

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/hmtnfs97>

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.

الملخص:

فصل نظام المعاملات المدنية أحكام عقد الإيجار، وبين أحكام التزام المؤجر بإصلاح المأجور وضمانه، وفصل حقوق المؤجر والمستأجر والالتزاماتهما، وأوضح الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر وما يخرج عن ذلك، وبين حدود الضمان الذي يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر، وجاء البحث في تمهيد ومبثثين، حيث تناول المبحث الأول إصلاح المأجور، ببيان التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية، وتوضيح الجزاء المترتب على إخلال المؤجر بذلك، وتفصيل ما يخرج عن هذا الالتزام، أما المبحث الثاني فقد أوضح أحكام ضمان المأجور، ببيان أحكام ضمان التعرض، سواء ضمان المؤجر لتعريضه الشخصي أو ضمان التعرض الصادر من الغير، وتفصيل أحكام ضمان العيوب الخفية. وخلص البحث إلى أن المؤجر ملزم بالإصلاحات الضرورية الالزمة للمأجور صالحًا للانقاض، ولا يخرج عن التزام المؤجر بالإصلاحات إلا الصيانة التأجيرية، ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيًّا، 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 الانقاض به أو تقصى 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

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 طرف في 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 يملكتها، ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكتها ولا يلزم أصحاب الأموال إسكنهم 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 بالمؤجر.

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؟ فكثيراً ما تحدث نزاعات بين المؤجر والمستأجر بسبب الخلاف في مين يلزمه القيام بالإصلاحات، هل المؤجر أم المستأجر؟ كما تحدث النزاعات بسبب الخلاف في حدود الضمان الذي يلتزم به

الحمد لله رب العالمين، والصلوة 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 بعد عقد 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 (١٩١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ، وهذا النظام يعد الأساس القانوني للتعاملات 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.

(١) ابن النجار، محمد بن أحمد الفتوحى، شرح منتهى الإرادات، تحقيق: عبد الملك بن عبد الله دهيش، مكتبة الأسدى، مكة المكرمة، ط٥، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م (٦/٩٩).

القاهرة (العدد ٢٠١٦-٩٦)، وهذا البحث تناوله 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 ماجister: أحكام صيانة المأجور في القانون الأردني: دراسة مقارنة لمحمد الريعي، 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.

قسمت هذا البحث إلى مقدمة، وتمهيد، ومحثتين، وخاتمة، على النحو الآتي:

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

المؤجر في تمكين المستأجر من الانفصال بالmAجور، لذا فإن التساؤلات التي يسعى هذا البحث للإجابة عنها تمثل 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 الانفصال بالmAجور؟
- ٣- هل يجوز الانفصال بين المؤجر والمستأجر على تعديل أحكام الإصلاح والضمان؟
- ٤- ما الجزاء المترتب على الإخلال بأحكام الإصلاح والضمان؟

منهج البحث.

المنهج الوصفي بأدلة 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 (١٩١/م) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ 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

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

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

ويلاحظ تقارب تعريف الإيجار في نظام المعاملات المدنية السعودي والقانون المدني المصري فكلاهما أوضح أن الإيجار عقد فيجب فيه ما يجب فيسائر العقود من الشروط والأحكام العامة، وكلاهما أوضح أن الإيجار مؤقت، وأن مقتضاه تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمؤجر مقابل أجرة، لكن نظام المعاملات المدنية السعودي أوضح أنه يشترط في المؤجر 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 للمتعاقدين الاتفاق ألا ينعقد الإيجار بينهما إلا

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

- المبحث الثاني: ضمان المأجور، وتحته 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:

عرف الإيجار في الفقه الإسلامي بعدة تعاريفات، 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).

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

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

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

(٥) الرصاص، محمد بن قاسم الأنباري، شرح حدود ابن عرفة، المكتبة العلمية، ط١، ١٣٥٠هـ (ص ٣٩٢).

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

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

(٨) المادة (٤٠٧) من نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (١٩١) وتاريخ ١١/٢٩/١٤٤٥هـ.

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

تحديد كم كل منها إلا مقيساً 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 يرتب للمستأجر حقاً عينياً 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 الرئيسية التي تنشأ منه لا يتم تفيذه إلا خلال مدة تستمر زمناً قد يطول أو يقصر، ويكون تفيذه دفعات متكررة إلى الوقت الذي تتقضى 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 عاته كل إصلاح يمكن أن يتم أثناء تفيذ عقد الإيجار، بل فرق بين نوعين من الإصلاحات في هذا الصدد، حيث جعل الإصلاحات الضرورية أو الجسيمة على عاتق المؤجر،

في شكل يعينه 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 عقداً صحيحاً منتجًا لأثاره الإدارية والقضائية^(١٢).

٢- عقد الإيجار ملزم للطرفين، فهو يولد التزامات متقابلة تقع على عاتق طرفيه، فالمؤجر يلتزم بتسليم المأجور، وتمكين المستأجر من الانفصال 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 المعتمد، 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 ارتباطاً وثيقاً بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الانفصال بالmAجور، والأجرة تقابل الانفصال، فالالتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانفصال بالmAجور، والالتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة لا يمكن

عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجًا لأثاره الإدارية والقضائية^(١٠).

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

(١٤) ينظر الشوبيري، أحمد السيد البهبي، العقود المسممة شرح عقد البيع وعقد الإيجار بالتطبيق على وثيقة الكويت للقانون المدني الموحد والنظام السعودي، مكتبة المتنبي، ط١، ٢٠١٨ (ص ٢٤٩).

