعن ٦٢ لسنة ٤٤٨ق) عبدالناصر العطار، نفس الموضع.

(٣) تمييز حقوق أردني ١٦٨/٨٨ (مجلة نقابة المحامين س ١٩٨٩ ص ١٤١٣)

التي تصدر منه أو من أتباعه.. فدل ذلك على أن أتباع المؤجر ليسوا من الغير، وإنما تنسب أعمالهم إليه، وتكون أعمال التعرض الصادرة منهم، والتي من شأنها أن تزعج المستأجر في استيفاء المنفعة المعقود عليها، منسوبة إلى المؤجر نفسه، ويلتزم بضمانها وفقاً لأحكام التعرض الشخصي.<sup>(١)</sup>

ولا ينحصر مدلول «الأتباع» في هذا المقام فيما حدده القانون بشأن المسئولية عن فعل الغير<sup>(٢)</sup>، ولكن يتسع هذا المدلول ليشمل «كل شخص لا يكون أجنبياً عنه في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التعرض الصادر منه قد ساق إليه صلته بالمؤجر»<sup>(٣)</sup>

وبناء على ذلك يدخل في مفهوم «التابع»:

أ - كل من ينوب عن المؤجر نيابة اتفاقية كالوكيل، أو قانونية كالولي، أو قضائية كالقيم والحارس القضائي، وكذلك من ينوب عنه المؤجر، كالمدين الرهن الذي أذن للدائن المرتهن بتأجير العين المرهونة. والمالك الذي وضع ما يملكه تحت الحراسة، وأجره الحارس، ويدخل في هذه المجموعة من يحل محل المؤجر في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن الإجارة، كالمقاول والمهندس ونحوهما ممن يقوم بإجراء إصلاحات أو إنشاءات في الشيء المؤجر.<sup>(٤)</sup>

ب - كل من يقيم مع المؤجر، صغيراً كان أو كبيراً، من أهله أو غيرهم، وكذلك أصدقاؤه، وأقرباؤه وضيوفه الذين يترددون عليه، ويدخل في هذه المجموعة من كانت للمؤجر عليه سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه، كالخدم والعمال والموظفين وحفظة الأمن، بشرط أن تكون أعمال

(١) السنهوري، الوسيط (٦/٣٢٣) سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ص ٣٧٤. محمد الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخص، ص ١٦٨ منذر الفضل وصاحب الفتاوي، العقود المسماة، عمان ١٩٩٣، ص ٢٦١.

(٢) المادة (١/٣١٣) «ب» معاملات مدنية، المذكرة الإيضاحية ص ٣١١-٣١٣.

(٣) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٢٤، والتعريفات المتنوعة التي أوردها في هـ (١).

(٤) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٢٤-٣٢٥. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع نفسه ص ٢٣٧، وفي نفس المعنى: محكمة سوهاج الكلية في ١٩٤١/٥/٢٥ (المحامية: ٢١ رقم ٣٤٤ ص ١٠٣٣).



التعرض الصادرة منهم قد وقعت أثناء تأدية عملهم أو بسبب تأدية هذا العمل<sup>(١)</sup>. ويلحق بهذه المجموعة الخلف العام والخاص للمؤجر، وكل من تلقى عنه حقاً والتزم نحوه بمساعدته على الوفاء بالتزاماته قبل المستأجر<sup>(٢)</sup>.

ج - انقسم شراح القانون المدني، فيما يتعلق بالأعمال المادية الصادرة عن مستأجر آخر، تلقى حقه من نفس المؤجر، وكانت هذه الأعمال لها علاقة بصفة المستأجر، فذهب فريق منهم إلى أن هذا التعرض لا يضمنه المؤجر، وللمستأجر المتعرض له أن يرجع مباشرة على محدث الضرر<sup>(٣)</sup>.

وذهب آخرون إلى أن هذا التعرض المادي يدخل تحت ضمان المؤجر، لأن المستأجر يعتبر تابعاً حكماً للمؤجر في ضمان التعرض، فيكون مسئولاً عن أعماله المادية التي تؤدي إلى الإخلال بمنفعة المستأجرين الآخرين، كتركه المياه تنساب إلى مساكنهم، أو إحداثه جلبة وضوضاء تقلق راحتهم<sup>(٤)</sup>.

والذي يظهر من عبارات المادة (٢/٧٧٠) معاملات مدنية: أن المؤجر لا يضمن تعرض المستأجر الآخر إلا إذا كان قانونياً، فقد جاء فيها: «... .» . . . . . تمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر...» .

د - شغل التعرض المادي الصادر عن «البواب» جانباً من الفقه<sup>(٥)</sup> والقضاء في

(١) سليمان مرقس، عقد الإيجار، ص ٣٧٤-٣٧٥.

(٢) الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري ٥٠٧/٤، نقض مدني مصري ١٩٧٠/٤/٩ (مجموعة أحكام النقض ٢١ ص ٥٩٣).

(٣) السنهوري، الوسيط ٦/٣٩٨-٣ حيث عرض لأراء بعض أعضاء هذا الفريق.

(٤) السنهوري، نفس الموضوع، هـ ٤. وعلى هذا جرى قضاء محكمة النقض المصرية ١/٢٦/١٩٨٠ (الطنن رقم ١٠٨ لسنة ٤٥ق) وحكمها في ١٢/٣/١٩٨٧ (طنن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ ق) وحكمها في ١٨/٩/١٩٩١ (طنن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ق)، وهو نفس ما استقر عليه قضاء محكمة النقض الفرنسية، فقد قضت بمسئولية المؤجر عن الضرر الذي أصاب المستأجرين من جراء انفجار أنبوب غاز في إحدى الشقق التي أجراها بنفس العمارة. (Civ.1,24.1.1961,J.C.P.,61.11.12078,n.P.Esmein)

وكذلك حكمها في: (Civ.,3,22.2.1989 J.C.P,89.IV.149)

(٥) مارجریت، عقد حراسة (بوابة) المبنى، رسالة من باريس: ١٩٤٣

فرنسا، فقد قضى بأن المؤجر يضمن تعرض البواب للمستأجر بإعطائه بيانات غير صحيحة لمن يسأل عنه<sup>(١)</sup>، أو برفض تسليمه مراسلاته<sup>(٢)</sup>، أو عدم إيصال المخابرة الهاتفية إليه<sup>(٣)</sup>، وكذلك إن امتنع عن فتح الباب له<sup>(٤)</sup>، أو منعه من استعمال المصعد<sup>(٥)</sup>، كما قضى بضمان المؤجر إذا أذاع البواب أسرار المستأجر<sup>(٦)</sup>، أو قرأ مكاتبات مستأجر سابق<sup>(٧)</sup>.

وقضى بعدم مسئولية المؤجر عما يحدث من سرقات للمستأجر، إلا إذا وقعت بإهمال البواب<sup>(٨)</sup> كما لا يسأل عن أعمال البواب إذا وقعت نتيجة تقصير من جانب المستأجر<sup>(٩)</sup>، أو كانت هذه الأعمال لا تدخل في نطاق عمله.

### ثالثاً - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي

١٨- نصت المادة (٧٧١) من قانون المعاملات المدنية على أنواع الجزاء المترتب على تعرض المؤجر للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة أو يمنع من انتفاعه بالشيء المؤجر أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، سواء كان هذا التعرض المادي مبنياً على سبب قانوني أو على غيره، وسواء صدر التعرض من المؤجر أو من أتباعه أو من مستأجر آخر أو ممن تلقى حقاً عن المؤجر، وذلك بقولها: «إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، طبقاً للعقد، جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر» والأحكام التي وردت في هذا النص مجرد تطبيق للقواعد العامة التي قررها قانون المعاملات المدنية، ولهذا فلا نرى أنها وردت على سبيل الحصر،

(١) محكمة ليون الابتدائية: ١٨٨٦/١٢/١٠ ( MLJ.,10.2.1887 )

(٢) محكمة استئناف ليون: ١٨٨٧/١٢/٢١ ( S.,89,11.31 )

(٣) محكمة باريس: ١٨٩٩/٣/١ ( R.D.,13.4.1899 )

(٤) محكمة السين: ١٨٨٩/٢/٢ ( S.,89.11.71. )

(٥) وهذه الأحكام ذكرها السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٢٥-٣٢٦ والهوامش.

(٦) محكمة السين: ١٨٩٥/٦/٨ ( R.D.,12.7.1895 )

(٧) محكمة باريس: ١٩٢٤/٢/١٢ (المحامية: ٤ص ٩١٥)

(٨) نقض مدني فرنسي ١٩٥١/٨/١٧ ( D.,1951.J.682 )

(٩) محكمة السين: ١٩٤٤/٥/١٠ ( G.P.,1944.11.8 )

وحجبت عن المستأجر حقه في طلب التنفيذ العيني. وهكذا يتنوع جزاء التعرض إلى صور أربع:

- ١ - التنفيذ العيني، ويلحق به حبس الأجرة.
- ٢ - فسخ الإجارة.
- ٣ - إنقاص الإجارة.
- ٤ - التعويض.

١٩-١- التنفيذ العيني:

للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني في حالة تعرض المؤجر له تعرضاً مادياً أو قانونياً، استناداً إلى نص المادة (١/٣٨٠) معاملات مدنية، الذي يقضي بأن: «يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً» فإذا كان التعرض يتمثل في فعل إيجابي، كأن يضع المؤجر معدات أو أدوات في طريق المستأجر، جاز له أن يطلب من القضاء الحكم برفعها، وإذا كان التعرض قد أخذ شكل المنافسة في المهنة أو الحرفة، على النحو المتقدم، جاز للمستأجر أن يطلب من القضاء إلزامه بالكف عن هذه المنافسة، وإذا صدر التعرض من أتباع المؤجر أو من البواب، كان للمستأجر مطالبة المؤجر بكف التعرض الصادر منهم<sup>(١)</sup>.

وكذلك إذا تمثل التعرض في فعل سلبي صدر عن المؤجر أو أحد أتباعه، كامتناعه عن تقديم الخدمات المتفق عليها أو التابعة للانتفاع، مثل عدم تشغيل آلة رفع الماء إلى الطبقات العليا، أو عدم دفع قيمة الاشتراكات أو الرسوم مما أدى إلى قطع المياه أو الكهرباء أو إيقاف صيانة المصعد، ففي هذه الحالات يجوز للمستأجر أن يطالب بإعادة الوضع إلى ما كان عليه<sup>(٢)</sup>.

وغني عن البيان أن التنفيذ العيني إذا كان غير ممكن لانتهاؤ مدة الإجارة،

(١) السهنوري، الوسيط ٦/٣٢٨-٣٣٠. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع نفسه، ص ٢٤٣،

نقض مدني مصري ١٩٨٨/٦/٥ (الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٥٢ق)

(٢) نقض مدني مصري: ١٤/٥/١٩٨٩ (الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٥٣ق).

أو لكون المؤجر غير المالك، وكذلك إذا كان في التنفيذ العيني إرهاباً للمؤجر بأن كانت المنشآت المطلوب إزالتها تحمله خسارة كبيرة، لا تتناسب مع ما يتحمله المستأجر من الضرر، «جاز للقاضي -بناءً على طلب المدين- أن يقصر حق الدائن على تعويض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً»<sup>(١)</sup>.

