

المُعاملات المدنيّة

مذكرة لطلاب [٢١٥ حقق]

مُستقاة من محاضرات د.رضا محمود العبد إبراهيم

إعداد

مُديّكم : أبو حبيب

- ✓ صدرت هذه المادة بتاريخ ١٤٣٤/٧/٨ هـ ، قبل الاختبار التّ نهائي .
- ✓ تذكر أخي الطّالب: هذه المادة لا تغني بحالٍ ، عن الكتاب المرجع لهذه المادّة .
- ✓ لا تنسَ من أعدّ هذه المادّة من دُعائه له بالهداية والتّوفيق والإخلاص .

بسم الله الرحمن الرحيم

الصفحة	العنوان	م
٥	الباب الأول: الباب التمهيدي	١
٥	فصل: أسباب تسمية العقود	٢
٥	فصل: العقود المسماة وغير المسماة	٣
	كتاب عقد البيع	٤
٥	الباب الأول: تعريف عقد البيع وخصائصه	٥
٥	فصل: تعريف عقد البيع	٦
٥	فصل: خصائص عقد البيع	٧
٨	فصل: التمييز بين عقد البيع وغيره من العقود	٨
٨	مبحث: التمييز بين عقد البيع وعقد الهبة	٩
٨	مبحث: التمييز بين عقد البيع وعقد الوصية	١٠
١١	مبحث: التمييز بين عقد البيع وعقد الإيجار	١١
١٢	مبحث: التمييز بين عقد البيع وعقد المقاولة	١٢
١٢	مبحث: التمييز بين عقد البيع وعقد الوكالة	١٣
١٣	مبحث: التمييز بين عقد البيع وعقد الوديعة	١٣
١٣	مبحث: التمييز بين عقد البيع المقايضة	١٤
١٤	مبحث: جدول التمييز بين عقد البيع وبقية العقود	١٥
١٤	الباب الثاني : أركان عقد البيع	١٦
١٤	فصل: الرضا	١٧
١٥	مبحث: الإيجاب الموجّه للجمهور	١٨
١٦	مبحث: صحة التراضي	١٩
١٦	فصل: المحل	٢٠
١٧	مبحث: المبيع	٢١
١٨	فصل: الثمن	٢٢
١٩	مبحث: نقدية الثمن	٢٣
١٩	مبحث: تقدير الثمن	٢٤
٢٠	مبحث: حقيقة وجدية الثمن	٢٥
٢٠	الباب الثالث: آثار عقد البيع	٢٦
٢١	فصل: التزامات البائع	٢٧
٢١	مبحث: الالتزام بنقل ملكية المبيع	٢٨

٢٤	.....	مبحث: الالتزام بالتّسليم	
٢٦	.....	فصل: تسليم ملحقات المبيع	٢٩
٢٦	.....	مبحث: زمان ومكان التّسليم	
٢٧	.....	مبحث: ملحقات العقار	
٢٧	.....	مبحث: مصاريف التّسليم	
		كتاب [عقد الإيجار]	٣٠
٢٨	.....	الباب الأول: تعريف الإيجار وخصائصه	٣١
٢٨	.....	فصل: تعريف عقد الإيجار	٣٢
٢٨	.....	فصل: خصائص عقد الإيجار	٣٣
٢٩	.....	فصل: تمييز الإيجار عن غيره من العقود	٣٤
٢٩	.....	مبحث: التمييز بين الإيجار والبيع	٣٥
٣١	.....	مبحث: التمييز بين الإيجار والعارية	٣٦
٣٢	.....	مبحث: التمييز بين الإيجار والوديعة	٣٧
٣٢	.....	مبحث: التمييز بين الإيجار والمقاولة	٣٨
٣٣	.....	مبحث: التمييز بين الإيجار والعمل	٣٩
٣٣	.....	الباب الثاني: انعقاد الإيجار نفاذه	٤٠
٣٣	.....	فصل: التراضي	٤١
٣٤	.....	مبحث: ماهية الإيجار	٤٢
٣٤	.....	مبحث: التراضي على الشيء المؤجّر	٤٣
٣٥	.....	مبحث: التراضي على الأجرة	٤٤
٣٦	.....	مبحث: التراضي على المدة	٤٥
٣٧	.....	فصل: نفاذ الإيجار	٤٦
٣٧	.....	مبحث: أصحاب الحق في التّأجير	٤٧
٤٠	.....	مبحث: إيجار ملك الغير	٤٨
٤١	.....	الباب الثالث: آثار عقد الإيجار	٤٩
٤١	.....	فصل: التزامات المؤجّر	٥٠
٤٢	.....	مبحث: الالتزام بتسليم العين المؤجّرة	٥١
٤٥	.....	مبحث: الالتزام بصيانة العين المؤجّرة	٥٢
٥١	.....	مبحث: التزام المؤجّر بضمان التعرّض	٥٣
٦٠	.....	ختام	٥٤

بدايةً ..

أحب أن أشكر الأخوين الرَّائِعَيْن ، الصَّابِرَيْن ، المُبْدِعَيْن ، المُتَأَلِّقَيْن ، من بذلا وقتهما وليلهما وجهدهما للإعانة في نفع إخوانهم ..

عمر العنيزاوي ، وضاري البريداوي ☺

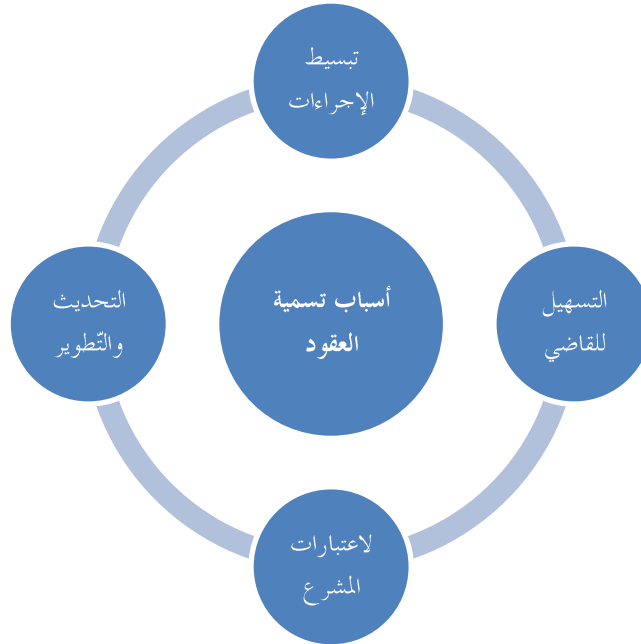
ولا أنسى كذلك أخي الحبيب ، دَمَثَ الخُلُقِ ، حسن التَّعامل ، أبو إبراهيم وهو السَّنَدُ في ما كُتِبَ في عقد البيع ..
جزاه الله عنَّا خيراً ، ورزقنا وإياه طريقاً موصلاً لجنات التَّعِيمِ ..

الباب التمهيدي

فصلٌ : [أسباب تسمية العقود]

من المعلوم أن العقد هو أهم مصدر من مصادر الالتزام ، وتصنّف العقود عدّة تصنيفات ، من أبرزها العقد من حيث التسمية ، ومن أهم الأمور التي دعت لتسمية العقود :

١. التسهيل وتبسيط الإجراءات على المتعاقدين ، حيث أن بعض العقود ذائعة الانتشار ، فتولّى المشرّع تنظيم أحكام هذه العقود بالتفصيل ، طبقاً لما يتعامل به الناس فيما بينهم ، مع مراعاة تحقيق التوازن بين المتعاقدين ، ومن الأمثلة عليها عقد البيع وعقد العمل .
٢. تسهيل مهمّة القاضي في الفصل في المنازعة ، حيث تكون الأحكام أمامه واضحة .
٣. تحديث وتطوير العقود بما يساير حركة المجتمع ، ومثال ذلك التنصيص على بطلان الرهن الذي يستتر في صورة بيع الوفاء^١ ، والنص على بطلان بيع الوفاء ذاته .
٤. قصد المشرّع الخروج عن القواعد العامّة لاعتبارات يراها مناسبة ، ومثال ذلك إصدار نظام العمل والعمّال ، للتوازن بين العامل كطرف ضعيف ، ورب العمل كطرف قوي .



فصلٌ : [العقود المسماة والعقود غير المسماة]

أ. العقود المسماة ، وهي العقود التي نص النظام بتسمية معيّنة لها ، وجعل لها نظاماً خاصاً بها ، وأحكاماً تفصيلية كذلك ، ومثال ذلك عقد البيع والإيجار والرهن .

ب. العقود غير المسماة ، العقود التي لم يخصّها القانون ، باسم صريح ، ولا نظام متكامل ، لكنها تخضع للأحكام العامّة للعقود ، حتى وإن اشتهرت باسم معيّن في الواقع العملي ، ومثال ذلك عقد الفندقية حيث فيه بيع وإيجار ووديعة ويسمّى عقد مركّب .

ويؤدي تقسيم العقود إلى عقود مسماة وغير مسماة إلى ضرورة تكييف العقود ، ونقصد بها إعطاء القاضي الوصف القانوني السليم للعقد والذي يمكنه من إدخاله في طائفة معيّنة من العقود كأن تكون عقد بيع فيطبّق عليها أحكام

^١ بيع الوفاء هو أن يبيع شخص لآخر عقاراً أو غيره بمبلغ معيّن بشرط أن يرد له المبيع متى جاءه الثمن .

البيع ، والواجب على القاضي إعطاء الوصف الصحيح على العقد ، وعدم الالتفات الذي يطلقه المتعاقدان عليه ، ومثال ذلك تعاقد زيد وعمر على عقد إيجار ، بينما تشير بنوده إلى أنّه عقد بيع ، فهنا يطبّق عليه القاضي أحكام البيع .

كتاب [عقد البيع]

الباب الأول: [تعريف عقد البيع وخصائصه]

فصل: [تعريف عقد البيع]

يُعرف عقد البيع بأنّه عقدٌ يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكيّة شيءٍ أو حقّاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي .
ومن أبرز ما يميّز عقد البيع :

١. عقد تملك يُقصد به نقل ملكيّة شيءٍ أو حقّ ماليّ آخر .
٢. عقد البيع يتميّز بأن انتقال الملكية فيه مقابل ثمن نقدي فقط .

فصل: [خصائص عقد البيع]

عقدُ البيع عقدٌ رضائيّ ، من عقود التمليك ، وعقد معاوضة لا عقد تبرّع ، والتفصيل كالتالي :

١. عقدٌ رضائيّ ، يكفي لانعقاده مجرد تبادل التعبير بين إرادتين متقابلتين ، شفويّاً أو كتابياً أو بأيّ طريقة كانت ، دون الحاجة إلى شكل معيّن ، ومن المعلوم أن العقد الرضائي لا يتعلّق بالنظام العام ، فتحوز مخالفته باتفاق طرفي العقد .

وتكون الكتابة على وجهين :

أ. قد تكون الكتابة وسيلة إثبات فقط بعد البيع ، وهنا يظل العقد رضائياً ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو سيارة بقوله "بعتك سيارتي الكامري" ، ورد عمرو على زيد اشترت ، فهنا تكون السيارة مباعة تجري عليها أحكام البيع ، إلا أن الكتابة هنا لازمة لإثبات نقل الملكية ، وليس لانعقاد البيع .
ب. قد يكون العقد شكلياً ، إذا اتفق الطرفان على أن البيع لا ينعقد إلا بالكتابة ، ومثال ذلك إن اشترط زيد على عمرو بقوله "بعتك سيارتي الكامري شرط كتابة العقد" .

٢. عقد البيع من عقود التمليك ، وثمّت حالات ينبغي إيرادها هنا :

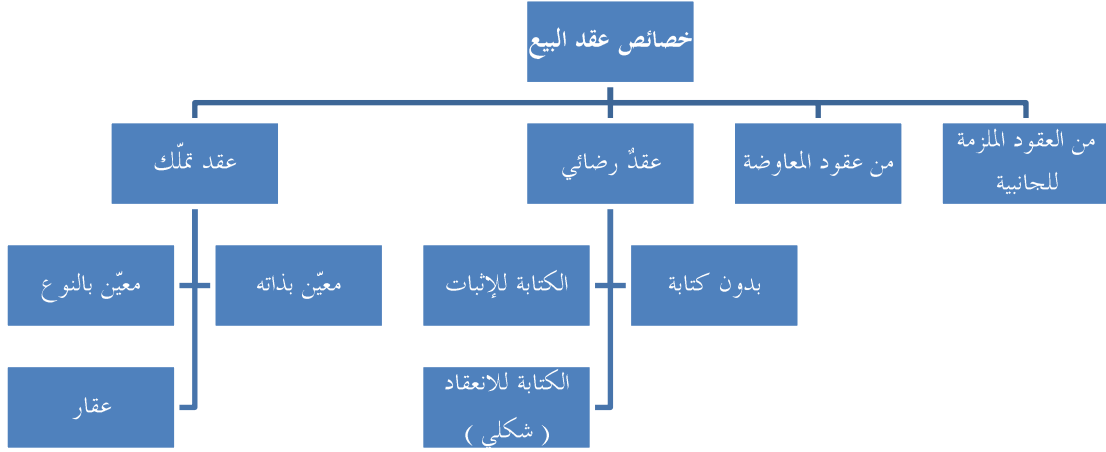
أ. إذا كان المنقول معيّن بذاته ، فإن الملكية تنتقل مباشرة بمجرد العقد ، ومثال ذلك قول زيد لعمرو "بعتك سيارتي الكامري برقم الشاصي ٤٩٦٧٢٣٤" .
ب. إذا كان المنقول معيّنًا بالتّوَع فإنّ الملكيّة لا تنتقل إلا من وقت إفراز الشّيء المبيع ، ومثال ذلك قول زيد لعمرو "بعتك كيلو من الخضار" فهنا لا تنتقل الملكية إلا بعد إفراز زيد كيلو من الخضار .
ت. إذا كان المبيع عقاراً ، فإنه لا ينتقل إلا بالتسجيل .

٣. عقد البيع من عقود المعاوضة ، ويجب فيه ثمن جدي ليس تافه ، ومثال التافه بيع سيارة قيمتها مئة ألف ريال بألف ريال فهذا عقد هبة^٢ ، حقيقي ليس صوري^٣ ، وقد يُباع المبيع بثمان بحدس وهذا عقد بيع ، كأن يبيع زيد سيارة قيمتها مئة ألف بستين ألف ريال .

٤. عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين ، فبمجرد انعقاده يُنشئ التزامات متقابلة على عاتق طرفيه ، فالبائع يلتزم بنقل الملكية ، والتسليم والضمان المشتري يلتزم بدفع الثمن .

^٢ عقد يتصرّف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض .

^٣ يُنظر في المذكرة رقم ٩ ، النظرية العامة للالتزامات ٢ .

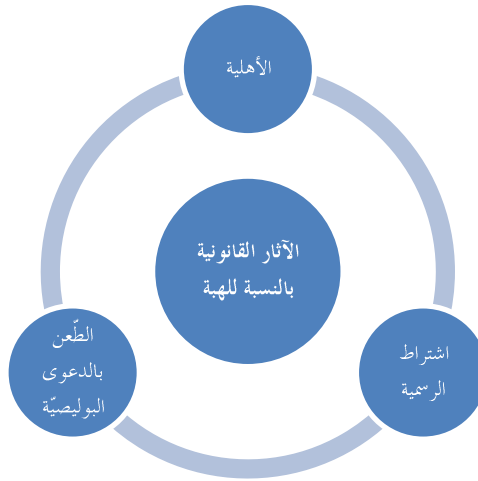


فصلٌ : [التمييز بين عقد البيع وغيره من العقود الأخرى]

مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد الهبة :

الهبة عقدٌ يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض ، ووجه الشبه بينها وبين عقد البيع نقل الملكية ، ووجه اختلافها معه أن انتقال الملكية يتم بقصد التبرع دون مُقابل ، بمعنى أنّ الهبة من عقود التبرع ، أما البيع فهو من عقود المعاوضة ، ولا شكّ أنه يترتب على هذه التفرقة آثار قانونية ، من حيث:

١. الأهلية ، بمعنى أنه لا يهب إلا من كان كامل الأهلية .
٢. اشتراط الرسمية ، بمعنى أنها يجب أن تكون عند كاتب عدل .
٣. الطعن في التصرف بالدعوى البوليصية^٤ .



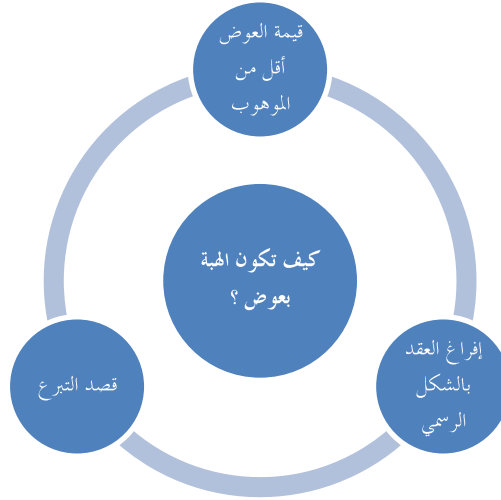
وقد تكون الهبة هبةً بعوض بتوافر ثلاثة شروط :

١. إذا كانت قيمة العوض أقل من قيمة المال الموهوب ، ومثال ذلك بيع السيارة بقيمة عشرة آلاف ريال ، وقيمتها في السوق خمسون ألف ريال ، أمّا إذا كان العوض معادلاً أو مقارباً لقيمة المال الموهوب اعتبر العقد بيعاً لا هبة .

^٤ وهي دعوى عدم نفاذ التصرف ، وتعريفها أنها دعوى يقيمها الدائن وذلك في حال قيام المدين بإجراء تصرف من شأنه أن يلحق ضرراً بالدائن كالبيع بسعر قليل أو الهبة وفي هذه الحالة يحق للدائن إقامة دعوى لإبطال هذه التصرفات ، وللتفصيل انظر مذكرة النظرية العام للالتزام (٢) [٢٤/٩] .

٢. قصد التبرّع .

٣. إفراغ العقد بالشكل الرسمي الذي يتطلّبه القانون .



ويجيز القانون استتار الهبة في صورة عقد بيع ، والقواعد التي تنطبق هنا هي قواعد الصوريّة^٥ ، فالعقد الظاهر عقد البيع يُعتبر عقداً صورياً^٦ ، أمّا العقد الحقيقي فهو العقد المُستتر ، لأنّه هو المعبر عن إرادة المُتعاقدين ، ومن الأمثلة على ذلك حين يهب عمرو لزيد سيارة بعقد هبة خفيّ ، بينما العقد الظاهر عقد بيع تنطبق عليه جميع شروط عقد البيع .

، ويُشترط لصحّة عمليّة ستر الهبة في صورة عقد بيع أن يكون عقد البيع -وهو العقد الظاهر- له بالفعل مظهر البيع ، بحيث لا يستشفّ منه العقد المستور ، أمّا إذا أمكن معرفة العقد الحقيقي من عقد البيع ، فنكون هنا أمام هبة ظاهرة ، ومن الأمثلة على ذلك عقد بيع زيد لعمرو سيارة قيمتها السوقية خمسون ألف ريال ، بقيمة خمسة آلاف ريال ، فنحن هنا أمام هبة ظاهرة ، وإن كان العقد عقد بيع .

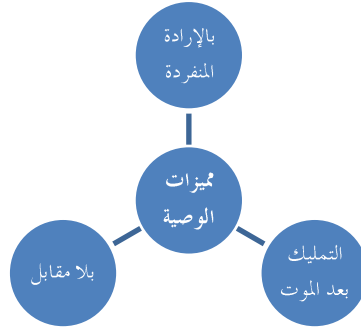
مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد الوصيّة :

الوصيّة هي تملك بلا عوض ، مُضافاً إلى ما بعد الموت ، وإذا كانت الوصيّة تُشبه البيع في كونها نقل للملكيّة ، إلا أنّها تختلف عنه من عدّة نواحي منها :

١. أنّها تصرف بالإرادة المنفردة ، وليست عقداً كالبيع .
٢. التملك فيها مُضافاً إلى ما بعد الموت ، في حين أنّ انتقال الملكيّة في البيع أثناء الحياة .
٣. انتقال الملكيّة فيها بلا مُقابل بخلاف البيع الذي يُعتبر الثمن أحد عناصره الجوهرية .

^٥ انظر مذكرة النظرية العام للالتزام (٢) .

^٦ قيام المتعاقدين بإخفاء العقد أو جزء من العقد بعقد آخر ، بمعنى أنه يوجد لدينا في الدعاوى الصورية عقدين عقداً ظاهراً وعقداً خفياً ، وهذا العقد الظاهر يخالف العقد الخفي كلياً أو جزئياً ، وللتفصيل انظر مذكرة النظرية العام للالتزام (٢) [٢٢/٩] .



وإذا كان الفرق واضحاً بين البيع والوصية ، إلا أن كثيراً من الأفراد يلجأون في الواقع إلى وصف تصرفاتهم بأنها بيع في حين أنها وصايا ، للتحايل على بعض الأحكام وأهمها عدم جواز الإيصاء بأكثر من الثلث ، وإذا تبين للقاضي أن العقد الذي وصفه المتعاقدان بأنه بيع قد قطع به بأن إرادة المتعاقدين الوصية وليس البيع ، تعيّن عليه تطبيق أحكام الوصية عليه ، ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد لعمر وبيته الذي لا يملك غيره بعشرة آلاف ريال بينما قيمته السوقية تساوي مليوني ريال ، فهذا من الواضح أنه عقد وصية لا عقد بيع ، ويستطيع القاضي أن يعرف إرادة الوصية للمتعاقدين إذا تضمن العقد أمرين :

١. شروطاً من شأنها أن تؤدي إلى تراخي انتقال الملكية إلى ما بعد وفاة المتصرف .
٢. انتقالاً للحق بلا عوض .

