




Provisions of the Landlord's Obligation to Repair and Guarantee the Leased Property in The Civil Transactions Law and Its Judicial Applications

Fahad Ali Alhassun 
Department of Law, College of Science and Theoretical Studies,
Saudi Electronic University, Kingdom of Saudi Arabia

أحكام التزام المؤجر بإصلاح وضمان المأجور في نظام المعاملات المدنية وتطبيقاته القضائية

فهد علي الحسون 
قسم القانون، كلية العلوم والدراسات النظرية، الجامعة السعودية الإلكترونية، المملكة العربية السعودية

	DOI https://doi.org/10.63908/hmntfs97	RECEIVED الاستلام 2025/03/20	Edit التعديل 2025/06/22	ACCEPTED القبول 2025/06/23
	NO. OF PAGES عدد الصفحات 31	YEAR سنة العدد 2025	VOLUME رقم المجلد 1	ISSUE رقم العدد 14

Abstract:

The lease contract is considered one of the important civil contracts that regulate the relationship between the lessor and the lessee, outlining the obligations and rights of each party. The Civil Transactions Law in the Kingdom of Saudi Arabia includes provisions regarding lease contracts, especially concerning the repair and guarantee of the leased property. The lessor is obligated to carry out the necessary repairs to ensure the leased property remains suitable for use. If the lessor fails to fulfill this obligation, the lessee may claim compensation or even request the termination of the contract. The lessor's obligations do not include routine maintenance, which falls under the responsibility of the lessee. The lessor guarantees any interference resulting from their personal actions, as well as interference from third parties if based on a legal cause. Additionally, the lessor must guarantee any hidden defects in the leased property that prevent its use or diminish its value. The research concludes that the lessor is obligated to perform necessary repairs and that this obligation does not extend to leasing maintenance. Furthermore, the lessor guarantees interference resulting from their actions or those of third parties under certain conditions. Recommendations include clarifying the necessary repairs that the lessor must undertake, defining the maintenance responsibilities of the lessee, establishing the timeframe within which the lessor may delay necessary repairs, and requiring the lessee to promptly notify the lessor of any incidents that threaten the safety of the leased property.

Keywords: Civil Transactions Law - Repair of the Leased Property - Guarantee of the Leased Property - Saudi Law.

المخلص:

فصل نظام المعاملات المدنية أحكام عقد الإيجار، وبيّن أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه، وفصل حقوق المؤجر والمستأجر والتزاماتهما، وأوضح الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر وما يخرج عن ذلك، وبين حدود الضمان الذي يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر، وجاء البحث في تمهيد ومبحثين، حيث تناول المبحث الأول إصلاح المأجور، ببيان التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية، وتوضيح الجزاء المترتب على إخلال المؤجر بذلك، وتقصيل ما يخرج عن هذا الالتزام، أما المبحث الثاني فقد أوضح أحكام ضمان المأجور، ببيان أحكام ضمان التعرض، سواء ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي أو ضمان التعرض الصادر من الغير، وتقصيل أحكام ضمان العيوب الخفية. وخلص البحث إلى أن المؤجر ملزم بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للاستخدام، ولا يخرج عن التزام المؤجر بالإصلاحات إلا الصيانة التأجيلية، ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً، سواء كان مادياً أو مبنياً على سبب قانوني، كما يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب نظامي، ولا يضمن التعرض المادي، ويضمن للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه.

كما انتهى البحث إلى التوصية بتوضيح المقصود بالإصلاحات الضرورية التي يلزم بها المؤجر، وتوضيح المقصود بالصيانة التي يلزم بها المستأجر، وتحديد المدة التي يكون المؤجر تأخر فيها عن القيام بالإصلاحات الضرورية، وإلزام المستأجر بإشعار المؤجر فوراً بما يطرأ على المأجور من عوارض تهدد سلامته.

الكلمات المفتاحية: نظام المعاملات المدنية - إصلاح المأجور - صيانة المأجور - النظام السعودي.

مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، وبعد:

فإن الإيجار من أهم العقود المدنية، ومن أكثر العقود التي يجري التعامل بها في الواقع العملي، ولذلك تكثر النزاعات والخصومات المتعلقة بهذا العقد أمام القضاء؛ ولذا كان من المهم حفظ حقوق طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر، ببيان حقوقهما والتزاماتهما، ومن أهم الحقوق والالتزام المتعلقة بعقد الإيجار أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه، وذلك ببيان حقوق كل طرف والتزاماته فيما يتعلق بإصلاح المأجور وضمانه.

وقد صدر مؤخراً نظام المعاملات المدنية بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩ هـ، وهذا النظام يعد الأساس القانوني للمعاملات المدنية بين الأشخاص، ولهذا النظام دور هام في حفظ الحقوق، وضبط التعاملات المالية، وسرعة الفصل في الخصومات. وقد فصل النظام أحكام عقد الإيجار تحت قسم (العقود المسماة)، وذلك ضمن باب (العقود الواردة على المنفعة)، وأوضح النظام حقوق طرفي العقد والتزاماتهما، كما بين أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه.

وتناولت في هذا البحث أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه وفق ما ورد في نظام المعاملات المدنية، مع توضيح أهم ما ذكره الفقهاء في الفقه الإسلامي وفقهاء القانون، والنظر في التطبيقات القضائية في هذه المسائل.

أهمية البحث.

تتجلى أهمية موضوع هذا البحث في ضرورة دراسة أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه، في حق كل من المؤجر والمستأجر، من خلال ما ورد في نظام المعاملات المدنية، فأحكام الإصلاح والضمان من أهم الأمور التي تنشأ بسببها النزاعات بين طرفي عقد الإيجار.

ومما يبرز أهمية البحث أهمية عقد الإيجار في الواقع العملي، ودوره في تنظيم المنفعة المتبادلة لطرفيه؛ إذ "لا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً"^(١).

هدف البحث.

يهدف البحث إلى بيان أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه في نظام المعاملات المدنية، وبيان حقوق المؤجر والمستأجر والتزاماتهما في ذلك، وإلقاء الضوء على الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر وما يخرج عن ذلك، وتوضيح حدود الضمان الذي يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر في تمكينه من الانتفاع بالمأجور.

مشكلة البحث.

تبرز الإشكالية الأساسية في هذا البحث في مدى كفاية النصوص الواردة في نظام المعاملات المدنية السعودي في معالجة حقوق المؤجر والمستأجر والتزاماتهما المتعلقة بالإصلاح والضمان وبيان حدودها؟ فكمثالاً ما تحدث نزاعات بين المؤجر والمستأجر بسبب الخلاف فيمن يلزمه القيام بالإصلاحات، هل المؤجر أم المستأجر؟ كما تحدث النزاعات بسبب الخلاف في حدود الضمان الذي يلتزم به

(١) ابن النجار، محمد بن أحمد الفتوحى، شرح منتهى الإرادات، تحقيق: عبد

الملك بن عبد الله دهيش، مكتبة الأسد، مكة المكرمة، ط٥، ١٤٢٩ هـ -

القاهرة (العدد ٩٦-٢٠١٦)، وهذا البحث تناول الموضوع في القانون المدني المصري، ولم يتناوله في النظام السعودي ولا التطبيقات القضائية، بالإضافة إلى عدم تناوله لأحكام ضمان المأجور، وهذا ما يميز هذه الدراسة التي جاءت لبيان أحكام هذا الموضوع في النظام السعودي والتطبيقات القضائية لها.

٢- رسالة ماجستير: أحكام صيانة المأجور في القانون الأردني: دراسة مقارنة لمحمد الربيعي، مقدمة لكلية الحقوق في جامعة الشرق الأوسط عام ٢٠٢٠م، وهذه الرسالة تناولت الموضوع في القانون الأردني، ولم تتناوله في النظام السعودي ولا الفقه الإسلامي ولا التطبيقات القضائية، بالإضافة إلى عدم تناولها لأحكام ضمان المأجور، وهذا ما يميز هذه الدراسة التي جاءت لبيان أحكام هذا الموضوع في النظام السعودي والتطبيقات القضائية لها.

خطة البحث.

قسّمت هذا البحث إلى مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة، على النحو الآتي:

- المقدمة.
- تمهيد، وتحتة مطلبان:
 - المطلب الأول: تعريف الإيجار.
 - المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار.
- المبحث الأول: إصلاح المأجور، وتحتة ثلاثة مطالب:
 - المطلب الأول: التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية.
 - المطلب الثاني: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية.

المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، لذا فإن التساؤلات التي يسعى هذا البحث للإجابة عنها تتمثل في الآتي:

١- ما الإصلاحات التي يجب على المؤجر القيام بها؟ وما الإصلاحات التي لا يجب على المؤجر القيام بها؟

٢- ما حدود الضمان الذي يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر في تمكينه من الانتفاع بالمأجور؟

٣- هل يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل أحكام الإصلاح والضمان؟

٤- ما الجزاء المترتب على الإخلال بأحكام الإصلاح والضمان؟

منهج البحث.

المنهج الوصفي بأداة التحليل والمنهج المقارن، وذلك بجمع الأحكام النظامية والقضائية، وتحليلها، والمقارنة بينها وبين ما ورد في الفقه الإسلامي والقانوني والمناقشة وفق أصول خطة البحث العلمي.

الدراسات السابقة.

لم أطلع على دراسة مستقلة تناولت أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه في نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩ هـ مع المقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقانوني والتطبيقات القضائية، وقد وجدت بعض الدراسات التي تناولت بعض عناصر الموضوع في قوانين دول أخرى، ومنها:

١- بحث: صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بالقانون المدني المعاصر لغسان محمد، منشور في مجلة كلية دار العلوم في جامعة

وعُرف الإيجار في نظام المعاملات المدنية السعودي بأنه: عقد يمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدة معينة بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجرة^(٨).

وعُرف في القانون المدني المصري بأنه: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم^(٩).

ويلاحظ تقارب تعريفي الإيجار في نظام المعاملات المدنية السعودي والقانون المدني المصري فكلاهما أوضح أن الإيجار عقد فيجب فيه ما يجب في سائر العقود من الشروط والأحكام العامة، وكلاهما أوضح أن الإيجار مؤقت، وأن مقتضاه تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل أجرة، لكن نظام المعاملات المدنية السعودي أوضح أنه يشترط في المأجور أن يكون غير قابل للاستهلاك بخلاف القانون المدني المصري حيث لم يرد فيه هذا الشرط.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

يتميز عقد الإيجار بالخصائص الآتية:

١- عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين، وصفة الرضائية ليست متعلقة بالنظام العام، فيجوز للمتعاقدین الاتفاق ألا ينعقد الإيجار بينهما إلا

- المطلب الثالث: ما يخرج عن التزام المؤجر بإصلاح المأجور.

• المبحث الثاني: ضمان المأجور، وتحتة مطلبان:

- المطلب الأول: ضمان التعرض.

- المطلب الثاني: ضمان العيوب الخفية.

• الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج والتوصيات.

• المصادر والمراجع.

تمهيد: الإيجار: تعريفه، خصائصه

المطلب الأول: تعريف الإيجار

الإيجار لغة:

الكراء على العمل^(٢)، والثواب^(٣).

الإيجار اصطلاحاً:

عُرف الإيجار في الفقه الإسلامي بـعـدة تعريفات، منها:

عند الحنفية: عقد على المنفعة بعوض^(٤).

وعند المالكية: بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبعض بتبعيضها^(٥).

وعند الشافعية: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم^(٦).

وعند الحنابلة: عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم^(٧).

(٦) ابن النحوي، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد، عجلة المحتاج إلى توجيه المنهاج، تحقيق: عز الدين هشام ابن عبد الكريم البدراني، دار الكتاب، إربد، الأردن، ١٤٢١هـ - ٢٠٠١ م (٩٢٧/٢).

(٧) الحجاوي، أبو النجا شرف الدين موسى، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: عبد اللطيف السبكي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، بدون تاريخ (٢٨٣/٢).

(٨) المادة (٤٠٧) من نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ.

(٩) المادة (٥٥٨) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م.

(٢) ابن فارس، أحمد بن فارس الرازي، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م (٦٢/١).

(٣) الجوهري، إسماعيل بن حماد، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين، بيروت، ط٤، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧ م (٥٧٦/١).

(٤) السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، مطبعة السعادة، مصر، بدون تاريخ (٧٤/١٥).

(٥) الرصاع، محمد بن قاسم الأنصاري، شرح حدود ابن عرفة، المكتبة العلمية، ط١، ١٣٥٠هـ (صد ٣٩٢).

تحديد كم كل منهما إلا مقيسًا بالزمن، فالمنفعة تقل أو تكثر بحسب ما إذا قصر أمد الإيجار أو طال، والأجرة تحسب نظير المنفعة التي تتحقق في مدة معينة^(١٤).

٥- عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب المؤجر والمستأجر، ولا يربط للمستأجر حقًا عينيًا في المأجور، ولذا فهو من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف.

٦- عقد يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، فيختلف في ذلك عن عقد البيع، فالعقد لا يخول للمستأجر ملكية المأجور، وإنما يخوله منفعته مدة معينة فقط^(١٥).

٧- عقد مستمر؛ لأن الالتزامات الرئيسة التي تنشأ منه لا يتم تنفيذها إلا خلال مدة تستمر زمنًا قد يطول أو يقصر، ويكون تنفيذها دفعات متكررة إلى الوقت الذي تنتضي فيه مدة الإيجار^(١٦).