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

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

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

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

(١٢) صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٨/٥/١٦ هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن، وتضمن ما نصه: "عدم اعتبار

وإصلاح الأسفف 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 المأجور 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 البحث.

المطلب الأول: التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية

أوضح المنظم أن المأجور ملزم بالإصلاحات الضرورية الالزامية 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 حاله صالحة للانتفاع والاستعمال طبقاً للغرض المقصود، بل يجب أن يستمر هذا الالتزام حتى يظل المأجور يؤدي الغرض المقصود^(١٩).

والمؤجر ملزم بالإصلاحات الضرورية أيًّا 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 المبني إذا كانت واهية، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه فأوهنت أساسات المبني،

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

(٢٢) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٦١-٢٦٠/٦)، ونخلة، موريس، الكامل في شرح القانون المدني - دراسة مقارنة، منشورات الحلبى 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).

علمًا أن هذا لا يتعارض مع ما سيرد لاحقًا من أن النظام اشترط لثبوت إخلال المؤجر بالإصلاحات الضرورية إعذاره من قبل المستأجر، فالفرق بين الحالتين يظهر فيما لو لم يكن المستأجر يرغب في الإصلاحات الضرورية، مع أن إهمالها يشكل خطرًا 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 بالجزاءات 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 بمنتهى معقوله (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 إنفاس الأجرة، أما إذا لم يترتب على هذه الإصلاحات إخلال بالانتفاع، أو ترتب على ذلك إخلال

اللزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية في الفقه الإسلامي:
الأصل العام في الفقه الإسلامي أن إصلاحات المأجور تكون على المؤجر (٢٢)، 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 (جزاء 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 بالعرض له أو أحدث ضررًا به (٢٥)، وعليه فيكون المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر ولو لم يرغب في الإصلاح، واقتصر 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 حياة المستأجر.

١- الشاويش، ط٣، المكتب الإسلامي، بيروت ودمشق وعمان ، ١٤١٢هـ ١٩٩١م (٢٠/٥)، وابن قدامة، موفق الدين، المغني، مكتبة القاهرة، ١٩٦٨هـ ١٩٦٨م (٣٣/٥).

(٢٤) ينظر (ص ٩).

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

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

(٢٢) ينظر ابن عابدين، محمد أمين، حاشية رد المحتار، على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط٢، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٦م (٧٦/٨٠)، والقرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بو خيرة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، ١٩٩٤م (٣٥/٤٩٣).

(٢٤) يحيى الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق: زهير محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق: زهير

عليه، وأن هذا الاتفاق جعل الإصلاحات من جملة الأجر وهي مجهلة غير معلومة، وجهة بعض الأجر توجب جهة الباقى فتقصد 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 يضيئه ويصلحه المؤجر من إصلاحات تكون على المستأجر، وبطلب البينة من المستأجر على دفعه قرر بـألا بينة لديه، وطلب يمين المؤجر فحلف اليمين المطلوبة، وبعد مناقشة دفوع الطرفين حكمت المحكمة على المستأجر بأن يدفع للمدعي ثلاثين ألف ريال، وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف^(٣١).

في 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

شرح مختصر خليل، ط ٢، المطبعة الكبرىالأميرية، القاهرة، ١٣١٧هـ (٤٧/٧)، والرملانى، محمد، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م (٢٦٧/٥)، وابن قدامه، المغنى، مرجع سابق (٣٤/٨).

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

يسير مما جرى العرف على التسامح فيه - كالمضایقة التي تنشأ مثلاً عن شغل العمال للمأجور - فلا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بأى تعويض أو إنفاس للأجرة^(٢٧).

مسألة: الاتفاق على تعديل الالتزام بالإصلاحات الضرورية:

أجاز المنظم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل الالتزام بالإصلاحات الضرورية^(٢٨)، 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 التوسيع في تقسيمه، فإذا اتفقا على أن تكون الإصلاحات على المستأجر دون بيان نوع هذه الإصلاحات فيحمل ذلك على أن المقصود بها الإصلاحات البسيطة التي يلتزم بها المستأجر بموجب النظام، ما لم يتبيّن من الظروف أو العرف أن المقصود الإصلاحات الضرورية.

وقد يكون الاتفاق ضمنياً، مثل: قبول المستأجر للمأجور بالحالة التي هو عليها، ويفسر ذلك أن المؤجر معفى من الإصلاحات الضرورية للأعطال التي كانت موجودة وقت الاستلام^(٢٩).

وفي الفقه الإسلامي منع الفقهاء من الاتفاق على إلزام المستأجر بالإصلاحات الضرورية إذا كانت قيمة الإصلاحات مجهلة؛ لأن المأجور ملوك للمؤجر فنفقةه

(٢٧) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٤٩/٢)، والشواربي، عبدالحميد، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤م (ص ١٦٧).

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

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

(٣٠) ينظر ابن مازة، برهان الدين أبو المعالي محمود بن أحمد، المحيط البرهانى في الفقه النعماني، تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط ١، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م (٥٣١/٧)، والخرشي، محمد،

ويحكم القضاء بإلزام 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 نقيدي للمستأجر، وهذا التعويض يتمثل - أساساً - في إنفاس الأجرة، مع احتفاظ المستأجر في طلب فسخ العقد. الثانية: ألا يكون موجب الإصلاحات الضرورية راجعاً إلى خطأ المؤجر، بل إلى سبب أجنبي، فهنا لا يجرؤ 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 تختفي - أحياناً - أجرة المأجور في عدة سنوات، ولا يكون للمستأجر إلا طلب إنفاس الأجرة أو الفسخ^(٣٧).