#### ٢٠- حبس الأجرة:

يلحق حبس الأجرة بالتنفيذ العيني، وهو حق المستأجر في أن يحبس الأجرة عن المؤجر حتى يكف عن تعرضه إذا قدر أن ما يقوم به المؤجر من باب التعرض الجدي، فإذا ثبت عدم جدية التعرض كان المستأجر مسئولاً عما يصيب المؤجر من ضرر، وعليه أن يتحمل نتيجة عمله بما في ذلك اعتباره مخالفاً بالتزامه بدفع الأجرة<sup>(٢)</sup>.

#### ٢١- فسخ الإجارة:

ورد النص على حق المستأجر في فسخ الإجارة، كجزء على تعرض المؤجر، في المادة (٧٧١) معاملات مدنية، وكذلك في المادة (٧) من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٤، وهو مجرد تطبيق لحكم المادة (١/٢٧٢) من قانون المعاملات المدنية، فيجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار، بعد إعدار المؤجر بالكف عن تعرضه فلم يمثل<sup>(٣)</sup>.

وطلب المستأجر الفسخ يخضع لتقدير القاضي، فقد لا يجيب المستأجر إلى طلبه -حتى لو تحقق من وجود التعرض- لما يظهر له من أن إعطاء المؤجر مهلة قد يحمله على الكف عن التعرض أو يساعده على التنفيذ العيني، أو لما يراه

- 
- (١) المادة (٢/٣٨٠) معاملات مدنية. نقض مدني مصري: ١٩٧٥/١٢/٣ (الطنن رقم ٨ لسنة ٤٠ق) وانظر كذلك (Paris, 25.3. 1952.GP., 1952.11.39)
- (٢) السنهوري، نفس المرجع، ص ٣٣١-٣٣٢، عبدالناصر العطار، المرجع نفسه ص ٥١٤. نقض مدني مصري: ١٩٧٥/٤/٨ (الطنن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ق)
- (٣) السنهوري، الوسيط: ٣٣٢/٦. عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ٢١٥.

من أن التعرض لم يترتب عليه سوى إخلال بسيط بالمنفعة المقصودة. (١)

### ٢٢-٣- إنقاص الأجرة :

قد يرى المستأجر عدم فائدة طلب التنفيذ العيني، أو أن طلب الفسخ غير ملائم له. . وقد لا يقضي به، فيقنع بالبقاء حيث هو مع تحمل أضرار التعرض، وفي هذه الحالة يجوز له أن يطالب بإنقاص بنسبة ما اختل من الانتفاع، إذ أن الأجرة الكاملة تقابل انتفاعاً كاملاً، فتسقط كلها إذا تعذر الانتفاع، ويسقط بعضها إذا نقص الانتفاع، فيحكم القاضي بسريان الإنقاص من وقت وقوع الخلل في المنفعة وبمقداره (٢).

### ٢٣-٤- التعويض :

للمستأجر أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء تعرض المؤجر، دون نظر إلى ما عسى أن يكون قد طلبه من التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، ذلك أن التزام المؤجر بالضمان هو التزام بنتيجة يشبث الإخلال به، بمجرد الإخلال بالانتفاع ودون حاجة إلى إثبات خطأ من جانبه حتى لو ثبت أنه كان حسن النية (٣).

(١) المادة (٢/٢٧٢) معاملات مدنية. والمادة (٣٥٩) معاملات مدنية. نقض مدني فرنسي :

(D.,1991.525.n.P.Ancel) ١٩٨٩/١٠/١١

(٢) الفتاوى الهندية: ٤/٤٣٨. وانظر: المادة (٦٣٣) من مرشد الخيران، فهي تنص على أنه: «إذا سلم المؤجر جميع الدار للمستأجر، ثم تعرض له ونزع منها بيتاً من بيوتها، رفع عن المستأجر من الأجر بقدر حصته، وكذلك الحكم إذا شغل المؤجر بمناحه بيتاً من بيوت الدار المستأجرة، فإن حصته تسقط من الأجرة المسماة». نقض مدني مصري: ٤/٨/١٩٧٥. (الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ق).

(٣) المواد (٣٨٨-٣٨٦) من قانون المعاملات المدنية، السنهوري، الوسيط ٦/٣٣٣-٣. ٤. نقض مدني مصري: ١٤/٦/١٩٧٣ (الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٨ق)

أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام<sup>(١)</sup>، ولهذا يجوز اتفاق الطرفين على تعديلها بالتشديد أو التخفيف، فيجوز للمستأجر أن يشترط الحق في فسخ الإجارة أياً كانت درجة الإخلال بالمنفعة، ويجوز للمؤجر أن يشترط عدم انعقاد مسؤوليته عما يحدث للمستأجر بسبب إهمال البواب<sup>(٢)</sup>.

ومادام التزام المؤجر بالضمان يخضع لأحكام المسؤولية التعاقدية، فإنه يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من هذا الالتزام، وحيث لا يكون المؤجر مسؤولاً إلا إذا نتج الإخلال بالانتفاع عن غشه أو خطئه الجسيم، وحتى في هاتين الحالتين فإن الشراح يجيزون الإعفاء من المسؤولية إذا ورد النص عليه صراحة وبوضوح، أما إذا ورد بعبارة عامة فلا يفيد إلا إعفاء المؤجر من خطئه اليسير<sup>(٣)</sup>. ولكن قانون المعاملات المدنية يقرر أن: «كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان»، لأن الغش والخداع ممنوع شرعاً ويجب أن تنتزه عنه العقود<sup>(٤)</sup>.

(١) السنهوري، الوسيط ٦/٣٣٦-٣٣٨. عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ص ٢٤٧. عبدالخالق حسن، عقد الإيجار. دبي ١٩٩٠، ص ٦٦، وقارن حكم محكمة النقض الفرنسية: ( Civ.1,11.10.1989,B.1,no 317 ) الذي قضى بأن التزام الضمان ليس إلا امتداداً لالتزام التسليم، ولهذا لا يمكن اتفاق الطرفين على استبعاده.

(٢) مالوري وإيني، العقود الخاصة، ص ٣٦٨-٣٦٩.

(٣) بوكارا، حق المؤجر في التأجير لتجارة ماثلة، مشار إليه فيما سبق، ص ٩١-١٠١. عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ص ٢٤٧-١٠١. نقض مدني فرنسي: ١٩٤٦/١٠/٢٥ ( D.J.,88

(٤) المادة (٧٧٥) معاملات مدنية. المذكرة الإيضاحية، ص ٦٣١.

## المطلب الثاني

### ضمان المؤجر تعرض الغير

٢٥- تعرض الغير للمستأجر قد يكون تعرضاً مادياً، لا يستند إلى حق يدعيه، كما لو اغتصب شخص السيارة المؤجرة أو منع مستزجر الدار من دخولها أو أطلق المياه في الأرض المستأجرة فأتلف محصول المستأجر، وقد يكون تعرض الغير للمستأجر مبنياً على سبب قانوني، كما لو ادعى شخص أنه المالك للعين المؤجرة وأن الإجارة لا تسري في حقه، وطلب من المستأجر أن يرد إليه الشيء المؤجر.

وموضوع هذا المطلب هو بيان مدى ضمان المؤجر لأعمال التعرض التي تصدر عن الغير وتخل بالمنفعة المعقود عليها. ونعالج ذلك في فرعين: تخصص أولهما لضمان التعرض المادي الصادر عن الغير، والآخر لضمان تعرض الغير إذا بنى سبب قانوني.

### الفرع الأول

#### التعرض المادي الصادر من الغير

٢٦- لم يتضمن قانون المعاملات المدنية نصاً خاصاً يعالج موضوع ضمان المؤجر للمستأجر تعرض الغير إذا كان مادياً، كما هو الشأن في القانون المدني المصري<sup>(١)</sup> والقانون المدني العراقي<sup>(٢)</sup>، ولكنه -أثناء عرض التزامات المستأجر-

(١) المادة (٥٧٥) مدني مصري: ١١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لايد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وانظر في شرحها السنهوري، الوسيط ٦/٣٦٤-٣٨١. عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، ص ٥١٩-٥٢١.

(٢) المادة (٧٥٥) مدني عراقي: ١١- إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. ٢- فإذا قصر في رفع يد =

بين حكم تعرض السلطات المختصة للمستأجر بما يخل بالمنفعة المقصودة من الشيء المؤجر<sup>(١)</sup>، وعلى ذلك يمكن القول بأن القاعدة العامة: أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وقد يرد على هذه القاعدة استثناءات تنعقد فيها مسئولية المؤجر عن هذا التعرض المادي.

#### أولا - القاعدة العامة :

#### ٢٧- المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير:

على الرغم من عدم وجود نص يقضي بهذه القاعدة العامة، إلا أنه يمكن استخلاصها، عن طريق مفهوم المخالفة، من الفقرة الثانية للمادة (٧٧٠) معاملات مدنية، ونصها كالآتي: «ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» وواضح أن مفهوم المخالفة لهذا النص هو أن ضمان المؤجر لا يمتد إلى التعرض المادي الصادر من مستأجر آخر أو من أي شخص غيره<sup>(٢)</sup>. والحكمة في أن المؤجر لا يكون مسئولاً عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير، أن المؤجر أجنبي عن هذا التعرض وليست له صفة في دفعه أكثر مما للمستأجر. وقد ترجع بعض أسباب تعرض الأجنبي إلى خطأ المستأجر أو تقصيره، فيتحمل وحده عبء القيام بدفع التعرض المادي الصادر من الغير، دون أن يشترك المؤجر معه في ذلك.<sup>(٣)</sup>

= الغاصب وكان ذلك ممكناً له، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب، فلا تسقط عنه الأجرة، وله أن يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض». وانظر في شرحها: جعفر القضي، الوجيز في العقود المدنية، ص ٢٥٧- ٢٥٨.

(١) المادة (٧٨٢) معاملات مدنية. المذكرة الإيضاحية، ص ٦٣٤- ٦٣٥.

(٢) عبدالحائق حسن، عقد الإيجار، ص ١٩٣.

(٣) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٦٦ والمراجع التي أشار إليها في هامشي (١)، (٢)



٢٨ - شروط اعفاء المؤجر من ضمن التعرض المادي الصادر من الغير:

التعرض المادي الذي لا يضمه المؤجر هو كل فعل يصدر من أجنبي يخل بانتفاع المستأجر بالشيء المؤجر أو ملحقاته، ولا يستند فاعله إلى حق يدعيه<sup>(١)</sup>. ومن ذلك يتضح أن هذا الفعل ينبغي أن تتوافر فيه شروط ثلاثة لكي يعفى المؤجر من ضمانه:

- ١ - أن يصدر التعرض من أجنبي.
- ٢ - أن يكون التعرض مادياً.
- ٣ - أن يقع أثناء الإجارة.