المبحث الأول: التزام المؤجر بإصلاح المأجور

المؤجر ملزم بالقيام بما يلزم لجعل المأجور صالحًا لأداء الغرض المقصود، لكن النظام لم يجعل على عاتقه كل إصلاح يمكن أن يتم أثناء تنفيذ عقد الإيجار، بل فرق بين نوعين من الإصلاحات في هذا الصدد، حيث جعل الإصلاحات الضرورية أو الجسيمة على عاتق المؤجر،

في شكل يعيناه كتدوينه في ورقة رسمية أو عرفية^(١٠)، كما أن هناك عقود إيجار اشترط المنظم لانعقادها وصحتها أن تكون في شكل معين^(١١)، مثل: اشتراط تسجيل عقد الإيجار في الشبكة الإلكترونية ليكون عقدًا صحيحًا منتجًا لآثاره الإدارية والقضائية^(١٢).

٢- عقد الإيجار ملزم للطرفين، فهو يولد التزامات متقابلة تقع على عاتق طرفيه، فالمؤجر يلتزم بتسليم المأجور، وتمكين المستأجر من الانتفاع به دون عائق، وإجراء الإصلاحات الضرورية، وضمان التعرض والاستحقاق، وغيرها من التزامات المؤجر، ويلتزم المستأجر في المقابل بالوفاء بالأجرة المتفق عليها دون تأخير، والقيام بأعمال الصيانة التأجيرية التي يتطلبها الاستخدام المعتاد، وعدم استخدام المأجور بما يلحق الضرر به، وغيرها من التزامات المستأجر.

٣- عقد الإيجار من عقود المعاوضة؛ لأن كلا من طرفيه يأخذ مقابلًا لما يعطي، فالمؤجر يأخذ بدل الإيجار مقابل المنفعة التي يستوفيها المستأجر، والعكس صحيح^(١٣).

٤- عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمني، ولذا فإن هناك ارتباطًا وثيقًا بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الانتفاع بالمأجور، والأجرة تقابل الانتفاع، فاللتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، واللتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة لا يمكن

عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقدًا صحيحًا منتجًا لآثاره الإدارية والقضائية".

(١٣) ينظر الفتاوى، الوجيز، مرجع سابق (ص ١٨٩-١٩٠).

(١٤) ينظر الشوبري، أحمد السيد البهي، العقود المسماة شرح عقد البيع وعقد الإيجار بالتطبيق على وثيقة الكويت للقانون المدني الموحد والنظام السعودي، مكتبة المتنبى، ط١، ٢٠١٨م (ص ٢٤٩).

(١٥) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٤/٦-٥).

(١٦) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٢٥/٢).

(١٠) ينظر مرقس، سليمان، الوافي في شرح القانون المدني - العقود المسماة، ط٤، ١٩٩٣م (٢٣/٢)، والفتاوى، صاحب عبيد، الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار وشرح قانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان، الأردن، ط٢، ٢٠٢٢م (ص ١٨٩).

(١١) ينظر السنهوري، عبدالرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ (٤/٦).

(١٢) صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن، وتضمن ما نصه: "عدم اعتبار

وإصلاح الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار، فهذه الإصلاحات ضرورية ومستعجلة لحفظ المأجور من الهلاك، وفي الوقت ذاته إصلاحات ضرورية للانتفاع بالمأجور، ولكن طالما أنها ضرورية لحفظ المأجور فهذه الصفة تغلب عليها، ويلزم المؤجر بإجرائها^(٢١).

٢ - الإصلاحات الضرورية للانتفاع بالمأجور:

فهذه الإصلاحات ليست لازمة لحفظ المأجور من الهلاك، لكنها لازمة ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً كاملاً، وفي الوقت ذاته ليست من الإصلاحات البسيطة التي جرى العرف أن يقوم بها المستأجر، ومن الأمثلة على هذا النوع من الإصلاحات إصلاح السلم أو المصعد، فتعطل المصعد مثلاً لا يشكل خطراً على المأجور، لكنه يؤثر في الانتفاع به.

فالمؤجر كما أنه ملزم بتسليم المأجور في حالة حسنة فإنه يجب عليه كذلك تعهد المأجور بالإصلاح حتى بعد تسليمه إلى المستأجر، ليتمكن المستأجر من الانتفاع به الانتفاع المقصود، وهذا الالتزام يكون مستمراً ما دامت مدة الإيجار سارية حتى يبقى المأجور في حالة تصلح للانتفاع به^(٢٢).

أما الصيانة والإصلاحات الصغيرة فقد جعلها على المستأجر^(١٧)، وهذا ما سنوضحه في هذا المبحث.

المطلب الأول: التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية

أوضح المنظم أن المؤجر ملزم بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، ويشمل ذلك إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة^(١٨)، فالالتزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية التزام مستمر دائم، فلا يقف عند تسليم المأجور بحالة صالحة للانتفاع والاستعمال طبقاً للغرض المقصود، بل يجب أن يستمر هذا الالتزام حتى يظل المأجور يؤدي الغرض المقصود^(١٩).

والمؤجر ملزم بالإصلاحات الضرورية أيّاً كان سبب الحاجة إليها، أي سواء كانت راجعة إلى قدم البناء، أو عيب فيه، أو إلى قوة قاهرة، أو حادث، أو خطأ الغير، ومن باب أولى إذا كانت راجعة إلى خطأ المؤجر ذاته، أما إذا كانت راجعة إلى خطأ المستأجر أو تابعيه جاز للمؤجر أن يمتنع عن القيام بها، ومطالبة المستأجر بها^(٢٠).

وعليه فإن المؤجر ملزم بنوعين من الإصلاحات الضرورية:

١ - الإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور:

وهذه إصلاحات مستعجلة لحفظ المأجور من الهلاك، مثل: إصلاح الجدار إذا كان مهدداً بالسقوط، وتقوية أساسات المبنى إذا كانت واهية، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه فأوهنت أساسات المبنى،

(٢١) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٥٩/٦-٢٦٠)، وعقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨م (ص ١٣٧).

(٢٢) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٦٠/٦-٢٦١)، ونخلة، مورييس، الكامل في شرح القانون المدني - دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٧م (١٩٢/٦).

(١٧) ينظر فرج، توفيق حسن، عقد الإيجار في القانون اللبناني، مكتبة مكاوي، بيروت، بدون تاريخ (ص ٤١٨).

(١٨) ينظر المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية.

(١٩) ينظر فرج، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٤١٧).

(٢٠) ينظر موسى، مصطفى مندور، الوسيط في العقود المسماة (البيع الإيجار)، دار الكتاب الجامعي، لبنان، الإمارات، ط ١، ٢٠١٥م (ص ٤١٢).

علما أن هذا لا يتعارض مع ما سيرد لاحقا من أن النظام اشترط لثبوت إخلال المؤجر بالإصلاحات الضرورية إعداره من قبل المستأجر، فالفرق بين الحالتين يظهر فيما لو لم يكن المستأجر يرغب في الإصلاحات الضرورية، مع أن إهمالها يشكل خطراً على المأجور، ففي هذه الحالة لم يوجب المنظم على المستأجر إخطار المؤجر بما يستلزم الإصلاح، لكن إذا كان المستأجر يرغب في الإصلاحات الضرورية فقد اشترط المنظم أن يعذر المؤجر بذلك ليثبت إخلال المؤجر ومن ثم يتمكن المستأجر من مطالبة المؤجر بالجزاء التي قررها المنظم على إخلال المؤجر بالإصلاحات الضرورية.

مسألة: لا يجوز للمستأجر منع المؤجر من القيام بالإصلاحات الضرورية:

قرر المنظم أن المستأجر ليس له منع المؤجر من القيام بالإصلاحات الضرورية بشرطين:

- ١- أن تكون هذه الإصلاحات ضرورية لحفظ المأجور.
- ٢- أن يشعر المؤجر المستأجر بهذه الإصلاحات قبل البدء بها بمدة معقولة^(٢٦).

كما قرر المنظم أن للمؤجر القيام بهذه الإصلاحات ولو أدى ذلك إلى الإخلال بانتفاع المستأجر؛ لأن حفظ المأجور من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر، مع حفظ حق المستأجر في حالة الإخلال بانتفاعه أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، أما إذا لم يترتب على هذه الإصلاحات إخلال بالانتفاع، أو ترتب على ذلك إخلال

إلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية في الفقه الإسلامي:
الأصل العام في الفقه الإسلامي أن إصلاحات المأجور تكون على المؤجر^(٢٣)، ولكن اختلفوا في حق المستأجر في إلزام المؤجر بالإصلاح، فبعضهم يرى أن للمستأجر الحق في فسخ الإيجار إذا لم يقم المؤجر بالإصلاح، وسيتم عرض أقوال الفقهاء في هذه المسألة في مطلب (جزء إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية)^(٢٤).

مسألة: إخطار المستأجر للمؤجر بما يتطلبه المأجور من إصلاحات ضرورية:

لم يوجب نظام المعاملات المدنية على المستأجر أن يخطر المؤجر بما يتطلبه المأجور من إصلاحات ضرورية، في حين أوجب القانون المدني المصري ذلك، حيث أوجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، سواء كان المأجور يتطلب إصلاحات ضرورية مستعجلة، أو حدث عيب به، أو وقع اعتداء عليه بالتعرض له أو أحدث ضرراً به^(٢٥)، وعليه فيكون المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر ولو لم يرغب في الإصلاح، واقترح إضافة ذلك في نظام المعاملات المدنية، لأن المأجور قد يطرأ عليه ما يهدد سلامته ويستوجب سرعة التدخل بالإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور من الهلاك، مثل إصلاح الجدار إذا كان مهدداً بالسقوط؛ وذلك أن المؤجر قد لا يعلم عن حالة المأجور وما يطرأ عليه من عوارض تتطلب الإصلاحات، فالمأجور في حيازة المستأجر.

الشاويش، ط٣، المكتب الإسلامي، بيروت ودمشق وعمان، ١٤١٢هـ - ١٩٩١م (٢١٠/٥)، وابن قدامة، موفق الدين، المغني، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م (٣٣/٥).

(٢٤) ينظر (ص ٩).

(٢٥) ينظر المادة (٥٨٥) من القانون المدني المصري.

(٢٦) ينظر المادة (٤٣٤) من نظام المعاملات المدنية.

(٢٣) ينظر ابن عابدين، محمد أمين، حاشية رد المحتار، على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط٢، ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٦م (٧٦/٨٠)، والقرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بو خيزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، ١٩٩٤م. (٤٩٣/٥)، والنوي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق: زهير

عليه، ولأن هذا الاتفاق جعل الإصلاحات من جملة الأجر وهي مجهولة غير معلومة، وجهالة بعض الأجر توجب جهالة الباقي فتفسد به الإجارة، أما إذا كانت قيمة الإصلاحات معلومة فيجوز الاتفاق^(٣٠).

تطبيق قضائي بشأن الاتفاق على تعديل الالتزام بالإصلاحات الضرورية:

ادعى المؤجر بأنه أجر عمارته أربع سنوات للمستأجر بأجرة معلومة إلا أنه لم يدفع مبلغ ثلاثين ألف ريال من مجموع الأجرة المستحقة للأربع السنوات، وطلب إلزام المستأجر بأن يدفع باقي أجرة العماره، وأقر المستأجر بعقد الأربع السنوات وأنه لم يدفع ثلاثين ألف ريال من إجمالي الأجرة ودفع بأن المؤجر تنازل بها له مقابل إصلاحه عيوب العماره، وبعرضه على المؤجر تمسك بأحد بنود العقد بأن كل ما يضيفه ويصلحه المؤجر من إصلاحات تكون على المستأجر، وبطلب البينة من المستأجر على دفعه قرر بالأبينة لديه، وطلب يمين المؤجر فحلف اليمين المطلوبة، وبعد مناقشة دفع الطرفين حكمت المحكمة على المستأجر بأن يدفع للمدعي ثلاثين ألف ريال، وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف^(٣١).

ففي هذا التطبيق القضائي دفع المستأجر بأنه قام بإصلاح عيوب في المأجور، وطلب حسم قيمة الإصلاحات من الأجرة، والأصل أن يكون إصلاح العيوب على المؤجر، ولكن اتفق الطرفان على أن تكون الإصلاحات على

يسير مما جرى العرف على التسامح فيه - كالمضايقة التي تنشأ مثلاً عن شغل العمال للمأجور - فلا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بأي تعويض أو إنقاص للأجرة^(٣٢).

مسألة: الاتفاق على تعديل الالتزام بالإصلاحات الضرورية:

أجاز المنظم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل الالتزام بالإصلاحات الضرورية^(٣٣)، فأحكام الإصلاحات الضرورية ليست من النظام العام، فيجوز اتفاقهما على أن تكون بعض هذه الإصلاحات أو كلها على المستأجر لا على المؤجر، أو أن يعفى المؤجر منها، وهذا الاتفاق استثناء من القواعد العامة، فلا يجوز التوسع في تفسيره، فإذا اتفقا على أن تكون الإصلاحات على المستأجر دون بيان نوع هذه الإصلاحات فيحمل ذلك على أن المقصود بها الإصلاحات اليسيرة التي يلتزم بها المستأجر بموجب النظام، ما لم يتبين من الظروف أو العرف أن المقصود الإصلاحات الضرورية.

وقد يكون الاتفاق ضمناً، مثل: قبول المستأجر للمأجور بالحالة التي هو عليها، ويفسر ذلك أن المؤجر معفى من الإصلاحات الضرورية للأعطال التي كانت موجودة وقت الاستلام^(٣٤).