ولم أجد في النظام السعودي مثل هذا الحكم، واقتصر إضافته، وذلك أن الإصلاحات قد تكون مكافحة جدًا ولا

المستأجر، ولذا رفضت المحكمة طلب المستأجر وحكمت عليه بسداد الأجرة، علمًا أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متواافق 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 للتبلیغ، 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 يمتنع 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،

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

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

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

(٣٩) ينظر المادة (٤١٩) من نظام المعاملات المدنية، والسننوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٦٦-٢٦٧/٦)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٣٣٥/٢).

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

(٤١) ينظر تاغو، سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية،

(٤٢) (ص ١٤٤ - ١٤٥) ١٩٩٨م.

وإذا قام المستأجر بنفسه بالإصلاحات دون إذن المحكمة فإنه يقوم بذلك على مسؤوليته، والقضاء يستوثق بعد ذلك بما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت لاقطاع هذه النفقات من الأجرة، فيستوثق من أن الإصلاحات يسيرة أو مستعجلة، وأنها تقع على عاتق المؤجر، وفي أن ميعاداً مناسباً قد أعطي للمؤجر للقيام بها عند إعذاره، وأن المستأجر قام بها مراعياً 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 فلتزمه 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 يطيقها المؤجر، أما الإصلاحات الباهظة فلا يجبر

تناسب 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 واقطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه بشرط أن تتوافر في هذه الإصلاحات أحد أمرين:
أ- أن تكون من الأمور المستعجلة، كالإصلاحات المستعجلة اللازمة لصلاح الأسفف عند نزول مطر غزير.

ب- أن تكون يسيرة عرفاً.
وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حساباً عما تم إصلاحه (٤٨)، ويفهم من النظام أنه في جميع الأحوال لا يستحق المستأجر أكثر من الأجرة تعويضاً عن الإصلاحات التي قام بها بنفسه، حتى لو كانت قيمة الإصلاحات أعلى من الأجرة، وذلك أن المنظم حصر حق المستأجر في اقطاع قيمة هذه الإصلاحات من الأجرة، ولم يقرر له الحق في المطالبة بما زاد عن الأجرة، على أن فقهاء القانون أوضحاوا أن للمستأجر مطالبة المؤجر بدفع باقي قيمة الإصلاحات إذا كانت الأجرة لا تفي بها (٤٩)، واقتصر إضافة مادة في نظام المعاملات المدنية تقرر حق المستأجر في مطالبة المؤجر بدفع باقي قيمة الإصلاحات إذا كانت الأجرة لا تفي بها.

(٤١) ينظر حاشية ابن عابدين، مرجع سابق (٨٠/٦)، وعليش، محمد، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، ١٩٨٩-١٤٠٩ هـ (٤٣/٨)، والرملي، نهاية المحتاج، مرجع سابق (٢٩٩/٥)، والمداوي، علاء الدين أبو الحسن علي ابن سليمان، الإنفاق في معرفة الراجح من الخلاف، ط٢، دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ (٤٦٤/١٤).

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

(٤٩) ينظر مرقس، الوفي، مرجع سابق (٣٣٧/٢).

(٤٠) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٢٦٩/٦)، والجمال، مصطفى، الإيجار، بدون ناشر، ١٩٨٩ م (ص ٢٠٢).

الطلب، فالأجرة التي أتفق عليها في عقد الإيجار روعي فيها الانتفاع الكامل بالمأجور، فإذا نقص هذا الانتفاع وجوب أن تتفق الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع. وإذا ثبت للمستأجر إنفاس الأجرة فيكون الإنفاس 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 بإيقاف 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، وشرطت 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 وجوب 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 إنفاس الأجرة^(٤٤):

إذا لم يختر 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^(٤٥).

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

(٤٦) ينظر مرقس، الوفي، مرجع سابق (٣٣٩/٢)، وال Shawabiyi، أحكام عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ١٦٢).

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

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

(٤٩) ينظر الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بذائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط ٢، دار الكتب العلمية، بيروت، ٦٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م (١٩٦/٤)، والنwoyi، الروضة، مرجع سابق (ص ٢١٠/٥).

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

(٤٢) ينظر الدسوقي، محمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بدون تاريخ (٤/٥٤)، والنwoyi، الروضة، مرجع سابق (٥١٠/٥).

(٤٣) ينظر الطيار، أحمد بن ناصر، تعريب 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 (٦/٢٧١)، وخضر، خميس، عقد الإيجار، مكتبة القاهرة الحديثة، ط ١، ١٩٧٣ م (ص ٢٠٩).

تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالماجر.

ذلك 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 مديته^(٥٣).

ذلك 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 كلاً منها سبباً لوجوب مقابلة، فمتي امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية فلا يحق له إلزام المستأجر بدفع الأجرة؛ لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالماجر، فإذا فوت المؤجر

عيب يترتب عليه فسخ عقد الإيجار، ولن يسلم أي مأجر من العيوب البسيطة.

إنقاص الأجرة في الفقه الإسلامي:
اختلف الفقهاء في حق المستأجر في إنقاص الأجرة في حالة عدم إصلاح المأجر 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 البدل^(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 بإإنقاص الأجرة أثناء مدة العقد، وذكروا أن المستأجر إن لم يعلم به حتى انقضت مدة الإيجارة، فعليه الأجر كله؛ لأنه استوفى المعقود عليه، فأشبه ما لو علم به بعد العقد فرضيه^(٥٧).