٢٩-١- أن يصدر التعرض من أجنبي:

المقصود بالأجنبي الذي يصدر منه التعرض، كل شخص آخر غير المؤجر وأتباعه، على التفصيل الذي سبق بيانه<sup>(٢)</sup> ذلك أن التعرض إذا صدر عن أحد من هؤلاء فإن المؤجر يكون ضامناً له بنص المادة (٧٧٠) من قانون المعاملات المدنية، وكذلك يكون ضامناً إذا كان له شأن في هذا التعرض، كأن يحرض المؤجر أو أحد أتباعه شخصاً أجنبياً على أن يقوم بالتعرض للمستأجر، أو أن يتخذ المؤجر أو أحد أتباعه موقفاً سلبياً في حين كان يجب عليه التصدي للغير، وخاصة في حالات حدوث سرقة متاع المستأجر نتيجة إهمال البواب<sup>(٣)</sup>.

٢-٣٠- أن يكون التعرض مادياً محضاً:

لا يستند المتعرض في ارتكابه إلى أي حق يدعيه، كما لو ترك الغير

(١) عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، ص ٥١٩.

(٢) فيما سبق: فقرة (١٧)

(٣) السنهوري، الوسيط: ٣٦٧/٦ مع هـ ١. سليمان مرقس. المرجع السابق. ص ٣٨٢. عبدالفتاح عبدالباقي، نفس المرجع، ص ٢٦١ مع هـ ٢. وانظر: نقض مدني فرنسي في ١٩٥١/٨/٧ (D., 51.682) وحكمها في قضية حراسة إسكان ذوي الدخل المتوسط ( 11.L.M. ) من الأنفاقين ( des clochards ) رقم

( Civ.3,10.11.1987,B.111,no .1893 )

مواشيه ترعى في الأرض المستأجرة بدون ادعاء ما يبرر ذلك، وكما لو اعتاد أولاد الحارة على لعب الكرة أمام الحانوت المستأجر مما أدى إلى إتلاف واجهته وإزعاج زبائنه، وكما لو امتد حريق من مصنع مجاور إلى المخزن المستأجر فاحترقت بضاعة المستأجر<sup>(١)</sup>.

### ٣-٣- أن يقع التعرض أثناء سريان الإجارة:

يستوي في ذلك أن يكون التعرض<sup>(٢)</sup>، حدث في المدة التي حددها الاتفاق، أو المدة التي امتد العقد إليها، كالتجديد الاتفاقي أو القانوني أو القضائي، ويدخل ضمن هذه المدة نظرة الميسرة، والفترة التي يبقى فيها المستأجر بالعين المؤجرة، بعد صدور حكم بإخلائها وقبل تنفيذه بالطرق القانونية<sup>(٣)</sup>، ومجمل القول أن التعرض لا يتحقق إلا إذا وقع في وقت يحق للمستأجر فيه أن يتففع بالعين المؤجرة<sup>(٤)</sup> وحيثد تقع عليه مسؤولية دفع التعرض المادي الصادر من أجنبي.

وعلى ذلك: إذا وقع التعرض قبل تسليم الشيء المؤجر، فإن المؤجر هو الذي يلتزم بضمانه، حتى يتمكن من تنفيذ التزامه بتسليم العين للمستأجر<sup>(٥)</sup> وكذلك الأمر إذا وقع التعرض قبل ابتداء سريان الإجارة<sup>(٦)</sup>. أو بعد انتهاء مدة الانتفاع<sup>(٧)</sup>، لأن المستأجر -في الحاليتين- ليس له حق يمكن أن يعتدي عليه<sup>(٨)</sup>.

- (١) في هذه الأمثلة وغيرها: السنهوري، المرجع نفسه، ص ٣٦٨-٣٦٩، وحكم محكمة ليون في ١٩٦٣/٩/٢٤ (D., 1964. 259)
- (٢) نقض مدني مصري ١٩٤٥/٣/٢٢ (الطنن رقم ٣٧ للسنة ١٤١٤ق).
- (٣) محكمة Nancy (7.6.1951, G.P., 1951.11.98)
- (٤) المادة (١/٧٧٠) معاملات مدنية: «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر... مدة الإجارة».
- (٥) السنهوري، الوسيط: ٣٦٩/٦-٣٧٠ وما أشار إليه من مراجع وأحكام.
- (٦) نقض مدني مصري: ١٩٤٥/٣/٢٢ (الطنن رقم ٣٧ للسنة ١٤١٤ق).
- (٧) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص ٥٥٨.
- (٨) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٧٠ مع هـ (٤).

٣٢- إذا توافرت هذه الشروط فإن المستأجر لا يمكنه الرجوع على المؤجر بضمان التعرض، وإنما له أن يرجع على المتعرض وفقاً لقواعد المسؤولية عن الفعل الضار، فإذا ترتب على تعرض الغير أن أصبح الشيء المؤجر بحاجة إلى إصلاحات جسيمة، فإن رجوع المستأجر على المؤجر لا يكون على أساس ضمان التعرض بل على أساس مطالبته بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة.

وخلافاً لما يقضي به القانون المدني المصري من إجازة الحيابة في الحق الشخصي<sup>(١)</sup>، فإن قانون المعاملات المدنية قصر دعاوي الحيابة على الحائز القانوني، الذي يحوز الشيء بنية تملكه، أما المستأجر فإنه حائز عرضي، يضع يده على الشيء المؤجر لحساب مالكه، فإذا أقام الدعوى على المتعرض فلا يقيمها باسمه، بل يقيمها باسم المالك عن طريق الدعوى غير المباشرة.<sup>(٢)</sup>

#### ثانياً: الرجوع على المؤجر:

٣٣ - الحالات الاستثنائية لضمان المؤجر : إذا كانت القاعدة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، فإن هناك حالات استثنائية يجوز فيها أن يرجع المستأجر على المؤجر متى وقع له تعرض مادي من الغير. من هذه الحالات الاستثنائية.

#### ١ - الاتفاق على الضمان.

٢ - التعرض الصادر عن الجهات المختصة وفقاً للمادة (٧٨٢) من قانون المعاملات المدنية.

(١) المادة (١/٥٧٥) مدني مصري: «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوي وضع اليد». وانظر: نقض مدني مصري في ١/١/١٩٨١ (الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٠ ق) وفي شرح المادة المذكورة: السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٧٢-٣٧٣ وما أشار إليه من مراجع وأحكام.

(٢) انظر: المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص ٩٢٣ وما بعدها عبدالحالقي حسن، عقد الإيجار، ص ١٩٧

٣٤-١- الاتفاق على الضمان: القاعدة التي تقضي بعدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير ليست من النظام العام<sup>(١)</sup> فيجوز الاتفاق على ما يخالفها تخفيفاً أو تشديداً، ومن قبيل الاتفاق على تشديد الضمان ، اشتراط المستأجر على المؤجر أن يضمن التعرض المادي الصادر من الغير ، يستوي في ذلك أن يكون هذا الاشتراط صريحاً أو ضمناً، وقد قضى بأن إيجار الخزان الحديدية يجعل المصرف مسئولاً عن تلف أو اختفاء الأشياء المودعة بالخزانة<sup>(٢)</sup> كما قضى بأن التزام المصرف بالحفظ هو التزام بوسيلة<sup>(٣)</sup>. وكذلك الحال في عقود المخازن والمعارض ومواقف السيارات<sup>(٤)</sup> ، وفي حالات متعددة استطاع القضاء أن يستخلص من ظروف الحال أن الاتفاق يتضمن شرطاً يلزم المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير<sup>(٥)</sup>.

٣٥-٢- التعرض الصادر عن الجهات المختصة: تنص المادة (٧٨٢) من قانون المعاملات المدنية ما يأتي: (١- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر، دون سبب من المستأجر، تنفسخ الإجارة، وتسقط الأجرة من وقت المنع. ٢- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، فللمستأجر فسخ العقد، وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر<sup>(٦)</sup>).

(١) السنهوري ، الوسيط : ٦/ ٣٧٥ مع هـ (١)

(٢) ( Civ,1,21.5.1957,B.1.no 226 ) ( Com.,29.10.1952,D.,53.53 )

(٣) التزام بتسيجة : ( Civ.!,15.11.1988, D.,89.349,n. Delebeque )

التزام بوسيلة : ( Com.,22.10.1991,Banque 92.102,n. Rives - Lange )

(٤) انظر: بلانيول وريبير وتك، موسوعة القانون المدني الفرنسي، باريس ١٩٥٦، ج ١٠، ص ٥٣٤

(٥) على سبيل المثال:

١ - ( Civ.1,13.10.1987,B.1,no262. )

٢ - ( Civ.3.22.2.1989.J.C.P.,89.IV.149 )

٣ - ( Civ.3,282.2.1990,D.,90,IR.,75 )

(٦) يقبلها نص المادة (٥٧٤) من القانون المدني المصري: «إذا ترتب على عمل (صدر من) جهة حكومية، في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا

أورد القانون المدني المصري مقابل هذا النص ضمن «التزام المؤجر بضمان التعرض» ووضعه قانون المعاملات المدنية بين النصوص التي تعالج موضوع «التزامات المستأجر» ولعل وجهة نظر قانون المعاملات المدنية: أن الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر، فيضمن ما ينشأ عن تعديه أو تقصيره من ضرر، وما يصدر عن السلطات المختصة بشأن العين المؤجرة يعتبر في مقام القوة القاهرة التي تمنع انعقاد مسئولية المستأجر عما يلحق الشيء المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان<sup>(١)</sup>.

٣٦ - ومهما يكن من أمر، فإن الشراح يوردون هذه الحالة على أنها إحدى صور التعرض المادي الصادر من الغير في مواجهة المستأجر، ويجعلون المؤجر ضامناً لهذا التعرض على سبيل الاستثناء<sup>(٢)</sup> وقد دعا إلى اعتبارها من صور التعرض المادي، أن الجهات المختصة لو تعرضت للمستأجر بناء على سبب قانوني، كأن تستولي على الأرض المؤجرة بادعاء أنها مملوكة للدولة، فإن حكم الفقرة الثانية من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية -الخاص بالتعرض المبني على سبب قانوني - هو الذي يكون واجب التطبيق، ولا يوجد، من ثم، مسوغ لإفراد هذه الحالة بالذكر.

٣٧ - شروط تطبيق المادة (٧٨٢) يمكن استخلاص شروط ثلاثة من عبارات المادة (٧٨٢) معاملات مدنية، إذا توافرت جاز للمستأجر طلب فسخ الإجارة وتسقط عنه الأجرة.

فالشرط الأول: أن يصدر التعرض عن سلطة مختصة.

---

كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره».

(١) علقت المذكورة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على المواد (من ٧٧٦ إلى ٧٨٥) دفعة واحدة، في صفحة ٦٣٤، ولم تشر بكلمة واحدة إلى نص المادة (٧٨٢) موضوع هذا البحث، فما ذكرناه في المتن مجرد اجتهاد شخصي.

(٢) السنهوري: الوسيط: ٤٠٦/٦ وما بعدها. سليمان مرقس، نفس المرجع، ص ٣٩٤ وما بعدها. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص ٢٩٩ وما بعدها. عبدالناصر العطار، المرجع نفسه، ص ٥٢٤-٥٢٥. عبدالخالق حسن، المرجع السابق، ص ١٩٨ وما بعدها.

والشرط الثاني: أن يؤدي التعرض إلى منع الانتفاع بالشيء المؤجر أو الإخلال به.

والشرط الثالث: ألا يكون تعرض السلطات المختصة قد صدر بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه.

