

الدكتور
عبد الرزاق أحمد السنهوري

الوسيط
في
شرح القانون المدني

الجزء السادس

الإيجار
والتعارية

تنقيح

المستشار أحمد مدحت المراغي
رئيس محكمة النقض الأسبق

طبعة تحتوي على آخر المستجدات في التشريع والقضاء والفقہ

2004

الناشر
جلال حزي وشركاه
بالأسكندرية

فهرس

لمشتملات المجلد

صفحة

عقد الايجار

مقدمة

٥	١ - التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى
٥	التعريف بالإيجار
٥	خصائص عقد الإيجار
٦	تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى
٨	التباس الإيجار بالبيع (إحالة)
٨	التباس الإيجار بالعارية
٩	التباس الإيجار بالقرض
١١	التباس الإيجار بالمقاوله
١١	التباس الإيجار بعقد العمل
١٤	التباس الإيجار بالوكالة
١٤	التباس الإيجار بالوديعة
١٦	التباس الإيجار بالشركة
٢٠	التباس حق المستأجر بحق الانتفاع
٢١	التباس حق المستأجر بحق الارتفاق
٢٣	٢ - عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية
٢٣	البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار
٢٥	أهمية عقد الإيجار
٢٦	المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار
٢٦	أساس تحديد الأجرة في عقد الإيجار
٢٨	٣ - التنظيم التشريعي لعقد الإيجار
٢٨	التقنين المدني القديم
٢٩	التقنين المدني الجديد
٣٠	ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التعديلات
٣١	التشريعات الاستثنائية

٣٢ بناء التقنين المدني القديم معمولاً به في بعض عقود الإيجار

٣٢ خطة البحث

الباب الأول

الإيجار بوجه عام

الفصل الأول - أركان الإيجار

- ٣٣ تطبيق القواعد العامة
- ٣٤ الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار
- ٣٤ البحث الأول - شروط الانعقاد
- ٣٥ المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار
- ٣٥ ١- من له حق الإيجار
- ٣٦ (أ) المؤجر هو المالك
- ٣٦ البالغ الرشيد
- ٣٦ القاصر والمحجور
- ٣٦ المريض مرض الموت
- ٣٧ المشتري والبائع في عقد البيع غير المسجل
- ٣٧ المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ
- ٣٨ المفلس
- ٤١ المدين الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية
- ٤٢ (ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء
- ٤٢ مالك حق الانتفاع
- ٤٤ مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال
- ٤٥ المستأجر
- ٤٥ المستعير وحافظ الوديعة
- ٤٥ الدائن المرتهن رهن حيازة
- ٤٨ الدائن المرتهن رهنأ رسمياً
- ٤٩ (ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء
- ٤٩ النائب عن المالك
- ٥٠ الوكيل
- ٥٢ مفتش الزراعة
- ٥٢ مدير الشركة

٥٢	..... الزوج
٥٣	..... الحارس القضائي
٥٤	..... أمين التفليسة
٥٤	..... ناظر الوقف - إحالة
٥٥	..... (د) المؤجر فضولى
٥٥	..... متى يكون المؤجر فضوليا
٥٥	..... المالك فى الشيوع
٦١	..... الحائز للعين
٦٤	..... غير الحائز (إيجار ملك الغير)
٦٧	..... ٢- من له حق الاستئجار
٦٧	..... القاعدة العامة
٦٨	..... الاستثناءات
٦٩	..... قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة
٥٨	..... المطلب الثانى - تطابق الإيجاب والقبول
٧١	..... ١- الإيجار من عقود التراضى فلا يشترط لانعقاده شكل خاص
٧١	..... تطبيق القواعد العامة القواعد العامة
٧٥	..... شكل عقد الإيجار
٧٦	..... الإيجار المكتوب
٧٧	..... الانتفاع بالعين دون عقد
٧٩	..... ٢- المشروع الابتدائى والوعد بالإيجار
٧٩	..... المشروع الابتدائى غير عقد الإيجار التام
٧٩	..... الوعد بالإيجار - صورته وشروط انعقاده
٨٢	..... الآثار التى تترتب على الوعد بالإيجار
٨٤	..... الآثار التى تترتب على الوعد بالاستئجار
٨٥	..... الآثار التى تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار
	..... ٣- الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط والإيجار المقترن بحق
٨٦	..... العدول والإيجار المقترن بعربون والإيجار المقترن بوعد بالبيع
٨٦	..... الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط
٨٩	..... الإيجار المقترن بحق العدول
٩٠	..... الإيجار بالعربون
٩٢	..... الإيجار المقترن بوعد بالبيع