وفي الفقه الإسلامي منع الفقهاء من الاتفاق على إلزام المستأجر بالإصلاحات الضرورية إذا كانت قيمة الإصلاحات مجهولة؛ لأن المأجور ملك للمؤجر فنفقته

شرح مختصر خليل، ط٢، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ١٣١٧هـ (٤٧/٤)، والرملي، محمد، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م (٢٦٧/٥)، وابن قدامة، المغني، مرجع سابق (٣٤/٨).

(٣١) رقم الدعوى (٦٤٥٢٠٢١٥) رقم الصك (٣٣٤٨٠٦٠٦) وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ، رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف (٣٤٥٢٩٩١) وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٠٢هـ [مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ الصادرة عن وزارة العدل (٣٤٨/٧)].

(٣٢) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٤٩/٢)، والشواري، عبد الحميد، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤م (ص ١٦٧).

(٣٣) ينظر المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية.

(٣٤) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٦٤/٦ - ٢٦٥)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٥١/٢).

(٣٥) ينظر ابن مازة، برهان الدين أبو المعالي محمود بن أحمد، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م (٥٣١/٧)، والخرشي، محمد،

ويحكم القضاء بالزام المؤجر بذلك ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك، وللمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه^(٣٥).

وقرر القانون المدني المصري أن الإصلاحات الضرورية إذا كانت باهظة لا تتناسب مع الأجرة فإن المؤجر يعفى من الإصلاحات^(٣٦)، وقد فرق فقهاء القانون بين حالتين: الأولى: أن يكون موجب الإصلاحات الضرورية راجعاً إلى خطأ المؤجر كإهماله المستمر في إصلاح المأجور مما أدى إلى هلاكه جزئياً أو نقص الانتفاع به نقصاً كبيراً وفي هذه الحالة إذا كان التنفيذ العيني مرهقاً للمؤجر فله دفع تعويض نقدي للمستأجر، وهذا التعويض يتمثل - أساساً - في إنقاص الأجرة، مع احتفاظ المستأجر في طلب فسخ العقد. الثانية: ألا يكون موجب الإصلاحات الضرورية راجعاً إلى خطأ المؤجر، بل إلى سبب أجنبي، فهنا لا يجبر المؤجر على التنفيذ العيني إذا كان مرهقاً له بأن كانت نفقات الإصلاح باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يحصل عليها من المأجور، وفي هذه الحالة لا يلزم المؤجر بالتنفيذ العيني ولو ترتب على ذلك ضرر جسيم بالمستأجر؛ لأنه ليس من العدل أن يطالب المؤجر بنفقات باهظة تتخطى - أحياناً - أجرة المأجور في عدة سنوات، ولا يكون للمستأجر إلا طلب إنقاص الأجرة أو الفسخ^(٣٧).

ولم أجد في النظام السعودي مثل هذا الحكم، واقترح إضافته، وذلك أن الإصلاحات قد تكون مكلفة جداً ولا

المستأجر، ولذا رفضت المحكمة طلب المستأجر وحكمت عليه بسداد الأجرة، علماً أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متوافق مع ما ورد في النظام.

المطلب الثاني

جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية

لكي يثبت إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية، يشترط توافر شرطين^(٣٨):

- ١- أن يعذر المستأجر المؤجر، وقد أوضح المنظم أن الإعذار يكون بأي وسيلة متفق عليها بين المتعاقدين، أو بأي وسيلة مقررة نظاماً للتبليغ، بما في ذلك رفع الدعوى أو أي إجراء قضائي آخر، وقد ورد ذلك في بيان أحكام التعويض^(٣٩)، ولا يوجد ما يمنع من تطبيقه في الإعذار هنا.
- ٢- أن يتمتع المؤجر -بعد إعذاره- عن الإصلاحات الضرورية، أو يتأخر في تنفيذها، ولم يوضح المنظم المدة التي يثبت بها تأخر المؤجر^(٤٠)، وعليه فيرجع في ذلك إلى العرف، وتقدير المحكمة.

وفيما يأتي نوضح الجزاءات المترتبة للمستأجر على إخلال المؤجر بالتزامه بالإصلاحات الضرورية:

أولاً: التنفيذ العيني:

والتنفيذ العيني يشمل أمرين:

- ١- الحصول على إذن من المحكمة بالقيام بالإصلاحات: يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء يطلب فيها إلزام المؤجر بإجراء الإصلاحات الضرورية،

(٣٢) المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية.

(٣٣) ينظر المادة (١٧٧) من نظام المعاملات المدنية.

(٣٤) ينظر المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية.

(٣٥) ينظر المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية، والسنهوري، الوسيط،

مرجع سابق (٢٦٦/٦-٢٦٧)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٣٥/٢).

(٣٦) ينظر المادة (٥٧٧) من القانون المدني المصري.

(٣٧) ينظر تناغو، سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية،

١٩٩٨م (ص ١٤٤ - ١٤٥).

وإذا قام المستأجر بنفسه بالإصلاحات دون إذن المحكمة فإنه يقوم بذلك على مسؤوليته، والقضاء يستوثق بعد ذلك مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت لاقتطاع هذه النفقات من الأجرة، فيستوثق من أن الإصلاحات يسيرة أو مستعجلة، وأنها تقع على عاتق المؤجر، وفي أن ميعادًا مناسبًا قد أعطي للمؤجر للقيام بها عند إعداره، وأن المستأجر قام بها مراعيًا في ذلك جانب الاقتصاد ما أمكن^(٤٠).

التنفيذ العيني في الفقه الإسلامي:

مع اتفاق الفقهاء على أن إصلاح المأجور من التزامات المؤجر، إلا أنهم اختلفوا في إجباره على إصلاحها على أقوال:

القول الأول: أن المؤجر إذا امتنع عن إصلاح المأجور فلا يجبر عليه، وهذا قول الجمهور من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة؛ لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه، يستوي في ذلك أن يكون ما يتطلب الإصلاح قد أضر بالمستأجر أم لا، وسواء حدث بعد العقد أم لا، وسواء أمكن الانتفاع بالمأجور أم لا، ويخير المستأجر في هذه الحالة بين الانتفاع فتلزمه الأجرة أو فسخ الإيجار، ولو قام المستأجر بالإصلاح بعد امتناع المؤجر فهو متبرع، وعليه فليس له الرجوع بقيمة الإصلاح على المؤجر^(٤١).

القول الثاني: ذهب بعض الفقهاء من المالكية والشافعية إلى أن المؤجر يجبر على إصلاح العيوب اليسيرة التي يطبقها المؤجر، أما الإصلاحات الباهظة فلا يجبر

تتناسب مع الأجرة، والمؤجر لا يرغب بإجرائها فلا يجبر على ذلك، ويحفظ حق المستأجر بالفسخ والتعويض.

٢- القيام بالإصلاحات دون إذن المحكمة:

يجوز للمستأجر القيام بالإصلاحات دون إذن المحكمة واقتطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه بشرط أن تتوافر في هذه الإصلاحات أحد أمرين:

أ- أن تكون من الأمور المستعجلة، كإصلاحات المستعجلة اللازمة لإصلاح الأسقف عند نزول مطر غزير.

ب- أن تكون يسيرة عرفًا.

وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حسابًا عما تم إصلاحه^(٣٨)، ويفهم من النظام أنه في جميع الأحوال لا يستحق المستأجر أكثر من الأجرة تعويضًا عن الإصلاحات التي قام بها بنفسه، حتى لو كانت قيمة الإصلاحات أعلى من الأجرة، وذلك أن المنظم حصر حق المستأجر في اقتطاع قيمة هذه الإصلاحات من الأجرة، ولم يقرر له الحق في المطالبة بما زاد عن الأجرة، على أن فقهاء القانون أوضحوا أن للمستأجر مطالبة المؤجر بدفع باقي قيمة الإصلاحات إذا كانت الأجرة لا تفي بها^(٣٩)، واقترح إضافة مادة في نظام المعاملات المدنية تقرر حق المستأجر في مطالبة المؤجر بدفع باقي قيمة الإصلاحات إذا كانت الأجرة لا تفي بها.

(٣٨) ينظر المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية.

(٣٩) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٣٧/٢).

(٤٠) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٦٩/٦)، والجمال، مصطفى،

الإيجار، بدون ناشر، ١٩٨٩م (ص ٢٠٢).

(٤١) ينظر حاشية ابن عابدين، مرجع سابق (٨٠/٦)، وعليش، محمد، منح

الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٩هـ-١٩٨٩م

(٤٣/٨)، والرملي، نهاية المحتاج، مرجع سابق (٢٩٩/٥)، والمرداوي،

علاء الدين أبو الحسن علي ابن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من

الخلاف، ط٢، دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ (٤٦٤/١٤).

الطلب، فالأجرة التي أتفق عليها في عقد الإيجار روعي فيها الانتفاع الكامل بالمأجور، فإذا نقص هذا الانتفاع وجب أن تنقص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

وإذا ثبت للمستأجر إنقاص الأجرة فيكون الإنقاص ليس من وقت المطالبة القضائية فحسب، بل ولا من وقت الإعذار فحسب، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع؛ لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا نقص الانتفاع نقصت الأجرة من وقت نقص الانتفاع (٤٦).

وفي حالة الحكم بإنقاص الأجرة فيجوز للمؤجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت تمام الإصلاحات (٤٧).

وقد يكون نقص الانتفاع بسبب أن المؤجر قد قام بالإصلاحات الضرورية، لكنها استغرقت وقتاً طويلاً يتضرر منه المستأجر، وحُرم المستأجر من الانتفاع وقت قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية (٤٨).

فسخ الإيجار في الفقه الإسلامي:

قرر الفقهاء أن المؤجر إذا رفض إصلاح المأجور فللمستأجر فسخ العقد، واشترط الحنفية والشافعية نقص المنفعة لثبوت حق الفسخ للمستأجر (٤٩)، أما المالكية والحنابلة فلم يشترطوا ذلك (٥٠)، والذي أرجحه اشتراط نقص المنفعة لثبوت حق المستأجر في فسخ الإيجار، فليس كل

عليها (٤٢)، وهذا يتوافق مع ما أخذ به القانون المدني المصري كما تم بيانه أعلاه.

القول الثالث: ذهب ابن تيمية إلى أن المؤجر يجبر على إصلاح العيوب مطلقاً، وأن المستأجر له مطالبة المؤجر بالعمارة التي يحتاج إليها المكان، والتي هي من موجب العقد (٤٣).

والذي أرجحه هو القول الثاني وهو أن المؤجر يجبر على إصلاح العيوب التي يطيقها المؤجر؛ لأن في ذلك حفظاً لحقوق الطرفين، فالمؤجر يجبر على الإصلاح إذا لم يكن باهظاً، بأن يكون متناسباً مع الأجرة، أما إعطاء الخيار للمستأجر في فسخ الإيجار فقد يتضرر المستأجر من الفسخ، فهو يحتاج إكمال العقد والإصلاح.

ثانياً: طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة (٤٤):

إذا لم يختار المستأجر التنفيذ العيني جاز له أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يتمكن من الانتفاع بالمأجور بسبب حاجته إلى الإصلاحات الضرورية بما يبرر فسخ العقد، وللمحكمة سلطة تقديرية في قبول ذلك، فلها قبول طلب المستأجر أو إمهال المؤجر حتى يقوم بالإصلاحات الضرورية (٥٥).

وقد يختار المستأجر إنقاص الأجرة، فيطلب ذلك من المحكمة على أساس أن نقص الانتفاع بالمأجور بسبب عدم إجراء الإصلاحات الضرورية يقابله نقص في الأجرة بما يتناسب معه إذا رأت المحكمة وجود ما يبرر هذا

(٤٦) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٣٩/٢)، والشواربي، أحكام عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ١٦٢).

(٤٧) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٧١/٦-٢٧٢).

(٤٨) ينظر الشوبري، العقود المسماة، مرجع سابق (ص ٢٤٩).

(٤٩) ينظر الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط ٢، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م (١٩٦/٤)،

والنووي، الروضة، مرجع سابق (٢١٠/٥).

(٥٠) ينظر شرح الخرخشي، مرجع سابق (٥٢/٧)، وابن قدامه، المغني، مرجع سابق (٣٤/٨).

(٤٢) ينظر الدسوقي، محمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بدون تاريخ (٥٤/٤)، والنووي، الروضة، مرجع سابق (٢١٠/٥).

(٤٣) ينظر الطيار، أحمد بن ناصر، تقريب فتاوى ورسائل شيخ الإسلام ابن تيمية، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، السعودية، ط ١، ١٤٤١ هـ (٤١٩/٤).

(٤٤) ينظر المادتين (٤١٩) و (٤٣٤) من نظام المعاملات المدنية.

(٤٥) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٧١/٦)، وخضر، خميس، عقد الإيجار، مكتبة القاهرة الحديثة، ط ١، ١٩٧٣ م (ص ٢٠٩).

تعويضًا عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالمأجور.

كذلك للمستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب الحاجة إلى الإصلاحات الضرورية، كما إذا سقط سقف أو انهار حائط فلحقه ضرر بدني، أو تلف شيء من أثاثه بسبب ذلك، أو لحقه خسارة في مشروعه التجاري بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته^(٥٣).

كذلك للمستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر معنوي بسبب الحاجة إلى الإصلاحات الضرورية، كما لو تضررت سمعة مشروعه التجاري بسبب ذلك.

ويجوز أن يكون التعويض بمبلغ مقطوع، كما يجوز تقدير التعويض في شكل مبلغ ينقص من الأجرة الدورية^(٥٤).