٣٨-١- أن يصدر التعرض من سلطة مختصة: أي من جهة حكومية أو إدارية، تستند في تعرضها إلى ما هو مقرر لها من حقوق السلطة العامة<sup>(١)</sup>، كحقها في نزع الملكية للمنفعة العامة، أو في حظر بعض الأنشطة الخاصة، أو في هدم المباني الآيلة للسقوط، أو في منع عرض بعض الأشرطة المسجل عليها أفلام أو أغان أو مواد إعلامية، أو في إغلاق بعض المحال الخطرة أو المقلقة للراحة أو المخلة بالآداب.

ويستوي في أعمال التعرض التي تصدر عن السلطة المختصة أن تأتي في حدود القانون، كالأثلة المتقدمة، أو أن تكون مخالفة لأحكام القانون وما قرره من إجراءات، كما لو تعسفت السلطة في استعمال هذه الإجراءات بمنعها المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر دون أي مبرر<sup>(٢)</sup>، ذلك أنه في كلتا الحالتين، يعتبر العمل الذي تتعرض به السلطة للمستأجر في انتفاعه، في حكم القوة القاهرة<sup>(٣)</sup>.

٣٩-٢- أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بالانتفاع: لا يطبق الحكم المنصوص عليه في المادة (٧٨٢) إلا إذا ترتب على تعرض السلطات المختصة حرمان المستأجر من الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة<sup>(٤)</sup> (م ٧٨٢/٢).

(١) السنهوري، الوسيط: ٤٠٨/٦ مع هامشي (١)، (٣) عبدالحالقي حسن، عقد الإيجار، ص ١٩٨ مع هـ (٢)

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري ٥١٣/٤ - ٥١٤.

(٣) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ٣٩٥. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع نفسه، ص ٢٩٩. السنهوري، نفس المرجع ص ٤١٢ مع هـ (١)

(٤) السنهوري، الوسيط: ٤١١/٦ مع هـ (١) وانظر: قضاء محكمة النقض المصرية في ١٢/٣١/

ويستفاد من عبارات المادة (٧٨٢) أن ما يصدر عن السلطات المختصة من أعمال لا تمس الشيء المؤجر أو كيفية الانتفاع به بطريق مباشر، لا تطبق عليه أحكام هذه المادة، حتى لو ترتب عليها إنقاص انتفاع المستأجر، فلو أصدرت السلطات المختصة تشريعاً يقلل من ساعات العمل في المصانع، فلا يجوز لمستأجر المصنع أن يعتبر ذلك تعرضاً له في الانتفاع، ويطلب بتطبيق المادة (٧٨٢)، وكذلك لو أنشأت السلطات المختصة طريقاً جديداً ترتب عليه أن هجر عدد كبير من عملاء المستأجر حانوته الموجود على الطريق القديم، لأن ما قامت به السلطات المختصة لم يمس انتفاع المستأجر إلا بطريق غير مباشر<sup>(١)</sup>.

وقد يأخذ تعرض السلطات المختصة للإنتفاع بالشيء المستأجر صورة رفض الترخيص بمزاولة مهنة أو حرفة معينة، أو سحب الترخيص من المستأجر بعد منحها إياه، والأصل في هذه الحالات أن المؤجر لا علاقة له بما تقوم به السلطات المختصة من منح أو منع، إلا إذا كان قد تعهد للمستأجر بالحصول على ترخيص بمزاولة المهنة، أو ظهر من مجموع نصوص عقد الإيجار ومن الظروف الملابسة وقرائن الأحوال أن العين قد تم تأجيرها مباشرة هذه المهنة، وأن المستأجر لم يكن ليتعاقد على هذه العين لو علم منذ البداية بموقف السلطة المختصة، وحيثذ يمكن تطبيق حكم المادة (٧٨٢)<sup>(٢)</sup>

٤٠-٣ - ألا يكون التعرض نتيجة خطأ المستأجر: لا تطبق المادة (٧٨٢) إذا وقع تعرض السلطات المختصة بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه، كما لو خالف اللوائح التي تنظم مزاولة مهنة معينة، فأغلقت السلطات متجره، أو مصنعه، وكما لو أنشأ بناء في أرض زراعية لا يسمح فيها بإقامة مثل هذا البناء، فهدمت السلطات ما أنشأه، ذلك أن التعرض الذي صدر عن السلطات

---

١٩٨٩ (الطعن رقم ٢٥٥٧ لسنة ٥٥ق) وفي ٢٣/٥/١٩٩٠ (الطعن رقم ١١٨ لسنة ٥٦ق)

- (١) السنهوري، نفس المرجع، ص ٤١٨  
(٢) السنهوري، الوسيط: ٤١٩/٦ وما أشار إليه من أحكام في هـ(٣). سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ٣٩٦ وما بعدها، نقض مدني مصري: ١٩٧٨/١٢/١٤ (الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ ق).

المختصة لم يكن «دون سبب من المستاجر»<sup>(١)</sup>

٤١ - مدى ضمان المؤجر في حالة تعرض السلطات المختصة: ميزت المادة (٧٨٢) معاملات مدنية بين فرضين: في الفرض الأول يؤدي تعرض السلطات المختصة إلى منع الانتفاع الكلي، وفي الفرض الآخر يؤدي هذا التعرض إلى الإخلال الجزئي بالانتفاع.

٤٢- الفرض الأول: إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر، تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع، وهذا الحكم لا يبنى على مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض، فقد ذكرنا أنه لا يلتزم بضمان التعرض المادي الصادر من الغير ما لم يشترط عليه ذلك. وإنما يبنى على مبدأ تحمل التبعة، فحيث يحرم المستاجر من الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر بسبب قانوني أو مادي لا يدل له فيه، تقع تبعة ذلك على المؤجر، لأن الأجرة تقابل المنفعة، فإذا امتنع الانتفاع سقطت الأجرة من وقت المنع، وانفسخت الإجارة بحكم القانون لفوات المنفعة.<sup>(٢)</sup>

وهذه قاعدة مستقرة في الفقه الإسلامي، فإن الأجرة لا تجب إلا حيث يتمكن المستاجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والإسقاط من الأجرة بقدر ما يفوت من المنفعة بسبب عدم تمكنه منها، وفي ذلك يقول الزيلعي: «لو غصبت العين المستأجرة من يد المستاجر سقط الأجر كله فيما إذا غصبت في جميع المدة، وإذا غصبت في بعضها سقط بحسابها لزوال التمكن من الانتفاع، وهو شرط لوجوب الأجرة»<sup>(٣)</sup>.

(١) كما جاء في الفقرة الأولى من المادة (٧٨٢) معاملات مدنية. وانظر في هذا المعنى: سليمان مرقس، نفس المرجع ص ٣٩٦. محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص ٥٥٢. السنهوري، المرجع نفسه، ص ٣٧٧ مع هـ (٣)

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري: ٥١٦/٤ «وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتأمين المستاجر من الانتفاع، وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة».

(٣) الزيلعي: تبين الحقائق: ١٠٨/٥: الدردير، الشرح الصغير: ١٨٠/٤، النووي، روضة الطالبين: ٢٤٢/٥، البهوتي، كشاف القناع: ١٩/٤ وما بعدها.



٤٣- والفرض الثاني : إذا صدر عن السلطات المختصة ما يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد «لفوات الوصف المرغوب فيه» وفي هذه الحالة «تسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر» ويجوز له كذلك أن يحتفظ بالشيء المؤجر مع انقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع، وحيث أنه يمكنه مطالبة المؤجر بإعادة الشيء المؤجر إلى ما كان عليه قبل التعرض، إلا إذا كانت نفقات إعادته إلى أصله تؤدي إلى إرهاق المؤجر.<sup>(١)</sup>

#### ٤٣- مكرراً- موازنة: ضمان التعرض المادي في الفقه الإسلامي:

يعالج الفقهاء مسألة التعرض المادي في أبواب الغصب<sup>(٢)</sup>، يستوي في ذلك أن يصدر هذا التعرض من المؤجر أو من أحد أتباعه أو من الغير، ويستوي في ذلك أن يكون المأجور عقاراً أو منقولاً<sup>(٣)</sup>، فالمستأجر قد ملك منفعة المأجور بالعقد، وأي تعرض له يحرم من الانتفاع أو ينقص منه، يعتبر «غصباً» واعتداء على حق من حقوقه<sup>(٤)</sup>.

ولأن التشريع الإسلامي له خصائص قد انفرد بها، فإنه جمع في أحكامه بين الجزاء الديني والجزاء الدنيوي معاً، حتى يشعر المسلم بوزع نفسي يدفعه إلى تنفيذ أحكامه، مهما أمكنه التقلت من الجزاء في الحياة الدنيا<sup>(٥)</sup>.

ولهذا يبدأ الفقهاء ببيان حكم الغصب -أي صفته الشرعية- ويشبتون أنه حرام بالكتاب والسنة والإجماع<sup>(٦)</sup>، ثم يذكرون حكم الغصب -أي الأثر

(١) السنهوري ، الوسيط : ٣٧٩/٦ - ٣٨١ .

(٢) الكاساني ، بدائع الصنائع: ١٤٢/٧ وما بعدها، ابن جزري، قوانين الأحكام الشرعية، ص ٣٣١ وما بعدها، الشربيني، مغني المحتاج: ٢٧٥/٣ وما بعدها. البهوتي، كشاف القناع: ٨٣/٤ ، وما بعدها.

(٣) الزيلعي ، المرجع السابق: ١٠٨/٥ .

(٤) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته: ٧٠٧/٥ .

(٥) محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي ، القاهرة، ١٩٨٧، ص ١٤١-١٤٢ .

(٦) ابن قدامة، المغني : ٢٢٠/٥

المرتب عليه- وهو وجوب رد المصوب إلى صاحبه مادام قائماً، وإلا يعتبر ضامناً له إذا هلك أو تلف<sup>(١)</sup>.

فإذا كان الشيء المصوب محلاً لعقد إيجار، وجب على المؤجر أن يتبع الإجراءات الشرعية لاسترداده من غاصبه وإعادته إلى المستأجر، لأن عليه التزاماً بتمكين المستأجر من الانتفاع طوال مدة الإجارة<sup>(٢)</sup>، ومع ذلك: فإن غالبية الفقهاء يُلزمون المستأجر بتخليص المصوب من غاصبه، إن أمكنه ذلك بلا مشقة تلحقه أو مال يدفعه<sup>(٣)</sup> لأن العين المؤجرة أمانة عنده، فإن قصر ضمن كالوديع. واستظهر بعضهم «أن المستأجر إذا كان يقدر على تخليص ما عُصّب منه بمال، ولم يفعل، فإن الإجارة لا تنفسخ، بمنزلة ما إذا كان الغاصب تناله الأحكام، ويرجع على ربه بما خلصه به»<sup>(٤)</sup>.