٩٣	..... المبحث الثاني - شروط الصحة	
٩٤	..... المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار	
٩٤	..... الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية	
٩٥	..... الولاية	
٩٥	..... ١ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر	
٩٥	..... (أ) أهلية المؤجر	
٩٥	..... يكفي أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف	
٩٥	..... البالغ الرشيد	
٩٥	..... عديم التمييز	
٩٦	..... الصبي المميز	
٩٦	..... القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله	٧٢
٩٧	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله	٨٢
٩٩	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة	٨٢
١٠٠	..... ذو الغفلة والسفيه	٨٥
١٠١	..... الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين	١٧
١٠٢	..... (ب) الولاية في الإيجار	١٧
١٠٢	..... من له الولاية:	٥٧
١٠٣	..... الولي	٢
١٠٥	..... الوصي والقيم	٧
١٠٩	..... ٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر	٨٧
١٠٩	..... (أ) أهلية المستأجر	٨٧
	..... الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال	٨٧
١٠٩	..... التصرف	٢٨
١١١	..... البالغ الرشيد	٣٨
١١١	..... عديم التمييز	٥٨
١١١	..... الصبي المميز	
١١١	..... القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله	٢٨
١١٢	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها	٢٨
١١٢	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة	٢٨
١١٢	..... ذو الغفلة والسفيه	٥٨
١١٣	..... (ب) الولاية في الاستئجار	٢٢

١١٣	.....الولى
١١٣	.....الوصى والقيم
١١٤	.....المطلب الثانى - عيوب الرضاء فى عقد الإيجار
١١٤	.....تطبيق القواعد العامة
١١٤	.....الغلط فى شخص المستأجر
١١٦	.....الغلط فى العين المؤجرة
١١٧	.....الغبى والاستغلال فى عقد الإيجار
١١٩	.....الفرع الثانى - المحل فى عقد الإيجار
١١٩	.....المبحث الأول - الشئ المؤجر
١٢١	.....المطلب الأول - شروط الشئ المؤجر
١٢١	.....وجود الشئ المؤجر
١٢٣	.....تعيين الشئ المؤجر
١٢٤	.....قابلية الشئ المؤجر للتعامل فيه
١٢٨	.....عدم قابلية الشئ المؤجر للاستهلاك
١٢٩	.....المطلب الثانى - أنواع الشئ المؤجر
١٣٠	.....العقار
١٣١	.....المنقول
١٣٢	.....الحقوق العينية والحقوق الشخصية
١٣٣	.....الحقوق التى يشتمل عليها حق الملكية
١٣٤	.....الحقوق المعنوية
١٣٥	.....المبحث الثانى - مدة الإيجار
١٣٧	.....المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة
١٤٠	.....حد التوقيت
١٤٠	.....جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر
١٤٤	.....جزاء الإيجار المؤبد
	.....المطلب الثانى - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر إثبات
١٤٧	.....المدة التى اتفقا عليها
١٤٩	.....متى يعتد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار
١٥١	.....كيف تعين مدة الإيجار فى الفروض السالف ذكرها
١٥٤	.....المبحث الثالث - الأجرة
١٥٥	.....المطلب الأول - جنس الأجرة