ولم يرد في نظام المعاملات المدنية إشارة إلى حق المستأجر في طلب التعويض عند تناوله لأحكام الإصلاحات الضرورية، إلا أنها داخلة في عموم أحكام التعويض عن الفعل الضار الواردة في النظام^(٥٥).

رابعاً: الامتناع عن دفع الأجرة:

أشار بعض فقهاء القانون إلى حق المستأجر في الامتناع عن دفع الأجرة للمؤجر إذا رفض المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية، وذلك أن الإيجار عقد معاوضة ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعد كلا منها سبباً لوجوب مقابلة، فمتى امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية فلا يحق له إلزام المستأجر بدفع الأجرة؛ لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالمأجور، فإذا فوت المؤجر

عيب يترتب عليه فسخ عقد الإيجار، ولن يسلم أي مأجور من العيوب اليسيرة.

إنقاص الأجرة في الفقه الإسلامي:

اختلف الفقهاء في حق المستأجر في إنقاص الأجرة في حالة عدم إصلاح المأجور على قولين:

القول الأول:

ذهب الحنفية وبعض الشافعية إلى أن المستأجر إذا لم يفسخ الإيجار فليس له إنقاص الأجرة؛ لأنه رضي بالمعقود عليه بحالته بدون إصلاح فيلزمه جميع البذل^(٥٦).

القول الثاني:

ذهب المالكية والحنابلة وبعض الشافعية أن للمستأجر حق إنقاص الأجرة، فيثبت للمستأجر أرش نقص المنفعة، قياساً على المبيع المعيب، واشترطوا ألا يكون المستأجر قد علم بموجب الإصلاح عند العقد أو حدث بعد العقد، وألا يكون قد رضي به بعد العلم به، وأن يطالب بإنقاص الأجرة أثناء مدة العقد، وذكروا أن المستأجر إن لم يعلم به حتى انقضت مدة الإجارة، فعليه الأجر كله؛ لأنه استوفى المعقود عليه، فأشبهه ما لو علم به بعد العقد فرضيه^(٥٧).

والذي أرجحه هو القول الثاني؛ لأن الحق للمستأجر فقد يتضرر من فسخ الإيجار ويتضرر من عدم إصلاح المأجور فيجبر ذلك بإنقاص الأجرة.

ثالثاً - التعويض:

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فإن له الحق في جميع الأحوال سواء كان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت الحاجة إلى الإصلاحات الضرورية ناشئة عن سبب أجنبي أن يطلب

(٥٣) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٧١/٦-٢٧٢)، ومصطفى

الجمال، الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٠٤).

(٥٤) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٤٢/٢).

(٥٥) ينظر المواد من (١١٨) إلى (١٤٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٥٦) ينظر الكاساني، البدائع، مرجع سابق (١٩٦/٤)، والنووي، الروضة، مرجع

سابق (٢٣٩/٥).

(٥٧) ينظر حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٥٤/٤)، والنووي، الروضة، مرجع

سابق (٢٣٩/٥)، وابن قدامه، المغني، مرجع سابق (٣٤/٨).

تفريق في بعض الصور، فمثلاً وجود كسر في البلاط، ينظر إذا كان البلاط كله مكسوراً فيفترض أن الكسر قد حصل من عيب في البلاط نفسه فيكون الإصلاح على المؤجر إلا إذا أثبت أن الكسر حصل بخطأ المستأجر، وإذا كان المكسور بعض البلاط فيفترض أن الكسر قد حصل بخطأ المستأجر فيكون الإصلاح عليه إلا أثبت العكس^(٥٩).

ولزام المستأجر بالصيانة أو الإصلاحات التأجيلية إنما يقوم على افتراض أن الاتفاق راجع إلى فعله هو أو تابعيه، ولذلك فهو لا يتحملها إذا أثبت أن المؤجر هو المتسبب فيها^(٦٠).

ووجد خلاف بين فقهاء القانون فيما إذا تعدد المستأجرون على من تكون صيانة الأجزاء المشتركة بينهم كالباب الخارجي والسلم والفناء والسطح، فيرى بعض فقهاء القانون أن تقسم بين المستأجرين بنسبة استعمال كل منهم لهذه الأجزاء المشتركة، ويرى آخرون أنها على المؤجر؛ لأنه لا أحد من المستأجرين يسيطر على هذه الأجزاء المشتركة، فقد تكون الحاجة إلى الإصلاحات قد تسبب بها أجنبي لا صلة للمستأجرين به^(٦١).

وقد أجاز نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها للمستأجرين في عقار مملوك لمالك واحد، وتزيد عقود تأجيرهم على (خمس) سنوات، الاتفاق مع المالك على تأسيس جمعية ملاك وفقاً للأحكام الواردة في هذا النظام، ويكون من مهام جمعية الملاك صيانة الأجزاء المشتركة من موارد الجمعية^(٦٢).

الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بالإصلاحات الضرورية كان للمستأجر الامتناع عن دفع الأجرة^(٥٦).

المطلب الثالث

ما يخرج عن التزام المؤجر بإصلاح المأجور

لا يخرج عن التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية إلا الصيانة، حيث ألزم المنظم المستأجر بصيانة المأجور وفقاً لما يقتضيه العرف^(٥٧)، ولم يوضح ما الصيانة التي يلزم بها المستأجر، والذي يفهم من مواد نظام المعاملات المدنية أن الصيانة التي تلزم المستأجر هي ما عدا الإصلاحات الضرورية؛ لأن تلك الإصلاحات ألزم بها المؤجر، والصيانة التي يلزم بها المستأجر قد يطلق عليها الصيانة التشغيلية، وقد يطلق عليها الصيانة التأجيلية^(٥٨).

وأوضح فقهاء القانون أن المراد بهذه الصيانة هي الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالاً مألوفاً، ويرجع في تحديدها إلى العرف، فإذا لم يوجد عرف فتدخل الإصلاحات في التزام المستأجر إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من الاستعمال المألوف للمأجور، وإذا قام شك هل تعد داخلة في التزام المستأجر، أو أنها إصلاحات ضرورية واجبة على المؤجر فيلزم بها المؤجر؛ لأن الشك يفسر لمصلحة المستأجر؛ لأن الأصل أن يقوم المؤجر بالإصلاحات ما عدا الصيانة البسيطة التي يلزم بها المستأجر، فتكون صيانة المستأجر استثناء، والاستثناء لا يتوسع فيه.

ويعد من صيانة المستأجر إصلاح النوافذ والأبواب والزجاج والأقفال والمفاتيح، وإصلاح الإضاءة، وقد يكون هناك

(٥٩) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٥٤٧/٦-٥٤٨)، وخضر خميس،

عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٠٠).

(٦٠) ينظر تناغو، الإيجار، مرجع سابق (ص ١٣٩).

(٦١) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٥٥٠/٦).

(٦٢) ينظر المادة (٢٣) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

(٥٦) ينظر طلبية، أنور، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات

الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٥م (ص ٧٤)، وموسى، الوسيط، مرجع سابق

(ص ٤٢٠).

(٥٧) ينظر المادة (٤٣٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٥٨) ينظر المادة (٥٨٢) من القانون المدني المصري.

التأجيرية -أيضاً- الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها الأسقف والحوائط والمرايا المثبتة في الجدران وصنابير المياه ومواسيرها، ودورات المياه والميازيب، وأجهزة الكهرباء والغاز التكييف، طالما كانت بسيطة ويجري بها العرف، أما إذا كانت الإصلاحات كبيرة كأن يتطلب الأمر هدم حائط وإعادة بنائه، فإنها تقع على عاتق المؤجر، كما يدخل في الإصلاحات التأجيرية إصلاح الأجراس الكهربائية وأجهزة الإضاءة فهي على عاتق المستأجر، ويدخل فيها -أيضاً- تنظيف المأجور في نهاية الإيجار قبل رده للمؤجر، وفي شأن تأجير الأراضي الزراعية يدخل في مفهوم الإصلاحات التأجيرية تطهير المساقى والمرابي والمصارف وصيانتها، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار وجز الحشائش ونزع الأعشاب الضارة ويدخل فيها -أيضاً- الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف لمحققات الأرض الزراعية كزراي المواشي والمخازن وبيوت الفلاحين.

٢- ألا يوجد اتفاق على إعفاء المستأجر من إجراء هذه الإصلاحات التأجيرية:

فالالتزام بالقيام بها ليس من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على خلافه، ومثل هذا الاتفاق قد يتضمن مجرد إعفاء المستأجر من إجراء الإصلاحات التأجيرية، وقد يتضمن إلزام المؤجر بالقيام بهذه الإصلاحات، ولكن إذا أُنقِصَ على إعفاء المستأجر منها، فهي تقع على المؤجر بعد ذلك، ولا يجوز له أن

ولا يستطيع المستأجر التخلص من التزامه بهذه الصيانة إلا إذا أثبت أنها ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى عيب في المأجور، فهذا سبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه، ولا يمكن أن يكون مسؤولاً عنه، أما إذا كانت الصيانة راجعة إلى قدم المأجور أو إلى الاستعمال المألوف له فيلزم المستأجر بها^(٦٣).

التزام المستأجر بالصيانة في الفقه الإسلامي:

قرر فقهاء الشافعية والحنابلة أن على المستأجر صيانة المأجور مما نتج عن استخدامه، جاء روضة الطالبين: "تطهير الدار عن الكناس والأتون عن الرماد في دوام الإجارة، على المستأجر، لأنهما حصلاً بفعله"^(٦٤)، وجاء في المغني: "وما كان لاستيفاء المنافع، كالحبل والدلو والبكرة، فعلى المكتري"^(٦٥).

شروط إلزام المستأجر بالصيانة:

يشترط لإلزام المستأجر بإجراء الصيانة أو الإصلاحات التأجيرية ما يأتي:

١- أن يكون هناك عرف يقضي بذلك:

فالمستأجر غير ملزم بإجراء كل الإصلاحات التأجيرية التي يقتضيها الاستعمال المألوف، وإنما يلتزم فقط منها بتلك التي يقضي العرف بتحميله بها، وعلى ذلك فالإصلاحات البسيطة التي لا يقضي العرف أن يقوم المستأجر بإجرائها فلا يمكن إجباره عليها، مثال ذلك أن العرف لا يلزم المستأجر بتجديد دهانات المأجور. ولكن يدخل في الإصلاحات التأجيرية، إصلاح النوافذ والأبواب وألواح الزجاج والأقفال والمفاتيح، وأيضاً إصلاح الأرضيات أيّاً كانت نوعيتها إذا كان التلف ناشئاً عن الاستعمال المألوف، ويعد من الإصلاحات

(٦٥) ابن قدامه، المغني، مرجع سابق (٣٣/٨).

(٦٣) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٥٥١/٦).

(٦٤) النووي، الروضة، مرجع سابق (٢١١/٥).

يتخلص من عبئها، وإلا أثر ذلك على حسن انتفاع المستأجر بالمأجور.

٣- ألا يثبت المستأجر أن هذه الإصلاحات أصبحت لازمة بسبب أجنبي لا يد له فيه:

فإجراء الإصلاحات التأجيرية هو في افتراض الخطأ في جانب المستأجر، وبالتالي ينتفي هذا الخطأ إذا ثبت أن هذه الإصلاحات ترجع أسبابها لقدم البناء أو إلى قوة قاهرة أو إلى عيب في البناء ذاته (٦٦).

مسألة: جواز الاتفاق على تعديل الالتزام بالصيانة:

أجاز المنظم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل الالتزام بالصيانة (٦٧)، فأحكام الصيانة ليست من النظام العام، وعليه فيجوز اتفاقهما على تشديد هذا الالتزام أو تخفيفه أو الإعفاء منه، فيجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر ألا يقوم بالصيانة إذا كانت ترجع إلى قدم المأجور أو إلى الاستعمال المألوف لها، أو ألا يقوم بها ولو نشأت من خطئه ما لم تكن ناشئة عن خطأ جسيم أو عن فعله العمد إلا إذا كان صادرًا من أحد تابعيه، كما يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يقوم بجميع أعمال الصيانة ولو كانت ناشئة عن عيب في المأجور أو عن قوة قاهرة، ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط الخاصة، وعند الشك تفسر ضد من وجد الشرط لمصلحته (٦٨).

الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بالصيانة:
لم يوضح نظام المعاملات المدنية الحكم فيما إذا ثبت أن المستأجر أخل بالتزامه بالصيانة، وأوضح فقهاء القانون أنه في هذه الحالة يكون للمؤجر الخيارات الآتية:

١- التنفيذ العيني:

فلمؤجر في هذه الحالة أن يلزم المستأجر بالتنفيذ عينا، فيجبره على إجراء الصيانة، واختلف فقهاء القانون هنا هل للمؤجر أن يلزمه أثناء مدة الإيجار أو أن المؤجر ليس له هذا الحق إلا بعد نهاية الإيجار طالما أن الصيانة لا تستوجب الاستعجال، ولا ينشأ عنها خطر على المأجور؛ لاحتمال أن يقوم بها المستأجر من تلقاء نفسه أثناء الإيجار، ولأن الصيانة بسيطة ولا يترتب على عدم القيام بها خطر على المأجور.

٢- إلزامه بقيمة الصيانة:

قرر فقهاء القانون أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر تسليمه المصروفات اللازمة للصيانة ليقوم بها المؤجر إلا إذا كان عقد الإيجار قد انتهى، ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يطلب القيام بنفسه بالصيانة؛ لأن المأجور بعد نهاية الإيجار لا يكون في حيازته، وعليه فيفهم من ذلك أن هذا الحق للمؤجر لا يثبت له إلا إذا كان عقد الإيجار قد انتهى.