فإذا تمكن المؤجر من تخليص الشيء المؤجر ورده إلى المستأجر، أو استطاع المستأجر أن يسترده من غاصبه، فإن جمهور الفقهاء يفرقون بين حالتين:

١ - في الحالة الأولى: يتم استرداد المأجور في مدة الإجارة. وحيث سقط الأجرة بمقدار مدة الغصب، إلا إذا كانت مدة الغصب يسيرة، ليس لمثلها أجرة<sup>(٥)</sup>، وللمستأجر الخيار بين أن يفسخ الإجارة أو يبقي عليها<sup>(٦)</sup>، إلا إذا كانت المنفعة لم تفت بالغصب، كغصب الأرض المعدة للغرس مع الغرس، فلا تنفسخ الإجارة إذا تم استردادها، ولا يسقط شيء من الأجر<sup>(٧)</sup>.

٢ - وفي الحالة الثانية: يتم استرداد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة،

(١) النووي، المنهاج بشرح المحلى مع حاشيتي قليوبي وعميرة: ٢٧/٣-٢٨.

(٢) قليوبي وعميرة: ٧٩/٣.

(٣) قدري باشا، مرشد الحيران، ص ١٢١. قليوبي وعميرة، المرجع السابق: ٧٩/٣.

(٤) الدسوقي، حاشية على الشرح الكبير للدردير: ٣١/٤.

(٥) قليوبي وعميرة، المرجع السابق: ٨٥/٣.

(٦) المرغيناني، الهداية: ١٧٠/٣.

(٧) الدردير، الشرح الصغير: ١٨٠/٤. البهوتي، كشف القناع: ٢٣/٤.

وحينئذ يكون للمستأجر الخيار بين فسخ الإجارة، وعليه أجره ما مضى من الانتفاع، وبين إبقاء العقد، ومطالبة الغاصب بأجرة المثل، وإن كان المؤجر هو الغاصب فلا أجره له<sup>(١)</sup>.

وإذا لم يتمكن المؤجر من تخليص المأجور، أو كان قد هلك: فلا خلاف في أن الإجارة تنفسخ، وتسقط الأجرة، لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع، فإذا فات التمكن بالغصب فات التسليم وانفسخ العقد فسقط الأجر<sup>(٢)</sup>.

وقد لخص قدري باشا هذه الأحكام في مادتين من مرشد الحيران هما: (٣)

- المادة (٦٣٤): «إذا عرض في مدة الإجارة ما يمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة، بأن غصبت الدار المستأجرة منه ولم يتمكن بأي وسيلة كانت من رفع يد الغاصب، سقطت الأجرة عن المستأجر، ولو عرض ذلك في بعض المدة سقطت الأجرة بقدره»<sup>(٤)</sup>.

- المادة (٦٣٥): «إذا قصرّ المستأجر في رفع يد الغاصب، وكان ذلك ممكناً له، فلا تستقط عنه الأجرة، ولو أمكنه ذلك بإتفاق مال، لا يلزمه ذلك، وتسقط عنه الأجرة»<sup>(٥)</sup>.

## الفرع الثاني

### ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير

٤٤- عالج قانون المعاملات المدنية أحكام التعرض القانوني الصادر عن

- (١) النوري، روضة الطالبين: ٢٤٢/٥. ابن قدامة، المغني: ٣٧٢-٣٧١/٥
- (٢) المرغيناني، الهداية: ١٧٠/٣، ابن قدامة، المغني: ٣٧٣-٣٧٤/٥.
- (٣) قدري باشا، مرشد الحيران، ص ١٢١.
- (٤) قال المؤلف في هـ (٢): «يستفاد حكمها وما بعدها من المادتين من كتاب الإجارة - من الدر وحاشية رد المحتار- من أوسطه فقرة ٨».
- (٥) وانظر كذلك: الزيلعي، تبين الحقائق: ١٠٨/٥.

الغير في مواجهة المستأجر ببيان حدود التعرض الذي يشمل الضمان (م ٧٧٠/٢) وذكر بعض الصور الخاصة لتعرض الغير المبني على سبب قانوني ، ثم تحديد ما يترتب على قيام هذا التعرض (م ٧٧١).

**أولاً: حدود التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يشمل الضمان.**

٤٥ - تعريف التعرض القانوني الصادر من الغير وشروط تحققه: وفقاً لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية، يمكن تعريف التعرض القانوني الصادر من الغير بأنه: « كل تعرض أو ضرر، مبني على سبب قانوني، يصدر من أي مستأجر آخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» وهذا النص مطابق لنص الفقرة الثانية من المادة (٥٧١) مدني مصري، ولنص الفقرة الثانية من المادة (٧٥٣) مدني عراقي.

فهذا النوع من التعرض يتحقق «بادعاء أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار»<sup>(١)</sup>، فينبغي إذن توافر شروط أربعة حتى تنعقد مسئولية المؤجر عن هذا التعرض.

١ - أن يكون المتعرض من الغير.

٢ - أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني.

٣ - أن يقع التعرض بالفعل.

٤ - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

٤٦ - ١- أن يكون المتعرض من الغير: لا يقوم التعرض القانوني الصادر من الغير إلا إذا كان المتعرض أجنبياً عن الإجارة، أما إذا صدر التعرض من المؤجر أو من أحد أتباعه -على النحو السابق تفصيله-<sup>(٢)</sup> فإنه يدخل في دائرة ضمان التعرض الشخصي، لا فرق بين كونه تعرضاً قانونياً أو تعرضاً مادياً.

(١) السنهوري ، الوسيط : ٣٤١/٦ مع هـ. ١.

(٢) انظر فيما سبق : فقرة (٧).

وخلافاً لما استقر عليه الفقه والقضاء في مصر وفرنسا، من اعتبار المستأجر الآخر من نفس المؤجر تابعاً له حكماً<sup>(١)</sup>، فإن قانون المعاملات المدنية يعتبره من الغير وتطبق عليه أحكام التعرض القانوني الصادر من الغير. فقد نصت المادة (٢/٧٧٠) منه على أن «يتمد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر - مبني على سبب قانوني - يصدر من أي مستأجر آخر».

٤٧ - ٢ - أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني: وذلك بأن يدعي الغير حقاً يتعلق بالشيء المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة<sup>(٢)</sup>.

فهو أولاً - يدعي حقاً له على الشيء المؤجر، كادعاء ملكيته له أو أن عليه حق رهن حيازي، ويكفي مجرد الادعاء لقيام التعرض، يستوي في ذلك أن يكون ادعاؤه مبنياً على أساس واقعي أو ليس له أساس، فقانونية التعرض لا تعنى صحته، أو مشروعيته<sup>(٣)</sup> أما إذا كان تعرض الغير ليس مقترناً بادعاء أي حق فإنه يدخل في نطاق التعرض المادي الذي تقدم بيانه.

وهو ثانياً - يدعي حقاً يتعارض مع حق المستأجر، كأن يدعي أنه اشترى العين المؤجرة ولا تسري الإجارة في حقه ويطلب استرداد العين من تحت يده<sup>(٤)</sup>. أما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير لا يتعارض مع انتفاع المستأجر، كادعائه بأن له حق ارتفاق بعدم التعلي على العين المؤجرة، فإن هذا الادعاء لا يعتبر تعرضاً للمستأجر، لأنه لا يتعارض مع حقه في استيفاء المنفعة المقصودة من الشيء المؤجر<sup>(٥)</sup>.

(١) السنهوري، الوسيط: ٣٩٨/٦ مع هـ ٤، ما لوري وإيني، العقود الخاصة، ص ٣٧٠. نقض مدني مصري: ١٢/٣/١٩٨٧ (الطنن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ق) وحكمها في: ١٨/٩/١٩٩١ (طنن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ق) ومن قضاء النقض في فرنسا:

(Civ.3,22.2.1989, J.C.P.,Iv.149),(Civ.1.24.1.1961,J.C.P.,61.11.12078)

(٢) السنهوري، الوسيط: ٣٤٢/٦ وأحكام القضاء التي ذكرها في هـ (١)

(٣) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء، ص ٥١١ مع هـ (٢).

(٤) عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص ٢٤٩.

(٥) عبدالخالق حسن، عقد الإيجار، ص ١٦٨-١٦٩.

وعبارة «أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» - الواردة في المادة (٢/٧٧٠) معاملات مدنية، وفي المادة (٢/٥٧١) مدني مصري، وفي المادة (٢/٧٥٣) مدني عراقي - خرجت الأمر الغالب، ولا تمنع من وقوع التعرض لو أن الغير ادعى حقاً غير مستمد من المؤجر ولا تلقاه عنه، كما في حالة الغير الذي يدعي أنه المالك الحقيقي للعين المؤجرة.<sup>(١)</sup>

٤٨ - ٣ - أن يقع التعرض بالفعل: يشترط لتحقيق التعرض المبني على سبب قانوني أن يحدث التعرض فعلاً من جانب الغير، فلا يكفي مجرد التهديد بالتعرض، ولا يكفي خشية المستأجر من أن يتعرض له الغير بعد ما ظهر حقه على العين المؤجرة.<sup>(٢)</sup>

ووقع التعرض المبني على سبب قانوني قد يأتي في صورة أعمال مادية يقوم بها الغير، كأن يدخل الأرض المؤجرة أو يزرعها أو يمنع المستأجر من دخولها، مدعياً أن له حق ملكية أو انتفاع أو ارتفاق، كما يأتي في صورة دعوى قضائية يقيمها الغير، ويطلب فيها استرداد الشيء المؤجر، أو أي حق يتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة.<sup>(٣)</sup>

٤٩-٤- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار: لا يتحقق تعرض الغير المبني على سبب قانوني إلا إذا وقع في وقت يحق فيه للمستأجر أن يتفجع بالشيء المؤجر (م/٧٧٠/١) معاملات مدنية، ومدة الإيجار لا تقتصر على ما هو محدد بالاتفاق، بل تمتد لتشمل التجديد الصريح أو الضمني، اتفاقياً كان هذا التجديد أو قانونياً، أو قضائياً. كذلك تمتد فترة الانتفاع نتيجة نظرة الميسرة، وبعد صدور الحكم بإخلاء العين المؤجرة أو استردادها ما لم يتم تنفيذه بالطرق القانونية<sup>(٤)</sup>. فما دام حق المستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر لا يزال قائماً فعلى

(١) السنهوري، المرجع نفسه، ص ٣٤٤، سليمان مرقس، عقدا الإيجار، ص ٣٨١.

(٢) على النحو الذي سبقت دراسته في التعرض القانوني الصادر من المؤجر، انظر: فقرة (٧).

(٣) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٤٥. سليمان مرقس، المرجع نفسه،

ص ٣٨٠. عبدالفتاح عبدالباقي، نفس المرجع المتقدم، ص ٣١٨-٣١٩.

(٤) محكمة Nancy الفرنسية: ١٩٥١/٦/٧ ( G.P.,1951,11.98 )

المؤجر أن يضمن تعرض الغير المبني على سبب قانوني، سواء كان التعرض قد حدث قبل تسليم العين للمستأجر أو حدث بعد التسليم<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: بعض صور التعرض القانوني الصادر من الغير

٥٠ - يأخذ التعرض القانوني الصادر من الغير صوراً متنوعة أفرزتها الحياة العملية والتطبيقات القضائية، وتعرض لها الشراح بالدرس والتحليل. نكتفي منها بصورتين: تتعلق أولاهما بادعاء الغير حقاً عينياً يتعارض وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وتتعلق الأخرى بما شاع في العمل من تزامم المستأجرين وكيفية المفاضلة بينهم، وهي إحدى تطبيقات ادعاء الغير حقاً شخصياً.