والذي أرجحه هو القول الثاني؛ لأن الحق للمستأجر فقد يتضرر من فسخ الإيجار ويضرر من عدم إصلاح المأجر فيجبر ذلك بإإنقاص 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 (٦/٢٧١-٢٧٢)، ومصطفى الجمال، الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٠٤).

(٥٤) ينظر مرقس، الوافي، مرجع سابق (٢/٤٣٤).

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

(٥٦) ينظر الكاساني، البدائع، مرجع سابق (٤/٤)، والنوي، الروضة، مرجع سابق (٥/٢٣٩).

(٥٧) ينظر حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٤/٤)، والنوي، الروضة، مرجع سابق (٨/٤٣)، وابن قادمه، المغني، مرجع سابق (٨/٤٣).

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 ثبت أن الكسر حصل بخطأ المستأجر، وإذا كان المكسور بعض البلاط فيفترض أن الكسر قد حصل بخطأ المستأجر فيكون الإصلاح عليه إلا ثبت العكس^(٥٩).

والالتزام المستأجر بالصيانة أو الإصلاحات التأجيرية إنما يقوم على افتراض أن الالتفاف راجع إلى فعله هو أو تابعيه، ولذلك فهو لا يتحملها إذا ثبت 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 أجني 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 المالك صيانة الأجزاء المشتركة من موارد الجمعية^(٦٢).

(٥٩) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٥٤٧/٦)، وحضر خميس، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٠٠).

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

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

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

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 التأجيرية^(٥٨).

وأوضح فقهاء القانون أن المراد بهذه الصيانة هي الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالاً مأولاً، ويرجع في تحديدها إلى العرف، فإذا لم يوجد عرف فتدخل الإصلاحات في التزام المستأجر إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من الاستعمال المأمول 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 يتسع فيه.

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

(٥٦) ينظر طلبة، 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 الأسف ووالحوائط والمرايا المثبتة في الجدران وصنابير المياه ومواسيرها، ودورات المياه والميازيب، وأجهزة الكهرباء والغاز التكيف، 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 والمراوي والمصارف وصيانتها، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار وجز الحشائش ونزع الأعشاب الضارة ويدخل فيها -أيضاً- الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألف لملحقات الأرض الزراعية كزرابي 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 اتفق على إعفاء المستأجر منها، فهي تقع على المؤجر بعد ذلك، ولا يجوز له أن

ولا يستطيع المستأجر التخلص من التزامه بهذه الصيانة إلا إذا ثبتت 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 قم المأجور أو إلى الاستعمال المألف له فيلزم المستأجر بها^(٦٣).

الالتزام المستأجر بالصيانة في الفقه الإسلامي:
قرر فقهاء الشافعية والحنابلة أن على المستأجر صيانة المأجور مما نتج عن استخدامه، جاء روضة الطالبين: "تطهير الدار عن الكناسة والأتون عن الرماد في دوام الإجارة، على المستأجر، لأنهما حصلا بفعله"^(٦٤)، وجاء في المغني: "وما كان لاستيفاء المنافع، كالحبل والدلول والبكرة، فعل 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 المألف، 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 والأفقال والمفاتيح، وأيضاً إصلاح الأرضيات أيًّا كانت نوعيتها إذا كان التلف ناشئاً عن الاستعمال المألف، ويعد من الإصلاحات

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

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

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

فلالمؤجر في هذه الحالة أن يلزم المستأجر بالتنفيذ عيناً، فيجبره على إجراء الصيانة، وخالف فقهاء القانون هنا هل للمؤجر أن يلزم إثناء 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 إثناء 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 تسلیمه المصاروفات الازمة 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 يمكن من الانتفاع بالمأجور انتفاعًا كاملاً إذا لم يقم بهذه الصيانة، وتكتفي المحكمة

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

٣- لا يثبت المستأجر أن هذه الإصلاحات أصبحت لازمة بسبب أجنبي لا يد له فيه: إجراء الإصلاحات التأجيرية هو في افتراض الخطأ في جانب المستأجر، وبالتالي ينفي 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 انقاذهما 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 المأثور لها، أو ألا يقوم بها ولو نشأت من خطأ 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:

(٦٨) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٥٥٣/٦)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٣٣٧/٢).

(٦٦) ينظر أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦م (ص ٦١٤ - ٦١٨).

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

بقيمة الصيانة، فحكمت المحكمة للمؤجر بطلبه، علماً أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متواافق 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 بالمؤجر انتفاعاً هادئاً كاملاً، فإذا وقع للمستأجر تعرض أو ظهر عيب يخل بانتفاعه، جاز للمستأجر أن يطلب المؤجر بضمان التعرض في الحالة الأولى وضمان العيوب في الثانية^(٧١).

المطلب الأول: ضمان التعرض

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالمؤجر، وهذا الضمان فرع عن التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمؤجر انتفاعاً كاملاً، حيث ألزم المنظم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمؤجر 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)، ونننناول 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^(٧٤).

تطبيق قضائي في إلزام المستأجر بالصيانة:

استأجر شخص مسكن من آخر وبعد انتهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر تبين أن المستأجر لم يقم 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 دفع 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^(٧٥).

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

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

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

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

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

(٧٤) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦٥٣-٥٥٥)، ورمضان أبو السعود، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٦١٩ - ٦٢٣).