٣- فسخ الإيجار:

قرر فقهاء القانون أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه، والمحكمة تقدر هذا الطلب، ولكن في الواقع العملي يندر أن توافق المحكمة على هذا الطلب؛ لأن عدم قيام المستأجر بالصيانة لا يترتب عليه -عادة- ضررًا على المؤجر يبرر فسخ الإيجار، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نفسه؛ لأنه لن يتمكن من الانتفاع بالمأجور انتفاعًا كاملاً إذا لم يقم بهذه الصيانة، وتكتفي المحكمة

(٦٦) ينظر أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية،

١٩٩٦م (ص ٦١٤ - ٦١٨).

(٦٧) ينظر المادة (٤٣٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٦٨) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٥٥٣/٦)، ومرقس، الوافي، مرجع

سابق (٣٣٧/٢).

بقيمة الصيانة، فحكمت المحكمة للمؤجر بطلبه، علماً أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متوافق مع ما ورد في النظام.

المبحث الثاني: ضمان المأجور

لا يكفي أن يسلم المؤجر المأجور بحالة تصلح معها للانتفاع المقصود، ولا أن يقوم بالإصلاحات الضرورية، بل يجب أيضاً أن يضمن للمستأجر استمرار الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً كاملاً، فإذا وقع للمستأجر تعرض أو ظهر عيب يخل بانتفاعه، جاز للمستأجر أن يطالب المؤجر بضمان التعرض في الحالة الأولى وضمان العيوب في الثانية^(٧١).

المطلب الأول: ضمان التعرض

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالمأجور، وهذا الضمان فرع عن التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً كاملاً، حيث ألزم المنظم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور دون مانع يعوق الانتفاع، مع بقاء ذلك مستمراً حتى انقضاء مدة الإيجار^(٧٢).

ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً، سواء كان مادياً أو مبنياً على سبب قانوني، كما يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب نظامي، ولا يضمن التعرض المادي^(٧٣)، ونتناول تفصيل ذلك في هذا المطلب.

في هذه الحالة بإلزام المستأجر بالتنفيذ العيني أو تحكم عليه بالتعويض.

٤- التعويض:

للمؤجر أن يطلب التعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب إخلال المستأجر بالصيانة، ويدخل في ذلك التعويض عن خلو المأجور مدة إجراء الصيانة بعد نهاية الإيجار بشرط أن تكون مدة معقولة، وكذلك التعويض عن ما قد يصيب المأجور من الضرر الناشئ عن عدم قيام المستأجر بالصيانة في الوقت المناسب^(٦٩).

تطبيق قضائي في إلزام المستأجر بالصيانة:

استأجر شخص مسكن من آخر وبعد انتهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر تبين أن المستأجر لم يقيم بالصيانة الواجبة عليه وأن المأجور بحالة سيئة بسبب ذلك، وطلب المؤجر إلزام المستأجر بدفع تكلفة صيانة المأجور، ودفع المستأجر أن حالة المأجور ناتجة عن الاستهلاك المعتاد، وبعد مناقشة دفوع الطرفين ندبت المحكمة خبيراً لتقديم قيمة الإصلاحات وقدر الخبير أن المأجور يتطلب صيانة بمبلغ وقدره (٢٧.٥٤٣) ريال، وبناء على ذلك حكمت المحكمة بإلزام المستأجر بأن يدفع للمؤجر قيمة الصيانة وقدرها (٢٧.٥٤٣) ريال، وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف^(٧٠).

ففي هذا التطبيق القضائي لم يقيم المستأجر بما يجب عليه من صيانة المأجور، وقد اختار المؤجر إلزام المستأجر

(٧١) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٢/٣٥٤).

(٧٢) ينظر المادة (٤١٦) من نظام المعاملات المدنية.

(٧٣) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٢٩٧)، وموريس نخلة، الكامل

في شرح القانون المدني، مرجع سابق (٦/١٩٦).

(٦٩) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٥٥٣-٥٥٥)، ورمضان أبو

السعود، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٦١٩ - ٦٢٣).

(٧٠) محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجدة، رقم القضية (٣٤١١١٧٥٢)

تاريخها ١٤٣٤هـ، محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة

المكرمة رقم القرار (٣٥٢٠٨٢٠٨/١٣ تاريخه ١٤٣٥/٠٤/١٣هـ) [مجموعة

الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ الصادرة عن وزارة العدل (٣/٣٥٠)].

الفرع الأول: ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "على المؤجر أن يتمتع عن التعرض للمستأجر في استيفائه للمنفعة طوال مدة الإيجار، بما في ذلك أن يحدث المؤجر في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة، وإلا كان ضامناً. ويعد في حكم تعرض المؤجر التعرض الصادر من أحد تابعيه ... إذا ترتب على التعرض الوارد في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض"^(٧٤)، فمن القواعد النظامية أن من يجب عليه الضمان ليس له التعرض، فالمؤجر ملزم بضمان انتفاع المستأجر بالمأجور، فلا يجوز له التعرض له، كما يقع باطلاً اشتراطه عدم ضمانه أفعال نفسه، ثم إن المؤجر ضامن لجميع أفعاله، سواء أكانت تعرضاً فعلياً، أي مادياً، أم كانت تعرضاً قانونياً أي بسبب قانوني، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالمأجور أو ملحقاته أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها^(٧٥).

أنواع التعرض الشخصي:

أوضح النظام أن المؤجر يضمن جميع أنواع التعرض الشخصي^(٧٦)، فيشمل التعرض المادي، الذي يقوم على تصرفات مادية محضة تقع من المؤجر، مثل: أن يحدث بالمأجور أو ملحقاته أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بالمأجور، كما يشمل التعرض النظامي، مثل: إذا ادعى المؤجر أنه يستعمل حقاً على المأجور من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع كما لو كان المؤجر غير مالك

للمؤجر ثم ملكه بعد الإجارة بالشراء أو الميراث أو غيرهما، فإذا استند المؤجر إلى حق الملكية الذي آل إليه بعد الإيجار لينزع المأجور من يد المستأجر كان تعرضاً نظامياً^(٧٧).

شروط التعرض الشخصي:

يشترط لتحقيق التعرض الشخصي توافر الشروط الآتية:

١- وقوع التعرض بالفعل:

فالمؤجر لا يكون قد تعرض للمستأجر، إلا إذا قام فعلاً بالأعمال التي تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور، أما لو كان ما فعله المؤجر هو مجرد تهديد المستأجر بالتعرض له دون أن ينفذ هذا التهديد فإن هذا العمل لا يعد تعرضاً، فلا يكون سبباً موجباً للضمان؛ ذلك أن ضمان المؤجر لا يقوم إلا بالتعرض الفعلي، ولكنه لا يقوم على مجرد خشية وقوع التعرض.

٢- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار:

فلكي نكون بصدد تعرض من المؤجر يضمنه لابد أن يقع هذا التعرض في أثناء مدة انتفاع المستأجر بالمأجور، سواء وقع التعرض في أثناء المدة المحددة للإيجار أم في خلال المدة التي امتد إليها الإيجار بالاتفاق أو بالنظام، كما يعتبر التعرض واقعاً أثناء مدة انتفاع المستأجر بالمأجور إذا وقع في خلال المهلة التي أمهل القاضي فيها المستأجر في إخلاء المأجور، أما لو كان الإيجار قد انقضى لأي سبب، وبقي المستأجر في المأجور بدون وجه حق لم يسأل المؤجر عن أي تعرض منه له، وليس للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن أفعال التعرض في الانتفاع

(٧٤) المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٧٥) ينظر سليم، عصام أنور، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات

الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠م (ص ٢٥١).

(٧٦) ينظر المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٧٧) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٠٠/٦)، ومرقس، الوافي، مرجع

سابق (٣٥٨/٢).

فالكي يتحقق التعرض الموجب للضمان، لا بد أن يكون المؤجر في فعله المعكّر لانتفاع المستأجر غير مستند إلى حق ثابت له، يستمدّه من عقد الإيجار أو من حكم قضائي أو من النظام^(٧٨)، وذلك مثل إذا طلب المؤجر إخلاء المأجور استناداً إلى انتهاء عقد الإيجار، فإن هذا لا يشكل تعرضاً للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقه الذي خوله له النظام^(٧٩).

خصائص الالتزام بضمان التعرض الشخصي:

يتميز الالتزام بضمان التعرض الشخصي أنه غير قابل للانقسام، وأنه التزام دائم. فهو من ناحية أولى غير قابل للانقسام، وتبدو أهمية هذا الموضوع في حالة تعدد أطراف الالتزام، فإذا تعدد المؤجرون كان كل منهم ملزماً بالضمان؛ ذلك أن التزام المؤجر التزام بامتناع، وهو بطبيعته التزام غير قابل للانقسام، ولهذا فإن وقوع التعرض مهما كان يسيراً بعد مخالفة للالتزام برمته، فإذا تعدد المؤجرون، وجب على كل منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر، حتى ولو كان التعرض في حصة أحدهم فقط، على أنه إذا كان الالتزام بالضمان لا يتجزأ فإن هذا ينصرف إلى التزام المؤجر بتمكين المستأجر من وضع يده والانتفاع بالمأجور دون معارضة، ولكن إذا كان المقصود بالضمان هو رجوع المستأجر على المؤجر أو على المؤجرين بالتعويض فإن التعويض ينقسم على المؤجرين.

ومن ناحية أخرى فإن الالتزام بالضمان التزام دائم يتولد عن عقد الإيجار، ويظل قائماً ما بقي العقد، فلا يكون للمؤجر أن يتخلص من الضمان الذي يقرره النظام ما لم

بالمأجور إذا كانت هذه الأفعال قد وقعت بعد عقد إيجاره، وإذا كان التعرض المدعى به حاصلًا قبل عقد الإيجار فإنه لا يكون للمستأجر وجه في طلب التعويض.

٣- أن يحول فعل المؤجر دون انتفاع المستأجر بالمأجور أو يخل بانتفاعه به:

فيجب أن يكون من شأن الفعل الذي صدر عن المؤجر، الإخلال بانتفاع المستأجر على الوجه المقصود في عقد الإيجار، والمعيار في هذا الصدد، أن يكون من شأن العمل الذي أتاها المؤجر حرمان المستأجر من أية فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود بالمأجور أو بملحقاته، وسواء أكانت الفائدة مادية أم معنوية، ومن ثم فيعد تعرضاً قيام المؤجر بهدم جزء من المبنى، أو قيامه بهدم بعض ملحقات المأجور، كغرف للغسيل أو للخدم، أو منعه للمستأجر من الانتفاع ببعض أجزاء المبنى أو بملحقاته، أو قيامه بإطلاق مواشيه لترعى في الأرض المؤجرة أو القاءه القاذورات من الطابق الأعلى، الذي يقيم فيه شخصياً إلى فناء المنزل.

أما إذا رهن المؤجر العقار المأجور رهناً عقارياً فإن ذلك لا يتعارض مع حق المستأجر؛ لأنه لا يحول دون انتفاعه بالمأجور، فالرهن العقاري لا تنتقل فيه حيازة المرهون إلى المرتهن.

٤- عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له:

(٧٩) ينظر أنور طلبية، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٥٨)، والشواربي، أحكام عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ١٧٥).

(٧٨) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٠٤/٦-٣٠٧)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٥٩/٢-٣٦١)، وعصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٥٢-٢٥٥).

فإذا أجر المالك سيارته فليس له أن يركبها أثناء الإيجار ولو في الأوقات التي لا يستعملها المستأجر^(٨٤).

٤- أعمال التعرض الواقعة في عين مجاوزة مملوكة للمؤجر:

قد يقع تعرض المؤجر بأعمال يقوم بها ليس في نفس المأجور، بل في عين أخرى -يملكها أو يكون مستأجرًا لها- مجاورة للمأجور، فلا يجوز للمؤجر أن يعطي أبنية منزل له مجاور للمنزل المأجور بحيث يحجب عن المستأجر النور والهواء، أو يفتح نوافذ في المنزل المجاور تطل على المأجور^(٨٥).

٥- أعمال التعرض الصادرة من تابعي المؤجر:

قرر المنظم أنه يعد في حكم تعرض المؤجر التعرض الصادر من أحد تابعيه^(٨٦)، والمقصود بتابعي المؤجر كل شخص لا يكون أجنبيًا عنه في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التعرض الصادر منه قد ساق إليه صلته بالمؤجر، فيعد من تابعي المؤجر خدمه وموظفيه وأهل بيته وضيوفه، ومن يمثله في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، كالمقاول والمهندس إذا قاما بإجراء إصلاحات في المأجور^(٨٧)، فمناط التبعية هو مجيء فعل التابع نتيجة تدخل المؤجر، بحيث أنه لولا هذا التدخل لما اتحت الفرصة للتابع أن يقوم بالفعل الذي يخل بانتفاع المستأجر^(٨٨).

يوجد شرط يعفيه من الضمان، وفي الحدود التي يكون فيها مثل هذا الشرط صحيحًا، ويختلف هذا عن حالة سقوط حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بالضمان إذا تحقق سببه، فقد يتحقق سبب من أسباب الضمان وتتوافر شروطه، ويكون للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بالضمان، ولكنه يسكت عن رفع دعوى الضمان خلال المدة اللازمة لسقوط الحق، وفي هذه الحالة يسقط حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بالنسبة للسبب التي قرر له الحق في الرجوع بدعوى الضمان^(٨٩).