إلا أنه من المعلوم أن المتعاقد يريد إخفاء قصده الوصية قدر الإمكان ، ولهذا فنادرًا ما ينصّ العقد صراحةً على تأجيل انتقال الملكية إلى ما بعد وفاة البائع ، ولا على تنازل البائع للمشتري .
والذي يحدث عادةً هو أن يتضمنّ العقد -الموصوف بأنه بيع- شروطاً تجعل انتقال الملكية لا قيمة له ، ومثاله أن يحتفظ البائع لنفسه بحق الانتفاع بالمبيع حتى يتوفى ، أو أن يشترط منع المشتري من التصرف في العين المبيعة حال حياته ، أو أن يكون الثمن في العقد ثمنًا صوريًا ، وهكذا فإنه إذا ثبت :

١. حرمان المشتري من ملكية العين المبيعة طوال حياة البائع .
٢. أن يكون الثمن صوريًا .

أمكن القطع بأن هذا التصرف قصد به الوصية ، وتعيّن تطبيق أحكام الوصية عليه .
ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد لعمر وبيته بثمن ثمنه ، شرط منعه من استعماله إلى ما بعد موته فهنا لا شك أن هذا التصرف قصد به الوصية ، وتعيّن تطبيق أحكام الوصية عليه .

وتمت قرائن أوردتها القانون المدني المصري إذا توافرت عرفنا أن القصد قصد وصية وليس بيع ، وهي :

١. أن يكون التصرف إلى أحد الورثة ، والعبارة في تحديد صفة الوارث هي بوقت وفاة المتصرف لا بوقت انعقاد العقد ، ومن الأمثلة على ذلك :

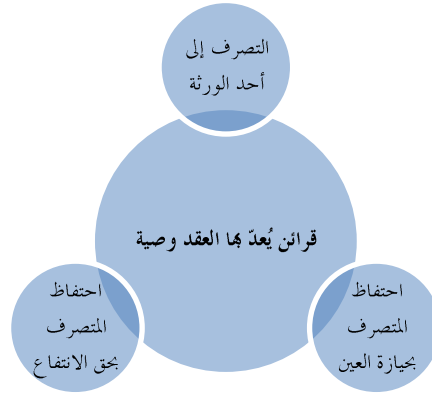
طرف : زيد -الميت-

طرف : عمرو -والد الميت-

طرف : أسامة -جد الميت-

باع زيد على أسامة بيته بثمن سعره في السوق بعقد بيع ، بتاريخ ١٢/١/١٤١٠هـ ، وقتها لم يكن أب زيد متوفى ، فحتى الآن تعتبر هذه هبة مستترة بعقد بيع ، لأن الجلد لا يرث في حالة وجود الأب .

- وتوفي عمرو والد زيد بتاريخ ٤/٣/١٢٠٤هـ ، ومن هذا الحين اعتُبر الجد وارثاً لموت الأب^٧ .
 وفي تاريخ ٥/٦/١٣٠١هـ توفي زيد ، وهنا ينطبق شرط تحديد صفة الوارث -الجد- بوقت وفاة المتصرّف -زيد- ، لا بوقت بوقت انعقاد العقد -وقد كان الأب عمرو حياً يرزق- .
٢. أن يحتفظ المتصرّف لنفسه بحيازة العين ، ومثاله احتفاظ زيد ببيته حتى وفاته .
٣. أن يحتفظ المتصرّف لنفسه بحق الانتفاع بالعين مدى حياته ومثاله احتفاظ زيد ببيته حتى وفاته .



مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد الإيجار :

يتشابه البيع والإيجار في أنّ كليهما عقد ملزم ، وعقد معاوضة ، وأوجه الاختلاف عديدة ، منها أن البيع يهدف إلى نقل الملكية ، في حين أنّ الإيجار يهدف إلى مجرد تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معلومة ، في مقابل ثمن معيّن ، إلا أنّ هناك حالات يلتبس فيها عقد البيع مع عقد الإيجار ، ومنها :

١. حالة التنازل للغير عن حاصلات الشّيء^٨ ، أو ثماره^٩ مقابل مبلغ من النقود :

قد يخوّل شخص لآخر الحق في جني ثمار أو أخذ حاصلاتها ، وهذه لها حالتين :

أ. إن كانت المنتجات من قبيل الحاصلات اعتُبر العقد بيعاً .

ب. إن كانت المنتجات من قبيل الثمار اعتُبر العقد إيجاراً .

غير أنّ هذا المعيار غير صحيح ، فمن المتصور أن يؤجر الشخص منجم ، ويعطي الحق للمستأجر للحصول على الحاصلات ، طالما كان هذا هو الوضع الطبيعي للانتفاع به ، ومن الأمثلة على ذلك تأجير زيد لعمرو منجم فحم ، فمن الطبيعي هنا أن يستخدمه عمرو حتى ينفد مافيه من فحم ، حيث أنّ هذا وجه الانتفاع المراد من التأجير ، ومن جهة أخرى فليس هناك ما يمنع من أن يرد عقد البيع على الثمار ، ومثال ذلك بيع محصول السنّة كاملة .

وسواءً تعلّق الأمر بالحاصلات أو بالثمار ، فإن المقصود هنا نقل منتجات الشّيء دون مساسٍ بملكيتّه ، ومن الأفضل أن ننظر إلى العقد لتحديد مدى ارتباطه بالشّيء المنتج للحاصلات أو الثمار :

أ. عقد الإيجار : إذا كان يعطي للمستأجر حق الانتفاع بالشّيء المؤجر ، فإنه يجعل صلته بهذا

الشّيء ظاهرة وقويّة ، ومثال ذلك تأجير زيد لعمرو مزرعته ، فمن المعلوم هنا أنّ حصاد الثمار

^٧ انظر : مذكرة أحكام الموارث .

^٨ الحاصلات هي ما ينتج عن الشّيء بصفة غير دوريّة ، تنتقص من الأصل ، كالنجم والبتروك والمعادن المستخرجة من المناجم .

^٩ ما ينتج عن الشّيء بصفة دوريّة متجددة ، كالثمار .

من نصيب المستأجر عمرو ، ومن الأمثلة على الحاصلات استئجار زيد من عمرو منجم الفحم لأخذ الفحم وبيعه ، فهنا أصبحت صلته صلة قويّة بالشيء المؤجر وهو المنجم .
 ب. عقد البيع فالأنه ينصب على منتجات الشيء فإنه يجعل الصلة بين المشتري والشيء المنتج لهذه الحاصلات أو الثمار منعدمة أو غير مباشرة ، ولا شك أن من يقدر هذا الارتباط من عدمه القاضي .

٢. البيع الإيجاري - التأجير المنتهي بالتمليك - :

وفيه يُطلق المتعاقدان على اتفاقهما وصف الإيجار حتى يقوم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة عليه خلال المدّة المتفق عليها ، فإن فعل ذلك انتقلت إليه الملكيّة ، واعتبرت الأجرة أقساط للثمن ، أما إذا تخلف عن دفع أي قسط عند حلول ميعاد استحقاقه ، وجب عليه ردّ الشيء المشتري إلى مالكة الذي يحتفظ في هذه الحالة بجميع المبالغ التي حصل عليها بوصفها أجرة تمّ دفعها مقابل الانتفاع .
 ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد عمرو سيارة بالتأجير المنتهي بالتمليك ، على أن تكون الأقساط ١٠٠٠ ريال شهرياً خلال ٥ سنوات ، وتأخر عمرو في سداد آخر قسطين ، وهنا تمّ السيارة منه لتخلفه عن السداد .

ويعتبر هذا البيع الإيجاري بيعاً ، ولو سمّاه المتعاقدان إيجاراً في النقاط الآتية :

- أ. إذا كان البيع مؤجلاً للثمن ، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكيّة إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كلّ ، ولو تمّ تسليم المبيع .
- ب. إذا كان الثمن يُدفع أقساطاً ، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم يوفّ المشتري جميع الأقساط ، ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد لعمرو سيارة بخمسين ألف ريال يسلمها خلال خمس سنوات ، واتفقا في العقد على أنه إذا لم يسدد عمرو وتمّ سحب السيارة منه ، فإنه يدفع مبلغ عشرة آلاف ريال تعويضاً لزيد عن فسخ البيع .
- ت. إذا وفيت جميع الأقساط ، فإن انتقال الملكيّة إلى المشتري يُعتبر مستنداً إلى عقد البيع .

مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد المقاولة :

من المعلوم أنّ المقاولة عقدٌ يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً ، أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ، ووجه الاختلاف بين البيع والمقاولة أن المقاولة ترد على العمل أما البيع فيرد على الملكيّة ، ويقع اللبس بين المقاولة والبيع إذا التزم المتعاقد بأن يصنع شيئاً وينقل ملكيته في نفس الوقت ، ومثالها حين يذهب زيد لعمرو النجار ويتعاقد معه على صنع أثاث ، أو الاتفاق على حياكة ثوب بقماش من عند الخياط .
 ولتحديد طبيعة العقد ينبغي تحديد قيمة العمل بالنظر إلى طبيعة الشيء ، فإن كانت قيمة العمل أكبر اعتبرنا العقد مقاولة ، وإن كانت قيمة الشيء أكبر اعتبرنا العقد عقد بيع .

ومن الأمثلة على ذلك تسليم زيد لعمرو الخياط قماش لخياطته ، فهذا عقد مقاولة ، أما إن كان القماش من عند الخياط ، فيكون العقد عقد بيع لأن سعر القماش أعلى من سعر الخياطة .

مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد الوكالة :

من المعلوم أنّ الوكالة هي عقدٌ بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل ، ووجه الاختلاف أن الوكالة ترد على عمل قانوني أما البيع فيرد على الملكيّة ، والوكالة عقد أمانة ، أما البيع فليس من عقود الأمانة ،

ويقع اللبس هنا في الحالة التي يقوم فيها شخص بتسليم شيء يملكه لآخر يبيعه ، ومثال ذلك تاجر الجملة حين يسلم تاجر التجزئة البضاعة ليقوم ببيعها ، ويتوقف تكييف هذا العقد على ظروف كل حالة على حدة من حيث تحديد قصد المتعاقدين ، فإذا اتضح اتجاه إرادتهما إلى أن ينقل مالك الشيء حقه للطرف الآخر صار بيعاً . ومن الأمثلة التي توضح ذلك تسليم زيد وعمرو مجموعة من الأشرطة وطلب منه بيعها بمبلغ معين ، على أن تكون المبالغ فوق هذا المبلغ وعمرو فهذا عقد بيع ، أما إذا سلم زيد وعمرو الأشرطة ، وطلب منه بيعها بسعر محدد ، على أن يكون له نسبة مثلاً فهذا عقد وكالة .

مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد الوديعة :

من المعلوم أن الوديعة هي عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر ، على أن يتولّى حفظ هذا الشيء ، وردّه ، ويقع اللبس بين الوديعة والبيع إذا :

١ . إذا أودع تاجر جملة سلعة معينة لدى تاجر تجزئة بغرض بيعها ، وهنا نعتبر أن هذا العقد وديعة مصحوبة بوكالة بيع .

٢ . يعتبر عقد بيع لتاجر التجزئة إذا سدد الثمن بعد قيامه ببيع السلعة لحسابه هو ، ومن الأمثلة على ذلك قيام زيد بتسليم عمرو صاحب التموينات أربعون كرتون من عصير الريبع بمبلغ خمسمئة ريال ، على أن يقوم بتسديدها بعد بيع الكراتين ، وعمرو هنا ينوي أن يربح بمئة ريال .

ويتوقف تكييف هذا العقد إذا كان الشخص الذي تسلم الشيء سيقوم ببيعه لحسابه هو ، مع احتفاظه بفارق الثمن ، أم أنه سيقوم بالبيع لحساب من سلمه الشيء مُقابل نسبة من الثمن .

مبحث : التمييز بين عقد البيع وعقد المقايضة :

من المعلوم أن المقايضة عقد يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل مال ليس من التّقود ، وهنا يتّضح الفرق الجلي بين البيع والمقايضة فمقابل البيع الثمن ، ومقابل المقايضة العوض أو المقابل ، ويقع اللبس هنا في حال قيام أحدهم ببيع بضاعة له ، وجاء من يشتري على أن يعطيه مقابل بضاعته مال وسيارة ، وفي هذه الحالة يُنظر إلى العنصر الغالب فإن كان الثمن صار العقد بيعاً ، وإن كان غير ذلك صار العقد مقايضة ، وجرت عليه أحكامها .

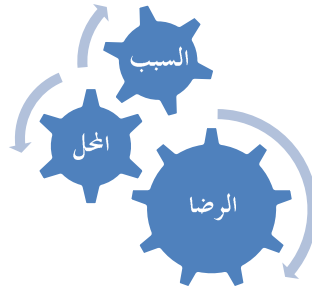


مقارنة بين عقد البيع وبقية العقود

م	وجه المقارنة	البيع	الهبة	الوصية	الإيجار	المقاوله	الوكالة
١	العوض	مقابل عوض	بدون عوض	بدون عوض	مقابل عوض	مقابل عوض	دون عوض ^{١٠}
٢	الملكية	نقل ملكية	نقل ملكية	نقل ملكية	حقّ السكنى	تردّ على العمل	عمل قانوني
٣	نوع العقد	عقد معاوضة	عقد تبرّع	عقد تبرّع	عقد معاوضة	عقد معاوضة	عقد تبرّع ^{١١} وعقد أمانة
٤	انتقال الملكية	أثناء الحياة	أثناء الحياة	بعد الموت	لا تنتقل	لا تنتقل	لا تنتقل
٥	التصرف	بين إرادتين	بالإرادة المنفردة	بالإرادة المنفردة	بين إرادتين	بين إرادتين	بين إرادتين
٦	الإلزامية	ملزم لجانين	ملزم لجانب واحد	غير ملزم	ملزم لجانين	ملزم لجانين	غير ملزم

الباب الثاني [أركان عقد البيع]

أركان عقد البيع ثلاثة ، الرضا ، والمحل ، والسبب .



فصل : [التراضي]

لوجود التراضي ينبغي تطابق الإيجاب والقبول ، ويتحقق التراضي في عقد البيع باقتران إرادتي البائع والمشتري وتطابقهما ، ووجود التراضي كافٍ لانعقاد عقد البيع إلا أنه لا يكفي لصحته .

مبحث : تطابق الإيجاب والقبول :

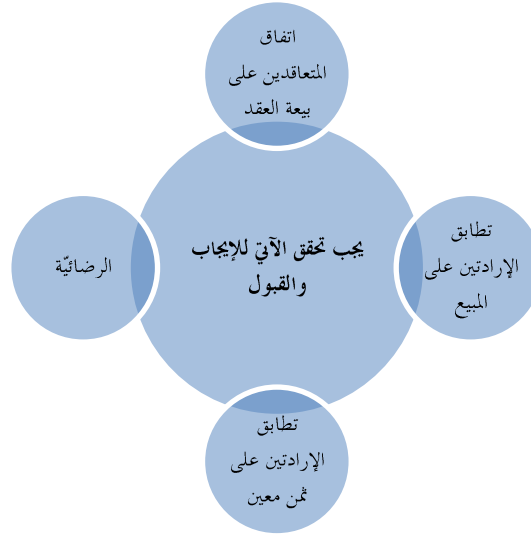
حتى يكون الإيجاب والقبول متطابقين في عقد البيع يجب تحقق الآتي :

١. اتفاق المتعاقدان على طبيعة العقد المراد إبرامه ، ومثال: ذلك لو قصد أحد المتعاقدين أن يشتري منزلاً معيناً بينما اتجهت إرادة المتعاقد الآخر إلى تأجير له فإن العقد لا ينعقد وذلك لعدم تطابق الإيجاب مع القبول .
٢. تطابق الإرادتين على الشيء المبيع ذاته ومثال: ذلك لو كان أحد المتعاقدين يقصد بيع بيت معين في الرياض بينما قصد الآخر شراء بيت آخر مملوك للبائع في الدمام لم ينعقد العقد لعدم تطابق الإرادتين على الشيء المبيع .
٣. تطابق الإرادتين على ثمنٍ معيّن مثال ذلك: عرض البائع ثمن معيناً فقبل المشتري الشراء بثمن أقل منه لم ينعقد العقد لعدم تطابق الإرادتين على الثمن .

^{١٠} لكن لا مانع أن يكون بعوض .

^{١١} إن صار بعوض عدّ عقد معاوضة .

٤. الأصل في أن البيع عقد رضائي ينعقد بمجرد تطابق الإرادتين دون إفراغ الإرادة في شكل خاص إلا إذا اشترط القانون ذلك ، ومثال ذلك شراء زيد من عمرو سيارة وقال عمرو بعثها فهنا تمّ البيع حتى ولو لم تتم الكتابة ، والتعبير عن الإرادة يكون بكافة الطرق - لفظاً ، كتابةً ، إشارة - .
وفي حال اتفق الطرفان على البيع والشئ المبيع والتمن انعقد العقد ولو لم يحدد وقت التسليم أو ميعاد دفع الثمن .
أما إذا لم يتوصل المتعاقدان إلى اتفاق في مسألة معينة في العقد أو إذا احتفظ المتعاقدان بمسألة معينة للاتفاق عليها فيما بعد فإن العقد لا ينعقد لعدم تطابق الإرادتين ولكن إذا لم يذكر المتعاقدان أن العقد لا ينعقد قبل الاتفاق على هذه المسألة فإنّ العقد يكون منعقد في هذه الحالة .



مبحث : الإيجاب الموجه للجمهور :

هناك حالات لا يكون الإيجاب فيها موجّه إلى شخص معين ذاته بل يكون موجه إلى الجمهور كما جرت العادة عليه عند التجار في الإعلان عن بضائعهم في واجهات محلاتهم مع كتابة أثمانها عليها أو بالإعلان عنها في الجرائد أو النشرات الخاصة التي ترسل للعملاء متضمنة أنواع السلع المختلفة وأثمانها وتفصيلها كالاتي:

١. في حالة عرض السلع في واجهة المحلات التجارية مع كتابة ثمنها عليها فهذا يعتبر إيجاباً صريحاً للجمهور على قصد البيع بالثمن المكتوب عليها فينعقد العقد بمجرد أن يقترن هذا الإيجاب الموجه للجمهور بقبول فردٍ يرغب شراء هذه البضاعة ولا يجوز للتاجر الرضا بحجة أن الإيجاب غير موجه إلى شخص معين لأن شخصية المشتري لا اعتبار لها في هذه الحالة ويظل الإيجاب قائماً حتى يسحب التاجر البضاعة من واجهة المحل أو يتم تغيير الثمن .
٢. الإعلانات والنشرات الموجهة للجمهور يقصد بها التعاقد مع من يتقدم إليه بالقبول أولاً في حدود مقدار ما عند التاجر من البضاعة التي قام بالأعلان عنها وعدم التقيد بهذا الإعلان من قبل التاجر إذا نفذت البضاعة المعلن عنها ، فالإيجاب هنا ينقضي إذا انتهت السلعة .
٣. الإيجاب والقبول في البيع بالمزاد ، ويجوز فيه أن يتمّ البيع بطريقة المزايدة ، ومثال ذلك بيع الجهات الحكوميّة أموال الدولة بالمزاد ، ولا يُعتبر عرضُ الشئ بالمزاد إيجاباً ، وإن عيّن ثمن أساسي له ، بل هو دعوة للتقدم بالعطاء ، فإن قبل صاحب السلعة بالعطاء لزم المعطي شراء السلعة ، ولا يجوز سحب عطاءه

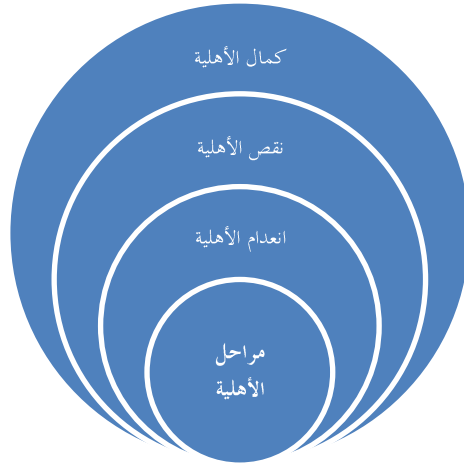
إلا بموافقة صاحب المزاد ، ويسقط كل عطاء بمجرد التقدّم بعطاء آخر يزيد عليه ، وإن كان باطلاً ، ويسقط العطاء أيضاً إذا أقفل المزاد دون أن يرسو على أحد .

مبحث : صحة التراضي :

فرعٌ : الأهلية :

حتى ينعقد عقد البيع بشكل صحيح يجب أن تتوفر الأهلية في كل من البائع والمشتري ونقصد بالأهلية هنا أهلية الأداء وهي صلاحية الشخص للقيام بالتصرفات القانونية لحساب نفسه ، والأهلية ترتبط بالتمييز والتميز مرتبط بالسن والسن يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد أهلية الأداء ولقد قسم المشرع عمر الإنسان إلى ثلاثة مراحل :

١. المرحلة الأولى : مرحلة انعدام الأهلية وهي مرحلة الصبي غير المميز وتكون من سن الولادة حتى السابعة
٢. المرحلة الثانية : مرحلة نقص الأهلية وهي مرحلة الصبي المميز وتبدأ من سن السابعة حتى الثامنة عشرة وهو سنّ الرشد .
٣. المرحلة الثالثة : مرحلة كمال الأهلية وتبدأ من سن الثامنة عشرة وفيها يكون التمييز كاملاً .



فرعٌ : عيوب الرضا في عقد البيع - العلم بالمبيع - :

عيوب الرضا وفقاً للقواعد العامة هي الغلط و التدليس و الإكراه و الاستغلال^{١٢} فإذا لحق بالإرادة أي عيب من هذه العيوب كان العقد قابلاً للإبطال لمصلحة من شاب إرادته هذا العيب .

ويلزم لصحة المبيع أن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع ويتحقق هذا العلم بأحد الأمور التالية :

١. أن يكون المشتري قد رأى الشيء المبيع بعينه وقت التعاقد .
٢. أن يتضمن عقد البيع بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً واضحاً جلياً يمكن المشتري من معرفة المبيع بأوصافه .
٣. أن يذكر في العقد أن المشتري عالم بالشيء المبيع .