(٧٥) محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجدة، رقم القضية (٣٤١١١٧٥٢) تاريخها ١٤٣٤هـ، محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة رقم القرار (٣٥٢٠٨٢٠٨) تاريخه (١٣/٤/٢٠٢٥) [مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ الصادرة عن وزارة العدل (٣٥٠/٣)].

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

شروط التعرض الشخصي:

يشترط لتحقق التعرض الشخصي توافر الشروط الآتية:

١- وقوع التعرض بالفعل:

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

٢- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار:

فلكي تكون بصدور تعرض من المؤجر يضمنه لابد أن يقع هذا التعرض في أثناء مدة انتفاع المستأجر بالمأجور، سواء وقع التعرض في أثناء المدة المحددة بالإيجار 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، وبقى المستأجر في المأجور بدون وجه حق لم يسأل المؤجر عن أي تعرض منه له، وليس للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن أفعال التعرض في الانتفاع

الفرع الأول: ضمان المؤجر ل تعرضه الشخصي

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "على المؤجر أن يمتنع عن التعرض للمستأجر في استيفائه للمنفعة طوال مدة الإيجار، بما في ذلك أن يحدث المؤجر في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة، وإلا كان ضامنًا. 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 باطلًا 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 محسنة 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

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

(٧٧) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٠٠/٦)، ومرقس، الوفي، مرجع

سابق (٣٥٨/٢).

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

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

الجامعة، الإسكندرية، ٢٠٠٢م (ص ٢٥١).

فلكي يتحقق التعرض الموجب للضمان، لابد أن يكون المؤجر في فعله المعاكر لانتفاع المستأجر غير مستند إلى حق ثابت له، يستمد 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 برمهة، 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 يتجرأ فإن هذا ينصرف إلى التزام المؤجر بتمكين المستأجر من وضع يده والانتفاع بالمؤجر 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 حاصلاً 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، الأخلال بانتفاع المستأجر على الوجه المقصود في عقد الإيجار، والمعيار في هذا الصدد، أن يكون من شأن العمل الذي أتاه المؤجر حرمان المستأجر من أية فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود بالمؤجر أو بملحقاته، وسواء أكانت الفائدة مادية أم معنوية، ومن ثم فيعد تعرضاً قيام المؤجر بهم جزء من المبني، أو قيامه بهم بعض ملحقات المؤجر، كغرف للغسيل أو للخدم، أو منعه للمستأجر من الانتفاع ببعض أجزاء المبني أو بملحقاته، أو قيامه بإطلاق مواشيه لترعى في الأرض المؤجرة أو القاؤه الفاذورات 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 بالمؤجر، 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 طلبة، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٥٨)، والشواربي، أحكام عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ١٧٥).

(٧٨) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٣٠٧-٣٠٤)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٢/٣٥٩-٣٦١)، 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 الواقعه في عين مجاورة مملوكة للمؤجر:

قد يقع تعرض المؤجر بأعمال يقوم بها ليس في نفس المأجور، بل في عين أخرى -يملكها أو يكون مستأجراً لها- مجاورة للمأجور، فلا يجوز للمؤجر أن يعلّي أبنية منزل له مجاورة 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 أجنبياً 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 لو لا هذا التدخل لما اتيحت الفرصة للتابع أن يقوم بالفعل الذي يدخل بانتفاع المستأجر^(٨٨).

يوجد شرط يعفيه من الضمان، وفي الحدود التي يكون فيها مثل هذا الشرط صحيحاً، 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 لها 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 تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة^(٨١)، وقد خص المنظم هذا النوع من التعرض بالذكر للتنويه بأهميته، فلا يجوز للمؤجر أن يهدم جزء من المأجور، أو أن يسد نافذة فيه، أو أن يقلل باباً ونحو ذلك^(٨٢).

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 المصدع^(٨٣).

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 السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٣١٢-٣١١).

(٨٣) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٣١٤-٣١٥)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٢/٣٦٨).

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

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

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

(٨٧) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٣٢٤)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٢/٣٧٤).

(٨٨) ينظر توفيق فرج، عقد الإيجار، مرجع سابق (٢/٤٩٥).

من النظام العام، حيث يجوز للمتعاقدين الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيض أو بالإعفاء.

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

وفي جميع الأحوال يكون شرط الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض باطلأ 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 متعيناً واشترط إعفاءه من ضمان التعرض أو تخفيض مسؤوليته عنه فيكون هذا الشرط باطلأ^(٩٣).

الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير

للعرض 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 السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٣٣٦-٣٣٧)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٢/٤١٦).

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

الجزء المترتب على التعرض الشخصي:

قرر المنظم أنه إذا ترتب على الشخصي حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالماجر، 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 بالجسامه 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 باطلأ 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

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

(٩٠) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٣٣٢-٣٣٣)، ومرقس، الوفي، مرجع سابق (٢/٣٩٩).

(٩١) ينظر البهوتى، منصور، كشاف القناع عن الإقناع، ط١، وزارة العدل السعودية، الرياض، ١٤٢٧-٥١٤٠٦ م (٩/١٢٤) والمداوى، الإنصاف، مرجع سابق (٤٥٩/١٤).

حقوق المستأجر الناشئة عن تعرض الغير:

متى ما ثبت ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير بتحقق 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 لكلا يلزم بضمان الاستحقاق، فإذا نجح في دفع التعرض ولم يلحق بالمستأجر ضرر فلا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالفسخ أو إنفاس الأجرة أو التعويض^(٩٦).