١٥٦	الأصل فى الأجرة أن تكون نقوداً
١٥٦	وقد تكون الأجرة تقدمه أخرى غير النقود
	ولا يشترط أن تتساوى الأجرة فى جميع مدد الإيجار ولا فى جميع أجزاء العين المؤجرة
١٥٨	وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التى يجنيها المستأجر
١٥٩	المطلب الثانى - تقدير الأجرة
١٦١	الأجرة الصورية والأجرة التافهة والأجرة البخسة
١٦٢	من الذى يحدد الأجرة وكيف تحدد
١٦٦	كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها
١٦٨	الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه فى حق الغير وتفسيره
١٦٨	المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار
١٦٩	المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى القديم
١٦٩	١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه
١٦٩	حصر طرق الإثبات فى الكتابة والإقرار واليمين
١٧١	الكتابة
١٧٥	والإقرار
١٧٥	اليمين
١٧٦	٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه
١٧٦	(أ) بدء التنفيذ متنازع فيه
١٧٦	لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين
١٧٨	أعمال البدء فى التنفيذ
١٧٨	(ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه
١٧٩	إثبات الأجرة
١٨١	إثبات المدة
١٨١	إثبات شروط الإيجار
١٨٢	المطلب الثانى - طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى الجديد
١٨٣	رجوع التقنين المدنى الجديد إلى القواعد العامة فى إثبات الإيجار
١٨٣	جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما لا يجاوز خمسمائة جنيه
١٨٤	عدم جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما يجاوز خمسمائة جنيه
	يكفى فى التقنين المدنى الجديد إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة أو المدة
١٨٥	

١٨٥	.....	الكتابة فى إيجار الأراضى الزراعية - إحالة
١٨٦	.....	المبحث الثانى - نفاذ عقد الإيجار فى حق الغير
١٨٦	.....	المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا فى حق الغير
١٨٦	.....	من لا يعتبر من الغير فىكون التاريخ العرفى لعقد الإيجار حجة عليه
	.....	من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا فى حقه إلا إذا كان ثابت
١٨٧	.....	التاريخ
١٩١	.....	يشترط فى الغير أن يكون حسن النية
١٩٢	.....	المطلب الثانى - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا فى حق الغير
١٩٢	.....	متى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا فى حق الغير
١٩٣	.....	من هو الغير الذى لا ينفذ الإيجار غير المسجل فى حقه
١٩٥	.....	جزاء عدم تسجيل الإيجار
١٩٧	.....	المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار
١٩٧	.....	عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة
١٩٩	.....	عبارة العقد غير واضحة
	.....	قيام الشك فى التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك فى مصلحة
٢٠٠	.....	المدىن

٢٠٣	.....	الفصل الثانى - الآثار التى تترتب على الإيجار
٢٠٣	.....	الفرع الأول - التزامات المؤجر
٢٠٤	.....	المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة
٢٠٥	.....	المطلب الأول - ما الذى يجب أن يسلم
٢٠٧	.....	١ - تحديد مقدار العين المؤجرة
٢٠٧	.....	تطبيق أحكام تحديد مقدار البيع
٢٠٨	.....	حالة نقص العين المؤجرة
٢١١	.....	حالة زيادة العين المؤجرة
٢١٢	.....	تقادم الدعوى التى تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها
٢١٣	.....	٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة
٢١٣	.....	المقصود بملحقات العين المؤجرة
٢١٥	.....	تطبيقات مختلفة فى ملحقات العين المؤجرة
٢٢٠	.....	المطلب الثانى - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة
٢٢٢	.....	١ - التقنين المدنى القديم

٢٨٤	..... حق المؤجر فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين
٢٨٦	..... حق المستأجر فى فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
	..... متى يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التى أجراها
٢٨٧	..... المؤجر
٢٨٨	..... ٣- هلاك العين أثناء مدة الإيجار
٢٩٠	..... (أ) الهلاك الكلى
٢٩٠	..... الهلاك المادى والهلاك القانونى
٢٩١	..... سبب الهلاك الكلى
٢٩٢	..... انفساخ الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً
٢٩٤	..... (ب) الهلاك الجزئى أن الخلل فى الانتفاع بالعين
٢٩٤	..... التمييز بين الهلاك الجزئى وحاجة العين إلى الترميم والعيب فى العين
٢٩٦	..... الهلاك الجزئى والخلل فى الانتفاع بالعين
٢٩٨	..... التنفيذ العينى
٣٠١	..... فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
٣٠٢	..... التعويض
٣٠٤	..... المبحث الثالث - ضمان التعرض
٣٠٤	..... المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصى
٣٠٦	..... ١- أنواع التعرض وشروطه
٣٠٧	..... أنواع التعرض الشخصى
	..... التعرض المادى - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على
٣١٠	..... تصرفات قانونية
٣١١	..... التعرض المبنى على سبب قانونى
٣١١	..... شروط التعرض الشخصى
٣١١	..... الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل
٣١٢	..... الشرط الثانى - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار
	..... الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين
٣١٢	..... المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع
	..... الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر فى الأعمال التى يقوم بها إلى حق
٣١٣	..... ثابت له

- ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي ٣١٦
- (أ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان ٣١٦
- (ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها ٣١٨
- (ج) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة ٣٢١
- (د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته ٣٢٢
- (هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر ٣٢٨
- (و) أعمال التعرض الصادر من اتباع المؤجر ٣٢٩
- ٣ - أجزاء المترتب على التعرض الشخصي ٣٣٣
- التنفيذ العيني - حبس الأجرة ٣٣٣
- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٣٣٨
- التعويض ٣٣٩
- عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام ٣٤١
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه ٣٤٢
- المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير ٣٤٤
- ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ٣٤٤
- (أ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ٣٤٦
- الشرط الأول - صدور التعرض من الغير ٣٤٧
- الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً بتعلق العين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر ٣٤٧
- الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل ٣٥٠
- الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ٣٥٠
- (ب) ما يترتب على قيام التعرض ٣٥٢
- ضمان التعرض وضمان الاستحقاق ٣٥٢
- أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض ٣٥٢
- دفع المؤجر للتعرض ٣٥٥
- متى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ٣٥٨
- ثانياً - ضمان الاستحقاق ٣٦٣
- عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني للانقسام ٣٦٧
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني ٣٦٧

٤٣٧	.....	الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثراً
٤٤٠	.....	الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب خفياً
٤٤٢	.....	الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر
٤٤٤	.....	٢- ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف
٤٤٦	.....	التنفيذ العيني
٤٤٨	.....	فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة التعويض
٤٥١	.....	جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب
٤٥٤	.....	الفرع الثاني - التزامات المستأجر
٤٥٤	.....	التزامات المستأجر الأربعة
٤٥٥	.....	التزامات أخرى ثانوية
٤٥٩	.....	المبحث الأول - دفع الأجرة
٤٥٩	.....	المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة
٤٥٩	.....	١- أركان الالتزام بدفع الأجرة
٤٦٠	.....	محل الالتزام - الأجرة
٤٦١	.....	المدين بالأجرة
٤٣٦	.....	الدائن بالأجرة
٤٦٧	.....	٢- ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته
٤٦٧	.....	ميعاد دفع الأجرة
٤٧٣	.....	مكان دفع الأجرة
٤٧٥	.....	طريقة دفع الأجرة
٤٧٦	.....	إثبات دفع الأجرة
٤٨٠	.....	المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر
٤٨٠	.....	١- الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر
٤٨٠	.....	التنفيذ العيني
٤٨٢	.....	فسخ الإيجار
٤٨٨	.....	المطالبة بالتعويض
	.....	٢- ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة في العين
٤٩٠	.....	المؤجرة
٤٩٠	.....	(أ) وضع منقولات تضمن الأجرة
٤٩١	.....	مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها
٤٩٣	.....	متى يعفى المستأجر من هذا الالتزام

- ٤٩٥ جزاء هذا الالتزام
- ٤٩٧ (ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
- ٤٩٧ الحق الممتاز ومرتبته
- ٤٩٩ المنقولات محل الامتياز
- ٥٠٠ منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة
- ٥٠١ منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر
- ٥٠٥ (ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
- ٥٠٧ تمشى الحق في الحبس مع حق الامتياز
- ٥٠٨ الإجراءات التي يتبعها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس
- ٥٠٩ (د) توقيع الحجز التحفظي
- ٥٠٩ فائدة الحجز التحفظي ونوعاه
- من يستطيع توقيع الحجز وعلى أى المنقولات ولأى دين يجوز
توقيعه
- ٥١٠
- ٥١١ إجراءات الحجز التحفظي
- ٥١٣ المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له
- ٥١٣ المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة
- ٥١٥ استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيناً في العقد
- ٥١٨ استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد
- ٥٢٠ التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال
- ٥٢٢ جزاء الإخلال بالالتزام
- ٥٢٣ المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة
- ٥٢٤ عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر
- ٥٢٩ جزاء الإخلال بهذا الالتزام
- ٥٣١ وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين
- ٥٣٣ المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة
- المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على
العين المؤجرة
- ٥٣٤
- ٥٣٤ ١ - مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة
- ٥٣٦ عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين
- ٥٣٧ إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله
- ٥٤١ عناية الشخص المعتاد في استعمال العين