فصل [المحل]

بترتب على عقد البيع التزامات معينة يقع بعضها على عاتق البائع ، وبعضها الآخر على عاتق المشتري ، فالالتزام الأساسي للبائع هو نقل ملكية الشيء المبيع أما الالتزام الأساسي للمشتري هو دفع الثمن .

^{١٢} انظر مذكرة النظرية العام للالتزام (١) [١٦،١٥،١٤/٦]

مبحث : المبيع :

للمبيع عدة شروط يجب أن تتوافر فيه وهي :

فرعٌ: أن يكون المبيع موجوداً أو قابلاً للوجود ، وثمّت حالاتٌ نوردتها هنا :

أ. في حال عدم وجود المبيع أصلاً يكون البيع باطلاً ، لانعدام المحل في عقد البيع ، ومثال ذلك شخص باع

لشخص آخر منزلاً على أنه موجود فعلاً ، ولم يكن قد وُجد أصلاً فهنا يكون البيع باطلاً .

ب. إذا كان البيت موجود بالفعل وقت التعاقد لكنه الهدم بعد ذلك وقبل أن يكون التسليم وقع العقد صحيحاً

، وله حالتان :

أولاً: إذا كان هلاك المبيع كلياً ، فهنا يفسخ العقد .

ثانياً: إذا كان الهلاك جزئياً كما لو باع شخص لآخر منزلاً وأتضح أن بعضه قد تدمر قبل التعاقد فهنا

نكون أمام رأيين في القانون المدني الفرنسي والقانون المدني المصري .

القانون المدني الفرنسي:

للمشتري الخيار بين ترك البيع أو أخذ الجزء الباقي من المبيع في مقابل ما يوازيه من الثمن شريطة أن يكون

المشتري حسن النية في استعمال حقه ومن ثم لا يجوز له ترك البيع إذا كان الجزء المالك تافهاً ، ومثال ذلك

بيع زيد لعمره بيته باعتبار أن فيه ثلاث غرف بنوافذ كاملة مقدار الواحد منها ١١ * ٥,٥ م ، فاكتشف

المشتري عمرو أن أحد النوافذ عرضه ٩٩,٥ م ، فهنا لا يحق له طلب فسخ العقد .

وطلب التخلي عن البيع مقيد بشرط أن يكون الهلاك الجزئي قد وصل إلى درجة يصبح معها الجزء الباقي

من المبيع غير صالح لتحقيق الغرض الذي قصده المشتري من عملية الشراء ، ومثال ذلك بيع زيد لعمره

بيته على أنه ست غرف ، فاستلمها عمرو بخمس غرف ، وقد هدمت الغرفة السادسة .

القانون المدني المصري :

يعتبرُ البيع باطلاً فيما يتعلق بالجزء المالك لاستحالة المحل فيه وبناءً عليه فإن من حق المشتري إنقاص الثمن

بما يعادل قيمة الجزء المالك ، إلا إذا تبين أن المتعاقد ما كان يقبل بالتعاقد لو علم في حين إبرام العقد

بالهلاك فيكون العقد باطلاً في هذه الحالة ، ومثال ذلك بيع زيد لعمره بيته على أنه ست غرف ، فاستلمها

عمرو بخمس غرف ، وقد هدمت الغرفة السادسة ، فهنا إن أثبت عمرو أنه ما كان ليشتري البيت لو أنه

علم بهلاك هذه الغرفة جاز له فسخ العقد .

مسألة :

في حال لم يشترط المتعاقدان أن يكون الشيء موجوداً فيكفي أن يكون قابلاً للوجود في المستقبل ومثال

ذلك بيع منزل قبل بنائه أو بيع المؤلف مؤلفه قبل تمامه وبيع صاحب المصنع كمية معينة من منتجاته قبل

أن يبدأ في صنعها وتسمى هذه العقود بعقود الاستصناع في الشريعة الإسلامية ، وهناك استثناءات ترد

على بيع الأشياء المستقبلية منها بيع الوارث ميراثه المستقبلي أو هبته أو التنازل عنه بإرادته المنفردة وهذه لا

تصح .

فرع: أن يكون المبيع معيناً أو قابلاً للتعين .

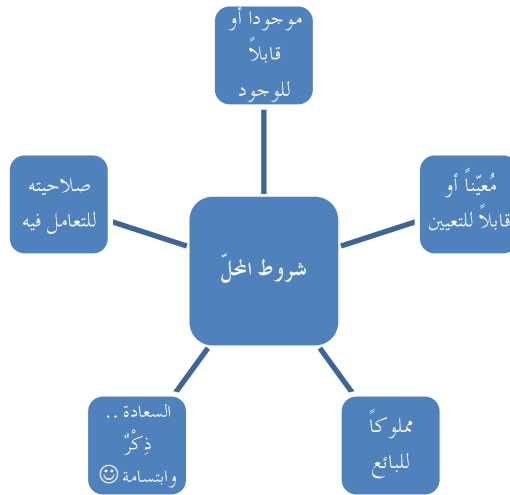
وشرط تعيين المبيع هو أنه إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً وبكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يُستطاعُ به تعيين مقداره وتختلف طريقة تعيين الشيء المبيع بحسب أمور :

١. إذا كان قِيَمِيّاً كالمنازل والأراضي ، فهذه الأشياء لابد من تعيينها في العقد تعييناً كافياً ببيان صفاتها ، مثل تعيين الأرض المبيعة بذكر مكانها ورقم القطعة وبيان حدودها .
٢. الأشياء المثلية كالقماش والشعير والذهب فيقدرها الناس عادة بالعدد أو المقاس أو الكيل ويجب أن يكون تعيين هذه الأشياء بجنسها ونوعها كما ذكرنا سابقاً كأن يذكر أن المبيع هو ١٠٠ كيلو رز بهندي .

فرع : صلاحية المبيع للتعامل فيه :

يجوز أن يرد البيع على أي شيء شريطة ألا يتعارض ذلك مع طبيعته أو الغاية منه أو مع مقتضيات النظام العام باستثناء حالات معينة لا يجوز بيعها هي :

١. الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل بحسب طبيعتها المادية كالهواء وماء البحر وأشعة الشمس غير أنه إذا أمكن الحصول على جزء معين من هذه الأشياء وحيازته فإنه يصبح مُلكاً لمن استولى عليه كمن يستحوذ على جزء من ماء البحر لتنقيته وبيعه على الناس .
٢. الأشياء أو الحقوق التي لا تصلح أن تكون محلاً للبيع بحسب القانون أو بحسب الاتفاق كحق السكنى وحق الاستعمال وكذلك الهبة والوصية المرتبطة بشرط مانع من التصرف في الشيء الموهوب ، أو الموصى به شريطة أن يكون على باعث مشروع ولمدة معقولة .
٣. الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل بحكم القانون كما هو الحال بالنسبة للأموال العامة المملوكة للدولة .



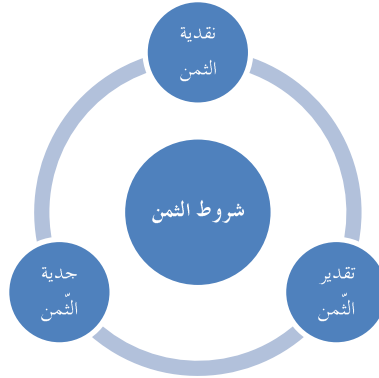
فصل [الثمن]

الثمن هو محل التزام المشتري الأساسي ، وهو عبارة عن مبلغ من النقود يلتزم المشتري بدفعه إلى البائع ، في مقابل انتقال الحق للمشتري ، ويُشترط فيه ثلاثة شروط :

١. نقدية الثمن : أن يكون مبلغاً من النقود .
٢. تقدير الثمن : أن يكون مقدراً أو قابلاً للتقدير .

٣. أن يكون جدياً .

ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد لعمرو سيارة بمبلغ مئة وخمسون ألف ريال ، قاصدين بها هذا المبلغ ، حقيقةً .



مبحث : نقدية الثمن :

ويشترط أن يكون الثمن في عقد البيع مبلغ من النقود ، وثمّت ثلاث نقاط يجدر إيرادها هنا :

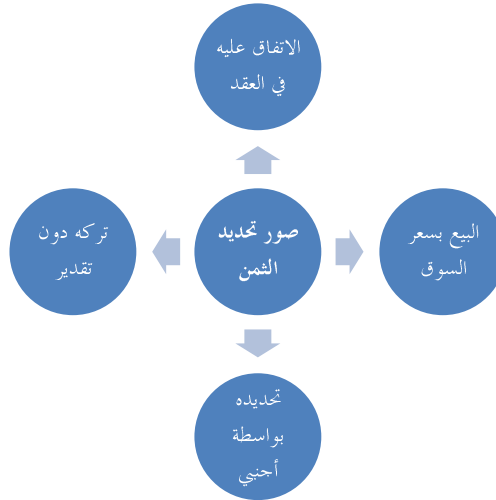
١. المبلغ من النقود هو الذي يميز بين البيع والمقايضة حيث أنه في البيع يكون المقابل نقوداً فقط أما في المقايضة ليس مبلغاً نقدياً .
٢. يعتبر العقد بيعاً طالما كان الثمن المشترط فيه ثمناً نقدياً حتى ولو اتفق الطرفان على أن يتم دفعه بإعطاء ما يقابله من سلعة معينة كالقطن والحريز أو خلافة ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو بيته بمبلغ مليوني ريال ، واتفقا على أن يستلم زيد بيت عمرو بدلاً من استلام المبلغ .
٣. هناك عقود يكون العوض فيها نقوداً والبعض الآخر غير نقود ، كما لو نقل شخص لشخص آخر ملكية منزل مقابل ١٠٠ طن من الحديد + مبلغ مالي فهنا وحتى نحدد طبيعة العقد يكون بتغليب أحد العنصرين على الآخر فإذا كان العنصر الغالب هو النقود عدّ العقد بيعاً وإلا فهو عقد مقايضة ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو بيته بمليون ريال على أن يستلم سيارة عمرو ، وثمانئة ألف ريال ، فهنا يعدّ العقد بيعاً لأن المبلغ النقدي هو الغالب .

مبحث : تقدير الثمن :

الثمن هو محلّ التزام المشتري ، ولذلك يجب تحديده في عقد البيع باتفاق كل من البائع والمشتري ، ويشترط في هذا التحديد أن يكون كافياً بحيث لا يدع مجالاً للتراع في مقداره مستقبلاً ، حيث يتمتع البائع والمشتري بحرية مطلقة في تحديد ثمن المبيع ، وأحياناً قد يقتصر المتعاقدان على بيان أسس تحديد الثمن فيكون الثمن قابلاً للتقدير ويجب أن تكون هذه الأسس موضوعية لا تتوقف على محض إرادة أحد المتعاقدين ، فلا يجوز الاتفاق على البيع بالثمن الذي يقدره البائع أو المشتري وكذلك لا يجوز الاتفاق على أن يكون الثمن هو ما يقبل به أن يشتري به أي شخص آخر ومن أهم صور تحديد الثمن بالاتفاق هي:

١. **البيع بسعر السوق** ، فإذا اتفق المتعاقدان على أن يكون الثمن هو سعر السوق فإن العقد ينعقد صحيحاً ويُرجع إلى السوق لتحديد الثمن ، ومثالها بيع زيد لعمرو ذهب على أن يتجه لسوق الذهب ويريان قيمته السوقية فيشتري عمرو من زيد .

٢. تحديد الثمن بواسطة أجنبي عن العقد ، فإذا اتفق المتعاقدان على أن يتم تحديد الثمن من قبل طرف أجنبي عن العقد عدّ العقد منعقدًا وصحيحاً ، ولو لم يذكر المتعاقدان الثمن لأنه قابل للتقدير ، والثن الذي يقدره الأجنبي يكون ملزماً للطرفين ، وفي حال مات أو عجز الطرف الأجنبي عن التقدير فإن العقد لا ينعقد لتخلف الشرط ولا يجوز مطالبة القاضي بتقدير الثمن في هذه الحالة ، ومثال هذه الصورة بيع زيد وعمرو سيارته ، على أن يتّجها لأسامة ويحدد هو سعرها .
٣. ترك الثمن غير مقدر وغير قابل للتقدير ، فإذا لم يتفق الطرفان على تقدير الثمن أو كان الثمن غير قابلاً للتقدير ، فإن البيع لا يمكن أن ينعقد لعدم تحديد الثمن وإذا كان الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير لكنه كان تافهاً فإن العقد لا يكون بيعاً بل هبة ظاهرة ، وإذا ذكر المتعاقدان الثمن في العقد ثم اتفقا على عقد آخر على أن المشتري لا يدفع الثمن للبائع عدّ العقد هبة مستترة -غير مكشوفة- .



مبحث : حقيقة الثمن وجدديته :

قلنا في ماسبق أن الثمن ركن من أركان عقد البيع وهناك حالتين ينعقد فيها الثمن وهي:

١. **الثمن الصوري:** وهو الثمن الذي يبدو من ظاهر الاتفاق التزام المشتري به عند التعاقد ولكن في الواقع أن المشتري لا يلتزم به فعلاً ، بحيث يتفق الطرفان على عقد بيع عادي بمبلغ محدد وفي المقابل يتفقان على ورقة ضدّ يكون فيها أن الثمن ليس مستحقاً وهذا يثبت أن الثمن ليس إلا مظهر خارجي فقط ، ومثال ذلك بيع زيد وعمرو سيارته ، وقد نصّ في العقد الظاهر أن قيمتها مئة ألف ريال ، إلا أنّهما اتفقا في ورقة الضدّ -عقد خفي- على أن المبلغ غير مستحقّ ، فهنا هبة مستترة .
٢. **الثمن التافه:** في هذه الحالة يكون الاتفاق على ثمن حقيقي ، ويكون في نية البائع الحصول عليه لكن الثمن يكون تافهاً ولا يتناسب مع قيمة الشيء المبيع مثل أن يبيع شخص لشخص آخر سيارته مقابل عشرة آلاف ريال وهي تساوي في الحقيقة ٥٠ ألف ريال .

الباب الثالث [آثار عقد البيع]

إذا تمّ عقد البيع صحيحاً بتوافر أركانه ، وشروطه ، فإنه يولّد التزامات وآثار معيّنة على البائع والمشتري ، حيث يلتزم البائع بثلاثة أمور :

١. نقل الملكية .

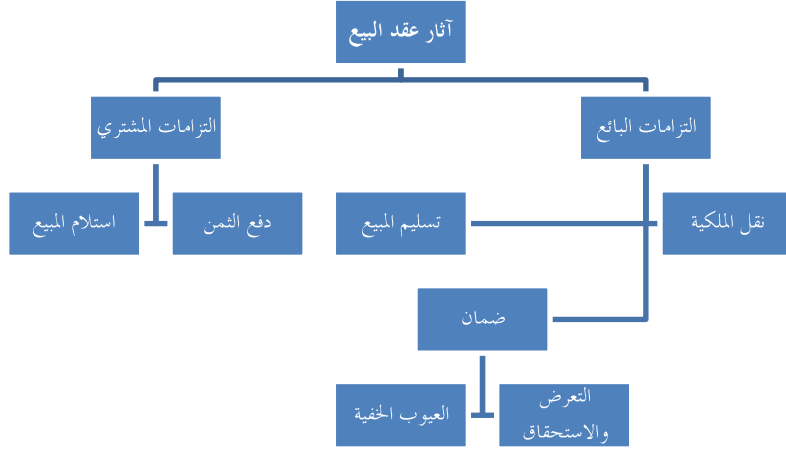
٢. تسليم المبيع .

٣. الضمان .

أما المُشتري فيلتزم بأمرين :

١. دفع الثمن .

٢. استلام المبيع .



فصل : [التزامات البائع]

١. الالتزام بنقل ملكية المبيع .

٢. الالتزام بالتسليم .

٣. الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق .

٤. الالتزام بضمان العيوب الخفية .

مبحث : الالتزام بنقل ملكية المبيع :

يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع للمُشتري ، وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مُستحيلاً أو عسيراً .

ومثال ذلك بيع زيد لعمر وبيته ، فلما تم العقد أخذ أثاثه وكل شيء يخصه ، وسلم السند والصك لعمر ورحل . غير أن التزام البائع بنقل ملكية المبيع لا يستلزم بالضرورة عملاً إيجابياً من جانبه ، حيث لا يتطلب هذا الالتزام في بعض الأحوال سوى امتناع البائع عن وضع العقبات والعراقيل أمام انتقال الحق إلى المُشتري ، إذ أن القانون يقضي في بعض الأحوال بانتقال المبيع إلى المُشتري فور إتمام العقد دون حاجة إلى أي تدخل إيجابي من جانب البائع كما هو الحال في المنقول المعين بالذات كالكتاب في المكتبة حين يشتره أحدهم يأخذه دون أي فعل إيجابي من البائع ، أما إذا لم تتوافر شروط انتقال الحق بالعقد كما لو كان المبيع منقولاً معيناً بالنوع فإن الملكية لا تنتقل بهذه الحالة إلا بإفراز المبيع ، ومثال ذلك شراء زيد من عمرو مئتي سيارة كراسيدا ٩٦ رصاصية اللون ، فلا تنتقل الملكية إلا حين يدخل عمرو مع زيد المستودع مثلاً ويقول أن الجهة الشرقية من المستودع فيها مئتي سيارة وهي لك ، أما إذا كان المبيع عقاراً فإن الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل عقد البيع ، ومثال ذلك أن الملكية لا تنتقل حين يبيع زيد لعمر وبيته إلا حين تسجيلها عند كاتب العدل .

فرع : نقل ملكيّة المنقول :

١. منقول معيّن بالذات :

- تنتقل الملكية في المنقول المعين بالذات من البائع للمشتري بقوة القانون ، من وقت الاتفاق على البيع ، فيُصبح التزام البائع بنقل الملكيّة نافذاً قانوناً من وقت نشوءه ، ولهذه القاعدة شروط :
- أ. أن يكون محل الحق منقول معيّن بالذات .
- ب. أن يكون مملوكاً للبائع .
- ت. ألا يكون هنالك اتفاق على تأخير انتقال الملكيّة إلى وقت لاحق .

ومثالٌ على ذلك بيع زيد لعمرو سيارته التي يملك استثمارها باسمه [كامري - ٢٠١٢ - بحري - لائحة ح ب ق ٢٦٦ - رقم الشاصي ٦١٥٤٨٥٣٤١٠] ، على أن تنتقل الملكية وقت نشوء العقد بتاريخ ١١/١١/١٤٢٢هـ .

مسألة : متى يكون انتقال الملكيّة في البيع الجُزأف ؟

جواب : البيع الجُزأف هو البيع الذي يعيّن فيه الشيء بذاته بصرف النظر عن مقداره ، ولو أنه لم يتمّ تعيينه ، وهو يقدر عادةً بالعدد أو الوزن أو المقياس أو الكيل ، تنتقل الملكيّة هنا بمجرد إبرام العقد حتى لو كان البيع مثلياً ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو الكمية الموجودة في الدرج من القهوة هرري درجة أولى ، فهذا البيع يعدّ جزأفاً لعم تحديد الكمية .

مسألة : متى تنتقل الملكيّة في حالة بيع الأموال المستقبلية ؟

جواب : لا يمكن أن تنتقل الملكيّة هنا بمجرد إبرام العقد حتى ولو انصبّ البيع على منقول معيّن بالذات ، فلا بدّ من وجود الشيء فعلاً ، فلو باع شخص لآخر الثمار المستقبلية لحديقته جملةً ، فإن ملكية هذه الثمار تنتقل إلى المشتري عند وجودها ، وفي حالة بيع الأشياء الواجبة الصنع فإن الملكية لا تنتقل إلا إذا تمّ صنع الشيء .

الآثار التي تترتب على انتقال الملكيّة بمجرد العقد :

أ. يحق للمشتري التصرف في المبيع باعتباره مالكاً له ، كما يحق للبائع كذلك أن يتصرف في الثمن قبل قبضه ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو سيارته بقيمة مئة ألف ريال ، واشترى بها سيارة أخرى قبل استلامها من عمرو .

ب. في حالة إفلاس البائع يكون من حق المشتري أن يطلب تسليم المبيع دون أن يكون للدائنين البائع الاعتراض على ذلك ، كما يكون لدائني المشتري الحجز على المبيع تحت يد البائع .

ت. للمشتري ثمر المبيع ونمائه منذ تمام العقد ، فجميع منتجات المبيع ، وجميع زياداته المدنية والطبيعية تُصبح ملكاً له منذ لحظة إتمام البيع ، ومثال ذلك شراء زيد من عمرو مزرعته في يوم ١٠/٢/١٤٢٤هـ ، فهنا جميع الثمار التي تُخرج بعد هذا التاريخ تكون لزيد ، حتى وإن لم يستلم المزرعة في ذات اليوم .

ث. يترتب على انتقال الملكية إلى المشتري فور إبرام العقد أن يتحمّل المشتري تكاليف المبيع منذ تمام البيع ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو مزرعة ، فإن تكاليف السقاية من بعد العقد على عمرو .

ج. تبعة الهلاك بالتسليم تقع على عاتق البائع قبل التسليم فإذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يدّ للبائع فيه انفسخ البيع ، واستردّ المشتري الثمن إلا إذا كان الهلاك بعد إعدار المشتري ، والأصل كما قلنا أن تبعة الهلاك تكون على من بيده الحيازة ، والمثال الوارد هنا بيع زيد لعمرو سيارته ، وتأخر عمرو باستلامها بعد إخطار زيد له بأن يأتي لتسليمها ، وبعد ذلك خربت السيارة ، فهنا يكون التصحيح على المشتري عمرو لا على البائع زيد .

٢. المنقول المعين بالتّوع - المثليات - :

كيفية انتقال الملكية :

الأشياء المعينة بنوعها هي الأشياء التي يقوم بعضها مقام بعض في الوفاء ، والتي تُقدّر بالوزن ، أو بالكيل ، أو بالعدّ أو بالمقاس ، وفي هذه الحالة لا تنتقل الملكية بمجرّد إبرام عقد البيع ، بل بإفراز المبيع ، وجعله بالتالي معيّن بالذات ، .