ضمان الاستحقاق: قرر المنظم أنه إذا ترتب على تعرض الغير حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمؤجر؛ جاز له طلب الفسخ أو إنفاس الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض^(٩٧)، وعليه فإذا نجح المترعرع في تعرضه رجع المستأجر بضمان الاستحقاق على المؤجر، فيكون للمستأجر طلب فسخ الأجرة إذا احتل انتفاعه اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ، وللمحكمة تقدير ذلك، وإذا لم يكن هناك ما يبرر فسخ الإيجار فإنه يجوز للمستأجر طلب إنفاس الأجرة بنسبة ما احتل من الانتفاع بالمؤجر، ويسري الإنفاس 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.

- ادعاء الغير حقاً يتعلق بالمؤجر يتعارض مع حق المستأجر:

فيكفي في ذلك مجرد الادعاء حتى لو كان الادعاء ظاهر البطلان، مثل لو ادعى الغير أنه اشتري المأجور من المؤجر وأن الإيجار لا يسري في حقه وطلب إخراج المستأجر من المأجور، أما إذا تعرض الغير دون أن يدعى 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 يدعى حقاً عينياً كالحق الذي يدعى المشتري للمأجور، أو حقاً شخصياً كالحق الذي يدعى المستأجر آخر من نفسه المؤجر، كما لم يفرق بين أن يكون الحق الذي يدعى به الغير مستمدًا من المؤجر نفسه كما في حالة المشتري للمأجور، أو غير مستمد منه كما في حالة الغير الذي يدعى أنه المالك الحقيقي للمأجور، كما لم يفرق المنظم بين ما إذا كان الحق الذي يدعى به الغير سابقاً على عقد الإيجار، أو تالياً له.

- وقوع التعرض بالفعل.

٤ - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار^(٩٩).

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

(٩٨) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٦٠-٣٥٨/٦) ومرقس، الوفي،

مرجع سابق (٣٨٩/٢).

(٩٥) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٤١/٦)، وموريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، مرجع سابق (٢٠٦/٦).

(٩٦) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٤٩-٣٥٢)، وخضر خميس، عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٢٤).

الفسخ أو إنفاس 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 الانقاض بالماجر (١٠١).

رجوع المؤجر على المترض:

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

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

٢- إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانقاض بالماجر، فرجع المستأجر على المؤجر بالفسخ أو إنفاس الأجرة، فيكون للمؤجر أن يرجع بدوره على المترض بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار أو إنفاس الأجرة وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية (١٠٢).

مسألة: عمل الجهة العامة الذي ينقص في الانفاض بالماجر:

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "إذا ترتب على عمل من جهة عامة نقص في الانفاض بالماجر جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنفاس 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 بانفاض المستأجر، أو تحرمه من هذا الانفاض، كأن تسد الطريق المؤدي إلى المأجر،

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 الانفاض بالماجر؛ جاز له طلب الفسخ أو إنفاس 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 المترض وفقاً لما يأتي:

رجوع المستأجر على المؤجر:

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

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

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

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

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

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

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

(١٠١) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٣٧٦/٦).

مبلغ (١٠٧٥٠٠٠) ريال، وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف^(١٠٦).

في هذا التطبيق القضائي لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور بسبب قيام الجهة العامة بنزع ملكية العقار للملصلحة العامة، ومقتضى طلب المستأجر هو فسخ عقد الإيجار واسترداد الأجرة المدفوعة، والتعويض، وقد حكمت المحكمة للمستأجر بطلبه، أما التعويض فلم يتناوله الحكم، علمًا أن صدور هذا الحكم قبل صدور نظام المعاملات المدنية، غير أن ما انتهى إليه الحكم متواافق 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)، ويتربّ على ذلك إلزام المؤجر بدفع التعرض الصادر من الغير ليتمكن المستأجر من الانتفاع.

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

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

وقد قرر الفقهاء أن الاعتداء على المأجور بالغصب يثبت حق الفسخ للمستأجر، وببعضهم 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 قاهرة 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 موجبه^(١٠٠).

تطبيق قضائي في ضمان المؤجر للتعرض:

استأجر شخص أرض من آخر في المدينة المنورة لاستثمارها ببناء فندق لمدة (٢٥) سنة مقابل أجرة سنوية قدرها (١٠٧٥٠٠٠) ريال، وقد تعذر الانتفاع بالمأجور بسبب نزع ملكية الأرض محل العقد، وطلب المستأجر إلزام المؤجر بإعادة مبلغ (١٠٧٥٠٠٠) ريال وفسخ العقد والتعويض عن الخسائر التي تكبدتها، وقد دفع المؤجر بأن المستأجر لا يستحق استرداد الأجرة التي دفعها لكونه حبس المأجور طوال المدة القابلة للأجرة المدعي بها، وبعد مناقشة دفع الطرفين حكمت المحكمة بإلزام المؤجر بإعادة

(١٠٦) [مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ] ٥٣٠/٥٣٠، عن وزارة العدل (٣١٠/٣).

(١٠٧) ينظر الدمياطي، أبو بكر عثمان بن محمد شطا، إعانة الطالبين على حل ألغاظ فتح المعين، دار الفكر، ط١، ١٤١٨-١٤٩٧ هـ (١٤٢/٣).

(١٠٨) ينظر قليوبى، أحمد، وعمرية، أحمد، حاشيتا قليوبى وعمرية، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥-١٩٩٥ هـ (٨٠/٣).

(١٠٩) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٠٧/٦-٤١٠).

(١٠٠) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٤١٣/٦)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٣٩٣/٢).