صور من التعرض الشخصي:

من صور التعرض الشخصي ما يأتي:

١- تغيير شكل المأجور أو ملحقاته:

حيث نص المنظم صراحة على منع المؤجر من أن يحدث في المأجور تغييرًا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة^(٩٠)، وقد خص المنظم هذا النوع من التعرض بالذكر للتبويه بأهميته، فلا يجوز للمؤجر أن يهدم جزء من المأجور، أو أن يسد نافذة فيه، أو أن يقلل بابًا ونحو ذلك^(٩١).

٢- الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها المأجور: فلا يجوز للمؤجر أن يقطع عن المستأجر الماء أو النور أو التدفئة، ولا يجوز له أن يمتنع عن تشغيل المصعد^(٩٢).

٣- مزاحمة المستأجر في استعمال المأجور:

(٨٠) ينظر توفيق فرج، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٥٣١)، ورمضان أبو

السعود، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٤٥٨).

(٨١) ينظر المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٨٢) ينظر السنيهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣١١/٦-٣١٢).

(٨٣) ينظر السنيهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣١٤/٦-٣١٥)، ومرقس، الوافي،

مرجع سابق (٣٦٨/٢).

(٨٤) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٦٩/٢).

(٨٥) ينظر السنيهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٢٢/٦).

(٨٦) ينظر المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٨٧) ينظر السنيهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٢٤/٦)، ومرقس، الوافي، مرجع

سابق (٣٧٤/٢).

(٨٨) ينظر توفيق فرج، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٤٩٥).

الجزء المترتب على التعرض الشخصي:

قرر المنظم أنه إذا ترتب على الشخصي حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض^(٨٩)، فللمستأجر في هذه الحالة اختيار إما الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض، وتفصيلها فيما يأتي:

١- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:

للمستأجر طلب فسخ الإيجار إذا كان هناك مبرر لذلك، بأن يكون اختلال المنفعة جسيماً، والمحكمة تقدر هذا الطلب.

أما إذا كان اختلال المنفعة ليس بالجسامة التي تبرر الفسخ فللمستأجر طلب إنقاص الأجرة.

٢- التعويض:

للمستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب تعرض المؤجر^(٩٠).

ضمان التعرض الصادر من المؤجر في الفقه الإسلامي:

قرر الفقهاء أن المؤجر إذا اعتدى على المأجور ومنع المستأجر من الانتفاع به فلا أجرة له^(٩١).

مسألة: الاتفاق على تعديل الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان"^(٩٢)، وهذا يعني أن أحكام ضمان التعرض ليست

من النظام العام، حيث يجوز للمتعاقدین الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء.

فيجوز الاتفاق على التشديد مثل اشتراط المستأجر الحق في فسخ الإيجار أياً كانت درجة الاختلال في المنفعة، كما يجوز الاتفاق على التخفيف مثل اشتراط المؤجر ألا يكون للمستأجر حق الفسخ إذا قام المؤجر بتغيير شكل المأجور بأن بنى طابقاً جديداً مثلاً.

وفي جميع الأحوال يكون شرط الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض باطلاً إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان، فإذا كان المؤجر يعلم أن للغير حقاً على المأجور يتعارض مع حق المستأجر، وأخفى ذلك عن المستأجر متعمداً واشترط إعفاءه من ضمان التعرض أو تخفيف مسؤوليته عنه فيكون هذا الشرط باطلاً^(٩٣).

الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير

للتعرض الصادر من الغير حالتان: الأولى: أن يكون مبنياً على سبب نظامي. الثانية: ألا يكون مبنياً على سبب نظامي، وفيما يأتي تفصيل ذلك:

الحالة الأولى: ضمان التعرض الصادر من الغير المبني على سبب نظامي:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير إذا كان التعرض مبنياً على سبب نظامي"^(٩٤)، ويشترط لقيام ضمان المؤجر عن تعرض الغير توافر أربعة شروط:

١- صدور التعرض من الغير:

(٩٢) المادة (٤٢٧) من نظام المعاملات المدنية.

(٩٣) ينظر السنيهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٣٦-٣٣٧)، ومقرس، الوافي، مرجع سابق (٤١٦/٢).

(٩٤) المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٨٩) ينظر المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٩٠) ينظر السنيهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٣٢-٣٣٣)، ومقرس، الوافي، مرجع سابق (٣٩٩/٢).

(٩١) ينظر البهوتي، منصور، كشاف القناع عن الإقناع، ط ١، وزارة العدل السعودية، الرياض، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م (١٢٤/٩) والمرداوي، الإنصاف، مرجع سابق (٤٥٩/١٤).

حقوق المستأجر الناشئة عن تعرض الغير:

متى ما ثبت ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير بتحقيق الشروط أعلاه فإنه يثبت للمستأجر ضمان التعرض وضمان الاستحقاق، وفيما يأتي بيانهما:

ضمان التعرض: يجب على المؤجر أن يقوم فوراً بدفع هذا التعرض عن المستأجر، فإذا رفع الغير دعوى ضد المستأجر وجب على المؤجر أن يتدخل فوراً فيها، ويجب أن ينجح المؤجر في دفع التعرض لكيلا يلزم بضمان الاستحقاق، فإذا نجح في دفع التعرض ولم يلحق بالمستأجر ضرر فلا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة أو التعويض^(٩٦).

ضمان الاستحقاق: قرر المنظم أنه إذا ترتب على تعرض الغير حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض^(٩٧)، وعليه فإذا نجح المتعرض في تعرضه رجع المستأجر بضمان الاستحقاق على المؤجر، فيكون للمستأجر طلب فسخ الأجرة إذا اختل انتفاعه اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ، وللمحكمة تقدير ذلك، وإذا لم يكن هناك ما يبرر فسخ الإيجار فإنه يجوز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بنسبة ما اختل من الانتفاع بالمأجور، ويسري الإنقاص من وقت حصول الاختلال، وللمستأجر في الحالتين أن يطلب تعويضاً عما لحقه من ضرر بسبب تعرض الغير^(٩٨).

بأن يكون التعرض من أجنبي عن عقد الإيجار، فلا يكون من المؤجر ولا من تابعيه.

٢- ادعاء الغير حقاً يتعلق بالمأجور يتعارض مع حق المستأجر:

فيكفي في ذلك مجرد الادعاء حتى لو كان الادعاء ظاهر البطلان، مثل لو ادعى الغير أنه اشترى المأجور من المؤجر وأن الإيجار لا يسري في حقه وطلب إخراج المستأجر من المأجور، أما إذا تعرض الغير دون أن يدعي أي حق يستند عليه في تعرضه فإن هذا التعرض يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر.

ولم يفرق المنظم في السبب النظامي الذي يستند عليه الغير بين ما إذا كان يدعي حقاً عينياً كالحق الذي يدعيه المشتري للمأجور، أو حقاً شخصياً كالحق الذي يدعيه مستأجر آخر من نفسه المؤجر، كما لم يفرق بين أن يكون الحق الذي يدعيه الغير مستمداً من المؤجر نفسه كما في حالة المشتري للمأجور، أو غير مستمد منه كما في حالة الغير الذي يدعي أنه المالك الحقيقي للمأجور، كما لم يفرق المنظم بين ما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد الإيجار، أو تالياً له.

٣- وقوع التعرض بالفعل.

٤- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار^(٩٥).

(٩٧) ينظر المادة (٤٢٣) من نظام المعاملات المدنية.

(٩٨) ينظر السنهاوي، الوسيط، مرجع سابق (٣٥٨/٦-٣٦٠) ومقرس، الوافي،

مرجع سابق (٣٨٩/٢).

(٩٥) ينظر السنهاوي، الوسيط، مرجع سابق (٣٤١/٦-٣٤٦)، وموريس نخلة،

الكامل في شرح القانون المدني، مرجع سابق (٢٠٦/٦).

(٩٦) ينظر السنهاوي، الوسيط، مرجع سابق (٣٤٩/٦-٣٥٢)، وخضر خميس،

عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٢٤).

الحالة الثانية: ضمان التعرض الصادر من الغير الذي لم يكن مبنياً على سبب نظامي:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "لا يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير إذا لم يكن مبنياً على سبب نظامي، على أنه إذا كان التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه، وترتب عليه حرمانه من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة"^(٩٩)، وعليه فتعرض الغير إذا لم يكن مبنياً على سبب نظامي لا يضمنه المؤجر في الأصل، ويكون للمستأجر حق الرجوع على المؤجر، وللمؤجر حق الرجوع على المتعرض وفقاً لما يأتي:

رجوع المستأجر على المؤجر:

قرر المنظم أنه إذا ترتب على تعرض الغير حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة^(١٠٠)، وهذا الحق للمستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ليس أساسه مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض، فالمؤجر لا يضمن تعرض الغير الذي لا يكون مبنياً على سبب نظامي، وإنما أساسه تحمل المؤجر لتبعية حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور، كما لو تلف المأجور كلياً أو جزئياً بقوة قاهرة فيكون من حق المستأجر الفسخ أو إنقاص الأجرة، ولكن في هذه الحالة لم يقرر المنظم للمستأجر حق التعويض؛ لأن التعويض جزاء للمسؤولية عن الضمان، ولا محل له في هذه الحالة.

ولكي يثبت حق المستأجر في هذه الحالة في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة يشترط توافر شرطين:

١- أن يقع التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه، فلو كان التعرض بسبب خطأ من المستأجر لم يكن له طلب

الفسخ أو إنقاص الأجرة، بل قد يرجع المؤجر على المستأجر بطلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب خطأ المستأجر.

٢- أن يكون التعرض جسيماً بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور^(١٠١).

رجوع المؤجر على المتعرض:

يجوز أن يرجع المؤجر على المتعرض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية في حالتين:

١- إذا لحق بالمأجور ضرر بسبب التعرض، كما لو لحق به تلف كلي أو جزئي، وهو يرجع على المتعرض بصفته مالك العين وليس كمؤجر.

٢- إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور، فرجع المستأجر على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة، فيكون للمؤجر أن يرجع بدوره على المتعرض بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية^(١٠٢).

مسألة: عمل الجهة العامة الذي ينقص في الانتفاع بالمأجور:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "إذا ترتب على عمل من جهة عامة نقص في الانتفاع بالمأجور جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان عمل الجهة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه"^(١٠٣)، فقد تقوم جهة عامة بأعمال تخل بانتفاع المستأجر، أو تحرمه من هذا الانتفاع، كأن تسد الطريق المؤدي إلى المأجور،

(٩٩) المادة (٤٢٤) من نظام المعاملات المدنية.

(١٠٠) ينظر المادة (٤٢٤) من نظام المعاملات المدنية.

(١٠١) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٧٦/٦-٣٧٩).

(١٠٢) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٧٤/٦).

(١٠٣) المادة (٤٢٤) من نظام المعاملات المدنية.

مبلغ (١.٧٥٠.٠٠٠) ريال، وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف^(١٠٦).

ففي هذا التطبيق القضائي لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور بسبب قيام الجهة العامة بنزع ملكية العقار للمصلحة العامة، ومقتضى طلب المستأجر هو فسخ عقد الإيجار واسترداد الأجرة المدفوعة، والتعويض، وقد حكمت المحكمة للمستأجر بطلبه، أما التعويض فلم يتناوله الحكم، علماً أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متوافق مع ما ورد في النظام.

ضمان التعرض الصادر من الغير في الفقه الإسلامي:
الأصل العام أن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من منفعة المأجور طوال مدة العقد^(١٠٧)، ويترتب على ذلك إلزام المؤجر بدفع التعرض الصادر من الغير ليتمكن المستأجر من الانتفاع.

وإذا تعرض أجنبي للمأجور وادعى حقاً له فيها فله حالتان: الحالة الأولى:

ألا يثبت صحة ادعاء المتعرض، فيدخل هذا التعرض في أحكام الغصب، وقرر الفقهاء أن الأصل إلزام المؤجر بتخليص المأجور من الغصب، ويرى بعضهم أنه إن سهل على المستأجر تخليص المأجور من الغصب بلا مشقة فيلزمه ذلك، فإن قصر ضمن كالوديعة^(١٠٨).

وقد قرر الفقهاء أن الاعتداء على المأجور بالغصب يثبت حق الفسخ للمستأجر، وبعضهم منح المستأجر حق البقاء

وفي هذه الحالة لا يعد هذا العمل تعرضاً مبنياً على سبب نظامي؛ لأن الجهة العامة لا تستند في عملها إلى حق خاص تدعيه متعلق بالمأجور، بل هي تستند إلى ما لها من حقوق السلطة العامة، والبعض يعد الأعمال في هذه الحالة من القوة القاهرة، وسواء أعتبرت قوة القاهرة أو اعتبرت تعرضاً من الغير ففي الحالتين لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها، ولكن هذا لا يمنع رجوع المستأجر على المؤجر بطلب فسخ أو إنقاص الأجرة^(١٠٩).

أما إذا كان عمل الجهة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه فيكون المؤجر ضامناً لما يلحق بالمستأجر بسبب هذا العمل، ويكون المؤجر مسؤولاً ليس عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب، بل يكون مسؤولاً كذلك عن التعويض إذا وجد موجب^(١١٠).

تطبيق قضائي في ضمان المؤجر للتعرض:

استأجر شخص أرض من آخر في المدينة المنورة لاستثمارها ببناء فندق لمدة (٢٥) سنة مقابل أجرة سنوية قدرها (١.٧٥٠.٠٠٠) ريال، وقد تعذر الانتفاع بالمأجور بسبب نزع ملكية الأرض محل العقد، وطلب المستأجر إلزام المؤجر بإعادة مبلغ (١.٧٥٠.٠٠٠) ريال وفسخ العقد والتعويض عن الخسائر التي تكبدها، وقد دفع المؤجر بأن المستأجر لا يستحق استرداد الأجرة التي دفعها لكونه حبس المأجور طوال المدة القابلة للأجرة المدعى بها، وبعد مناقشة دفوع الطرفين حكمت المحكمة بإلزام المؤجر بإعادة

(١٠٤) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٠٧/٦-٤١٠).