مسألة : إذا ورد الالتزام بنقل حقّ عيني على شيء لم يعيّن إلا بنوعه فمتى ينتقل الحقّ ؟

جواب: لا ينتقل الحقّ إلا بإفراز هذا الشيء ، ففي حال لم يُقم المدين بتنفيذ ما عليه من التزامات جازّ للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته وعلى نفقة المدين بعد استئذان القاضي في حالة الاستعجال ، كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من دون إحلال بحقه في التعويض ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو حديد ، وقد كان اشتراه أثناء بناء بيته ، فتأخر زيد في التسليم ، فهنا اشترى عمرو الحديد من السوق بعد أخذ إذن القاضي بذلك .

مسألة : ما تبعة الهلاك في المنقول المعين بالتّوع ؟

مادامت الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بالإفراز فإنّ تبعة الهلاك تقع على عاتق البائع طالما لم يتم تسليم المبيع إلى المشتري .

جزاء الامتناع عن الإفراز :

إذا امتنع البائع عن إفراز المبيع فإن البائع يكون مُحلاً بتنفيذ التزاماته وفي هذه الحالة يجوز للمشتري أن يحصل من الأسواق على شيء من نفس النوع المتفق عليه في العقد ، وعلى نفقة المدين -البائع- ، ويرجع عليه بالثمن والمصروفات ، كما يحقّ له أيضاً أن يطالب بالتعويض عمّا لحق به من ضرر بسبب تأخر البائع في إفراز المبيع^{١٣} ، لكن في هذه الحالة يجب على المشتري أن يحصل على إذن من القاضي قبل قيامه بالحصول على الشيء على نفقة البائع ، ولكن له أن يفعل ذلك دون إذن من القاضي في حالة الاستعجال بعد إعدار البائع ، ومثال ذلك قيام المقاول زيد ببناء مدرسة لوزارة المعارف ، على أن ينتهي منها قبل بداية الدراسة بأسبوع ، وقد كان يشتري من عمرو الحديد الصلب ، فتأخر عمرو في تسليمه الحديد مما أدى لتأخر زيد في البناء ، وتغريمه من قبل الوزارة ، وهنا اشترى زيد الحديد من السوق على نفقة عمرو ، بالإضافة إلى رفعه دعوى تعويض لتضرره من التأخير .

فرع : نقل ملكيّة العقارات :

العقارات لا تنتقل إلا بتسجيلها عند موظّف حكومي .

^{١٣} انظر مذكرة النظرية العامة للالتزامات(١)

مبحث : الالتزام بالتسليم :

فرع : مفهوم التسليم :

هو تمكين المشتري من المبيع بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته كمالك ، فإذا وُجد عائقٌ يحول بين المشتري وبين الانتفاع بالمبيع اعتُبر أن البائع لم يوفِّ بالتزامه ، سواءً كان هذا العائق من جانب البائع نفسه كأن يستمر في زراعة أرض مبيعة ، أم كان من جانب شخص آخر من الغير ، يحول دون دخول المشتري إلى العين المبيعة ، وانتفاعه بها . وللبيع حالات خمس في العقارات :

١. العقارات :

أ. إذا كان المبيع عقاراً فإن تسليمه يكون بالتخلّي عنه ، وبتسليم مفاتيحه إذا كان من المباني ، بحيث لا يلاقي المشتري ما يمنعه من وضع يده عليه .

ب. إذا كان المبيع أرضاً زراعية وجب على البائع الامتناع عن زراعتها ، والكف عن حني محصوها .

ت. إذا كان العقار مشغولاً بشخص آخر تعيّن إخراجه منه ، إلا إذا كان ممن يسري حقهم قبل المشتري الجديد كالمستأجر .

٢. تسليم المنقول يكون عادةً بالتسليم المادي أي المناولة بمعنى نقل الحيازة فعلاً من البائع للمشتري . وتسليم المستندات التي تمثل البضاعة يقوم مقام تسليم البضاعة ذاتها ، لذلك فإن تسليم السندات المُعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل ، أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها ، على أنه إذا تسلّم شخص هذه السندات وتسلّم آخر البضاعة ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلّم البضاعة ، وهذا يعني أنه في حالة حدوث تعارض بين التسليم الرمزي -بالفاتورة- ، والتسليم الفعلي تكون الأفضلية للتسليم الفعلي .

٣. إذا كان المبيع غير مادي ، وتعلّق الأمر بحق عيني كحق المرور فيكون تسليمه عن طريق تسليم السندات التي تثبت وجود الحق ، ومثال ذلك حق المرور من عقار خلف عقار للشارع فهذا يسلم البائع للمشتري السند على حقه بممارسة المرور على عقاره للوصول للشارع .

٤. إذا تعلّق الأمر بدين فإنه يلزم تسليم السند الذي يُثبت وجود الحق .

إذا كان المبيع واجب التصدير للمشتري فلا يُعتبر التسليم قد تمّ بمجرد تسليم المشتري لمستندات الشحن ، حيث أنه لا يتمّ التسليم إلا إذا وصل المبيع إليه ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك .

مسألة : متى يتحقق التسليم الحكمي أو المعنوي ؟

جواب : يتحقق التسليم الحكمي أو المعنوي في صورتين :

١. أن يكون المبيع تحت يد المشتري قبل أن يقوم بشراؤه كالإجارة مثلاً ، ثم يحدث البيع بعد ذلك فيستمر المشتري في حيازته للمبيع ، ولكن بصفته مُشتري ، ومثال ذلك استئجار زيد من عمرو بيته ، وأثناء سكناه فيه اشتراه من زيد ، فهذا تسليمٌ حكمي .

٢. أن يحدث البيع ويظل المبيع تحت يد البائع على أساس سند آخر كالإيجار فيحوز البائع الشيء المبيع في هذه الحالة بصفته الجديدة وليس باعتباره مالكا للمبيع ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو بيته الذي يسكن فيه هو ، ثم يكتب بينه وبين عمرو عقد إيجار ليستمر بالسكنى فيه .



فرغ : ما يجب تسليمه :

يلتزم البائع بأن يسلم الشيء المبيع ذاته بالحالة التي كان عليها وقت البيع ، وعلاوةً على التزام البائع بالتسليم فإنه يلتزم أيضاً بتسليم ملحقاته ، وحديثنا فيما يلي عن :

١ . حالة المبيع .

٢ . مقدار المبيع .

أولاً: حالة المبيع :

١ . إذا كان المبيع معيّناً بالذات وجبّ على البائع تسليم ذات الشيء المتفق عليه ، ولا يجوز له أن يسلم المشتري شيئاً آخر ، ومثال ذلك شراء زيد من عمرو سيارته الخمس التي لا يملك غيرها ، فهنا لا بد أن يسلم عمرو ذات السيارة .

٢ . إذا كان المبيع معيّناً بالتنوع ، فإنه يجب على البائع أن يسلم المشتري شيئاً من نفس النوع ، وبنفس المقدار المتفق عليه ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو نصف كيلو قهوة هرري درجة أولى مطحونة بالكامل ، فهنا لا بد لزيد تسليم عمرو نصف كيلو قهوة هرري درجة أولى مطحونة بالكامل .
وإذا اتفق الطرفان على درجة معينة لجودة الشيء المبيع وجبّ على البائع أن يسلم شيئاً من نفس درجة جودة المتفق عليه ، فإن لم يتفقا فإنّ البائع مُطالبٌ بتسليم شيء من صنف متوسط .

مسألة : قد يثور النزاع بين البائع والمشتري حول الشيء الذي تمّ تسليمه ، هل هو ذات الشيء المبيع أم لا ؟
جواب: في هذه الحالة يقع على البائع عبء إثبات مطابقة الشيء الذي سلّمه للمبيع المتفق عليه ، ومثال ذلك بيع زيد لعمرو نصف كيلو قهوة حولاني ، فسلم زيد لعمرو القهوة ، فادّعى عمرو أن المتفق عليه تسليم قهوة هرري درجة أولى ، فهنا يجب على البائع زيد إثبات أن المبيع هو قهوة حولاني ، أمّا إذا ادّعى المشتري أنّه اتفق مع البائع على تقديم صنفٍ أعلا ، فإنّ الإثبات يقع على عاتق المشتري .

وفي حال تسلّم المشتري الشيء المبيع دون اعتراض ، عدّ ذلك رضا منه .

ورجوع المشتري بدعوى عدم مطابقة الأشياء المسلم للشيء المبيع أو لأوصافه لا يُؤسّس على عدم العلم الكافي بالمبيع ولا الغلط في صفةٍ جوهريةٍ فيه ، ولا ضمان العيوب الخفية ، وإنّما يجدُ أساسه في إخلال البائع بالتزامه بتسليم شيءٍ مطابق لما اتفق عليه .

ثانياً: مقدار المبيع :

أ. حُكم العجز في مقدار المبيع :

إذا عُيّن في العقد مقدار المبيع كانّ البائع مسؤولاً عن نقص هذا القَدْر بحسب ما يقضي به العُرف ، ما لم يتفق على خلاف ذلك ، إلا أنه يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص حسيّم ، بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتمّ العقد ، وإذا لم يوجد اتّفاق أو عرف كانّ البائع مسؤولاً عن هذا النقص ن ويكون للمشتري الخيار بين فسخ العقد أو إنقاص الثمن .

ب. حكم الزيادة في مقدار المبيع :

إذا كان المبيع قد قُدّر جملة ففي هذه الحالة تكون الزيادة من حق المشتري مثل بيع الأرز الموجود في مخزن معين ، أما إذا كان المبيع في يد البائع قبل البيع ولا يمكن التماس العذر له في أمر كانت الحيطّة تفرض عليه أن يتأكد من قدر ما يبيع قبل الإقدام عليه ، أما إذا كان الثمن مقدراً بحسب الوحدة فإنه ينبغي التفريق بين حالتين حالة إذا كان المبيع قابلاً للتبويض أو غير قابل له .

* إذا كان المبيع قابلاً للتبويض فإن المشتري لا يأخذ إلا القدر المتفق عليه فقط في مقابل الثمن .

* إذا كان المبيع غير قابل للتبويض فإنه لا يجوز للمشتري في هذه الحالة إلا أن يأخذ المقدار المذكور في العقد فقط وإنما يجب عليه أن يأخذ المبيع كله ويكمل الثمن على أساس سعر الوحدة المتفق عليها .

فصل : [تسليم مُلحقات المبيع]

هي من لوازم المبيع ، وليست جزءاً منه ، ومثالها مفاتيح السيارة ، ومثالها في العقار مفاتيح المباني ، وسندات وصكوك الملكية ، وما يتعلّق بها ، ومن الأمثلة كذلك حين بيع بركة المياه يشمل ما فيها من أسماك ، ومن أبرز الملحقات ما يلي :

١. ملحقات المنقول ، هي أيضاً كلّ ما أعدّ لاتعماله بشكل دائم ، فيبيع الحيوان يشمل صغاره ، وما يحويه في بطنه .

٢. ثمر المبيع ونماءه ، فيحقّ للمشتري ثمر المبيع ونماؤه ، حيث يجب على البائع تسليمه للمشتري من وقت تمام البيع .

مبحث : زمان ومكان التّسليم ومصاريفه :

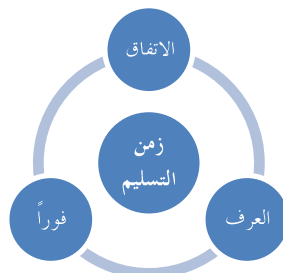
من المعلوم ابتداءً أن هذه قواعد مكّملة ويمكن مخالفتها بالاتفاق :

١. زمان التّسليم ، ويكون التّسليم بثلاثة أمور :

أ. حسب الاتفاق ، ويجب أن يتمّ التّسليم فوراً ما لم يوجد اتّفاق أو نص يقضي بغير ذلك .

ب. حسب العرف .

ت. فوراً .



٢. مكان التسليم :

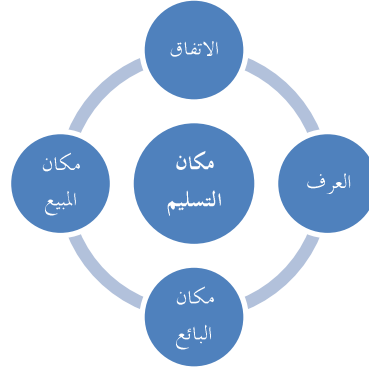
يكون التسليم بثلاثة أمور :

أ. حسب الاتفاق .

ب. حسب العرف .

ت. مكان المبيع وقت التعاقد ، إذا كان المبيع معيّناً بالذات .

ث. في موطن البائع إذا كان المبيع معيّناً بالتّوع



مبحث : مُلحقات العقار :

يُعدّ من ملحقات العقار جميع الأشياء التي لا يُمكن فصلها عنه ، وكل ما هو ضروريٌّ للانتفاع به ، ويدخل فيه الحقوق العينيّة المتّصلة بالمبيع ، والمخصصة للانتفاع به ، واستعماله كحقّ الارتفاق ، والمرور ، كذلك يُعتبر من الملحقات عقود التّأمين ، والضّمان على العقار والأشياء المثبّته به كالنوافذ .

مبحث : مصاريف التّسليم :

ابتداءً يجب الرّجوع إلى إرادة المتعاقدين ، فإن لم يوجد اتّفاق فإنّ البائع هو من يتحمّل النفقات لأنّه المدين بالالتزام بالتّسليم ، وتشمل هذه المصاريف كلّ التّفقات اللازمة لدفع المبيع تحت تصرّف المشتري ، مثل نفقات فرز المبيع ، ونفقات نقله لمكان التّسليم ، وهذه المصاريف ليست من النّظام العام ، ويجوز الاتّفاق على مخالفتها .

كتاب [عقد الإيجار]

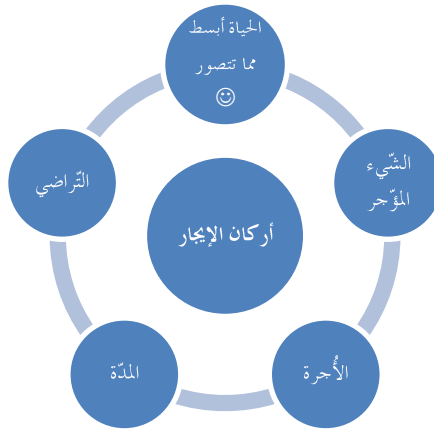
الباب الأول : [تعريف الإيجار وخصائصه]

فصل : [تعريف عقد الإيجار]

الإيجار هو عقدٌ يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيءٍ معيّن ، مدّة معيّنة ، لقاء أجرٍ معلوم .

وأركان الإيجار هي :

- ١ . الشيء المؤجر .
- ٢ . المقابل ويسمى الأجرة .
- ٣ . المدّة .
- ٤ . التراضي .



ففي الإيجار يتفق شخصان ، على أن يُمكن أحدهما الآخر من الانتفاع بشيءٍ معيّن ، أثناء مدّة محددة ، لقاء أجرٍ معلوم ، ومثال ذلك اتفاق زيد وعمرو ، على أن يستأجر عمرو من زيد بيته لسكناه ، لمدّة ثلاثة أشهر ، مقابل خمسة آلاف ريال عن كلّ شهر .

ويسمى من يقدم المنفعة -زيد- مؤجراً ، ومن تقرر له المنفعة -عمرو- مُستأجراً ، ويسمى المقابل -خمسة آلاف- أجرة .

فصل : [خصائص عقد الإيجار]

١ . الإيجار عقدٌ رضائي ، ينعقد بمجرد تراضي طرفيه شفاهةً أو كتابةً أو حتى إشارة ، حيث لا يُشترط لانعقاده شكلٌ خاصّ .

ولأنّ عقد الإيجار لا يتعلّق بالنظام العام ، فيجوز لطرفيه الاتفاق على عدم انعقاده إلا باتّباع شكلٍ رسميٍّ كالكتابة الرسمية .

٢ . الإيجار عقدٌ مُلزمٌ للجانبين ، فهو يوّلّد التزامات متقابلة تقع على عاتق طرفيه ، فالمؤجر يلتزم بعدّة التزامات تمكّن للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويلتزم المستأجر بعدّة التزامات أهمّها الالتزام بدفع الأجرة ، وإذا امتنع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته جاز للآخر الامتناع ، وله أن يطلب فسخ العقد كذلك .

٣ . الإيجار عقدٌ معاوضة ، ذلك أن كلّ طرفٍ فيه يأخذ مقابلًا لما أعطاه الطرف الآخر ، فالمؤجر يمكن المستأجر من منفعة الشيء المؤجر ، وفي مقابل ذلك يدفع له المستأجر أجرة .

٤. يرُدُّ الإيجار على منفعة الشّيء دون ملكيّته ، فلا يتمتّع المستأجر بسلطة مباشرة يخولها القانون له للتصرّف بالعين المؤجّرة ، بل هو انتفاع لمُدّة محددة ، ومثال ذلك أن المستأجر لا يستطيع تأجير أو بيع البيت المؤجّر ، وحقّ الإيجار حقٌّ شخصيٌّ .
٥. الإيجار عقدٌ زمنيٌّ ، فالزّمن عنصرٌ جوهريٌّ ، وليس عنصراً ثانوياً ، وهو المقياس الذي يُقدّر به محلّ العقد ، وهو الذي يحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المُستأجر ، ويترتّب على الطّبيعة الزمنية لعقد الإيجار أن فسخه قضاءً أو اتّفاقاً بعد البدء في تنفيذه لا يكون له أثرٌ رجعيٌّ خلافاً للقواعد العامّة ، فلا يمكن هنا إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها وقت التعاقد ، لذا يُعتبر عقد الإيجار مفسوخاً من وقت الاتفاق على فسخه ، أو من وقت صدور الحكم النهائي .
٦. يرُدُّ عقدُ الإيجار على الأشياء غير القابلة للاستهلاك ، فلا يرُدُّ على الأشياء التي تقبل الهلاك من استعمالها كالأطعمة ، وذلك لأنّ هذا العقد يُحوّل المستأجر منفعة الشّيء المؤجّر مدّةً معيّنة على أن يرده بعد أن ينتفع به ، وهذا مالا يُمكن حصوله بالأشياء التي تهلك كالطعام .



فصلٌ : [تمييز الإيجار عن غيره من العقود]

عندما يُعرضُ على القاضي نزاعٌ خاصٌّ بعقدٍ معيّن ، فإنّه يجب عليه أن يقوم ولو من تلقاء نفسه بإعطاء العقد الوصف الصحيح الذي يتفق مع ماهيّة ، ونتيجة النّتيجة القانونية التي ارتضاها المتعاقدان أثراً له ، وهذه العملية يُطلق عليها التكييف .

مبحث : التمييز بين الإيجار والبيع :

يختلف الإيجار عن البيع في أنّ البيع يرُدُّ على ملكيّة الشّيء بينما لا يرُدُّ الإيجار إلا على منفعته ، ولأجل موقوت ، وتُتمّ صعوبة في التمييز في حالاتٍ منها :

١. البيع الإيجاري :

وفيه يُطلق المتعاقدان على اتّفاقهما وصف الإيجار حتّى يقوم المُستأجر بالوفاء بالأجرة المُستحقّة عليه خلال المُدّة المتفق عليها ، فإن فعل ذلك انتقلت إليه الملكيّة ، واعتُبرت الأجرة أقساطاً للثمن ، أما إذا تخلّف عن دفع أي قسط عند حلول ميعاد استحقاقه ، وجب عليه ردّ الشّيء المُشترى إلى مالكة الذي يحتفظ في هذه الحالة بجميع المبالغ التي حصل عليها بوصفها أجرة تمّ دفعها مُقابل الانتفاع .

ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد عمرو سيارة بالتأجير المنتهي بالتمليك ، على أن تكون الأقساط ١٠٠٠ ريال شهرياً خلال ٥ سنوات ، وتأخر عمرو في سداد آخر قسطين ، وهنا تمّ السيارة منه لتخلفه عن السداد .

ويعتبر هذا البيع الإيجاري بيعاً ، ولو سمّاه المتعاقدان إيجاراً في النقاط الآتية :

أ. إذا كان البيع مؤجّل الثمن ، جازّ للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كلّه ، ولو تمّ تسليم المبيع .

ب. إذا كان الثمن يُدفع أقساطاً ، جازّ للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم يوفّ المشتري جميع الأقساط ، ومن الأمثلة على ذلك بيع زيد لعمرو سيارة بخمسين ألف ريال يسلمها خلال خمس سنوات ، واتفقا في العقد على أنه إذا لم يسدد عمرو وتمّ سحب السيارة منه ، فإنه يدفع مبلغ عترة آلا ريال تعويضاً لزيد عن فسخ البيع .

ت. إذا وفيت جميع الأقساط ، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يُعتبر مستنداً إلى عقد البيع .

٢. عقد التنازل عن محصولات الأرض وثمارها :

إذا حوّل شخصٌ آخر الحقّ في جني الثمار التي تغلّها حديقته ، أو استخراج المعادن أو الأحجار من أرضه ، أو قطع خشب من غابته خلال مدّة معيّنة ، مُقابل عوّضٍ مُعيّن ، ونستطيع أن نعرف تكييف هذا العقد بيعاً أو إيجاراً من خلال المعايير التالية :

أ. المعيار الأول : التمييز بين محصولات الأرض وثمارها :

أولاً : محصولات هي التي يُؤدّي استخراجها إلى الانتقاص من أصل الشيء ، كإقتطاع الأحجار من المناجم ، وهذا العقد يُعتبر بيعاً وفق هذا المعيار ، وليس إيجاراً لأنه انتقاصٌ من أصل الشيء .
ثانياً : الثمار ، وهي الخارج من الأرض بصفة دورية مستمرة ، دون انتقاص من أصلها كأعشاب المراعي وثمار الأرض الزراعيّة ، والحدايق ، ويُعتبر العقد الوارد في هذه الثمار إيجاراً وفق هذا المعيار ، وليس بيعاً لها ، لأنها تخرج بصفة دورية مستمرة .