٥٤٤	.....	مسئولية المستأجر عن أعمال تابعيه
٥٤٦	.....	جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام
٥٤٧	.....	عبء إثبات الإخلال بالالتزام
٥٤٩	.....	جزاء الإخلال بالالتزام
٥٥١	.....	٢- قيام المستأجر بالترميمات التأجيريه
٥٥٢	.....	تحديد الترميمات التأجيريه
٥٥٥	.....	الأساس الذى يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية
٥٥٧	.....	الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام
٥٦٠	.....	المطلب الثانى - مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
٥٦٠	.....	١- مسئولية المستأجر عن الحريق فى التقنين المدنى القديم
٥٦٠	.....	عدم اختلاف حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق - عبء الإثبات على المؤجر فى الحالتين
٥٦٠	.....	مسئولية المستأجر عن الحريق فى التقنين المدنى القديم مسئولية تقصيرية
٥٦٤	.....	تأمين المستأجر على مسئوليته فى التقنين المدنى القديم
٥٦٦	.....	حالة تعدد المستأجرين فى التقنين المدنى القديم
٥٦٦	.....	٢- مسئولية المستأجر عن الحريق فى التقنين المدنى الجديد
٥٦٨	.....	(أ) المستأجر للعين شخص واحد
٥٦٨	.....	الفرق بين مسئولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئوليته عن الهلاك لسبب غير الحريق
٥٦٨	.....	المستأجر فى الحريق يحمل عبء إثبات السبب الأجنبى - كيف يكون الإثبات
٥٧٠	.....	نطاق تطبيق مسئولية المستأجر عن الحريق
٥٧٥	.....	جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق
٥٧٨	.....	الاتفاق على تعديل أحكام مسئولية المستأجر عن الحريق
٥٨٠	.....	تأمين المستأجر على مسئوليته عن الحريق
٥٨٢	.....	(ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون
٥٨٤	.....	وضع المسألة
٥٨٤	.....	كيف تتوزع المسئولية عن الحريق على المستأجرين المتعددين
٥٨٥	.....	كيف تتوزع المسئولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيما معهم فى العقار المؤجر
٨٥٧	.....

- ٥٨٩ كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية
- ٥٩١ المبحث الرابع - رد العين المؤجرة
- ٥٩١ المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً
- ٥٩٢ ١- ما الذى يجب أن يرد
- ٥٩٢ رد العين المؤجرة وملحقاتها
- ٥٩٤ الإثبات
- ٥٩٤ ٢- على أية حالة يجب رد العين المؤجرة
- ٥٩٤ (أ) التقنين المدنى القديم
- ٥٩٤ رد العين بالحالة التى هى عليها
- عبء الإثبات على المؤجر فى حالة حصول تلف بالعين
- ٥٩٥ المؤجرة
- ٥٩٨ مسؤولية المستأجر عن فعل تابعيه
- ٥٩٩ (ب) التقنين المدنى فى الجديد
- ٦٠١ الحالة التى يجب أن ترد عليها العين
- ٦٠٣ تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف
- ٦٠٥ تغير حالة بسبب آخر غير الهلاك أو التلف
- ٦٠٧ ٣- كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة
- ٦٠٩ كيف يكون الرد
- ٦١٠ متى يكون الرد
- ٦١٠ أين يكون الرد
- ٦١١ مصروفات الرد
- ٦١١ ٤- جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة
- ٦١١ المطالبة بتعويض
- ٦١٣ التنفيذ العينى
- ٦١٣ المسؤولية الجنائية من التبديد
- ٦١٤ التزام المستأجر برد العين غير قابل للانقسام
- ٦١٤ المطلب الثانى - العين المؤجرة زادت شيئاً
- ٦١٤ المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية
- ٦١٦ المصروفات النافعة:
- المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بعلم المؤجر دون
- ٦١٨ معارضته