(١٠٦) محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجدة، رقم القضية ٢١٠٣١١٠٣، تاريخها ١٤٣٥ هـ، محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة رقم القرار ٣٥١٦٨٢٤٥ تاريخه ٨٠/٣.

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

الحالة الثانية:

أن يثبت صحة ادعاء المتعross، فيكون المأجور مستحقاً للغير، وفي هذه الحالة يكون المؤجر هو الغاصب، ويرى الحنفية هنا أن عقد الإيجار موقوف على إجازة المالك، فإن أجازه فيكون أجر ما مضى للغاصب، وأجر ما بقي للمالك في قول عدهم، 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 ينفسخ في هذه الحالة إذا كان المأجور معيناً لفوائد المعقود عليه^(١١٥).

وللحنابلة روایتان في تصرفات الغاصب أحدها أنها كتصرفات الفضولي ووقفها 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 (٤/٦) وتاريخ ٢١/٠١/٢١ هـ ورقم (٤٦/٤١٨٣) وتاريخ ٠٩/٠٧/٤٠٥ هـ وتضمن ما نصه: "الإجارة إذا كانت على عين مدة معينة، فغصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ أو إمضاء العقد ومطالبة

على إجراته، أو مطالبة الغاصب بأجرة المثل، وفيما يأتي ببيان أقوال الفقهاء في هذه المسألة:

جاء في الهدایة: "(فإن غصبتها غاصب من يده سقطت الأجرة)"؛ لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع، فإذا فات التمكן فات التسلیم، وإنفسخ العقد فسقط الأجر، (وإن وجد الغصب في بعض المدة سقط الأجر بقدرها). إذ الانفساخ في بعضها"^(١١٩).

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

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

جاء في الإنصاف: "إذا غصبت العين، خير المستأجر بين الفسخ ومطالبة الغاصب بأجرة المثل، فإن فسخه، فعليه أجرة ما مضى. إذا غصبت العين فلا تخلو؛ إما أن تكون إجراتها لعمل أو لمرة؛ 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) المرداوي، 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 قدامة، المغني، مرجع سابق (٣٩٩/٧).

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

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

(١١٠) شرح الخرشي، مرجع سابق (٣١/٧).

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

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 التسلیم، كما يضمن المؤجر العيب الحادث بعد التسلیم، 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 الهايئ الكامل بالمؤجر، ومتى طرأ على المأجور عيب أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر، وهذا بخلاف البيع فهو عقد فوري، ومتى طرأ عيب في العين المباعة بعد التسلیم فالمشتري هو الذي يتحمل تبعة هذا العيب ولا يضمنه البائع^(١٢٣).

توضیح الفرق بين ضمان العيوب والغلط:

قد تثور 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 كلاً 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 حده النظام، وأن يكون

الغاصب بأجرة المثل لما بقي من المدة^(١١٨)، 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 إنقاذه 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 باطلًا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان"^(١١٩)، وهذا يعني أن أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام، حيث يجوز للمتعاقدين الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيض أو بالإعفاء.

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

وفي جميع الأحوال يكون شرط الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض باطلًا 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 متعمدًا، واشترط إعفاءه من ضمان التعرض أو تخفيض مسؤوليته عنه فيكون هذا الشرط باطلًا^(١٢٠).

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

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

(١٢٣) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٣٥/٦-٤٣٦).

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

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

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

عقد الإيجار، مرجع سابق (ص ٢٣٠).

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 بالmAجور أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاضاً 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 بتسليميه بحالتة فلا يضمن المؤجر هذا العيب؛ لأن المستأجر رأى العيب ظاهراً ولم يعترض، فيكون قد رضي بالmAجور بحالتة 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 يتبيّنه بنفسه لو أنه فحص المأجور بعينية الرجل العادي، أو كان المؤجر أكد له خلو المأجور من هذا العيب، أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه^(١٢٦).

دافعاً إلى التعاقد، ومشتركاً وداخلاً في نطاق العقد متى تعلق بصفات الشيء الجوهرية، أما العيب فهو ما تخلو عنه الفطرة السليمة، أو هو حالة يخلو 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 والعيوب، وهذا إلى جانب الفوارق التي بينها النظام بصدق كل منها، فالغلط يعيّب 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 منها على ما بينا، ومتى توافرت الشروط كان للمستأجر طلب الابطال 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)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٤٢٦/٢).

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

(١٢٥) المادة (٤٢٥) من نظام المعاملات المدنية، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٤٢٥/٢)، والنداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني العقود المسممة في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة، عمان الأردن، ط١، ١٩٩٩ م (ص ١٩٩).

لحقه من ضرر في شخصه أو ماله بسبب العيب، فإذا كان مستأجراً 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 تنتقص به قيمة المنفعة، سواء حدث العيب قبل استيفاء المنفعة أو أثناءه، وإن رضي المستأجر بالعقد ولم يفسخ مع علمه بالعيب، لزمه جميع العوض؛ لأن رضي به ناقصاً، فأشباهه ما لو رضي بالمبيع معيناً^(١٣٠).

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

ورد في نظام المعاملات المدنية ما نصه: "يقع باطلًا كل اتفاق يتضمن الإعفاء 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 للمتعاقدين الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيض أو بالإعفاء.

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 التخفيض، مثل: اشتراط عدم ضمان المؤجر للعيوب التي تطأ على المأجور أثناء مدة الإيجار.

(١٣٠) ينظر حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٤/٣١-٣٢)، وحاشيتي قليوبى وعمرية، مرجع سابق (٨/٣٢) وابن قدامة، المغني، مرجع سابق (٨/٣٢)، والبهوتى، كشف القناع، مرجع سابق (٩/١٢٦).