وهذا المعيار ليس حاسماً لأنه ليس هناك ما يمنع لأن تتجه نية المالك إلى بيع ثمار الأرض والزرع لا يزال فيها ، لا إلى تمكين الطرف الآخر من أخذ غلتها فيكون العقد بيعاً لا إيجاراً ، وقد يؤجّر صاحب البيع منجمه ليستغلّه المستأجر في مقابل أجره دورية فيكون العقد إيجاراً لا بيعاً .

ب. المعيار الثاني : التمييز بين ما إذا كان عبء الزراعة على مالك الأرض ، وبين ما إذا كان العبء على مُكتسب الثمار أو الحصول ، ووفقاً لهذا المعيار يجب التفرقة بين العقد الذي يقع فيه عبء زراعة الأرض وما يلزم لنضج الحصول ، وحصاده ، على عاتق مُكتسب الثمار ، وفي هذه الحالة يكون هذا العقد إيجاراً للأرض والعقد الذي يقع فيه هذا العبء على عاتق صاحب الأرض يكون العقد بيعاً للثمار .

إلا أن هذا المعيار غير حاسم ، فلا يوجد ما يمنع من اتجاه نية الطرفين إلى غير ذلك .

ت. المعيار الثالث : التمييز بين ما إذا كان المقابل يُدفع مرةً واحدة ، وبين ما إذا كان يُدفع على أقساط دورية منتظمة فالوفاء بالمقابل النقدي لمرة واحدة يعتبر وفقاً لهذا المعيار بيعاً ، أما إذا كان أقساطاً دورية فيعتبر العقد إيجاراً .

ويصدق هذا المعيار في أحيان كثيرة إلا أنه لا يوجد ما يمنع من مخالفته فيتفق المتعاقدان على دفع الأجرة مرة واحدة ، أو دفع الثمن على أقساط دورية .
نهايةً على القاضي أن يسترشد بهذه المعايير ، ثم يكيّف العقد كيفاً يرى .

مبحث : التمييز بين الإيجار والعارية :

العارية هي عقد يلتزم به المُعير ، أن يسلم المُستعير شيئاً غير قابلٍ للاستهلاك ، يستعمله بلا عوض ، مدّةً معيّنة ، أو في غرض معيّن ، على أن يرده بعد الاستعمال .
ويتفق عقد الإيجار والعارية ، بأن كلاهما يميّز شخص من الانتفاع لشيء مملوك لآخر ، مدّةً معيّنة ، وأن الشيء محل الانتفاع يجب أن يكون غير قابل للاستهلاك .
ويتميّز عقد العارية عن عقد الإيجار أن الإيجار بمقابل ، والعارية دون مقابل ، ويأتي الإشكال في بعض الحالات ومن ذلك :

١. تعهد ربّ العمل بإسكان العمال ، قد يلتزم ربّ العمل بتوفير مساكن لعماله أثناء قيام علاقة العمل ، وهنا شقان :

أ. إذا كان صاحبُ العمل يتقاضى أجراً من العمال في مُقابل انتفاعهم بهذه المساكن فإنّ عقد العمل يُعتبر مقترناً بعقد الإيجار ، وفي هذه الحالة تنطبق أحكام الإيجار على تعهد صاحب العمل بإسكان العمال .

ب. إذا لم يتم تحديد أجرة مستقلة يجب البحث عن الإرادة الضمنيّة للمتعاقدين ، والتي تُستخلص من ظروف التعاقد ، وغالب الظنّ أن هذا الفرض يعتبر المسكن الذي قدّمه صاحب العمل ميزةً عينيةً للعامل ، أي جزءاً من الأجر يتقاضاه عيناً ، ومن ثمّ لا يوجد عقد إيجار . ولا تنطبق هنا أحكام العقار ، ولا أحكام العارية ، بل أحكام قانون العمل .

٢. بيع الشيء ، مع بقاء البائع منتفعاً به لفترة معيّنة :

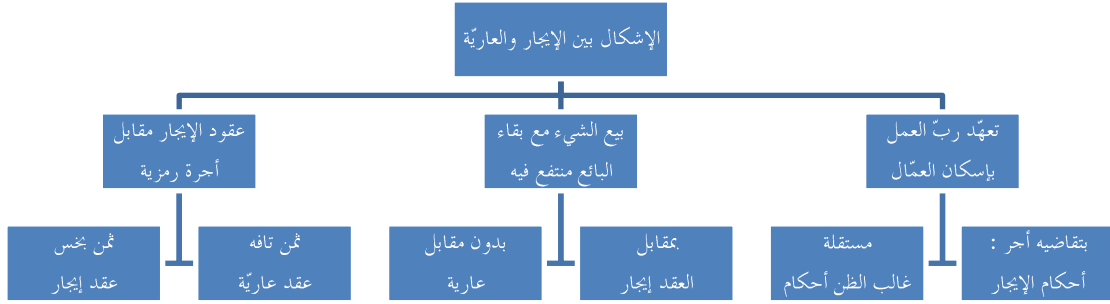
فقد يبيع الشخصُ لآخر منزلاً ، أو أرضاً ويشترط على المشتري أن يترك له حق السكن في المنزل ، أو زراعة الأرض لمدة معيّنة ، وهنا يجب البحث عن نية المتعاقدين التي تُستخلص من ظروف العقد :

أ. إذا ظهر من ظروف التعاقد أن بقاء البائع في العين المبيعة قد تمّ بمُقابل أخذ في الاعتبار عند تقدير الثمن ، اعتُبر العقد إيجاراً .

ب. إذا لم يثبت أن بقاء البائع بقي بمُقابل فيعتبر عاريةً .

٣. عقود الإيجار مقابل أجرة رمزيّة :

إذا كان الإيجار بثمنٍ تافهٍ ، كإيجار الدولة الأرض للجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم أرضاً لها بثمنٍ تافهٍ ، فهنا يعتبر عاريةً ، وليس إيجاراً ، لانعدام المُقابل الحقيقي فيها ، لأن من شروط الإيجار أن يكون بمُقابل ثمنٍ جدي ، حيث أن الأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدام الأجرة ، وعلى ذلك تخضع هذه العقود لأحكام العارية لا أحكام الإيجار .



مبحث : التمييز بين الإيجار والوديعة :

وهو عقد يلتزم به شخصٌ أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولّى حفظ هذا الشيء ، وأن يردهُ عيناً ، ويكون عقدُ الوديعة تبرعاً إذا لم يلتزم المودع بدفع أجرة للمودع لديه مقابل حفظ الشيء ، ويكون معاوضةً إذا التزم بذلك . ويتميز عقد الوديعة عن عقد الإيجار بأنّ عقد الوديعة هو حفظ الشيء المودع لدى المودع لديه ، مدّةً معيّنة ، ثمّ ردهُ لصاحبه دون انتفاعه به ، أما عقد الإيجار فليتزم فيه المؤجّر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء مقابل أجر معيّن .

ويكون التمييز بينهما في :

١. مجال المسؤولية عن تلف الشيء ، فالمستأجر يُسأل عن الخطأ اليسير والجسيم ، أما المودع لديه فلا يُسأل إلا عن الخطأ الجسيم إذا كانت الوديعة بدون أجر .
 ٢. لا يلتزم المستأجر بردّ الشيء إلا بعد انقضاء عقد الإيجار ، أما المودع عنده فيلتزم بردّ الوديعة بمجرد طلبها ، ولو لم تنقض مدّة العقد .
- وأهمّ الحالات التي يُختلف فيها في تكييف العقد هي :

١. الاتفاق بين المَصْرِفِ والعميل على استعمال خزانة حديدية ، فهذا عقد وديعة ، لأن المَصْرِفِ يضع تحت تصرّف العميل خزانة حديدية يحفظ فيها ما يخشى عليه من ممتلكاته مقابل أجرة معيّنة يدفعها العميل ، إلا أن البنك هنا ملتزمٌ بحراسة الخزانة ، وتمكين العميل من استرداد ما أودعه فيها ، وفي ذلك يكون العقد وديعة .
٢. الاتفاق على وضع سيارة في موقف مقابل أجر ، ونعني به أن يتفق مالك السيارة مع صاحب الموقف على إيواء سيارته ، وحفظها في الأوقات التي لا يحتاج إليها فيها ، وذلك نظير مُقابل يُتفق عليه ، وهنا لو خصص صاحب الموقف مكان للسيارة ، وترك للعميل حرية التصرف فيه أصبح العقد إيجاراً ، أما إذا كان صاحب الموقف هو الذي يحفظ السيارة ، فيكون العقد وديعة بأجر .

مبحث : الإيجار والمقاوله :

- المقاوله عقدٌ يتعهّد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئاً ، أو يؤدّي عملاً مقابل أجر يتعهّد به المتعاقد الآخر ، ففي المقاوله يستفيد شخصٌ من عمل شخصٍ آخر أما في الإيجار فإنّ الانتفاع يرُدُّ على الشيء المؤجّر .
- ويقع اللبس بين الإيجار والمقاوله في بعض الفروض التي يكون فيها محلّ العقد مركباً عمل أحد المتعاقدين ، والانتفاع بشيءٍ مملوكٍ له ، ومن أبرز حالاتها عقدُ استئجار سيارة بسائقها ، وتكييف العقد هنا يتوقّف على التالي :
١. إذا كان صاحبُ السيارة هو الذي يمتلك السيطرة والإشراف على السيارة وسائقها ، فيعتبر العقد مقاوله .

٢. إذا انتقلت السيطرة والإشراف إلى المستأجر ، فيكون العقد هنا إيجاراً بالنسبة للسيارة ، وعقد عمل بالنسبة للسائق .

مبحث : الإيجار والعمل :

عقد العمل هو عقدٌ يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة مُتعاقداً آخر ، وتحت إدارته وإشرافه مُقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ، والفارق الأساسي بين عقد العمل وعقد الإيجار ، أن عقد العمل يردُّ على عمل الإنسان ، أما الإيجار فيردُّ على الانتفاع بشيءٍ مُعيّن .

ووجه اللبس يقع في بعض الحالات منها اتفاق شركة سيارات مع سائق على استغلال إحدى السيارات ، مُقابل دفع مبلغ مُحدد من الدّخل ، وتكييف العقد هنا يتوقف على التالي :

١. إذا كان السائق يعمل تحت إدارة الشركة وإشرافها بحيث يتبع تعليماتها كان العقد هنا عقد عمل ، وتكون الشركة مسؤولةً أمام الغير عن تصرفات السائق .

٢. إذا كان السائق يستغلّ السيارة دون الخضوع لرقابة الشركة أو إشرافها فإنّ العقد هنا يكون إيجاراً ، ويكون السائق هنا كذلك مسؤولاً عمّا يصيب السيارة من تلف ، وهو من يواجه الغير في الحوادث مثلاً .

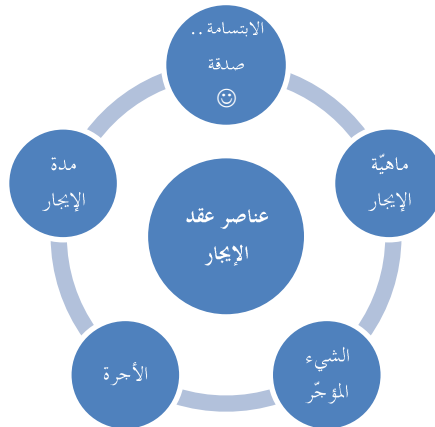
الباب الثاني : انعقاد الإيجار ونفاذه [

الإيجار من العقود الرضائية ، فهو ينعقد بالتراضي بأن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتهما المتطابقتين ، بقصد تمكين أحدهما من الانتفاع بالشيء المؤجر ، لقاء أجر معلومة .

فصل [التراضي]

يجبُ لانعقاد الإيجار أن يعبر طرفاه عن إرادتهما ، وأن يتطابق تعبير الإيجاب القبول ، بحيث لا يختلفان حول العناصر الأساسية للعقد ، وعناصر العقد الأساسية التي يجبُ التراضي عليها هي :

١. ماهية الإيجار .
٢. الشيء المؤجر .
٣. الأجرة .
٤. مدّة الإيجار .



مبحث : ماهية الإيجار :

ونعني به اتجاه إرادة أحد المتعاقدين وهو المؤجر ، إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، مدةً معينة ، مقابل أجرة ، وأن توجه إرادة الطرف الآخر وهو المستأجر إلى الاستئجار ، أي الحصول على منفعة الشيء ، مُقابلاً لأجرة .

أما إذا قصد أحد المتعاقدين التأجير ، والآخر الاستعارة ، فهنا لا ينعقد العقد ، لعدم التراضي على ماهيته .

مبحث : التراضي على الشيء المؤجر :

الشيء المؤجر هو الشيء الذي يتعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع به ، فمحل التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء ، ولكي ينعقد الإيجار يجب أن يتراضي الطرفان على الشيء المؤجر ، فإذا قصد أحد المتعاقدين أن يخول الآخر منفعةً شيءٍ معين ، وقصد الآخر الانتفاع بشيءٍ آخر فلا ينعقد الإيجار لعدم التراضي على الشيء المؤجر .

وشروط التراضي على الشيء المؤجر :

١. وجود الشيء أو قابليته للوجود ، فإن لم يكن كان الإيجار باطلاً ، كذلك تأجير شخصٍ لآخر عيناً ثبت هلاكها كلياً قبل إبرام العقد كان العقد باطلاً ، أما إذا كان الهلاك قبل إبرام العقد جزئياً ، فهنا يبطل العقد جزئياً في حدود الجزء الذي هلك ، ويبطل صحيحاً في الجزء الباقي إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك فيكون البطلان كلياً للعقد هنا .

وقد لا يكون الشيء موجوداً أثناء إبرام عقد الإيجار لكنه قابل للوجود كتأجير بيتٍ لم يُبنى بعد على أن يبدأ الإيجار من تاريخ البناء ، فهنا يُعتبر العقد صحيحاً ، ووارداً على شيءٍ مُستقبل ، أما إذا وجود الشيء مستحيلاً استحالةً مطلقة فلا ينعقد الإيجار ، كذلك إذا لم يتحقق وجود الشيء لأي سبب من الأسباب في الوقت المعين لبدء الانتفاع كان للمستأجر طلب الفسخ .

٢. أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين ، فإن لم يكن كذلك بطل العقد ، وتختلف طريقة التعيين باختلاف الشيء المؤجر وهي كالتالي :

أ. إذا كان من الأشياء القيمة وجب ذكر الأوصاف التي تُحدد ذاتيته ، وتمييزه عن غيره ، ومثاله تحديد موقع الأرض ، ومساحتها ، وحدودها .

ب. إذا كان من المثليات ، فإنه يتعين ذكر نوعه ومقداره ، ومثال ذلك تأجير خمسمئة كرسي من نوع معين .

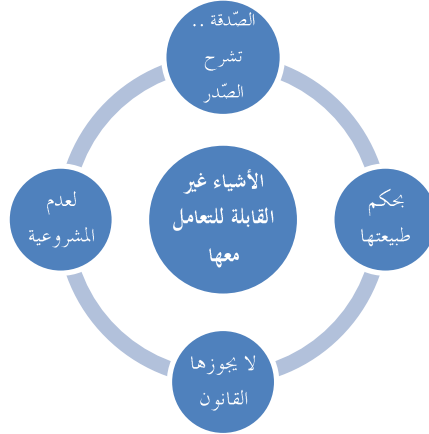
ويكفي أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعين ، ومثال ذلك تأجير سيارات تكفي لنقل تلاميذ مدرسة معينة ، في فترة معينة ، فتحديد عدد التلاميذ هو الذي يسمح بتحديد عدد السيارات ، وهنا يقبل الشيء المؤجر للتعين .

٣. قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه ، فإذا خرج عن دائرة التعامل بطبيعته ، أو بمقتضى القانون ، وقع الإيجار باطلاً ، والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي :

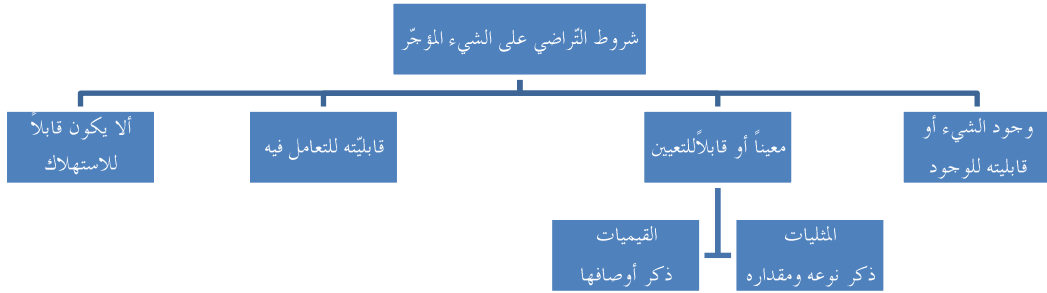
أ. الأشياء التي لا يستطيع أن يستأثر بها أحد كالبحر والشمس والهواء .

ب. الأشياء التي لا يُحوّز القانون التعامل بها ، كالمال العام .

ت. الأشياء غير القابلة للتعامل فيها لعدم المشروعية ، كمخالفة التعامل للنظام العام أو الآداب ، كإيجار منزل دعارة .



٤. ألا يكون قابلاً للاستهلاك ، فعقد الإيجار يقتضي انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر مدّة الإيجار ، بحيث يلتزم برده إلى المؤجر في نهاية هذه المدّة ، ومن ثم لا يردُّ عقد الإيجار إلا على الأشياء التي يتكرر استعمالها ، ولا تُستهلك بمجرد استعمالها مرة واحدة ، ومثالها المباني والسيارات ، والآلات ، ومن الممكن أن يغيّر المتعاقدين طبيعة الأشياء الاستهلاكية باتفاقهما ، كأن يستأجر أحدهم قمحاً لعرضه يوماً أو يومين ، ومن ثمّ يعيده لصاحبه .



مبحث : التراضي على الأجرة :

الأجرة هي العوض أو المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر نظير انتفاعه بالشيء المؤجر ، ويجب التراضي عليه ، والأجرة نقدية غالباً لكن لا مانع أن تكون عينية بشرط تراضي الأطراف . وإذا اختلف المتعاقدان حول نوع الأجرة ، أو مقدارها كان العقد باطلاً ، أما إذا قصد المتعاقدان دفع الأجرة كعوض للانتفاع ، دون تعرضهما لتحديد مقدارها ، يتنويان تقديرها في المستقبل فعقد الإيجار هنا صحيح . والأصل أن تقدير الأجرة يتم باتفاق المتعاقدين ، وقد تختلف طريقة تعيين الأجرة باختلاف طبيعتها ، ففي المثلّيات تكون طريقة التعيين يوزنها أو عددها ، أم القيميّات فببيان أوصافها . ويجب أن تكون الأجرة جديّة لا تافهة^{١٤} ، وحكم الأجرة التافهة كحكم عدم دفع الأجرة في منع انعقاد الإيجار ، وهذا العقد عارية لا إيجاراً .

^{١٤} الأجرة التافهة هي التي لا يوجد تناسب بينها وبين قيمة منفعة الشيء المؤجر على الإطلاق ، أو التي تبلغ من الضآلة بالنسبة إلى المنفعة حداً يتعدّر معه اعتبارها أجرة جديّة .

أما الثمن البחס فهذا عقد إيجار ، والثمن البחס هو الذي تقل قيمته عن المؤلف ، أو التي تنطوي على غبن فاحش بالنسبة للمؤجر ، ومثال ذلك أن تكون الأجرة المتفق عليها ألف ريال ، بينما قيمة العين المؤجرة أربعة آلاف ريال .

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، أو تعذر إثباتها ، وجب اعتباراً أجرة المثل ، وأجرة المثل هي أجرة مثل العين المؤجرة ، ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها وقت العقد لا وقت التأجير .

مبحث : التراضي على المدّة :

المدّة عنصرٌ جوهريٌّ في عقد الإيجار ، وعلى ذلك إذا قصد أحد المتعاقدين مدّةً ، والآخر مدّةً غيره ، فلا ينعقد الإيجار .

والأصل أن التراضي على المدّة يُعَيّن في العقد ، أو يبيّن الأسس التي تسمح بتعيينها ، وإذا جاء العقد خالياً من المدّة فإن القانون هنا يتكفل بتحديد المدّة ، وطرق تحديد المدّة كالتالي :

١. تحديد المدّة بواسطة المتعاقدين ، وهو الشائع ، ولا شك أنه يجب أن يكون بالتراضي ، وتحدد المدّة بعدة طرق :

أ. مباشرةً ، بأن يتفق المتعاقدان على تاريخ بدء الإيجار ، وتاريخ انقضائه .

ب. بوحدة زمنية ، حيث ينعقد الإيجار لمدة ساعة أو يوم أو شهر أو سنة ، وفي هذه الحالة ينتهي العقد بانتهاء المدّة ، ويبدأ حساب المدّة حسب الاتفاق بين المتعاقدين ، فإن لم يحددانه فيبدأ من تاريخ تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر .

ت. قد يتفق الطرفان على تاريخ بدء الانتفاع ويحددان نهاية العقد بحلول أجل غير معيّن ، كوفاة أحدهما ، أو وفاة شخصٍ غيرهما ، وفي هذه الحالة يعتبر الإيجار معقوداً لمدة معيّنة ، وينقضي بانتهاء هذه المدّة .

ث. ضمناً ، كاستئجار شقة مفروشة للتصنيف في أحد المدن الساحلية ، فمن هنا يمكن استخلاص الغرض المقصود منه أن مدة الإيجار فصل الصيف .

ج. تحديد المتعاقدان شخصاً ثالثاً يقوم هو بتحديد المدّة .

ويجب ألا يكون العقد مؤبداً ، أو تتوارثه الأجيال دون أن يكون للمؤجر الحق في إنهاء العقد بإرادته ، بل لا بد أن يكون الإيجار خلال فترة معيّنة ، لسببين :

● السبب الأول : تأييد الإيجار يفصل بين ملكية الشيء ، ومنفعته ، فتكون الملكية لشخص ، والمنفعة لشخصٍ آخر ، وهذا الوضع لا يجعل لأيٍ منهما مصلحة كاملة في العناية به .