(١٠٥) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٤١٣/٦)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٩٣/٢).

(١٠٦) محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجدة، رقم القضية (٢١٠٣٣١١٠٣) تاريخها ١٤٣٠هـ، محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة رقم القرار (٣٥١٦٨٢٤٥) تاريخه

١٤٣٥/٠٣/٠٦هـ) [مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ الصادرة

عن وزارة العدل (٣/٣١٠)].

(١٠٧) ينظر الدمياطي، أبو بكر عثمان بن محمد شطا، إعانة الطالبين على حل

ألفاظ فتح المعين، دار الفكر، ط ١، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م (٣/١٤٢).

(١٠٨) ينظر قليوبي، أحمد، وعميرة، أحمد، حاشيتا قليوبي وعميرة، دار الفكر،

بيروت، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م (٣/٨٠).

على العين المغصوبة، فيستوفي منها. وإن كانت إلى مدة، فهو مخير بين الفسخ والإمضاء وأخذ أجره مثلها من غاصبها، إن ضمنت منافع الغصب، وإن لم تضمن، انفسخ العقد^(١١٢).

الحالة الثانية:

أن يثبت صحة ادعاء المتعرض، فيكون المأجور مستحقاً للغير، وفي هذه الحالة يكون المؤجر هو الغاصب، ويرى الحنفية هنا أن عقد الإيجار موقوف على إجازة المالك، فإن أجازته فيكون أجر ما مضى للغاصب، وأجر ما بقي للمالك في قول عندهم، والقول الثاني أن جميع الأجرة للمالك^(١١٣).

ويرى المالكية أنه إذا مضى بعض مدة عقد الإيجار فيكون الخيار للمالك بين فسخ عقد الإيجار أو إمضاءه^(١١٤).

أما الشافعية فيرون أن عقد الإيجار يفسخ في هذه الحالة إذا كان المأجور معيئاً لفوات المعقود عليه^(١١٥).

وللحنابلة روايتان في تصرفات الغاصب أحدها أنها كتصرفات الفضولي ووقوفها على إجازة المالك، والثانية: بطلانها^(١١٦)، والأجرة للمالك^(١١٧).

ضمان التعرض الصادر من الغير في المبادئ القضائية:
صدر مبدأ قضائي من مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة بالقرار رقم (٤/٤/٦) وتاريخ ١٤٠٣/٠١/٢١ هـ و رقم (٤٦/٤/١٨٣) وتاريخ ١٤٠٥/٠٧/٠٩ هـ وتضمن ما نصه: "الإجارة إذا كانت على عين مدة معينة، فغصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ أو إمضاء العقد ومطالبة

على إجارته، أو مطالبة الغاصب بأجرة المثل، وفيما يأتي بيان أقوال الفقهاء في هذه المسألة:

جاء في الهداية: "(فإن غصبها غاصب من يده سقطت الأجرة)؛ لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع، فإذا فات التمكن فات التسليم، وانفسخ العقد فسقط الأجر، (وإن وجد الغصب في بعض المدة سقط الأجر بقدره). إذ الانفساخ في بعضها"^(١١٩).

جاء في شرح الخرشي: "وبغصب الدار وغصب منفعتها أي: وكذلك تنفسخ الإجارة إذا غصبت الدار المستأجرة أو منفعتها إذا كان الغاصب لا تتأله الأحكام والفسخ في هذين حق للمستأجر فله البقاء على إجارته"^(١١٠).

جاء في تحفة المحتاج: "(ولو أكرى عينا مدة ولم يسلمها) أو غصبها أو حبسها أجنبي ولو كان حبسه لها لقبض الأجرة (حتى مضت) تلك المدة (انفسخت) الإجارة لفوات المعقود عليه قبل قبضه فإن حبسها بعضها انفسخت فيه فقط ويخير في الباقي"^(١١١).

جاء في الإنصاف: "وإن غصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ ومطالبة الغاصب بأجرة المثل، فإن فسخ، فعليه أجرة ما مضى. إذا غصبت العين فلا تخلو؛ إما أن تكون إجارته لعمل أو لمدة؛ فإن كانت لعمل، فلا تخلو؛ إما أن تكون الإجارة على عين موصوفة في الذمة، أو تكون على عين معينة. فإن كانت على عين موصوفة في الذمة وغصبت، لزمه بدلها، فإن تعذر، كان له الفسخ. وإن كانت على عين معينة، خير بين الفسخ والصبر إلى أن يقدر

(١١٢) المرادوي، الإنصاف، مرجع سابق (٤٥٨/١٤).

(١١٣) ينظر الكاساني البدائع، مرجع سابق (١٧٧/٤).

(١١٤) ينظر حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٤٦٢/٣).

(١١٥) ينظر الرملي، نهاية المحتاج، مرجع سابق (٣٢٧/٥).

(١١٦) ينظر ابن قدامه، المغني، مرجع سابق (٣٩٩/٧).

(١١٧) ينظر المرادوي، الإنصاف، مرجع سابق (٢١٠/٦).

(١١٩) المرغيناني، علي، الهداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون تاريخ (٢٣١/٣).

(١١٠) شرح الخرشي، مرجع سابق (٣١/٧).

(١١١) ابن حجر، أحمد بن محمد بن علي الهيتمي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣ م (١٩٧/٦).

المبحث الثاني: ضمان العيوب الخفية

قرر المنظم أن المؤجر يضمن للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه^(١٢١)، وعرف فقهاء القانون عيب المأجور بأنه الآفة الطارئة التي يخلو منها الشيء في الفطرة السليمة، كما إذا ظهر أن أساس البناء تم إنشاؤه خلافاً لأصول البناء وأن ذلك يهدد سلامة البناء وساكنيه^(١٢٢).

ولا يشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر أن يكون قديماً، بل يضمن ما كان قديماً أي موجوداً وقت التسليم، كما يضمن المؤجر العيب الحادث بعد التسليم، وفي هذا يختلف الإيجار عن البيع، وسبب الاختلاف يرجع إلى طبيعة عقد الإيجار، فهو عقد زمني مستمر، ويبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامناً للمستأجر الانتفاع الهادئ الكامل بالمأجور، ومتى طرأ على المأجور عيب أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر، وهذا بخلاف البيع فهو عقد فوري، ومتى طرأ عيب في العين المباعة بعد التسليم فالمشتري هو الذي يتحمل تبعه هذا العيب ولا يضمنه البائع^(١٢٣).

توضيح الفرق بين ضمان العيوب والغلط:

قد تنثور صعوبة في بعض الأحيان لمعرفة الأساس الذي يرجع المستأجر بمقتضاه على المؤجر، هل يرجع على أساس ضمان العيوب أم على أساس الغلط؟ ولكن إذا كان من المسلم به وجود تقارب بين الأمرين إلا أن مما لا شك أن كلا منهما يختلف عن الآخر، فالغلط وهم يقوم في ذهن المتعاقد يصور له الأمر على غير حقيقته، بحيث يدفعه إلى التعاقد، وما كان ليتعاقد لو علم حقيقة الأمر، ولكي يعتد به يجب أن يتعلق بحالة مما حدده النظام، وأن يكون

الغاصب بأجرة المثل لما بقي من المدة^(١٢٤)، وهذا المبدأ القضائي يوضح أن للمستأجر الخيار بين الفسخ أو إمضاء العقد، وإذا اختار الإمضاء فله مطالبة الغاصب بأجرة المثل، ولم يتناول حق المستأجر في مطالبة المؤجر، أو إنقاص الأجرة، علماً أن هذا المبدأ صدر قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما قرره هذا المبدأ متوافق مع ما ورد في النظام.

الاتفاق على تعديل الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان"^(١٢٥)، وهذا يعني أن أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام، حيث يجوز للمتعاقدین الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء.

فيجوز الاتفاق على التشديد، مثل: اشتراط المستأجر الحق في فسخ الإيجار متى وقع له تعرض من الغير مبني على سبب قانوني أيًا كانت درجة الاختلال في المنفعة، كما يجوز الاتفاق على التخفيف، مثل: اشتراط المؤجر دفع وجوب دفع جميع الأجرة حتى لو وجد تعرض من الغير مبني على سبب قانوني.

وفي جميع الأحوال يكون شرط الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض باطلاً إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان، فإذا كان المؤجر يعلم أن للغير حقاً على المأجور يتعارض مع حق المستأجر، وأخفى ذلك عن المستأجر متعمداً، واشترط إعفاءه من ضمان التعرض أو تخفيف مسؤوليته عنه فيكون هذا الشرط باطلاً^(١٢٦).

(١١٨) المبادئ والقرارات فقرة (١٨٣) (ص ٩٣).

(١١٩) المادة (٤٢٧) من نظام المعاملات المدنية.

(١٢٠) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٦٠-٣٦٢)، وخضر خميس،

عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٣٠).

(١٢١) ينظر المادة (٤٢٥) من نظام المعاملات المدنية.

(١٢٢) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٤٢٣/٢).

(١٢٣) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٣٥-٤٣٦).

الفرع الأول: شروط العيب الذي يضمنه المؤجر

يشترط توافر ثلاثة شروط العيب في المأجور ليضمنه المؤجر، وهي:

١- أن يكون العيب مؤثراً:

والعيب المؤثر هو الذي يحول دون الانتفاع بالمأجور أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً، وهذا ما نص عليه المنظم صراحة بالنص التالي: "يضمن المؤجر للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه"، وتحديد المنافع المقصودة من المأجور يستفاد من أمرين: الأول: ما هو مبين في عقد الإيجار. الثاني: ما هو ظاهر من طبيعة المأجور^(١٢٥).

٢- أن يكون العيب خفياً:

فلو كان العيب ظاهراً وقت تسلم المستأجر للمأجور ولم يعترض، ورضي بتسلمه بحالته فلا يضمن المؤجر هذا العيب؛ لأن المستأجر رأى العيب ظاهراً ولم يعترض، فيكون قد رضي بالمأجور بحالته وسقط حقه في الضمان، وهذا ما قرره المنظم في النص التالي: "لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها أو التي علم بها المستأجر وقت التعاقد"، ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص المأجور بعناية الرجل العادي، أو كان المؤجر أكد له خلو المأجور من هذا العيب، أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه^(١٢٦).

دافعاً إلى التعاقد، ومشترباً وداخلاً في نطاق العقد متى تعلق بصفات الشيء الجوهرية، أما العيب فهو ما تخلص عنه الفطرة السليمة، أو هو حالة يخلص عنها الشيء عادة لا تظهر عند التعاقد بالفحص العادي للمأجور، ويكون من شأنها أن تنقص الانتفاع به نقصاً محسوساً، أو تجعله غير صالح للاستعمال المقصود، يضاف إلى ذلك أن المؤجر يضمن وجود الصفات التي ذكرها في العقد، أو التي يقتضيها الغرض من المأجور.

ومن هذا تتبين ما هنالك من فوارق بين الغلط والعيب، وهذا إلى جانب الفوارق التي بينها النظام بصدد كل منهما، فالغلط يعيب الرضى في حالات وبشروط معينة، وهو يدخل في الاعتبار الجانب النفسي في العقد، بحيث ما كان المستأجر ليبرم العقد لو علم حقيقة الأمر، أما في حالة العيوب الخفية فقد حدد النظام شروطاً خاصة لإمكان الرجوع بالضمان استناداً إليها، وهي تستقل عن شروط طلب البطلان على أساس الغلط، حيث يدخل في الاعتبار أثر العيب من حيث نقص الانتفاع أو أثره على صلاحية المأجور للاستعمال المقصود، وينظر إلى ذلك بصفة موضوعية، وفي حالة الغلط يلزم توافر شروط معينة تختلف عن شروط العيب الموجب للضمان، كما يتضح من التعريف بكل منهما على ما بينا، ومتى توافرت الشروط كان للمستأجر طلب الإبطال في حالة الغلط، أما في حالة العيب فيكون له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، كما يكون له المطالبة بالتعويض^(١٢٤).

(١٢٦) ينظر المادة (٤٢٥) من نظام المعاملات المدنية، ومصطفى الجمال،

الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٠٨)، ومقرس، الوافي، مرجع سابق

(٤٢٦/٢).

(١٢٤) ينظر توفيق فرج، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٥٨٩-٥٩١).

(١٢٥) المادة (٤٢٥) من نظام المعاملات المدنية، ومقرس، الوافي، مرجع سابق

(٤٢٥/٢)، والنداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني العقود المسماة في

القانون المدني، مكتبة دار الثقافة، عمان الأردن، ط١، ١٩٩٩م (ص

لحقه من ضرر في شخصه أو ماله بسبب العيب، فإذا كان مستأجرًا لمنزل واضطر إلى فسخ الإيجار والانتقال إلى منزل جديد فله طلب التعويض عن نفقات نقل أثاثه إلى المنزل الجديد^(١٢٩).

ضمان العيب في الفقه الإسلامي:

قرر الفقهاء أن المستأجر يثبت له خيار العيب، كالبيع. والمقصود بالعيب هو الذي ما تنقص به قيمة المنفعة، سواء حدث العيب قبل استيفاء المنفعة أو أثناءه، وإن رضي المستأجر بالعقد ولم يفسخ مع علمه بالعيب، لزمه جميع العوض؛ لأنه رضى به ناقصًا، فأشبه ما لو رضى بالمبيع معيبًا^(١٣٠).