٦٢٦	..... رغم معارضته
٦٢٩	..... حقوق المستأجر والمؤجر
٦٣٣	..... الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق
٦٣٣	..... المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي
٦٣٥	..... المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر
٦٣٦	..... ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني
٦٣٦	..... حق المستأجر في التتبع
٦٣٩	..... حق المستأجر في التقدم
٦٤٠	..... حجج أخرى لأنصار الحق العيني
٦٤٣	..... ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي
٦٤٣	..... التقاليد
٦٤٣	..... النصوص الصريحة
٦٤٥	..... المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر
٦٤٥	..... ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو عقار أو منقول
٦٤٥	..... حق المستأجر منقول دائماً
٦٤٦	..... ما يترتب على أن حق المستأجر منقول
٦٤٩	..... ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير
٦٤٩	..... الغير شخص متعرض للمستأجر
٦٥٠	..... الغير مستأجر سابق
	..... المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عيني
٦٥٢	..... إلى جانب حقه الشخصي
٦٥٢	..... رأى لنا قديم
٦٥٤	..... تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يؤيد ما سبق أن كتبناه
	..... ومع ذلك لم يعط التقنين المدني الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب
٦٥٧	..... التي دعت إلى ذلك
٦٥٩	..... الخاصة التي تميز حق المستأجر
٦٦٢	..... المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٦٦٢	..... تصرف المستأجر في حقه الشخصي
٦٦٢	..... الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار

- ٦٦٧ من الباطن
- ٦٦٩ ١- الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه
- ٦٦٩ الشرط المانع الضمني
- ٦٧٠ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع
- ٦٨١ بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري
- المنع من الإيجار من الباطن يقتضى المنع من التنازل وكذلك
- ٦٨٩ العكس
- ٦٩٢ ٢- الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويلات
- ٦٩٢ أمثلة على ما يدخل في الشرط المانع من التحويلات
- عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا
- ٦٩٣ لشخص يرضى به المؤجر
- ٦٩٨ ٣- الشرط المانع من حيث الجزاء الذى يترتب عليه
- ٦٩٨ التنفيذ العيني
- ٦٩٩ فسخ الإيجار
- ٧٠١ التعويض
- رجوع المستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار على المستأجر
- ٧٠٢ الأصلي
- المطلب الثانى - الآثار التى تترتب على التنازل عن الإيجار والإيجار من
- ٧٠٢ الباطن
- ٧٠٣ ١- علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن
- ٧٠٣ (أ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار
- ٧٠٣ تحديدها بعلاقة الحوالة
- ٧٠٦ حوالة الحق
- ٧٠٧ حوالة الدين
- ٧٠٨ (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن
- ٧٠٨ علاقة مؤجر بمستأجر
- ٧١٤ التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن
- ٧١٥ التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- ٧١٦ علاقة المستأجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن

- ٧١٧ ١ - علاقة المستأجر بالمؤجر
- ٧١٧ (أ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار
- ٧١٧ حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل
- ٧١٨ التزامات المؤجر نحو المستأجر
- ٧١٩ التزامات المستأجر نحو المؤجر
- ٧٢٢ ضمان المستأجر للمتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان
- ٧٢٦ (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن
- ٧٢٦ بقاء عقد الإيجار الأصلي يحكم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر
- ٧٢٧ التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي
- ٧٢٧ التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر
- ٧٢٨ براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر
- أهم الفروق بين المتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- ٧٣٠ علاقة المستأجر بالمؤجر
- ٧٣٠ ٣ - علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن
- ٧٣٠ (أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار
- ٧٣٠ قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار
- ٧٣١ للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر
- ٧٣٢ للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار
- ٧٣٤ تعاقب المتنازل لهم عن الإيجار
- ٧٣٥ (ب) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن
- ٧٣٥ علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن
- ٧٣٥ لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته
- والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن
- ٧٣٧ بالتزاماته
- ٧٤٢ جواز مطالبة المؤجر من الباطن بالأجرة مباشرة
- ٧٤٨ قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- ٧٤٩ علاقة المؤجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن

الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

- ٧٥١ أسباب زوال العقد بوجه عام
- ٧٥١

٧٥٨	..... أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام
٧٦١	..... ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار
٧٦١	..... الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته
٧٦٢	..... المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته
٧٦٢	..... المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة
٧٦٣	..... ١ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد
٧٦٤	..... انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء
٧٦٨	..... قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية
٧٦٩	..... ٢ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدما
٧٦٩	..... وجوب التنبيه بالإخلاء
٧٧٢	..... امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد
٧٧٥	..... الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني
٧٧٥	..... ٣ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة
٧٧٥	..... كيف تحديد المدة بهذه الطريقة
٧٧٦	..... كيفية ينتهي الإيجار الذي تحدد مدته بهذه الطريقة
٧٧٧	..... المطلب الثاني - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة
٧٧٧	..... تحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة - إحالة
٧٧٨	..... كيف ينتهي الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء
٧٧٩	..... ١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر
٧٧٩	..... ممن يصدر التنبيه بالإخلاء
٧٨٢	..... لمن يصدر التنبيه بالإخلاء
٧٨٣	..... ٢ - شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وتكليفه وإثباته
٧٨٣	..... شكل التنبيه بالإخلاء
٧٨٥	..... مشمولات التنبيه بالإخلاء
٧٨٦	..... تكليف التنبيه بالإخلاء
٧٨٧	..... إثبات التنبيه بالإخلاء
٧٨٨	..... ٣ - كيفية الطعن في التنبيه بالإخلاء
٧٨٨	..... الطعن في التنبيه ممن وجه إليه
٧٨٩	..... طلب الحكم بصحة التنبيه ممن صدر منه
٧٨٩	..... المبحث الثاني - التجديد الضمني للإيجار
٧٩١	..... ١ - كيف ينعقد التجديد الضمني
٧٩١	..... إيجاب وقبول ضمانيين

- ٧٩٨ بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمني
- ٨٠١ من يكون طرفاً في التجديد الضمني
- ٨٠٣ ٢- الآثار التي تترتب على التجديد الضمني
- ٨٠٣ التجديد الضمني إيجار جديد
- ٨٠٦ شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق
- انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات التي قدمها
الغير
- ٨٠٨
- ٨١٢ المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة
- ٨١٤ ٣- كيف ينتهي التجديد الضمني
- ٨١٤ وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية
- ٨١٥ جواز أن يعقب التجديد الضمني تجديد ضمني آخر
- ٨١٦ الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
- ٨١٦ المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة
- ٨١٦ حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة
- المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية
العين المؤجرة
- ٨١٧
- ٨١٧ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر
- ٨١٩ الاتفاق بين المؤجر والمشتري
- المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال
العين المؤجرة
- ٨٢٠
- ٨٢٠ ١- للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية
- ٨٢٠ تطبيق تشريعي لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص
- (أ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى الخلف
الخاص
- ٨٢١
- ٨٢٢ الشرط الأول - وجود خلف خاص
- الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات
العين
- ٨٢٩
- الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي
نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص
- ٨٣٠
- الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل
إليه وقت انتقالها
- ٨٣٩