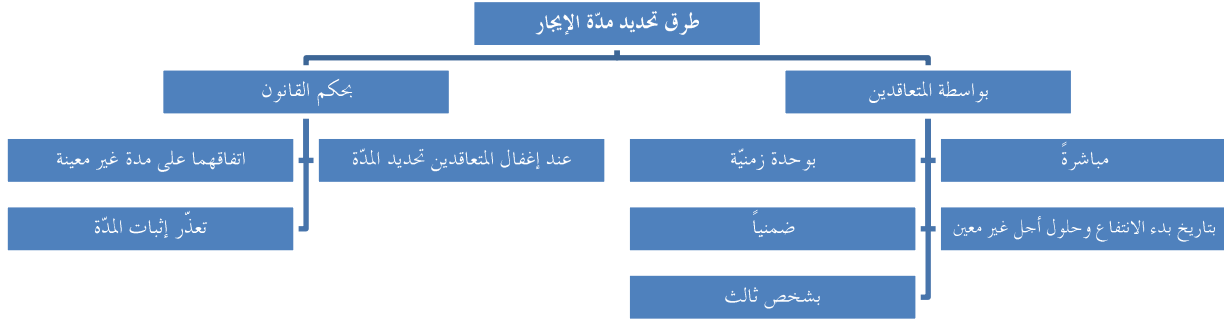
● السبب الثاني : عقد الإيجار يُنشئ التزامات شخصية على عاتق طرفيه ، والالتزام الشخصي لا يصلح أن يكون أبدياً .

٢. تحديد المدّة بحكم القانون ، ويكون في ثلاثة حالات :

أ. إغفال المتعاقدين تحديد مدّة الإيجار ، ومثال ذلك اتفاق المتعاقدين على تأجير شقة بإيجار شهري ٢٠٠٠ ريال ، دون تحديد المدّة ، فهنا يفترض القانون أن المدّة شهر .

ب. اتفاق المتعاقدين على مدّة غير معيّنة ، ومثال ذلك اتفاق المتعاقدين على أن ينعقد الإيجار لمدة مناسبة ، أو أن يقررا صراحةً انعقاد الإيجار لمدة غير معيّنة ، وهنا يتجدد عقد الإيجار ضمناً .

ت. تعذر إثبات مدّة الإيجار المُتفق عليها -يسري على الخلف العام والخاص- ، ونفترضُ هنا اتفاق المتعاقدين على مدة معيّنة ، لكنهما اختلفا على حدود هذه المدّة ، وتكون المدّة هنا بحسب تحديد المتعاقدين لقيمة الأجرة في فترة معيّنة ، فإن اتفقا على تسليمها شهرياً ، فينتهي العقد بانتهاء الشهر .



فصل [نفاذ الإيجار]

يجبُ أن يكون الإيجار صادراً عن شخصٍ له الحق في التعامل في منفعة الشيء المؤجّر ، مالكاً كان أو وكيلاً له ، أو غير ذلك .

مبحث : أصحاب الحق في التأجير :

يُعتبر التأجير من قبيل استغلال الشيء ، ويثبتُ أيضاً لمن له الحق بالانتفاع بالشيء ، حيث يجوزُ أن يُنيبَ المالك عنه أحدهم ، وأصحاب الحق في التأجير هم كالتالي :

١. مالك الشيء :

والأصل أن مالك الشيء حق استعماله ، واستغلاله ، والتصرف فيه ، ويكونُ إيجاره نافذاً في حقّ دائنيه وورثته ، أيّاً كانت مدّته ، وثمّت صعوبةً في بعض الحالات حول مدى نفاذ الإيجار في حق أشخاص آخرين ، ومنها :

أ. إيجار المالك على الشيوع ، ونعني بها عددٌ من الأشخاص يشتركون في شيوعٍ واحدٍ ، ويُعتبر كلُّ شريكٍ شريكاً بقدرٍ حسابيّ كالربع والنصف على كل ذرّةٍ من ذرات الشيء ، في حدود نصيبه ، والرأي هنا مستقرٌّ على أن الإدارة وحق التأجير تكون على من له أكثر من نصف المال واحداً كان ، أم اتفق مجموعةٌ ليصلوا لنصيب النصف ، ولأغلبية الشركاء كذلك تعيينُ مديرٍ لإدارة المال الشائع ، وتكونُ له سلطةُ التأجير ، وإذا قام أحدهم بإدارة المال الشائع دون اعتراضهم حقّ له ذلك ، وتعتبر هذه وكالةً ضمنيّة .

أما إذا لم تتفق الأغلبية على تأجير المال الشائع ، أو على تعيين مدير له ، كان لكل شريكٍ أن يطلب من المحكمة اتخاذ التدابير ، وللمحكمة عند الحاجة تعيين مدير للمال الشائع يقوم بتأجيره . ولا يجوز في الملك الشائع زيادة مدّة الإيجار على ثلاثة سنوات .

أثر قسمة المهايأة على تأجير المال الشائع :

المهايأة هي أن يتفق الشركاء على أن يحتصّ كلٌّ منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصّته ، في المال الشائع ، ويتنازل لشركاه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ، وقد يكون هذا الاتفاق صريحاً ، أو ضمناً عن طريق وضع كلِّ شريكٍ يده على جزءٍ مفرزٍ من المال الشائع يوازي حصّته ، وإذا استمرت قسمة المهايأة خمس عشرة سنة انقلبت القسمة هائيّة بقوة القانون ما لم يوجد اتفاق

على غير ذلك ، وتطبق القواعد الخاصة بالإيجار على الجزء الذي احتص به كل شريك ، فيما يتعلق بحقوقه ، والتزاماته ، وجواز الاحتجاج بالقسمة على الغير ، ويكون له كذلك تأجير الجزء المفرد الذي احتص به إيجاراً نافذاً في حق باقي الشركاء ، الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ، ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص في ملكية المال الشائع ، بل وتكون الإجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة في مواجهة الشريك صاحب الحق في الإيجار .

ب. إيجار العقار من المالك أو المشتري قبل التسجيل ، فإذا ورد عقد البيع على عقار فإنه لا ينقل ملكيته من البائع إلى المشتري إلا بالتسجيل ، وثمت حالتان هنا :

الحالة الأولى : إذا صدر الإيجار من البائع - قبل تسجيله للمشتري - ، فإنه يكون صحيحاً ، ويلتزم بسليم العين المؤجرة للمستأجر ، وهنا تأتي الملاحظة وهو أن غير المسجل وإن كان لا ينقل الملكية ، فإنه ينشئ التزامات شخصية على عاتق البائع أهمها التزامه بتسليم العقار المبيع إلى المشتري ، والذي يكون له الحق في ثماره من وقت البيع .

ومعنى ذلك أن البائع يلتزم في نفس الوقت بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، وإلى المشتري ، وهذا الشخصان يعتبر كل منهما أجنبياً عن الآخر .

والمفاضلة بين المشتري والمستأجر تكون بالأسبقية في الانتفاع بالعين ، فإذا كان المشتري قد تسلم العين فلا يحق للمستأجر أن يطالب بها ولو عن طريق البائع ، ولا يكون أمامه إلا طلب الفسخ أو التعويض .

وإذا كان المستأجر هو الذي تسلم العين أولاً ، فإن المشتري لا يستطيع استرداد العين منه ، ولو عن طريق البائع ، ولا يكون له إلا طلب الفسخ ، أو التعويض ، أو بقاء المستأجر في العين المؤجرة .

الحالة الثانية ولها شقان :

● الشق الأول : إذا صدر الإيجار من المشتري بعد استلامه ، فإنه يكون صحيحاً ، وذلك لأنه بالرغم من أن عقد البيع غير المسجل ، لا يترتب عليه نقل الملكية للعقار ، فإنه يولد في ذمة البائع التزاماً بتسليم المبيع إليه ، وإذا كان المشتري قد تسلم العقار فإن إيجاره ينفذ في مواجهة البائع .

● الشق الثاني : إذا لم يستلم المشتري العقار ، فنفرق بين أمرين :

الأمر الأول : إذا كان التسليم واجباً وقت بدء الإيجار ، ففي هذه الحالة يكون الإيجار نافذاً في مواجهة البائع لأن منفعة العقار وقت التأجير كانت للمشتري ، و يترتب على ذلك أن يكون للمستأجر مطالبة المشتري تسليم الشيء المؤجر له .

الأمر الثاني : إذا كان التسليم غير واجب وقت بدء الإيجار ، بأن كان مؤجلاً أو معلقاً على شرط فإن الإيجار لا يكون نافذاً في مواجهة البائع الذي يكون له الامتناع عن تسليم العقار إلى المستأجر ، ولا يكون للمستأجر سوى الرجوع على المشتري المؤجر له لعدم تنفيذه الالتزام ..

ت. إيجار المالك الذي زال سند ملكيته بأثر رجعي ، فالمالك تحت شرط فاسخ يُعتبر مالكاً للعين المؤجرة ملكية تامة ، لكنها ملكية مهددة بالزول ، فإذا تحقق الشرط الفاسخ فإن تحققه يرتد إلى الماضي أي

بأثر رجعي ، فتزول الملكية وكأنها لم توجد أصلاً ، وللمالك تحت شرط فاسخ أن يؤجر العين لأية مدة يشاء ، ويظل إيجاره سارياً طالما لم يتحقق الشرط بعد .
أما إذا تحقق الشرط الفاسخ ، فقد استثنى نص القانون أعمال الإدارة الصادرة من المالك تحت شرط فاسخ ، ومنها عقد الإيجار ، فإذا ملكية المؤجر للعين المؤجرة ، بسبب تحقق الشرط الفاسخ ، أو لأي سبب آخر بأثر رجعي ، فإن العين تعود لمالكها الأصلي مع نفاذ الإيجار في حق هذا المالك ، ويتم هذا بشرطين :

- الشرط الأول : أن يكون الإيجار قد صدر دون غش أو تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بمن تزول إليه الملكية ، كالإيجار بغين فاحش ، أو فترة طويلة جداً ، أما إذا المستأجر حسن النية فيكون الإيجار نافذاً حتى لو كان المؤجر سيء النية .
- الشرط الثاني : أن يكون الإيجار ثابت التاريخ ، قبل تحقق الشرط الفاسخ .

٢. صاحب حق الانتفاع :

ذكرنا ابتداءً أن مالك الشيء هو صاحب الحق في التأجير ، ونأتي هنا لنقول أن للمنتفع استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره ، ومن المعلوم أن الانتفاع حق عيني ينتهي بوفاة المنتفع ، وعلى ذلك فإن للمنتفع أن يؤجر العين ، فالإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال ، ولا حدّ لمدة الإيجار إلا المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائماً .

فإذا كانت مدة الانتفاع عشر سنوات مثلاً ، فيحق للمنتفع هنا تأجير العين بأية شروط ، دون تجاوز العشرة سنوات ، أو تجاوز حياة المنتفع ، والإيجار الصادر من المنتفع صحيح بين أطرافه ، نافذ في حق الغير ، وخاصة مالك الرقبة ، لكن في حدود مدة الانتفاع فقط .

٣. المرهن رهناً حيازياً :

الرهن الحيازي عقد يُرتب للدائن المرهن حقاً عينياً ، تبعياً ، على شيء ضماناً لديه ، ويحوّله حيس هذا الشيء حتى يُستوفى الدين. فإذا تسلّم الدائن المرهن الشيء المرهون ، وجبّ عليه أن يُحافظ عليه ، وأن يستثمره ، ويديره انتفاعاً لنفسه ، أو بتأجيره لغيره ، فإذا أجره كان إيجاره نافذاً في مواجهة الكافة بما فيهم الراهن مالك الشيء المرهون ، ويحق للمترهن -المدين ومالك الشيء المرهون- أن يؤجر الشيء المرهون إلى وقت انقضاء الرهن ، ولو زاد ذلك عن ثلاث سنوات .

٤. المستأجر :

للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر له ما لم يقض القانون ، أو الاتفاق بغير ذلك ، ويُسمى هذا الإيجار بالإيجار من الباطن ، وينفذ هذا الإيجار في حق المؤجر الأصلي ، بشرط عدم تجاوزه مدة العقد الأصلي .

٥. النائب عن المالك :

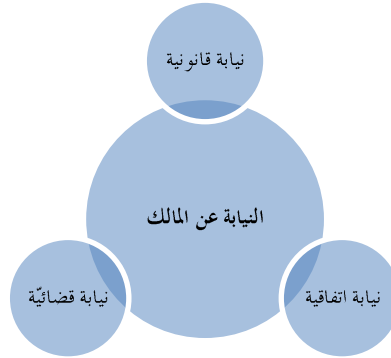
الأصل أن مالك الشيء هو الذي يله الحق في إدارته ، ولكن قد يثبت حق الإدارة لغير المالك ، فيكون نائباً عن المالك في استعمال هذا الحق .

والنيابة عن المالك تكون :

١. نيابة اتفاقية كالوكيل ، ومدير الشركة .

٢. نيابة قانونية ، كالولي .

٣. نيابةً قضائية كالحارس القضائي ، والوصيِّ والقيم ، ووكيل الغائب .
ولا يجوز للنائب عن المالك تأجير العين مدةً تزيدُ على ثلاث سنوات .



٦. صاحب الوضع الظاهر -الحائز أو الوكيل الظاهر- :

الحائز هو من يباشر حقوق المالك دون أن يكون كذلك ، والراجح أن الإيجار الصادر من الحائز ، صحيحٌ ونافذٌ في حق المالك ، بشرط أن يكون المستأجر حسن النية ، وذلك لأنه لا عذر للمالك في ترك حيازة ماله للغير

والغالب أن يكون الحائز وارثاً ظاهراً ، يضعُ يده على أعيان التركة باعتباره وارثاً ، ثمَّ يتبين أنه غير وارث ، وإيجار الوارث الظاهر صحيح نافذ في حق الوارث الحقيقي ، سواءً كان الوارث الظاهر حسن النية أو سيئها ، ما دام أن المستأجر حسن النية ، متى كان الاعتقاد الشائع مطابقة هذا المظهر للحقيقة ، بوضع الحائز يده على العين المؤجرة ، وتسليمها للمستأجر .



مبحث : إيجار ملك الغير :

يُقصد بإيجار ملك الغير الإيجار الذي يصدر عن شخصٍ لا يملك الشيء المؤجر ، وليس له حق التعامل في منفعته ، أو إدارته ، وله حالتان :

١. لكي يُعتبر التعاقد إيجاراً مُلك الغير يجب أن يكون المستأجر يجهل وقت التعاقد أن المؤجر ليس له التعامل في منفعة العين .
٢. إذا كان المستأجر يعلم أن المؤجر لا يملك حق التأجير ، فلا يكون قد قصد إبرام عقد إيجار بل إبرام عقد غير مسمّى يأخذ صورة التعهد عن الغير ، -أحد المتعاقدين يتعهد تجاه المتعاقد الآخر بأن يحمل مالك

الشيء أو صاحب الحق في التعامل في منفعته على تأجيّره إليه- ، أما إذا رفض المالك التّأجير فإنّ المتعهّد يُعتبر مخالّاً بالتزامه ، ويتعيّن عليه تعويض المتعاقد معه .
وتحدّث هنا عن أمرين :

١. حكم إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين :
الإيجار الصادر من غير المالك ، وليس له الحقّ في التعامل في منفعة الشيء ، فيقع صحيحاً فيما بين المؤجّر والمستأجر ، وذلك لأنّ عقد الإيجار لا يُنشئ على عاتق المؤجّر الالتزام بنقل ملكيّة الشيء ، أو إنشاء حقّ عينيّ عليه ، وإنما يحمله تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجّر .
ولذلك فإنّ إيجار ملك الغير يقع صحيحاً بين طرفيه ، فيلتزم المؤجّر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجّر ، ويلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة .
لكن إذا كان الشيء المؤجّر بيد مالكة ، ولم يستطع المؤجّر تسليمه للمستأجر ، أو كان قد سلّمه بالفعل واستردّه المالك منه ، كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي قد لحق به ، وليس له المطالبة بإبطال عقد الإيجار إلا بتوافر شروط البطلان .

٢. حكم إيجار ملك الغير بالنسبة للمالك الحقيقي :
المالك الحقيقي للشيء المؤجّر يكون أجنبياً عن عقد الإيجار إذا لم يكن طرفاً فيه ، ومن ثمّ لا ينفذ في مواجهته ، وله أن يتجاهل حصوله تماماً ، وله أن يمتنع عن تسليم الشيء للمستأجر ، وله أن يستردّه منه إذا تسلّمه ، وله كذلك أن يتصرّف في الشيء كما يشاء ، وله أن يؤجّره إلى غير المستأجر ، ويكون لمن استأجر الشيء من مالك أن يتجاهل الإيجار الصادر من غير المالك لأنه لا ينفذ في حقّه .
ولكن يجوز للمالك الحقيقي أن يقرّ الإيجار الصادر من غيره فينفذ في حقّه ، ومن ثمّ فلا يجوز له أن يتعرض للمستأجر بعد ذلك في انتفاعه بالعين المؤجّر طول مدّة الإيجار ، وإقرار المالك الحقيقي قد يكون صريحاً أو ضمناً ، ومثال الإقرار الضمني أن يعلم المالك بالإيجار ، ويعرض عليه المستأجر الأجرة فيقبضها المالك دون تحفّظ .

الباب الثالث [آثار عقد الإيجار]

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، ويترتّب على إبرامه التزامات متبادلة في ذمّة كلّ من طرفيه ، والأصل أن القواعد القانونية المنظمة لآثار عقد الإيجار غير متعلّقة بالنظام العام ، فيجوز للمتعاقدين الاتفاق على مخالفة حكمها .

فصل [التزامات المؤجّر]

يلتزم المؤجّر أساساً بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجّرة طوال فترة العقد ، ولتحقيق هذا الغرض يلتزم المؤجّر بالتالي :

١. تسليم العين المؤجّرة إلى المستأجر .
٢. صيانة المؤجّرة .
٣. ضمان انتفاع المستأجر بها .
٤. ضمان عدم وجود عيب خفي بالعين المؤجّرة .

مبحث : الالتزام بتسليم العين المؤجرة :

أول التزام يقع على عاتق المؤجر بمقتضى عقد الإيجار هو التزامه بتسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع به طوال مدة الإيجار .

فرع : محل التسليم :

محل التسليم هو أن تكون العين المؤجرة وملحقاتها ، في حالة تصلح معها للوفاء بالمنفعة التي أعدت لها ، وفقاً لاتفاق الطرفين ، أو لطبيعة العين .

وعلى ذلك يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر المتفق عليه في العقد بذاته ، ولا يجوز له أن يسلم شيئاً آخر بدلاً عنه ، إلا إذا قبل المستأجر بذلك ، ويُعتبر قبول المستأجر في هذه الحال تجديدًا للعقد بتغيير محله ، ويجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة بمقدارها المبين في العقد دون زيادة أو نقصان ، فإذا ذكر في العقد أن الأرض المؤجرة مقدارها كذا متراً ، التزم المؤجر بتسليم هذا القدر المتفق عليه لا أقل ولا أكثر .

مسألة : حكم النقص في الشيء المؤجر :

إذا وُجدَ في العين المؤجرة نقصٌ ، وكانَ هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين بخصوص هذه الحالة ، وجبَ إعمال الاتفاق ، فإذا لم يوجد اتفاق ، وجبَ العمل بالعرف الجاري في التعامل ، فقد يكون النقص مما جرى العرف بالتعامل فيه ، وحينئذٍ لا يرجعُ المستأجر على المؤجر بشيء ، فإذا كانَ النقص لا يُتسامح فيه ، حُقَّ للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض ، وقد يكون هذا التعويض إنقاصاً للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار هذا الشيء ، ولكن قد يزيد التعويض عن النقص في الشيء فقد يُصاب المستأجر بضرر أكبر من هذا النقص ، فيتقاضى تعويضاً بقدر ما أصابه من الضرر ، وإذا كانَ النقص في مقدار الشيء المؤجر جسيماً بحيث لو كان يعلمه المستأجر ما رضِيَ أن يتعاقد جازاً له طلب فسخ العقد .

مسألة : حكم الزيادة في الشيء المؤجر :

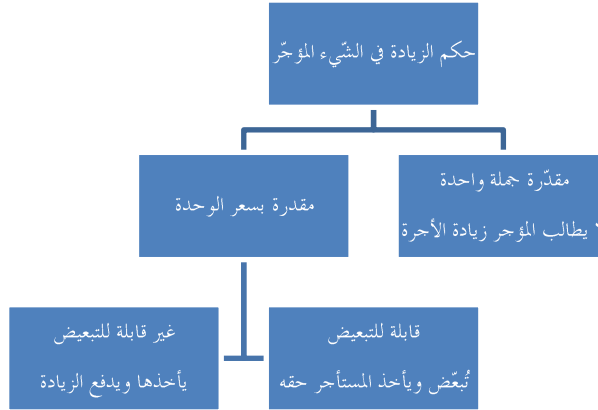
إذا تبين أن مقدار الشيء المؤجر يزيد على ما ذكر في العقد فله حالتين :

١. الحالة الأولى : أن تكون الأجرة مقدرةً جملةً واحدةً عن كلِّ العين كتأجير قطعة أرض مساحتها خمسمئة متر بعشرة آلاف ، ثمَّ يظهر عند التسليم أن مساحتها أحد عشر ألفاً ، ففي هذه الحالة لا يكون للمؤجر مطالبة المستأجر بزيادة الأجرة ، وليس له فسخ العقد وذلك لأنَّ الغالب أن يكون المتعاقدان بتحديدهما الأجرة جملةً واحدةً قد قصداً أن يكون الشيء المؤجر بهذه الأجرة ولو زاد عن القدر المعين في العقد .
٢. الحالة الثانية : أن تكون الأجرة مقدرةً بسعر الوحدة ، وظهر عند التسليم زيادةً في الشيء المؤجر ولها فرضين :

أ. الفرض الأول : أن تكون العين المؤجرة قابلةً للتبويض ، أي قابلةً للتجزئة دون أن تتلف ، ودون أن تُنقصَ منفعة كلِّ جزءٍ منها ، وفي هذا الفرض لا يأخذ المستأجر سوى القدر المتفق عليه ، وتكون الزيادة من حق المؤجر ، وليس للمستأجر إجباره على أن يأخذ مقابل زيادة الأجرة ، كما أنه ليس للمؤجر إجبار المستأجر على أن يأخذ مقابل الزيادة في الأجرة ، وذلك لأنَّ التراضي قد تمَّ على مقدار معين ، ولأنَّ التبويض لا يُضرب بالمؤجر .