مسألة: الاتفاق على تعديل الإغفاء أو الحد من ضمان العيب:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإغفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان"^(١٣١)، وهذا يعني أن أحكام ضمان العيب ليست من النظام العام، حيث يجوز للمتعاقدین الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإغفاء.

فيجوز الاتفاق على التشديد، مثل: اشتراط المستأجر أن يضمن المؤجر كل عيب خفي في المأجور ويكون مسؤولاً عن تعويض الأضرار التي تترتب على هذا العيب حتى لو كان المؤجر يجهل وجوده، كما يجوز الاتفاق على التخفيف، مثل: اشتراط عدم ضمان المؤجر للعيوب التي تطرأ على المأجور أثناء مدة الإيجار.

٣- ألا يكون العيب من العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها:

فقد اشترط المنظم ذلك صراحة في النص الآتي: "لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها"، والمرجع في تحديد هل العيوب يتسامح فيها أم لا إلى العرف^(١٣٢).

الفرع الثاني: ما يترتب على ثبوت ضمان العيوب

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في التعويض"^(١٣٣)، فإذا تحقق ضمان المؤجر للعيب وأدى ذلك إلى حرمان المستأجر من منفعة المأجور كان له أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض إذا وجد موجب، وتفصيل ذلك فيما يأتي:

١- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:

إذا كان حرمان المستأجر من المنفعة جسيماً فله طلب فسخ الإيجار، أما إذا كان الحرمان ليس جسيماً بما يبرر فسخ الإيجار فيكون للمستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الانتفاع، ويكون إنقاص الأجرة ليس من وقت المطالبة القضائية بل من وقت حصول الحرمان في الانتفاع.

٢- التعويض:

سواء طلب المستأجر فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فله الحق في طلب تعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب حرمانه من منفعة المأجور، والتعويض عما

(١٣٠) ينظر حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٣١/٤-٣٢)، وحاشيتا قليوبي

وعميرة، مرجع سابق (٨٥/٣) وابن قدامة، المغني، مرجع سابق (٣٢/٨)،

والبهوتي، كشاف القناع، مرجع سابق (١٢٦/٩).

(١٣١) ينظر المادة (٤٢٧) من نظام المعاملات المدنية.

(١٢٧) ينظر المادة (٤٢٥) من نظام المعاملات المدنية.

(١٢٨) ينظر المادة (٤٢٦) من نظام المعاملات المدنية.

(١٢٩) ينظر السنهاوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٤٨/٦-٤٤٩)، ومرقس،

لوافي، مرجع سابق (٤٣٠/٢)، والنداوي، شرح القانون المدني، مرجع

سابق (ص ١٥٢).

فقد قرر هذا الحكم أن بقاء المستأجر في المأجور ودفعه أجره السنوات السابقة دون المطالبة بفسخ العقد هو رضا من المستأجر بالمأجور بحالته، وهذا موافق لما قرره فقهاء القانون من أن المستأجر إذا رضي بتسلم المأجور بحالته فلا يضمن المؤجر هذا العيب؛ لأن المستأجر رأى العيب ظاهراً ولم يعترض، فيكون قد رضي بالمأجور بحالته وسقط حقه في الضمان، علماً أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متوافق مع ما ورد في النظام.

الخاتمة.

توصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج والتوصيات، ونذكر فيما يأتي أهمها:

أهم النتائج:

أولاً- المؤجر ملزم بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، ويشمل ذلك الإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور، والإصلاحات الضرورية للانتفاع بالمأجور.

ثانياً- لم يوجب نظام المعاملات المدنية على المستأجر إخطار المؤجر بما يتطلبه المأجور من إصلاحات ضرورية، بينما أوجب ذلك القانون المدني المصري.

ثالثاً- لا يجوز للمستأجر منع المؤجر من القيام بالإصلاحات الضرورية، مع حفظ حق المستأجر في حالة الإخلال بانتفاعه أن يطلب فسخ الإيجار، أو يطلب إنقاص الأجرة.

وفي جميع الأحوال يكون شرط الإعفاء أو الحد من ضمان العيب باطلاً إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان، فإذا كان المؤجر يعلم أن بالمأجور عيباً خفياً وأخفاه عن المستأجر متعمداً واشترط إعفائه من ضمان العيب أو تخفيف مسؤوليته عنه فيكون هذا الشرط باطلاً^(١٣٢).

تطبيق قضائي في عدم ضمان المؤجر للعيوب إذا رأى المستأجر العيب ظاهراً ولم يعترض وقت تسلم المأجور:

ادعى المؤجر ضد المستأجر بأنه قد استأجر الدور الثاني من المجمع التجاري المملوك للمؤجر لمدة تسع سنوات وطلب المؤجر إلزام المستأجر بدفع مبلغ (٧٥٠.٠٠٠) ريال تمثل أجره آخر السنتين الأخيرتين بالإضافة إلى إخلاء العقار، أوضح المستأجر أن سبب عدم دفع الأجرة هو أن المؤجر قام بإزالة مخرج الطوارئ خلف العقار محل النزاع وعدم إصلاح مضخات المياه للحرائق، فأحضر المؤجر شاهدين شهدا أن المستأجر قد استلم المأجور بوضعه الحالي وأن المستأجر له مخرج طوارئ خلف المبنى وأنه لم ينشأ درج داخل السوبرماركت، وبعد مناقشة دفع الطرفين حكمت المحكمة بإلزام المستأجر بدفع الأجرة وإخلاء المأجور وأشارت في أسباب الحكم أنه على فرض التسليم بأن المؤجر قام بإزالة مخرج الطوارئ وأنه لم يتم بإصلاحات مضخات المياه للحرائق فإن تسليم المستأجر لأجرة السنوات السابقة واستخدام المأجور فترة طويلة دون المطالبة بفسخ العقد يعد رضا بالعيب كما أن المؤجر قدم بينة تؤيد عدم صحة دفع المستأجر لذلك، وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم^(١٣٣).

(١٣٢) ينظر السهوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٥٢/٦-٤٥٤)، ومقرس،

الوافي، مرجع سابق (٤٣٤/٢).

(١٣٣) رقم الدعوى (٣٠٣٧٥١١٢٢) رقم الصك (٣٤٢٥٩٨٩٤) وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠٤، رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف

عام ١٤٣٤هـ الصادرة عن وزارة العدل (٢٩١/٧).

حادي عشر: قرر المنظم أن المؤجر يضمن للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه.

أهم التوصيات:

أولاً- اقترح إضافة مادة في نظام المعاملات المدنية توضح المقصود بالإصلاحات الضرورية التي يلزم بها المؤجر، وتوضح المقصود بالصيانة التي يلزم بها المستأجر.

ثانياً- اقترح إضافة نص في المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية يحدد المدة التي يكون المؤجر تأخر فيها عن القيام بالإصلاحات الضرورية.

ثالثاً: اقترح إضافة مادة في نظام المعاملات المدنية تقرر أنه يجب على المستأجر إشعار المؤجر فوراً بما يطرأ على المأجور من عوارض تهدد سلامته؛ وذلك أن المؤجر قد لا يعلم عن حالة المأجور وما يطرأ عليه، فهي في حيازة المستأجر، وتحديد وسائل الإشعار، سواء بخطاب ورقي أو إلكتروني عن طريق بيانات الاتصال الواردة في العقد ووفقاً لقواعد الإشعار المعمول بها نظاماً.

رابعاً- إضافة مادة في نظام المعاملات المدنية تقرر حق المستأجر في مطالبة المؤجر بدفع باقي قيمة الإصلاحات إذا كانت الأجرة لا تقي بها.

المراجع:

ابن حجر، أحمد بن محمد بن علي الهيتمي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة التجارية الكبرى، مصر،

١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣ م.

ابن عابدين، محمد أمين، حاشية رد المحتار، على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي

الحلي، مصر، ط٢، ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٦ م.

رابعاً- أجاز المنظم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل الالتزام بالإصلاحات الضرورية، وفي الفقه الإسلامي أجاز الفقهاء الاتفاق على إلزام المستأجر بالإصلاحات الضرورية إذا كانت قيمة الإصلاحات معلومة.

خامساً- اختلف الفقهاء في إلزام المؤجر بإصلاح المأجور، والراجح أن المؤجر يجبر على إصلاح العيوب اليسيرة التي يطبقها المؤجر.

سادساً- لا يخرج عن التزام المؤجر بالإصلاحات إلا الصيانة، حيث ألزم المنظم المستأجر بصيانة المأجور وفقاً لما يقتضيه العرف، ولم يوضح ما هي الصيانة التي يلزم بها المستأجر.

سابعاً- قرر فقهاء الشافعية والحنابلة أن على المستأجر صيانة المأجور مما نتج عن استخدامه.

ثامناً- يجب أن يضمن المؤجر للمستأجر استمرار الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً كاملاً، فإذا وقع للمستأجر تعرض أو ظهر عيب يخل بانتفاعه، جاز للمستأجر أن يطالب المؤجر بضمان التعرض في الحالة الأولى وضمان العيوب في الثانية.

تاسعاً- يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً، سواء كان مادياً أو مبنياً على سبب قانوني، كما يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب نظامي، ولا يضمن التعرض المادي.

عاشراً- قرر الفقهاء أن المؤجر إذا اعتدى على المأجور ومنع المستأجر من الانتفاع به فلا أجرة له.

الحجاوي، أبو النجا شرف الدين موسى، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: عبد اللطيف السبكي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، بدون تاريخ.

الخرشي، محمد، شرح مختصر خليل، ط٢، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ١٣١٧هـ.

خضر، خميس، عقد الإيجار، مكتبة القاهرة الحديثة، ط١، ١٩٧٣م.

الدسوقي، محمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بدون تاريخ.

الدمياطي، أبو بكر عثمان بن محمد شطا، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين، دار الفكر، ط١، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.

الرصاع، محمد بن قاسم الأنصاري، شرح حدود ابن عرفة، المكتبة العلمية، ط١، ١٣٥٠هـ.

الرملي، محمد، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م.

السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، مطبعة السعادة، مصر، بدون تاريخ.

سليم، عصام أنور، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠م.

السنهوري، عبدالزراق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ.

الشواربي، عبدالحميد، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤م.

الشوبري، أحمد السيد البهي، العقود المسماة شرح عقد البيع وعقد الإيجار بالتطبيق على وثيقة الكويت للقانون المدني الموحد والنظام السعودي، مكتبة المتنبّي، ط١، ٢٠١٨م.

ابن فارس، أحمد بن فارس الرازي، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.

ابن قدامة، موفق الدين، المغني، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ- ١٩٦٨م.

ابن مازة، برهان الدين أبو المعالي محمود بن أحمد، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م.

ابن النجار، محمد بن أحمد الفتوح، شرح منتهى الإرادات، تحقيق: عبد الملك بن عبد الله دهيش، مكتبة الأسدي، مكة المكرمة، ط٥، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.

ابن النحوي، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد، عجالة المحتاج إلى توجيه المنهاج، تحقيق: عز الدين هشام بن عبد الكريم البدراني، دار الكتاب، إربد، الأردن، ١٤٢١هـ - ٢٠٠١م.

أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦م.

البهوتي، منصور، كشف القناع عن الإقناع، ط١، وزارة العدل السعودية، الرياض، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م.

تناغو، سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨م.

الجمال، مصطفى، الإيجار، بدون ناشر، ١٩٨٩م.

الجوهري، إسماعيل بن حماد، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين، بيروت، ط٤، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.

مرقس، سليمان، الوفي في شرح القانون المدني - العقود المسماة، ط٤، ١٩٩٣م.

مركز البحوث بوزارة العدل، المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا من عام ١٣٩١هـ إلى عام ١٤٣٧هـ، ط١، ١٤٣٨هـ-٢٠١٧م.

موسى، مصطفى مندور، الوسيط في العقود المسماة (البيع الإيجار)، دار الكتاب الجامعي، لبنان، الإمارات، ط١، ٢٠١٥م.

النداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة، عمان الأردن، ط١، ١٩٩٩م.

نخلة، مورييس، الكامل في شرح القانون المدني - دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٧م. نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٩١) وتاريخ ١١/٢٩/١٤٤٤هـ.

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٨٥) وتاريخ ٠٧/٠٢/١٤٤١هـ

النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق: زهير الشاويش، ط٣، المكتب الإسلامي، بيروت ودمشق وعمان، ١٤١٢هـ-١٩٩١م.

مركز البحوث في وزارة العدل في المملكة العربية السعودية، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ. مركز البحوث في وزارة العدل في المملكة العربية السعودية، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ.

طلبة، أنور، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٥م الطيار، أحمد بن ناصر، تقريب فتاوى ورسائل شيخ الإسلام ابن تيمية، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، السعودية، ط١، ١٤٤١هـ.

عليش، محمد، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٩هـ-١٩٨٩م.

الفتلاوي، صاحب عبيد، الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار وشرح قانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان، الأردن، ط٢، ٢٠٢٢م.

فرج، توفيق حسن، عقد الإيجار في القانون اللبناني، مكتبة مكاوي، بيروت، بدون تاريخ.

القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م. قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ. القرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بو خبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، ١٩٩٤م.

قليوبي، أحمد، وعميرة، أحمد، حاشيتا قليوبي وعميرة، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م.

الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط٢، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.

المرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ط٢، دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ.

المرغيناني، علي، الهداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون تاريخ.