٥١-١- ادعاء الغير حقاً عينياً على الشيء المؤجر: يتحقق تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بادعاء هذا الغير ملكية العين المؤجرة، وأن الإيجار لا يسري في حقه، فإذا ادعى الغير أنه اشترى العين المؤجرة، وأن الإجارة ليست نافذة في حقه، لأن المستأجر ليس شاغلاً للشيء المؤجر، أو لأن عقد الإيجار يشوبه الغش، أو أنه مجرد عقد صوري<sup>(٢)</sup>، فإن هذا يعتبر تعرضاً قانونياً من الغير يلتزم المؤجر بضمانه، وكذلك الأمر إذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة، وأن المؤجر ليس له أي صفة تخوله حق تأجيرها، ومن ثم لا يسري الإيجار في حقه، وطالب باسترداد الشيء المؤجر.

ويتحقق تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بادعاء هذا الغير أن له حق انتفاع على الشيء المؤجر، وأن مدة الإجارة تدخل ضمن الأجل المحدد لانتفاعه، وطالب -بناء على ذلك- باسترداد العين المؤجرة<sup>(٣)</sup>.

ويعتبر تعرضاً من الغير مبنياً على سبب قانوني ادعاء هذا الغير أن له حق

(١) السنهوري، الوسيط: ٣٤٦/٦. محمد عزمي البكري، المرجع نفسه، ص ٥١٤. نقض

مدني مصري، ١٩٤٧/٥/٢٩ (الطعن رقم ٦٤ لسنة ١٦ ق).

(٢) المادة (١٤) من قانون إيجار الأماكن رقم ٢ لسنة ١٩٩٤.

(٣) Malaurie et Aynes, Bien et publicite, Paris 1992, no

مسطحة على الأرض المؤجرة يسمح له بإقامة بناء أو أغراس على هذه الأرض، وفقاً لأحكام المواد (١٣٥٣-١٣٦٠) من قانون المعاملات المدنية، وشرع بالفعل في إقامة منشآت على العين المستأجرة<sup>(١)</sup>.

ومن صور تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أن يدعي الغير -المدين الراهن رهنأ حيازياً- أنه لم يأذن الدائن المرتهن في تأجير الشيء المرهون حيازياً، وأن المرتهن المؤجر خالف أحكام المادة (١٤٧٣) من قانون المعاملات المدنية، التي تشترط هذا الإذن<sup>(٢)</sup>.

٥٢-٢ - تراحم المستأجرين لعين واحدة من نفس المؤجر: يعتبر تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتراحمهم من أهم صور تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، بادعائه حقاً شخصياً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في استيفائه المنفعة المعقود عليها<sup>(٣)</sup>.

٥٣ - وحتى يتحقق التراحم بين المستأجرين ويعتبر تعرضاً يستوجب الضمان، ينبغي توافر الشروط الآتية:

١ - أن يتعدد المستأجرون لعين واحدة: بمعنى أن يكون الشيء المؤجر هو نفسه الذي وردت عليه عدة إجازات. أما لو تعدد المستأجرون وكان عقد كل منهم قد أبرم على شيء يختلف عما أبرم عليه عقد الآخر، كما لو أبرم عقد أحدهم على الدار، وعقد الآخر على سطحها، وعقد ثالث على حديقتها، وعقد رابع على حوائطها الخارجية للإعلان مثلاً، فلا نكون بصدد تراحم بين المستأجرين.

٢ - أن يكون كل من المستأجرين قد أبرم عقداً صحيحاً وناقذاً مع من يملك حق التأجير.

(١) وهذا الحكم القانوني يستند إلى ما استقر في الفقه الحنفي. انظر: ابن عابدين . رد المختار: ٣/٣٩١

(٢) المذكرة الإيضاحية: ص ١٠٢٤-١٠٢٦

(٣) نقض فرنسي : ( Soc.,25.10.1946.J.C.P.,47.11.3400,n.Esmein )



كأن يكون المالك للشيء المؤجر هو الذي تعاقد مع كل واحد من المستأجرين المتزاحمين، أو يكون المالك وهو ذو أهلية- قد تعاقد مع بعضهم ووكيله- في حدود وكالته- تعاقد مع الآخرين. أما إذا استأجر أحدهم ممن يملك حق التأجير- كالمالك ذي الأهلية- وتعاقد آخر مع وكيله- خارج حدود الوكالة- فلا نكون بصدد تزامم بين المستأجرين، لأن المستأجر الثاني تعاقد مع فضولي لا يستطيع تنفيذ ما تعاقد عليه<sup>(١)</sup>.

٣- أن يكون تعدد عقود المستأجرين لنفس العين لمدة واحدة أو لمدد متداخلة: بأن يرد عقد كل منهم على نفس المدة التي ورد عليها عقد غيره، أو تكون هناك مدة معينة تشترك فيها العقود المتعددة. مثال الحالة الأولى: أن يؤجر شخص -ذو أهلية تأجير- عيناً واحدة لعدة مستأجرين مختلفين في المدة من أول يناير ١٩٩٥ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٧ ومثال الحالة الثانية: أن يؤجر هذا الشخص نفس العين لعدة مستأجرين، مدة عقد الأول من أول يناير ١٩٩٥ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٧ ومدة عقد الثاني من أول يناير ١٩٩٦ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٧، ومدة عقد الثالث من أول يناير ١٩٩٦ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٨، ففي هذه الحالة تكون المدة من أول يناير ١٩٩٦ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٧ مدة مشتركة بين المستأجرين الثلاثة، فيتحقق التزامم فيما بينهم.

٥٤- المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين: لم يفرد قانون المعاملات المدنية نصاً خاصاً يمكن على أساسه تفضيل أحد المستأجرين المتزاحمين على غيره، كما فعل ذلك القانون المدني المصري<sup>(٢)</sup>، ولذلك ينبغي اللجوء إلى القواعد العامة في الوفاء، مع الاسترشاد بحكم المادة(١٤) من قانون إيجار الأماكن

(١) من قضاء محكمة النقض المصرية على سبيل المثال:

- عقد إيجار نتيجة إكراه: ١٩٧٧/٥/٤ (الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ق)

- عقد إيجار صوري: ١٩٨١/٣/٢١ (الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٦ ق)

(٢) المادة (٥٧٣) مدني مصري «١- إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذي يفضل. ٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض». وانظر في شرحها، السنهوري، الوسيط: ٣٨٢/٦-٣٩٦

رقم ١٠٢ لسنة ١٩٩٤، وذلك على الوجه الآتي:

أ - القواعد العامة في الوفاء بالالتزام: تنص المادة (٣٩١) من قانون المعاملات المدنية على أن: «١ - أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه. ٢ - وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان مع مراعاة ما تقرره أحكام القوانين خلافاً لذلك»<sup>(١)</sup> وحكم هذه المادة هو الذي تحمل على أساسه مسألة التزام بين المستأجرين، لأن العلاقة بين المورج والمستأجر تخضع لأحكام الحق الشخصي. فالمستأجر ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر، ومن ثم يكون دائناً عادياً، فلا يتقدم على غيره من المستأجرين ولو كان تاريخ عقده ثابتاً أو سابقاً على تاريخ عقودهم، لأن الدائنين العاديين بمنزلة سواء، لا تمييز بينهم في ذلك بسبب تاريخ نشوء حقوقهم أو تاريخ استحقاق الوفاء بها، مهما يكن مصدر هذه الحقوق»<sup>(٢)</sup> ونتيجة ذلك: أن المستأجر الذي يضع يده على الشيء المؤجر قبل غيره من المستأجرين يكون له وحده حق الانتفاع بالعين المؤجرة، حتى لو كان تاريخ عقده متأخراً على تاريخ العقود الأخرى، لأن العبرة هنا بالأسبقية في وضع اليد، الذي يعتبر بمثابة استيفاء للحق، لا فرق في ذلك بين إيجار المنقول أو إيجار العقار<sup>(٣)</sup>.

ب - حكم المادة (١٤) من القانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٩٤: تنص هذه المادة على أنه: «إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد، ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة، على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشاً يطله». وجه الاسترشاد بحكم هذه المادة قياس كل من ثبت له حق يتعلق بالعين المؤجرة على مالك العين في شروط سريان الإيجار في مواجهته، وأهمها:

(١) المذكرة الإيضاحية: ص ٣٩٦-٤٠١.

(٢) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص ٤٠٠.

(٣) محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، الكويت ١٩٧١ - ١٩٧٢، ص ٤١٤٠. عبد الباقي حسن، عقد الإيجار، ص ١٨٨ - ١٩١. وقارن: عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص ٢٧٨.

١ - أن يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة.

٢ - وأن يكون حسن النية في شغله إياها.

وحسن النية يفترض أن المستأجر الذي ينبغي تفضيله، هو من وضع يده على الشيء المؤجر في مدة سريان عقده، ودون أن يكون عقده صورياً، أو شابه أي غش يؤثر على صحته. ومن المتفق عليه: أن الغش يتوافر في حق المستأجر إذا كان يعلم أن لنفس العين مستأجراً آخر. يكتفي بعض الشراح بعلمه بذلك وقت الإجارة، بينما يرى آخرون ضرورة هذا العلم وقت وضع اليد على العين المؤجرة<sup>(١)</sup>.

ثالثاً: الجزاء المترتب على التعرض القانوني الصادر من الغير

٥٥ - ضمان التعرض و ضمان الاستحقاق: إذا ادعى أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وتعرض للمستأجر مادياً أو قضائياً أثناء مدة الإجارة، يصير المؤجر ملزماً بضمان هذا التعرض. فإن استطاع أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً، بأن يحمل الغير على وقف تعرضه، فهذا هو ضمان التعرض، وهو التزام أصلي، وإن عجز عن ذلك، بأن قضى للمتعرض بما يدعيه من حق على العين المؤجرة، فقد وجب على المؤجر أن يعرض المستأجر عن حرمانه من الانتفاع الناتج عن استحقاق العين كلياً أو جزئياً للمدعي المتعرض، وهذا هو ضمان الاستحقاق، وهو التزام جزائي<sup>(٢)</sup>. فنخص كلاهما بدراسة موجزة.

٥٦-١- ضمان التعرض: إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار

(١) السنهوري، الوسيط: ٣٨٦-٣٨٧/٦. محمود جمال الدين زكي، المرجع السابق، ص ٤١. سليمان مرقس. نفس المرجع ص ٢٦٧. عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار، ص ٢٨٠. عبدالخالق حسن، عقد الإيجار، ص ١٩٢. وقارن حكم محكمة النقض الفرنسية: ١٩٥٤/٦/١ (D., 1954.P.75)

(٢) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٤٦ - ٣٤٧. عبدالفتاح عبدالباقي، نفس المرجع، ص ٢٥٠. محمد عزمي البكري، المرجع المتقدم، ص ٥١٤-٥١٥. مالوري وإيني، العقود الخاصة، ص ٣٧١.