ب. الفرض الثاني : ألا تكون العين قابلةً للتبويض ، أي تتلف العين بقسمتها ، أو يترتب على تبويضها الإخلال بالغرض المقصود من الإيجار ، وفي هذا الفرض يتحتم على المستأجر أن يأخذ العين المؤجرة

كلها مقابل دفع زيادة في الأجرة تتناسب مع ما زاد في العين ، ولكن إذا كانت الزيادة جسيمة جازاً للمستأجر طلب الفسخ .



مسألة : ملحقات الشيء المؤجر :

يلتزم المؤجر بتسليم ملحقات الشيء المؤجر ، وملحقاته هي الأشياء المعدّة لاستعمالها بصفة دائمة بحيث لا تكتمل المنفعة المقصودة من الإيجار إلا بها ، والأصل أن يعيّن المتعاقدان الملحقات التي يشملها الإيجار صراحةً أو ضمناً ، ولكنّ الغالب ألا يُعرّض المتعاقدان بهذه المسألة ، ويجب اتباع العرف الجاري في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة ، وطبيعة تلك العين ، ويدخل في اختصاص قاضي الموضوع حسب ظروف التعاقد تحديد هذه الملحقات ، ومن أمثلتها في منزل السكنى مفاتيح المنزل ، وحديقته .

مسألة : الحالة التي يجب أن تُسلم عليها العين المؤجرة :

جواب : يجب أن يكون تسليم العين المؤجرة ، وملحقاتها في حالةٍ تصلح معها ، لأن تفي بما أعدت له من منفعة ، طبقاً لما تمّ الاتفاق عليه أو حسب طبيعة العين ، ويرجع في تحديد الغرض المقصود من الإيجار اتفاق المتعاقدين فالغالب أن يحدد الطرفان في العقد المنفعة المقصودة من الإيجار ، فيذكر مثلاً أن المبنى للسكنى ، أو لمباشرة مهنة أو حرفة ، فإذا أغفلا بيان نوع المنفعة المقصودة وجب الرجوع إلى طبيعة العين على أساس أنهما قصداً أن تُؤدّى المنفعة التي تتفق مع طبيعتها ، فلو كان المبنى معداً للسكنى اعتُبر أنه مؤدّى لهذا الغرض ، فيلتزم المؤجر بجعله صالحاً لاستعماله كذلك ، وملحقاتها مثلها .

والتزام المؤجر بتسليم العين بحالٍ صالحة للانتفاع منها حكماً مكملاً يجوز الاتفاق على خلافه .

فرع : كميّة التسليم ، وزمانه ، ومكانه ، ونفقاته :

مسألة : ما كميّة التسليم :

وضع الشيء المؤجر تحت تصرّف المستأجر بحيث يتمكّن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، ولو لم يستول عليه استيلاءً مادياً ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك يكون التسليم بتوفر عنصرين :

١. جزءً مادي ، وهو وضع الشيء المؤجر تحت تصرّف المستأجر بحيث يتمكّن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، فإن وجد عائق يحول بين المستأجر والانتفاع بالعين لم يتم التسليم ، كأن يبقى المؤجر أمتعته في المنزل ، أو كان العائق راجعاً لفعل الغير بأن كانت العين في يد شخص ثالث .

٢. إعلام المؤجّر للمستأجر بأنّ الشيء المؤجّر قد وُضِعَ تحت تصرّفه ، ويجوز إعلام المستأجر بأي شكلٍ كان ، شفويّاً ، أو كتابياً ، ويقع عبء إثبات حصول الإعلام على المؤجّر .
 وتتوافر هذين العنصرين يتمّ التسليم قانوناً ، وتبرأ ذمّة المؤجّر من التزامه ولو لم يتسلّم المستأجر العين المؤجّرة فعلاً .

مسألة : زمان التسليم :

يتمّ التسليم في الوقت الذي يتفق عليه المتعاقدان ، أو الوقت الذي قضى به العرف ، فإن لم يوجد اتفاقٌ أو عرف فإنه يجب أن يتمّ التسليم فور إبرام العقد .

مسألة : ما مكان التسليم :

يجب تسليم الشيء المؤجّر في المكان المتفق عليه في العقد ، فإذا لم يوجد اتفاق فيتّم الرجوع إلى العرف ، فإن لم يوجد اتفاق ولا عرف ، وكان الشيء معيّناً بالذات فإنّ التسليم يكون في المكان الذي يوجد فيه الشيء وقت إبرام العقد ، أما إذا كان الشيء المؤجّر مثلياً فيكون تسليمه في موطن المؤجّر ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله ، ومثلها ملحقاته ما لم يتفق على غير ذلك .

مسألة : ما نفقات التسليم ؟

ونعني بها المصروفات التي يقتضيها وفاء المؤجّر بالتزامه بالتسليم ، كنفقات نقل الشيء المؤجّر إلى المكان المعين للتسليم ، وتكون النفقات على من يتفق عليه المتعاقدان ، فإن لم يتفقا فُيرجع للعرف ، فإن لم يوجد اتفاقٌ ولا عرف ، كانت هذه النفقات على المؤجّر باعتباره مديناً بالتسليم ، ويتحمّل المستأجر نفقات ردّ العين عند انتهاء عقد الإيجار ، فهو الملتزم بالردّ ما لم يتفق على غير ذلك .

فرعٌ : جزاء الإخلال بالتسليم :

إذا أخلّ المؤجّر بالتزاماته في حالةٍ لا يصلح معها للمنفعة المقصودة فيحق للمستأجر -بعد إعداره للمؤجّر- أن يطالب بالتنفيذ العيني ، أو الفسخ ، أن يطالب بإنقاص الأجرة والتعويض .

مسألة : التنفيذ العيني :

إذا لم يفِ المؤجّر بالتزامه بتسليم العين المؤجّرة بحالةٍ صالحة ، فللمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني قضاءً ، فإن لم يُمكن فبغرامةٍ تهديديّة ، وإذا استحال تسليم الشيء فالحكم هنا بالتعويض .

ولا يحق للقاضي الحكم بالتنفيذ العيني إذا كان فيه إرهابٌ للمدين ، وكان التعويض لا يلحق بالمستأجر ضرراً كبيراً ، ومثاله أن يصيب مصعد الشقة في الدور الثاني عطل ، وكان تصليحه بمئتي ألف ريال ، فلا يُعقل هنا أن يطلب القاضي من المؤجّر التنفيذ العيني ، بل بإنقاص الأجرة .

مسألة : الفسخ :

يجوز للمستأجر بدلاً من طلب التنفيذ العيني أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم وفاء المؤجّر بالتزامه بالتسليم ، ولو كان سبب عدم التسليم ، أو التأخّر فيه راجعاً إلى سبب خارج عن إرادة المؤجّر .

مسألة : إنقاص الأجرة :

قد يُفضّل المستأجر الانتفاع بالعين المؤجّرة على حالتها المعيبة التي تسلّمها عليها ، ومن ثمّ لا يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، وله حق طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجّرة لأن الأجرة تقابل المنفعة .

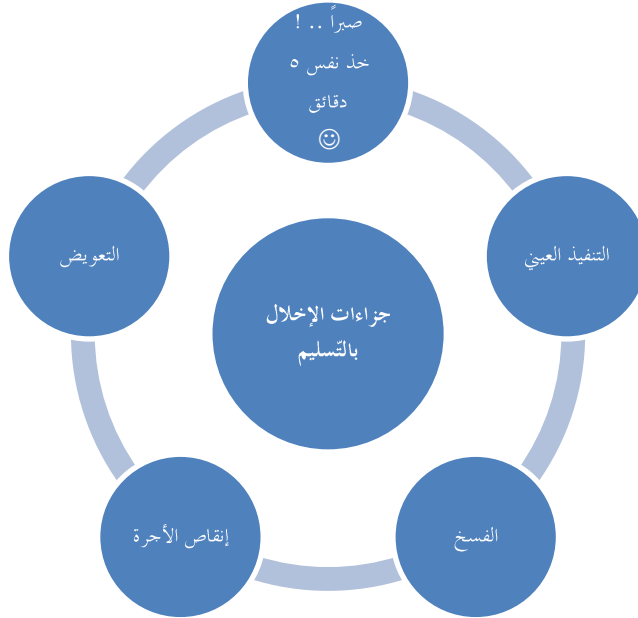
وإذا قبل المستأجر بتسليم العين المؤجّرة بعد الموعد المحدد لتسليمه فإنه لا يلتزم بالأجرة إلا من وقت تسلّمه فعلاً ، ولا يلتزم بأجرة المدّة السابقة ، وللمستأجر أن يطلب نقص الأجرة في حاة التسليم الناقص أو المعيب ، ولو كان النقص يرجع إلى سبب أجنبي عن المؤجر .

مسألة : التعويض :

يحق للمستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر ، جراء إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم ، ويلتزم المؤجر بالتعويض بمجرد عدم حصول التسليم ، وثبوت إخلاله بالتزامه دون حاجة إلى إثبات خطأ من جانبه . ويشمل التعويض وقت استحقاقه ما لحق المستأجر من خسارة ، وما فاته من كسب بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم ، ومثال ذلك استئجار المستأجر لمتزل آخر بأجرة أعلا من المتزل الذي استأجره ، فهنا يلتزم المؤجر بتعويضه عن فرق السعر بين المتزل الذي استأجره وهذا المتزل .

مسألة : جواز الاتفاق على تعديل المسؤوليّة :

ونعني به أن أنه يجوز الاتفاق بين المتعاقدين ، على ألا يتم تسليم العين المؤجّرة للمستأجر في حاة تصلح للمنفعة التي تقتضيها ، فإذا اتفقا لزمهما الاتفاق ، لأن هذه القاعدة مكملّة .



مبحث : الالتزام بصيانة العين المؤجّرة :

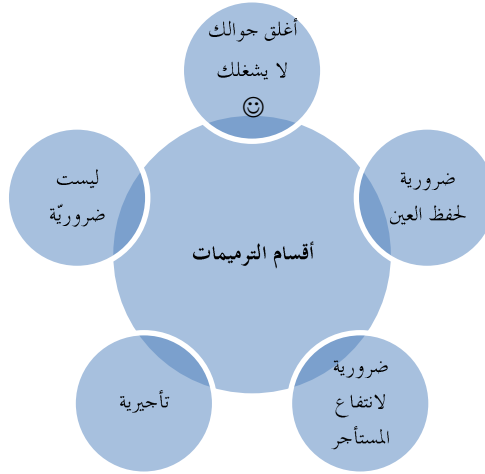
يلتزم المؤجر بأن يتعهد العين المؤجّرة بالصيانة لتبقى على الحاة التي سلّمت عليها ، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضّروية ، دون التّرميمات التّأجيرية .

فرع : مضمون الالتزام بالصيانة :

كما قلنا على المؤجر الالتزام بالترميمات الضّروية إن كان سببها هو أو قوة قاهرة أما إن كان السبب المستأجر هو من يلزم بالإصلاح في هذه الحاة ، أما الترميمات التّأجيرية فيلتزم بها المستأجر ، ويحدد القاضي بالفصل فيما إذا كانت الترميمات ضرورية أم تأجيرية ، وأقسام الترميمات هي كالتالي :

١. الترميمات الضّروية لحفظ العين المؤجّرة من الهلاك ، وهي ترميمات مستعجلة يُرادُ بها حفظ العين من الهلاك ، ومثالها الحائط المههد بالسقوط ، أو تقوية الأساسات .

- والمؤجّر مُلزَمٌ بإجراء هذه الترميمات حتى ولو عارض المستأجر إذا كانت لا تنتقص من الانتفاع بالعين ، ويجوز كذلك للمستأجر أن يجريها على نفقة المؤجّر .
٢. الترميمات الضّرورية لانتفاع المستأجر بالعين ، وهي التي تُلزمُ لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجّرة انتفاعاً كاملاً ، ولا يُشترط فيها أن تكون مستعجلة ، وضرورية لحفظ العين من الهلاك ، ومثالها إصلاحات المجاري ، أو الخزانات .
٣. الترميمات التّأجيريّة ، وهي الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بها ، إلا أنّها بسيطة ، وجرى العرف على أن يقوم المستأجر بها كإصلاح البلاط ، والنوافذ والأبواب .
- وهذه الترميمات يتحمّلها المستأجر دون المؤجّر ، لأنّها ترجعُ غالباً إلى إهمال المستأجر ، أو الأشخاص الذين يشاركونه الانتفاع بالعين المؤجّرة .
٤. الأعمال التي ليست ضرورية للانتفاع بالعين المؤجّرة ، ويقصد منها التحسين فقط كزخرفة السقف ، فهذه يقوم بها المستأجر .



فرعٌ : جزاء إخلال المؤجّر بالتزامه :

إذا لم يَفِ المؤجّر بالتزامه بالصيانة ، رغم إخطاره ، حُقَّ للمستأجر إجباره على تنفيذ هذا الالتزام ، وله كذلك طلب الفسخ أو التعويض ، أو نقص الأجرة .

مسألة : التنفيذ العيني :

يُجبرُ المؤجّر على تنفيذ التزامه بالصيانة بعد إعداره ، فإن لم يَقم بذلك قام بها المستأجر على حساب المؤجّر ، ومن ثمّ يقوم بحبس أجرته المستحقّة .

إلا أنه يُشترط لقيام المؤجّر بأعمال الصيانة الضرورية ألا تكون مرهقةً ، فإن كانت كذلك فيحق للمستأجر طلب الفسخ أو التعويض ، أو إنقاص الأجرة جراء نقص المنفعة .

ويجوز للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية ، وأن يستوفي نفقاتها من المؤجّر دون استصدار ترخيص قضائيّ إذا توفّرت الشروط التالية :

١. أن تكون الترميمات مستعجلة ، وبسيطة ، والترميمات المستعجلة هي التي لا يُمكن تأخير القيام بها حين حصول ترخيص القضاء ، ومثال ذلك إصلاح جدار منزل قد يسقط .

أما الترميمات البسيطة في التي نفقاتها قليلة ، لا تستدعي شغل المحاكم ، ومثال ذلك ثقب في جدار أثناء الأمطار .

ومن المعلوم أنه من حقّ المستأجر أن يقوم بها سواءً كان هذا العيب موجوداً قبل أو بعد وقت بدء الإيجار .

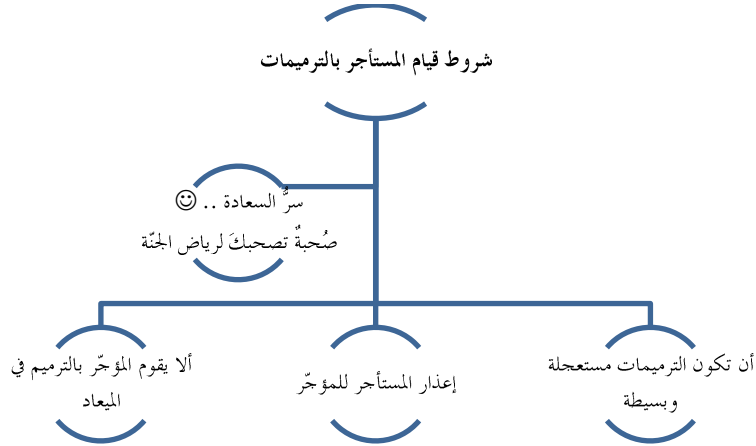
٢. إعدار المستأجر المؤجّر ، ولا يجوز له أن ينقص في الأجرة طالما أنه لم يُعذر .

٣. ألا يقوم المؤجّر بالترميم في الميعاد الذي حدده المستأجر ، فإذا قام بها في الميعاد انتهى الأمر .

وإذا قام المستؤجر بالترميمات بنفسه دون الرجوع للقضاء ، فللقضاء أن يستوثق من توافر الشروط ، فإن

استوفها فيها ونعمت ، وإن لم يستوفها فليس أمامه إلا أن يعود على المؤجّر بدعوى الإثراء بلا سبب .

كذلك إذا أنفق المستأجر نفقات فوق المعتاد ، فلا يلتزم المؤجّر إلا بإعطائه وفق المعتاد .



مسألة : إنقاص الأجرة :

للمستأجر إذا قبل البقاء في العين رغم حاجتها إلى الترميم أن يطلب إنقاص الأجرة المستحقّة عليه بنسبة ما نقص من المنفعة ، وذلك من وقت حصول هذا النقص لا من وقت الإعدار ويستمرّ العمل بالأجرة المخفّضة حتى يقوم المؤجّر بإجراء الترميمات اللازمة ، وإعادة المنفعة إلى ما كانت عليه فيلتزم المستأجر بالأجرة التي كان يدفعها قبل النقص .

مسألة : الفسخ :

يجوز للمستأجر إذا لم يختر التنفيذ العيني ، ولم يرتض البقاء في العين مع إنقاص الأجرة ، أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم وفاء المؤجّر بالتزامه بالصيانة ، ومن ثمّ يجب أن يكون مسبقاً بإعدار المؤجّر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية ، وللقاضي سلطة تقديرية في إجابة طلب الفسخ ، أو رفضه .

مسألة : التعويض :

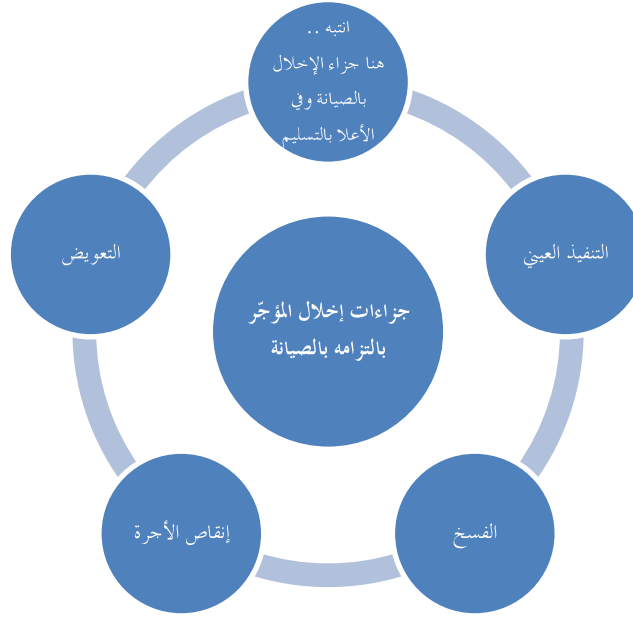
للمستأجر حقّ المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته بسبب عدم قيام المؤجّر بتنفيذ التزاماته بالصيانة ، ويلتزم المؤجّر بالتعويض عن الضرر الناجم عن إخلاله بالتزامه أيّاً كان السبب الموجب للترميمات ، لو كانت ناشئة عن قوة قاهرة ، أو فعل الغير ، ولا يُعفى من القيام بها إلا إذا أصبحت الترميمات واجبة بحطاً للمستأجر نفسه .

ولكنّ المؤجّر لا يلتزم بالتعويض في حالة التلف الناشئ عن سبب أجنبيّ بمجرد حصول هذا التلف ، لأنّه لا يد له فيه ، وإنّما يلتزم بالتعويض إذا أخطره المستأجر بوجوب إصلاح هذا التلف ، فلم يفعل رغم مضيّ وقت معقول ، مما أدى إلى الإضرار بالمستأجر .

وعلى ذلك إذا تهدّم سقف منزل نتيجة زلزال أصاب المستأجر بضرر في أمواله ، فلا يكون المؤجّر مسؤولاً عن تعويض هذا الضرر ، أما إذا أخطر المستأجر المؤجّر بوجوب ترميم هذا السقف فلم يقدّم بذلك في وقت مناسب ، مما اضطرّ المستأجر إلى إخلاء العين المؤجّرة والإقامة في فندق فهذا الضرر نشأ عن عدم قيام المؤجّر بالتزام الصيانة ولم ينشأ عن هلاك العين أو تلفها .

مسألة : جواز الاتفاق على تعديل المسؤولية :

جميع الأحكام بشأن التزام المؤجّر بصيانة العين المؤجّرة أحكام مكملة ، ويجوز مخالفتها .



فرع : حقّ المؤجّر في إجراء الإصلاحات اللازمة لحفظ العين :

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجّر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجّرة ، على أنّه إذا ترتّب على هذه الترميمات إخلال كليّ أو جزئيّ بالانتفاع بالعين جازّ للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار ، أو إنقاص الأجرة .

ومع ذلك إذا بقيّ المستأجر في العين المؤجّرة إلى أن تتمّ الترميمات سقط حقّه في طلب الفسخ .

والشروط الواجب توفّرها في الترميمات التي يحقّ للمؤجّر القيام بها :

١. أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجّرة من الهلاك أو التلّف ، ويُقصد بذلك الترميمات التي يلزم إجرائها لإبقاء العين غير مهددة بالزوال ، ومثال ذلك تصلح جدار سيسقط ، أو تدعيم أساسات المبنى .

٢. أن تكون الترميمات مستعجلة ، فلا يكون من الممكن إجرائها إلى ما بعد انتهاء العقد ، وإلا تعرّضت العين للهلاك أو التلّف ، ويقع عبء إثبات الترميمات المستعجلة على عاتق المؤجّر .

ويجب إعطاء هذا الحقّ كل شخص يهّمه حفظ العين ولو لم يكن المؤجّر ، كمالك الرقبة ، أو الوليّ . ولا يجوز للمستأجر منعه من إجراء الترميمات ولو أدى ذلك إلى عدم انتفاعه بالعين طوال مدّة إجراء الإصلاحات ، لأنّ حفظ العين المؤجّرة مقدّم على انتفاع المستأجر منها ، ولا يُعتبر ذلك تعريضاً من المؤجّر .