- ٨٤٠ (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص
- ٨٤٠ حلول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار
- ٨٤٥ حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته
- ٨٤٦ حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه
- ٨٥٠ ٢- ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية
- ٨٥٢ (أ) متلقى الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه
- ٨٥٢ متى يكون لمتلقى الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه
- ٨٥٢ بقاء الإيجار وحلول متلقى الملكية محل المؤجر
- ٨٥٣ (ب) متلقى الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه
- ٨٥٣ علاقة متلقى الملكية بالمستأجر
- ٨٥٦ علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر
- ٨٦١ المبحث الثاني - انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ
- ٨٦١ المطلب الأول - المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ
- ٨٦٥ ١- الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ
- ٨٦٥ الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا
- ٨٦٥ الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة
- ٨٦٦ الشرط الثاني - أن يجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة
- ٨٦٧ الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة
- ٨٦٨ الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنبذ الإيجار مرهقاً
- ٨٦٩ ٢- اجراء المترتب على قيام العذر الطارئ
- ٨٦٩ إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
- ٨٧٠ التنبه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية
- ٨٧١ تقاضى تعويض عادل - الحبس
- المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعدر الطارئ
- ٨٧٢ موت المستأجر
- ٨٨١ إعمار المستأجر
- ٨٨٣ تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته
- ٨٨٧ حاجة المؤجر للعين
- ٨٨٩ علم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين

عقد العارية

تمهيد

٨٩٣	التعريف بعقد العارية
٨٩٤	خصائص عقد العارية
٨٩٦	تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود
٨٩٨	التنظيم التشريعي لعقد العارية
	أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم في العارية
٨٩٩	خطة البحث

الفصل الأول - أركان العارية

٩٠٠	الفرع الأول - التراضي في عقد العارية
٩٠٠	المبحث الأول - شروط الانعقاد
٩٠٠	توافق الإيجاب والقبول كاف في عقد العارية
٩٠١	إثبات العارية
٩٠٢	المبحث الثاني - شروط الصحة
٩٠٢	الأهلية في عقد العارية
٩٠٣	عيوب الإرادة في عقد العارية
٩٠٣	الفرع الثاني - المحل والسبب في عقد العارية
٩٠٣	الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار
٩٠٤	الأشياء التي تجوز إعارتها
٩٠٥	السبب في عقد العارية

الفصل الثاني - آثار العارية

٩٠٦	الفرع الأول - التزامات المعير
٩٠٦	المبحث الأول - التسليم
٩٠٧	التسليم التزام في ذمة المعير
٩٠٨	تبعة هلاك الشيء المعار
٩٠٨	التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية

- المبحث الثاني - رد المصروفات
- ٩٠٩ أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإنفاقها
- ٩١٠ المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك
- ٩١١ المصروفات النافعة
- ٩١٢ حق الحبس
- ٩١٣ المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية
- ٩١٤ الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق وللعيوب الخفية
- ٩١٥ حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية
- ٩١٥ حق الحبس
- ٩١٦ الفرع الثاني - التزامات المستعير
- ٩١٧ المبحث الأول - استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب
- ٩٢٠ كيفية استعمال الشيء المعار
- ٩٢١ مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة
- ٩٢٢ عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير
- ٩٢٣ المبحث الثاني - المحافظة على الشيء المعار
- ٩٢٥ التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام يبذل عناية
- ٩٢٥ الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادى
- ٩٢٧ حالة القوة القاهرة
- ٩٢٨ الاتفاق على تعديل قواعد المسؤولية
- ٩٢٩ المبحث الثالث - رد الشيء المعار
- ٩٣٠ تطبيق القواعد العامة
- ٩٣٠ متى وأين يكون الرد
- ٩٣١ دعاوى الغير لاسترداد العارية

الفصل الثالث - انتهاء العارية

- ٩٣٢ العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعير
- ٩٣٢ الفرع الأول - انتهاء العارية بانقضاء الأجل
- ٩٣٣ فروض ثلاثة لانقضاء الأجل:
- ٩٣٣ المتعاقدان اتفقا على أجل معين

المتعاقدان لم يتفقا على أجل معين ولكنهما اتفقا على الغرض من

- ٩٣٣ العارية
- ٩٣٤ المتعاقدان لم يتفقا لا على أجل ولا على غرض معين.
- ٩٣٤ الفرع الثاني - انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل
- ٩٣٦ انتهاء العارية بسقوط الأجل:
- ٩٣٦ حاجة المعتبر العاجلة للشئ المعار
- ٩٣٧ إعمار المستعير
- ٩٣٧ موت المستعير
- ٩٣٨ انتهاء العارية بالفسخ