المؤجر بذلك<sup>(١)</sup> لأن «الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشيء عن تقصيره أو تعديه»<sup>(٢)</sup> فإذا أخذ التعرض شكلاً مادياً، فإن المستأجر يعتبر مقصراً إذا لم يخطر المؤجر به، فقد يكسب التعرض ملكية العين المؤجرة بوضع يده عليها. وإذا أخذ التعرض شكلاً قانونياً، فإن المستأجر يعتبر مقصراً إذا لم يخطر المؤجر به، فقد يستطيع إبطال هذا الادعاء، ويتنفي التقصير عن المستأجر إذا أخطر المؤجر بالتعرض في وقت مناسب، مهما يكن شكل هذا الإخطار.<sup>(٣)</sup> كذلك ينتفي التقصير عن المستأجر إذا لم يخطر المؤجر بالتعرض لثبوت حق التعرض والتأكد من أنه سوف يكسب الدعوى، أو لأن المؤجر كان يعلم بالتعرض ومن قبيل تحصيل الحاصل إخطاره به.<sup>(٤)</sup>

٥٧ - دفع المؤجر تعرض الغير للمستأجر: بمجرد أن يعلم المؤجر بالتعرض ينبغي عليه أن ينفذ التزامه بضمان التعرض تنفيذاً عينياً<sup>(٥)</sup>. فإن أخذ التعرض صورة عمل مادي - يستند فيه التعرض إلى حق يدعيه - وجب على المؤجر دفعه بالاستناد إلى الإجراءات التي أتاحتها له القانون، كرفع دعوى الحيازة، أو استردادها، أو رفع دعوى منع التعرض، أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، ولا يعتبر قد أوفى بالتزامه ضمان التعرض إلا إذا نجح فعلاً في دفع التعرض، وإلا أصبح ملتزماً بضمان الاستحقاق مهما بذل من جهده، لأن ضمان التعرض التزم بتحقيق نتيجة وليس التزاماً يبذل عناية.<sup>(٦)</sup>

وإذا كان التعرض في صورة دعوى يقيمها الغير على المستأجر، وجب

- (١) من المادة (٥٧٣) مدني مصري. وانظر أيضاً نص المادة (٥٨٥) من نفس القانون.
- (٢) من المادة (٧٧٦) معاملات مدنية. المذكرة الإيضاحية، ص ٦٣٤.
- (٣) نقض مدني مصري: ١٩٥٠/١/١٩ (طعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ق)
- (٤) نقض مصري: ١٩٤٠/٢/١ (طعن رقم ٥١ لسنة ٩ق)
- (٥) وقد أجازت محكمة النقض الفرنسية للمستأجر أن يحبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض عنه. ( Civ., 20.4, 1921.d., 1922.1.181 )  
وبنفس الحل قضت محكمة النقض المصرية في: ١٩٨٢/٥/٢٤ (طعن رقم ٦٤٥ لسنة ٤٧ ق)
- (٦) السنهوري، الوسيط: ٣٥٠/٦. عبدالناصر العطار، المرجع السابق، ص ٥١٧.

على المؤجر أن يتدخل فيها بمجرد علمه، أما المستأجر فيحق له أن يبقى في الدعوى أو أن يطلب إخراجه منها. وفي هذه الحالة أيضاً: لا يعتبر المؤجر قد أوفى بالتزامه ضمان التعرض إلا إذا نجح فعلاً في دفع دعوى التعرض، وحيثئذ يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً، ولا يحق للمستأجر أن يطالبه بتعويض ما عسى أن يكون قد أصابه من ضرر وإنما يرجع على التعرض لأنه لم يكن محقاً في تعرضه<sup>(١)</sup>.

٥٨ - ب - ضمان الاستحقاق: إذا لم يتمكن المؤجر من دفع تعرض الغير للمستأجر المبني على سبب قانوني، فقد أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق، وتطبق حيثئذ أحكام المادة (٧٧١) من قانون المعاملات المدنية، التي تنص على أنه: «إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقاً للعقد، جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر: «وهذه الأحكام هي مجرد تطبيق للقواعد العامة التي أوردها قانون المعاملات المدنية في حالة عدم الوفاء بالالتزام بوجه عام، وقد سبق أن بحثناها عند الحديث عن الجزاء المترتب على التعرض الشخصي<sup>(٢)</sup>.

٥٩ - ١ - فسخ الإجارة، للمستأجر أن يطلب فسخ الإجارة إذا ترتب على التعرض حرمانه من الانتفاع بالشيء المؤجر، أو اختل انتفاعه به اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ<sup>(٣)</sup>، على أن طلب المستأجر الفسخ يخضع لتقدير القاضي، فله أن يحكم بالفسخ، وله كذلك أن يكتفي بإنقاص الأجرة أو بالتعويض، إذا لم يجد مبرراً كافياً لفسخ الإجارة<sup>(٤)</sup>.

٦٠ - ٢ - إنقاص الأجرة: قد يرى المستأجر أن طلب الفسخ غير ملائم له، وقد يقدر أن القاضي لن يجيبه إلى طلبه، فيقنع بطلب إنقاص الأجرة، وحيثئذ

(١) وفي هذه الحالة تسري أحكام التعرض المادي الصادر من الغير، التي سبق بيانها في فقرات (٢٤٣-٢٥٩)

(٢) في الفقرات (٢٣٧-٢٣٩)

(٣) السنهوري، الوسيط: ٣٥٨/٦.

(٤) انظر المادتين (٢/٢٧٢) و(٣٥٩) من قانون المعاملات المدنية. وانظر كذلك نقض مدني

فرنسي بتاريخ ١١/١٠/١٩٨٩ (D., 1991.525.n.p.Ancel)

لا يحق للقاضي أن يحكم بالفسخ، لأن طلب إنقاص الأجرة لا يتضمن طلب الفسخ، بل يجب أن يحكم بإنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالشيء المؤجر، لما سبق أن بيناه من أن الأجرة تقابل الانتفاع<sup>(١)</sup>.

٦١-٣ - التعويض: للمستأجر أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء تعرض الغير له وعدم نجاح المؤجر في الوفاء بالتزامه ضمان التعرض، دون نظر إلى ما عسى أن يكون قد طلبه من الفسخ أو إنقاص الأجرة، ذلك أن التزام المؤجر بالضمان هو التزام بتسيجة يثبت الإخلال به بمجرد اختلال الانتفاع، دون حاجة إلى إثبات خطأ من جانبه، وحتى لو ثبت أنه كان حسن النية.<sup>(٢)</sup>

٦٢ - تعديل مسؤولية المؤجر: أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على تعديلها بالتشديد أو بالتخفيف. مثال التشديد: أن يشترط المستأجر الحق في فسخ الإجارة إذا تعرض له الغير بما يؤثر، ولو بصورة بسيطة في الانتفاع بالعين المؤجرة، ومثلاً التخفيف: أن يشترط المؤجر إعفاء من الضمان إذا تعرض له الغير ومنعه من الانتفاع بحديقة الدار المؤجرة، مع ملاحظة التقييد بحكم المادة (٧٧٥) معاملات مدنية، الذي يقضي بأن: «كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان»<sup>(٣)</sup>.

(١) الفتاوى الهندية: ٤/٤٣٨. وانظر: نقض مدني مصري في ٨/٤/١٩٧٥ (الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ق)

(٢) انظر الموارد (٣٨٦ - ٣٨٨) معاملات مدنية. وانظر من أحكام القضاء: (Paris, 7.11.1949, G.P., 1950.11.412) نقض مدني مصري: ١٤/٦/١٩٧٣ (الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٨ق)

(٣) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص ٦٣١. السنهوري، الوسيط: ٦/٣٦٠-٣٦٣. مالوري وإيني. العقود الخاصة، ص ٣٦٨-٣٦٩. وانظر: حكماً لمحكمة النقض الفرنسية في: ٢٥/١٠/١٩٤٦ (D., J., 88) وفي حكم آخر لها قضت بأن التزام الضمان ليس إلا امتداداً لالتزام التسليم، ولا يمكن إعفاء المؤجر منه: Civ.1, 11.10.1989, B.1, no

٦٣- ضمان استحقاق الإجارة في الفقه الإسلامي: <sup>(١)</sup> إذا تعرض أجنبي للمستأجر وادعى حقاً له يتعارض مع انتفاعه المقصود من الإجارة ، ثم لم يثبت هذا الحق المدعى ، فإن المتعرض يعتبر غاصباً ، وتطبق عليه أحكام الغصب التي سبق عرضها ، أما إذا ثبت صحة ما يدعيه ، فإن المؤجر يعتبر فضولياً ، وتطبق عليه حينئذ أحكام العقد الموقوف <sup>(٢)</sup> ، فإن أجاز المستحق عقد الإيجار - وكانت إجازته قبل استيفاء المنفعة - نفذت الإجارة عند الحنفية <sup>(٣)</sup> ، وكانت الأجرة للمالك ، لأن المعقود عليه لا يزال قائماً ، أما إن أجاز المستحق عقد الإيجار بعد استيفاء المنفعة ، لم تجز إجازته ، لأن المنافع وقت الإجارة معدومة ، فلا يبقى العقد ، وتكون الأجرة للعائد .

وعند المالكية <sup>(٤)</sup> ، إذا كان المؤجر ذا شبهة في ملك المأجور ، ومضى من الإجارة بعض مدتها ، ثم استحققت العين المؤجرة ، فيخير المستحق بين فسخ الإجارة أو إبقائها إلى مدتها ، ولا شيء له فيما مضى من الأجرة ، لأن شبهة الملك جعلت المؤجر يفوز بالغلة .

والظاهر - عند الشافعية <sup>(٥)</sup> أن استحقاق المأجور المعين مثل تلفه ، فتنسخ الإجارة ، لفوات المعقود عليه .

وكذلك عند الحنابلة <sup>(٦)</sup> ، فإنهم يرون أن الإجارة إذا وقعت على شيء معين ، ثم ظهر المأجور مستحقاً تبين أن العقد باطل ، ولا يلزم المؤجر بالبدل ، وإذا وقعت على شيء موصوف في الذمة ، فخرج مستحقاً ، لم يبطل العقد ، وعلى المؤجر أن يسلم بدله ، لأن المعقود عليه غير متعين .

(١) وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته : (٥/٣٦٣ - ٣٦٤) . عبدالناصر العطار ، المرجع السابق ، ص ٥٢٥ - ٥٢٦

(٢) محمد زكي عبدالبر ، العقد الموقوف ، مجلة القانون والاقتصاد . مارس . يونيو ١٩٥٥ ، ص ١٠٩ - ٢٠٢

(٣) الكاساني ، بدائع الصنائع (٤/١٧٧)

(٤) الدسوقي والدردير ، المرجع السابق : ٤٦٣/٣ .

(٥) الشرييني ، مغني المحتاج (٢/٣٥٥ - ٣٥٧)

(٦) ابن قدامة ، المغني (٥/٤٣٢) .

## خاتمة

نخلص من كل ما تقدم إلى أن قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قد عنى بحماية المستاجر - وهو الطرف الضعيف في عقد الإيجار - من تعرض المؤجر أو الغير له في انتفاعه بالعين المؤجرة.