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

٣- لا 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^(١٢٧).

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 بالأجرى جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في التعويض"^(١٢٨)، 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 موجبه، 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

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

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

(١٢٩) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٦/٤٤٨-٤٤٩)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٢/٤٣٠)، والنداوى، شرح القانون المدني، مرجع سابق (ص ١٥٢).

فقد قرر هذا الحكم أن بقاء المستأجر في المأجور ودفعه أجرة السنوات السابقة دون المطالبة بفسخ العقد هو رضا من المستأجر بالمأجور بحالته، وهذا موافق لما قرره فقهاء القانون من أن المستأجر إذا رضي بتسليم 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 متافق 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 صالحًا للانتفاع، ويشمل ذلك الإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور، والإصلاحات الضرورية للانتفاع بالمأجور.

ثانياً- لم يوجب نظام المعاملات المدنية على المستأجر إخبار 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 إنفاس الأجرة.

وفي جميع الأحوال يكون شرط الإعفاء أو الحد من ضمان العيب باطلًا إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان، فإذا كان المؤجر يعلم أن بالمأجور عيبًا خفياً وأخفاه عن المستأجر متعمداً واشترط اعفاءه من ضمان العيب أو تخفيض مسؤوليته عنه فيكون هذا الشرط باطلًا^(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 (٧٥٠٠٠٠) ريال تمثل أجرة 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 شهداً أن المستأجر قد استلم المأجور بوضعه الحالي وأن المستأجر له مخرج طوارئ خلف المبني 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 يقم بإصلاحات مضخات المياه للحرائق فإن تسليم المستأجر لأجرة السنوات السابقة واستخدام المأجور فترة طويلة دون المطالبة بفسخ العقد يعد رضاً بالعيوب كما أن المؤجر قد بينة تؤيد عدم صحة دفع المستأجر لذلك، وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم^(١٣٣).

(١٣٢) ينظر السنهوري، الوسيط، مرجع سابق (٤٥٢/٦-٤٥٤)، ومرقس، الوافي، مرجع سابق (٤٣٤/٢).

(١٣٣) رقم الدعوى (٣٠٣٧٥١١٢٢) رقم الصك (٣٤٢٥٩٩٤) وتاريخ ٤/٠٧/١٤٣٤هـ، رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف

حادي عشر: قرر المنظم أن المأجور 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 المأجور، وتوضيح المقصود بالصيانة التي يلزم بها المستأجر.

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

ثالثاً: اقترح إضافة مادة في نظام المعاملات المدنية تقرر أنه يجب على المستأجر إشعار المأجور فوراً بما يطرأ على المأجور من عوارض تهدد سلامته؛ وذلك أن المأجور قد لا يعلم عن حالة المأجور وما يطرأ عليه، فهي في حيارة 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 المأجور بدفع باقي قيمة الإصلاحات إذا كانت الأجرة لا تفي بها.

المراجع:

ابن حجر، أحمد بن محمد بن علي الهيثمي، 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 الحبي، مصر، ط٢، ١٣٨٦ هـ - ١٩٦٦ م.

رابعاً- أجاز المنظم الاتفاق بين المأجور 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 المأجور بإصلاح المأجور، والراجح أن المأجور يجبر على إصلاح العيوب اليسيرة التي يطيقها المأجور.

سادساً- لا يخرج عن التزام المأجور 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 المأجور للمستأجر استمرار الانتفاع بالmAجور انتفاعاً هادئاً كاملاً، فإذا وقع للمستأجر تعرض أو ظهر عيب يخل بانتفاعه، جاز للمستأجر أن يطالب المأجور بضمان التعرض في الحالة الأولى وضمان العيوب في الثانية.

تاسعاً- يضمن المأجور 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.

عاشرًا- قرر الفقهاء أن المأجور 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 الكبرىالأميرية، القاهرة، ١٣١٧هـ.

حضر، 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 الأنباري، شرح حدود ابن عرفة، المكتبة العلمية، ط١، ١٣٥٠هـ.

الرملي، محمد، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، ط٤، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م.

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

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

السننوري، عبدالزرقا، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ.

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

الشوبيري، أحمد السيد البهبي، العقود المسممة شرح عقد البيع وعقد الإيجار بالتطبيق على وثيقة الكويت للقانون المدني الموحد والنظام السعودي، مكتبة المتنبي، 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 الفتوحى، شرح منتهى الإرادات، تحقيق: عبد الملك بن عبد الله دهيش، مكتبة الأسدى، مكة المكرمة، ط٥، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.

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

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

البهوتى، منصور، كشاف 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، الصاحح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملائين، بيروت، ط٤، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.

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

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

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

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

نخلة، موريس، الكامل في شرح القانون المدني - دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٧ م.

نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م) ١٩١١/٢٩/١١٢، و تاريخ ١٤٤٤ هـ.

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م) ٨٥ و تاريخ ١٤٤١/٠٧/٥.

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

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

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

طلبة، أنور، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٥ م.

الطيار، أحمد بن ناصر، تقرير فتاوى ورسائلشيخ الإسلام ابن تيمية، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، السعودية، ط١، ١٤٤١ هـ.

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

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

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

القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ م.

قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦ هـ.

القرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بو خبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط١، ١٩٩٤ م.

قليوبى، أحمد، وعميره، أحمد، حاشيتا قليوبى وعميره، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥-١٩٩٥ هـ.

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

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

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