وهذه الحماية تجد أصولها في أحكام الفقه الإسلامي ، فجاء المشرع الإماراتي بهذه الأحكام، وأجاد صياغتها، وأحسن سبكها، حتى وضعت في مصاف أرقى القوانين المدنية، ثم جاءت تطبيقات القضاء المعاصر، لتثبت أن الشريعة الإسلامية صالحة لكل زمان ومكان.

والله من وراء القصد.



## المصادر والمراجع

- ١ - أحمد إبراهيم، المعاملات الشرعية المالية، القاهرة: ١٩٣٦.
- ٢ - أحمد أبو الفتوح، المعاملات في الشريعة الإسلامية والقوانين المصرية، الطبعة الثانية، القاهرة، ١٩٢٣.
- ٣ - البغدادي، محمد بن غانم، مجمع الضمانات، المطبعة الخيرية، ١٣٠٨هـ.
- ٤ - بالنيول وريبير وتانك، موسوعة القانون المدني الفرنسي، باريس: ١٩٥٦ «مرجع فرنسي».
- ٥ - البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس، كشاف القناع عن متن الإقناع، راجعه وعلق عليه: هلال مصيلحي، مكتبة النضر الحديثة، الرياض.
- ٦ - بوكارا، حق المؤجر في تأجير عين أخرى لممارسة مهنة مشابهة، مقالة بالفرنسية، نشرت في الأسبوع القانوني، باريس ١٩٧١.
- ٧ - جاسم علي سالم، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، القاهرة، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠.
- ٨ - ابن جزي، محمد بن أحمد الغرناطي، قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، بيروت ١٩٦٨.
- ٩ - الخطاب، محمد بن محمد بن عبد الرحمن، مواهب الجليل شرح مختصر خليل، مطبعة السعادة ١٣٢٩هـ.
- ١٠ - الخرشبي، أبو عبدالله محمد، فتح الجليل - شرح على مختصر خليل - المطبعة الشرفية بمصر: ١٣١٦هـ.
- ١١ - الدردير، أحمد بن محمد، الشرح الصغير على أقرب المسالك، دار المعارف - القاهرة ١٩٧٣.
- ١٢ - الدردير (السابق)، الشرح الكبير على مختصر خليل - المسمى: منح التقدير - عيسى الحلبي - مصر.
- ١٣ - الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفه، حاشية على الشرح الكبير السابق، ومطبوعة معه.
- ١٤ - ابن رجب، أبو الفرج عبد الرحمن، القواعد، دار المعرفة، بيروت.

- ١٥- ابن رشد ، أبو الوليد محمد بن أحمد بداية المجتهد ونهاية المقتصد،  
القاهرة ١٣٨٩هـ
- ١٦- الرملي ، محمد بن أبي العباس، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج،  
ومعه: حاشية الشبراملسي، وحاشية المغربي الرشيدى، مصطفى البابى  
الخليبي - مصر ١٣٥٧هـ.
- ١٧- الزعبي، محمد ، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون  
الأردني، مجلة مؤته للبحوث والدراسات ، مجلد ٥ عدد سنة ١٩٩٠ .
- ١٨- زكريا الأنصاري، أبو يحيى زكريا بن محمد، أسنى المطالب شرح  
روض الطالب، المطبعة الميمنية : ١٣١٣هـ
- ١٩- الزيلعي، فخر الدين عثمان بن علي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق،  
وعلى هامشه حاشية شهاب الدين أحمد الشليبي، القاهرة ١٣١٣هـ  
١٣١٥هـ.
- ٢٠- السبكي، تقي الدين علي بن عبدالكافي، الطريقة النافعة في الإجارة  
والمساقاة والمزارعة، ضمن فتاوى السبكي، مكتبة القدسي : ١٣٥٦هـ
- ٢١- السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد بن أبي سهل، المبسوط ، مطبعة  
السعادة، مصر، ١٣٢٤-١٣٣١هـ.
- ٢٢- سليمان مرقس، شرح القانون المدني- العقود المسماة، عقد الإيجار ،  
القاهرة ١٩٥٤ .
- ٢٣- سليم بن رستم باز، شرح المجلة، بيروت ١٨٨٨ .
- ٢٤- السنهوري ، عبدالرزاق أحمد، عقد الإيجار ، القاهرة: ١٩٢٩ .
- ٢٥- السنهوري (السابق)، الوسيط في شرح القانون المدني، القاهرة ١٩٦٣،  
الجزء السادس. وقد رجعنا في بعض المواضع إلى طبعة ١٩٨٨، التي  
قام بتنقيحها وإضافة ماجد من قضاء وفقه وتشريع: مصطفى محمد  
الفقهي.
- ٢٦- الشرييني ، محمد الشرييني الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني  
ألفاظ المنهاج، مطبعة الخليبي- مصر ١٣٥٢هـ- ١٩٣٣ .
- ٢٧- الشوكاني، محمد بن علي ، نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، المطبعة  
المنيرية ، مصر ١٣٤٤هـ
- ٢٨- الشيرازي ، أبو إسحاق إبراهيم بن علي ، المهذب، القاهرة، ١٣٤٤هـ

- ٢٩ - ابن عابدين، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، المعروف بحاشية ابن عابدين، الطبعة الثالثة ١٣٢٥هـ
- ٣٠ - عبد الخالق حسن، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، الجزء الرابع - عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دبي ١٤١٠هـ - ١٩٩٠.
- ٣١ - عبد الرازق حسن فرج، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي، القاهرة ١٩٦٨.
- ٣٢ - عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار، القاهرة ١٩٥٢. وكذلك رجعنا إلى طبعة ١٩٥٨.
- ٣٣ - عبدالمنعم البدر اوي، العقود المسماة - الإيجار والتأمين - القاهرة ١٩٨٦.
- ٣٤ - عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، الطبعة الثالثة، القاهرة ١٩٩٠.
- ٣٥ - علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، نقله عن التركية : فهمي الحسيني، الطبعة الأولى ١٩٢٥-١٩٢٦.
- ٣٦ - علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، الطبعة الثانية، القاهرة، ١٩٤٤م.
- ٣٧ - المؤلف نفسه، الضمان في الفقه الإسلامي، القاهرة، ١٩٧١م.
- ٣٨ - الفتاوى الهندية، المسماة بالفتاوى العالمكيرية، المطبعة الأميرية، بولاق، مصر ١٣١٠هـ - ١٣١١هـ
- ٣٩ - ابن قدامة، موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد المقدسي، المغني شرح مختصر الخرقي، ومعه الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي ١٩٧٢، وقد رجعنا في بعض المواضع إلى طبعة المنار، ١٣٦٧هـ
- ٤٠ - القرطبي، أبو عبدالله محمد بن أحمد الأنصاري، الجامع لأحكام القرآن، طبعة دار الكتب المصرية ١٩٣٦.
- ٤١ - القسبي، أبو عبدالله محمد بن عبدالله بن راشد البكري، لباب اللباب، المطبعة التونسية، ١٣٤٦هـ
- ٤٢ - قليوبي وعميرة، أحمد بن أحمد القليوبي وأحمد البرلسي، حاشيتان على شرح الجلال المحلي على منهاج النووي، طبعة عيسى الحلبي، مصر الطبعة الأولى.
- ٤٣ - الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب

- الشرائع، القاهرة ١٣٢٧هـ - ١٣٢٨هـ.
- ٤٤ - الكمال بن الهمام، كمال الدين محمد بن عبدالواحد، فتح القدير شرح الهداية، وتكملته: نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار، لقاضي زاده، وبهامشه: شرح العناية على الهداية للبابرتي، وحاشية سعدي جلبي، القاهرة ١٣٥٦هـ.
- ٤٥ - مارجریت، عقد حراسة المبني، رسالة بالفرنسية، باريس ١٩٤٣.
- ٤٦ - ماري وإيني، العقود الخاصة «بالفرنسية» باريس ١٩٩٢.
- ٤٧ - محمد جبر الألفي، الفضالة - دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، وقوانين بلدان الشرق الأوسط، مجلة الحقوق والشرعية- الكويت: العدد الثاني من السنة الثالثة، يوليو ١٩٧٩، والعدد الثالث من السنة الرابعة، أغسطس ١٩٨٠.
- ٤٨ - محمد زكي عبدالبر، العقد الموقوف، مجلة القانون والاقتصاد- القاهرة، مارس/ يونيو ١٩٥٥.
- ٤٩ - محمد سلام مذكور، عقد الإجارة في الفقه الإسلامي المقارن، القاهرة ١٩٨٣.
- ٥٠ - محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، القاهرة ١٩٩٤.
- ٥١ - محمد قدری باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، المكتبة المصرية، ١٣٣٨هـ.
- ٥٢ - محمد لبيب شنب، شرح أحكام الإيجار، القاهرة، ١٩٧٧.
- ٥٣ - محمد المنجي، حقوق المالك على العين الموجرة، الاسكندرية، ١٩٨٩.
- ٥٤ - محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، القاهرة ١٩٨٧.
- ٥٥ - محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٧١-١٩٧٢.
- ٥٦ - المرغيناني، برهان الدين، الهداية شرح بداية المبتدي، القاهرة، ١٣٢٧هـ.
- ٥٧ - منذر الفضل وصاحب الفتلاوي، العقود المسماة، عمان، ١٩٩٣.

- ٥٨ - الموسوعة الفقهية، الكويت، الجزء الأول - الطبعة الأولى ١٤٠٠هـ -  
١٩٨٠م مصطلح «إجارة» من ص ٢٥٢ إلى ص ٣٠٢.
- ٥٩ - ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم الأشباه والنظائر، تحقيق محمد مطيع الحافظ، دار الفكر - دمشق ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣.
- ٦٠ - ابن نجيم (السابق)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الأولى ١٣١١هـ وتكملته للشيخ محمد الشهير بالوري، المطبعة العلمية بمصر.
- ٦١ - النفراوي، أحمد بن غنيم، الفواكه الدواني شرح رسالة ابن أبي زيد القيرواني، الطبعة الثالثة، مصطفى الحلبي، ١٣٧٤هـ - ١٩٥٥.
- ٦٢ - النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي، بيروت ١٤٠٥هـ.
- ٦٣ - النووي (السابق) المجموع شرح المذهب، ومعه التكملة الأولى للسبكي، والتكملة الثانية للمطيعي، المكتبة العالمية - القاهرة ١٩٧١.
- ٦٤ - وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانوني المدني الأردني، دار الفكر - دمشق ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧.
- ٦٥ - المؤلف نفسه، الفقه الإسلامي، وأدلته، دار الفكر - دمشق، الطبعة الثالثة، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩.
- ٦٦ - المؤلف نفسه، نظرية الضمان - دراسة مقارنة - دمشق ١٩٨٢.
- ٦٧ - وزارة العدل (دولة الإمارات) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، أبوظبي ١٩٨٧.
- ٦٨ - وزارة العدل (المصرية) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، القاهرة ١٩٥٢.
- ٦٩ - وزارة العدل (المملكة الأردنية الهاشمية) القانون المدني، ومعه: المذكرة الإيضاحية التي نشرتها نقابة المحامين، عمان ١٩٨٥.
- ٧٠ - أبو يوسف يعقوب، كتاب الخراج، وبهامشه: الجامع الصغير لمحمد بن الحسن الشيباني، الطبعة الأولى - المطبعة الأميرية ١٣٠٢هـ.