وفي حالة الخلاف يتمّ اللجوء إلى القضاء ليوقف الترميم ، أو يكمله .

٣. يجب على المؤجر أن يُخطر المستأجر بعزمه على إجراء الترميمات قبل إجرائها بمدة كافية .

ولا شك أنه بحصول هذه الترميمات يكون للمستأجر حقوقاً هي :

١. إنقاص الأجرة ، فإذا ترتب على إجراء الترميمات إخلال جزئي غير جسيم بالانتفاع بالعين ، فللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أثناء مدة الترميم بنسبة النقص في الانتفاع ، وللمستأجر أن يطلب إعفائه من دفع الأجرة ، خلال مدة الترميم إذا ترتب حرمانه من الانتفاع بالعين .

٢. الفسخ ، ويجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار إذا كانت الظروف تبرره ، كالإخلال بالانتفاع كلياً أو جسيماً ، واحتاج الترميم إلى وقت طويل .

لكنه يجب على المستأجر أن يطلب الفسخ قبل تمام الترميم ، وعودة المنفعة كاملة ، فإذا بقي المستأجر في العين حتى انتهت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ ، ولم يكن له سوى طلب إعفائه من الجرة عن المدة التي تعذر فيها الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو إنقاص الأجرة ، إذا كان قد انتفع بالعين انتفاعاً ناقصاً . وإنقاص الأجرة أو الفسخ لا يتم إلا بالتراضي أو التقاضي .

٣. التعويض ، ولا يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر الذي أصابه من جرّاء القيام بهذه الأعمال ، وعلى ذلك إذا اضطر المستأجر إلى الإقامة في فندق خلال مدة الترميم ، أو ضاعت عليه صفقة ، بسبب عدم انتفاعه بالعين المؤجرة ، فلا يكون له أن يطالب المؤجر بمال لحقه من خسائر ، أو ما فاته من كسب بسبب الحرمان من الانتفاع ، وكلّ ماله هو الإجراء بطلب الأجرة أو الفسخ .

وحالات مطالبة المستأجر بالتعويض من المؤجر :

أ. إذا كان التلّف الذي استدعى قيام المؤجر بإجراء الترميمات راجعاً إلى سبب من جهته ، كذلك إذا أهمل المؤجر في صيانة العين المؤجرة حتى ازداد العيب .

ب. إذا لم يُراعِ المؤجر مسلك الشخص العادي ، فترآخى في إتمامه حتى طالّت مدة حرمان المستأجر من منفعة العين ، أو أهمل في اتخاذ الاحتياطات اللازمة على أموال المستأجر فأصابها تلف ، وفي هذه الحالة يكون المؤجر مسؤولاً عن تعويض المستأجر عن طول مدة الترميم بلا ميرر أو عما أصاب منقولاته من ضرر .

مدى حقّ المؤجر في زيادة الأجرة بعد إجراءات الترميمات :

زيادة الأجرة بقدر زيادة المنفعة .

فرعٌ : هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار :

قد تملك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً أو جزئياً ، وفي كلا الحالتين يرجع إلى خطأ المؤجر ، أو المستأجر ، أو سبب أجنبي عنهما وللهلاك حالتين هما :

١. إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً :

إذا هلكت كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ونقصد بالهلاك الكلي للعين المؤجر زوالها من الوجود بالكليّة ، أو عدم صلاحيتها لأداء المنفعة المقصود منها بصفة كليّة ، وقد يكون الهلاك الكلي معنوياً أو قانونياً ، أو هلاكاً مادياً وتفصيلها كالتالي :

أ. الهلاك المادي ، وهو الذي يمسّ مادة العين المؤجّرة بأن يلحقها الدمار جميعها ، أو يجعلها غير صالحة كليا لأداء الغرض الذي أحرّيت من أجله ، ومثال ذلك اهدام المنزل المؤجّر ، أو أكل النهر الأرض المؤجّرة .

وليس من الضروري أن يكون الهلاك المادي كليا بل يكفي أن يكون من شأنه أن تُصبح العين غير صالحة لأداء الغرض الذي وُجدت من أجله .

ب. الهلاك المعنوي أو القانوني ، وهو الذي لا يمسّ مادّة العين المؤجّرة أو مقوماتها ، ولكنّه يحول دون أدائها المنفعة المقصودة ، ومثال ذلك أن تترع الدولة ملكية العين المؤجّرة للمنفعة العامة ، أو يصدر قرار إداري بإخلاء العين لأسباب صحية .

وحثّى نعتبر الهلاك كليا يجب أن يحول دون الانتفاع بالعين ، جميعها ، وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما ، ومن ثمّ إذا لم يترتب على الهلاك سوى انتفاء الفائدة من جزء من العين ، أو كان المانع مصيره إلى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا .

ويترتب على هلاك العين المؤجّرة هلاكاً كليا مادياً ، أو معنوياً انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه بقوة القانون ، وثمت حالتان هنا :

أ. لا يستطيع المستأجر إجبار المؤجّر إعادة العين إلى أصلها ، ولو كان الهلاك بخطأه ، وإذا قام المؤجّر بتجديد العين من تلقاء نفسه ، فلا يكون للمستأجر الحق في الانتفاع بها إذ أنّ حقه كان متعلقاً بالعين القديمة وقد هلكت ، كما لا يحق للمؤجّر أن يجبر المستأجر من العودة إليها ، إذ لا توجد أي علاقة بينهما في شأن العين الجديدة ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك فإذا كان الهلاك بقوة قاهرة ، فلا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجّر بالتعويض عمّا أصابه من ضرر من جراء الهلاك ، وليس للمؤجّر الحق في الرجوع على المستأجر ، وتملك العين على العين على المؤجّر في هذه الحالة .

ب. إذا كان الهلاك راجعاً إلى فعل المؤجّر كتقصيره في صيانة العين المؤجّرة أو تأخره في إجراءات الترميم الضرورية ، أو في القيام بأي التزام آخر كان ملزماً بتعويض المستأجر عن الانفساخ ، وفوات المنفعة عليه .

ت. إذا كان الهلاك بفعل المستأجر أو تابعيه جازّ للمؤجّر أن يرجع عليه بالتعويض عمّا أصابه من ضرر .

ث. إذا كان الهلاك بفعل الغير جازّ للمالك ، والمستأجر الرجوع على هذا الغير بالتعويض عن الضرر الذي أصاب أياً منهما .

٢. الهلاك الجزئي للعين المؤجّرة :

وهو زوال جزء من أجزاءها أو الحرمان من بعض منفعاتها ، والهلاك الجزئي كالهلاك الكلي قد يكون مادياً ، أو معنوياً .

أ. يتحقق الهلاك الجزئي المادي بانعدام جزء من العين المؤجّرة كتهديم جدار أو حجرة منشقة .

ب. يتحقق الهلاك الجزئي المعنوي من بعض منفعة العين ، ومثاله نزع ملكية جزء من الأرض المؤجّرة للمنفعة العامّة .

ويختلف حكم الهلاك الجزئي بحسب السبب الذي أدى إلى حدوثه :

أ. إذا كانَ الهلاك الجزئي بفعل المستأجر أو أحد تابعيه فلا أثر له على عقد الإيجار ، ولا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجّر بشيء كإعادة العين إلى أصلها ، وإنقاص الأجرة أو الفسخ بل يجب على المستأجر تعويض المؤجر عمّا أحدثه بالعين المؤجّرة .

ب. إذا كانَ الهلاك الجزئيّ بغير فعل المستأجر أو تابعيه ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجّر أن يعيد العين إلى أصلها ، لأن المؤجّر ملتزم بالصيانة ، ويجوز للمستأجر كذلك المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر نقص المنفعة ، ويجوز له المطالبة بالفسخ إذا كان الهلاك بحيث يجعل العين غير صالحة للانتفاع المقصود منها ، ويجوز له طلب التعويض إذا لحقه ضرر إلا إذا كان بسبب قوة قاهرة فلا تعويض له من المؤجّر .

مبحث : التزام المؤجّر بضمان التعرّض :

يضمن المؤجّر للمستأجر التعرّض له في الانتفاع بالعين المؤجّرة ، والمقصود بالتعرض هو ما يُعكّر على المستأجر حيازته وانتفاعه بالعين المؤجّرة سواء كان يهدد بتزع العين كلها أو بعضها ، أو يترتب عليه فوات الانتفاع منه . وإن لم يستطع المؤجّر ضمان التعرض ، حُقّ للمستأجر المطالبة بالفسخ ، أو إنقاص الأجرة ، وله حق الرجوع بالتعويض إن تضرر .

فرع : ضمان المؤجّر لتعرضه الشخصي :

يضمن المؤجّر كل تعرض ناتج عن فعله الشخصي أو فعل أحد أتباعه سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً ،

مسألة : أنواع التعرض الشخصي :

١. التعرض المادي ، وهو قيام المؤجّر بعمل يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين ، أو بملحقاتها كلياً أو جزئياً ، سواء كان الحرمان دائماً أو مؤقتاً ، ومثال ذلك أن يستردّ حيازة العين كلها أو جزء منها بالقوة ودون وجه حقّ .

٢. التعرّض القانوني ، ويقع إن ادّعى المؤجّر حقاً على العين المؤجّرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يجرمه من الانتفاع بها ، ومثال ذلك أن يؤجّر شخص دار غير مملوكة له ، ثمّ يصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملك كالإرث والوصية ، أو الشراء من المالك الحقيقي فيستند إلى حق الملكية الذي آل إليه ، ليتزلّ العين من يد المستأجر .

مسألة : شروط التعرّض الشخصي الذي يضمنه المؤجّر :

١. وقوع التعرض بالفعل ، وله حالتين :
أ. الأصل أنه يتحقق بعمل إيجابي ومثال ذلك أن يعمد المؤجر إلى دخول في العين المؤجرة عنوة ، وبلا مبرر .

ب. قد يحدث بعمل سلبي ، ومثال ذلك أن يمتنع المؤجر عن أداء خدماتٍ يلزمه عقد الإيجار بتقديمها .

٢. أن يترتب على التعرض الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجّرة ، وله حالتان :

أ. الحرمان من فائدة مادية ، ومثال ذلك هدم البوابة التي يدخل منها المستأجر لبيته .

ب. الحرمان من فائدة معنوية ، ومثال ذلك أن يستأجر الشخص ضقة في منزل أعدت للسكنى ، ومن ثمّ

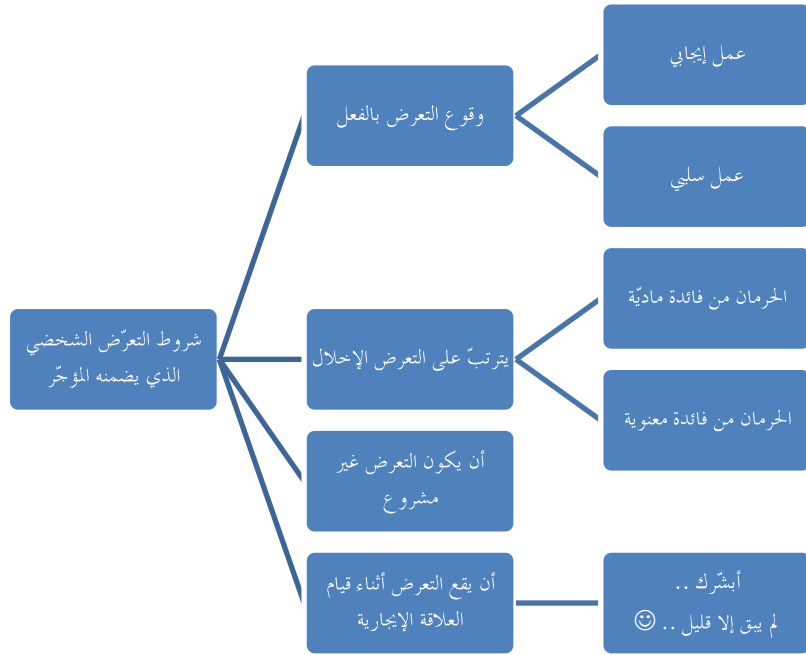
يأتي المؤجّر ، ويؤجّر شقة مجاورة مكتب خدمات عامة ، وهذا يستدعي كثرة دخول الناس ، وهذه

المسألة يقدرها القاضي .

٣. أن يكون التعرّض غير مشروع ، ونعني بذلك ألا يستند المؤجّر في العمل الذي يقوم به ، إلى حقّ يخوله القيام به ، وعلى ذلك لا يُعدّ تعرضاً قيامُ المؤجّر بإجراء الترميمات الضرورية فحقه في ذلك مقرر بنصّ القانون .

ومطالبة المؤجّر ببطلان عقد الإيجار لا يُعدّ تعرضاً للمستأجر ، وذلك لأن الالتزام بالضمان يستمد من عقد الإيجار على فرض قيامه صحيحاً .

كما أنه إذا أخلّ المستأجر بالتزام من التزاماته ، وطالب المؤجّر بفسخ عقد الإيجار فلا يُعدّ ذلك تعرضاً للمستأجر لأن حقّ المؤجر في ذلك مقرر بمقتضى القواعد العامّة .
٤. أن يقع التعرض أثناء قيام العلاقة الإيجاريّة .



مسألة : صور عمليّة للتعرض للمادي من المؤجّر :

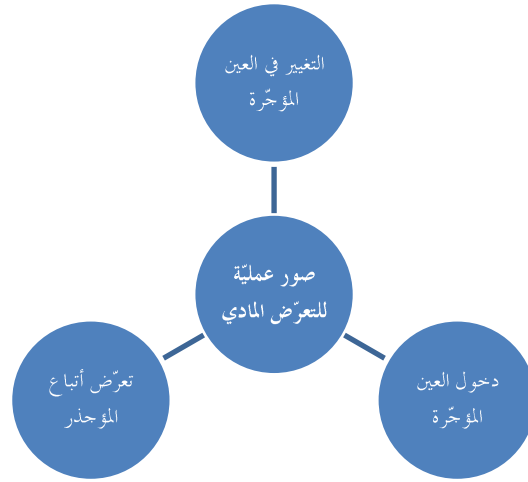
١. التغيير في العين المؤجّرة أو في ملحقاتها إذا أخلت بانتفاع المستأجر بالعين ، فكل تغيير يجريه المؤجّر في العين المؤجّرة أو ملحقاتها يُعدّ تعرضاً ، ومثاله لا يجوز للمؤجر المتزل أثناء الإيجار أن يبني عليها طابقاً جديداً ، وليس للمؤجر كذلك حبس ميزة من مزايا العين المؤجّرة كحبس الماء أو الكهرباء .
ولا مانع من إجراء التغيير في العين المؤجّرة إذا كان الإخلال المترتب عليه تافهاً ، ومما جرى العرف على التسامح فيه ، بشرط أن يكون إجراؤه مصلحة جديّة للمؤجر ، ومثال ذلك استبدال المؤجر المصعد القديم بمصعد جديد .

٢. دخول العين المؤجّرة واستعمالها ، فلا يجوز للمؤجر أن يدخل العين المؤجّرة أو يستعملها دون إذن من المستأجر ، وإلا عُدّ ذلك تعرضاً منه يضمنه ، ومثال ذلك إذا كان الشيء المؤجر سيارة فلا يحق للمؤجر استعمال أثناء إيجارته للمستأجر .

ولا مانع هنا من أن يضع إعلاناً يفيد أن المكان للإجارة أو البيع قبل انتهاء مدة العقد فترة وجيزة .
والأصل عدم جواز دخول المؤجر إلى العين المؤجّرة دون إذن ، إلا أن تم استثناء إذا وُجد نص في القانون أو العقد ، أو القضاء أو العرف .

٣. تعرّض أتباع المؤجّر ، والتعرض الصادر من أتباع المؤجّر يُعتبر صادر من المؤجّر نفسه لأن أتباعه يُعتبرون امتداداً له ، ويُسأل المؤجّر عن تعرّض أتباعه سواءً كانَ تعرضاً مادياً أو قانونياً ، ومن المهم أن نعلم أنه لا يقتصر التابع على الشخص الذي يعمل تحت إشراف المؤجّر ، وتوجيهه كالبوب والخدام إنما يشمل كل شخص لا يكون أجنبياً عن المؤجّر في تنفيذ عقد الإيجار ، ويكون التعرض منه قد ساقه إليه صلته بالمؤجّر ، وعلى ذلك يُعدّ تابعاً للمؤجّر كل من ينوب عنه كالولي ، والوصيّ ، والقائم ، والوكيل ، ويُعدّ تابعاً للمؤجّر الخلف العام ، والخلف الخاص ، ويضمن المؤجّر كذلك التعرض القانوني للمستأجر الثاني على المستأجر الأول .

ويُعدّ من أتباع المؤجر الأشخاص الذين يباشرون حقوق المؤجر على العين المؤجرة ، كالزوجة ، وأولاده ، بالإضافة إلى الأشخاص الذين يستعين بهم المؤجر في وفاء تعهّداته سواءً كانوا أعواناً له أو مساعدين .



مسألة : شروط ضمان المؤجر أفعال تابعيه :

١. أن يقع الفعل من التابع أثناء تأديته لمهمته كتابع ، أو بسبب تأديته لهذه المهمة ، ومثال ذلك البواب حين يمنع المستأجر من الدخول ، أو أهمل حراسة الشقة فسرقها للصوص ، أما إذا كان الفعل الذي صدر من التابع لا يدخل في مهمته فلا يضمنه المؤجر ، ومثال ذلك إرسال المستأجر البواب ليشتري له شيئاً من السوق فبدد التّقود .

٢. ألا يكون فعل التابع نتيجة تقصير من المستأجر ، ومثال ذلك يُدخل المستأجر بواب العمارة في شقته لأي غرض خاص له ، ويهمل مراقبته ، ويسرق أمتعته ، أو أن يشترك معه المستأجر في التقصير الذي أدى إلى الإخلال بانتفاعه ، ومثال ذلك أن يهمل المستأجر باب شقته فيتركه مفتوحاً ، ويهمل البواب حراسة الباب الخارجي ، ويترتب على ذلك سرقة الشقة .

مسألة : جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التعرض الشخصي :

١. التنفيذ العيني ، فإذا تعرّض المؤجر للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة تعرضاً مادياً ، حُقّ للمستأجر أن يطلب منع هذا التعرض ، ويحصل التغيير بأفعالٍ إيجابية وأفعالٍ سلبية :
 أ. إن حصل التغيير بأفعالٍ إيجابية ، كالتغيير في العين المؤجرة حُقّ للمستأجر الطلب من القضاء إلزام المؤجر بإعادة الحال لما كانت عليه ، وإن حدث التغيير بإحداث ضوضاء مثلاً حُقّ للمستأجر إلزام المؤجر بالكف عن ذلك .

- ب. إن حصل التغيير في صورة الامتناع عن تقديم الخدمات الملتزم بها المؤجر ، كتشغيل المصعد ، أو تغيير الغاز ، حقّ للمستأجر طلب تنفيذ ذلك عيناً .
- ويجدر التنبيه على أنه إذا كان التعرض قانونياً في شكل دعوى رفعها المؤجر على المستأجر ، حقّ للمستأجر دفع هذه الدعوى برفضها .
٢. فسخ العقد ، ويحق للمستأجر طلب فسخ العقد لعدم وفاء المستأجر بالتزامه بعدم التعرض ، ومثال ذلك قطع المؤجر أشجاراً لا يمكن غرسها مرة أخرى .
٣. إنقاص الأجرة ، وللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ، بقدر ما نقص من منفعة التعرض ، لأن الأجرة هنا مقابل المنفعة ، ومثال ذلك امتناع المؤجر عن تشغيل مصعد ، فهنا يحق للمستأجر طلب إنقاص الأجرة .
٤. التعويض ، وللمستأجر الحق في التعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة تعرض المؤجر له في الانتفاع بالعين المؤجرة ، بقدر ما لحقه من خسارة ، وما فاته من كسب .
٥. حبس الأجرة ، وتكون إذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال ذلك دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .
- وينبغي القول أن أحكام التعرض الشخصي أحكاماً مكتملة ، يجوز الاتفاق على مخالفتها شرط عدم الإعفاء من ضمان التعرض لأنه يمثل جوهر عقد الإيجار .



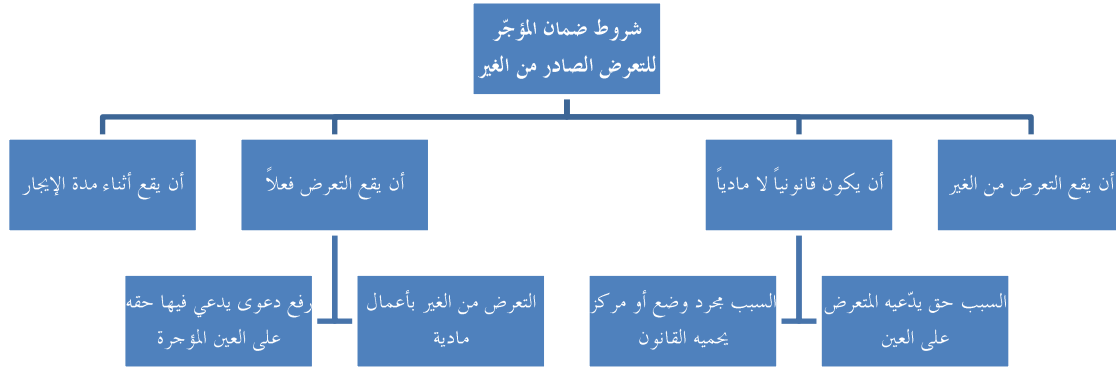
فرع : ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير :

ابتداءً ينبغي التنبيه على أنه لا يلتزم المؤجر إلا بالتعرض القانوني ، أما المادّي فلا ، وجميع أحكامه مكتملة لا تتعلق بالنظام العام ، ويجوز الاتفاق بخلافها .

مسألة : شروط ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير هي كالتالي :

١. أن يقع التعرض من الغير ، ويكون من شخص أجنبي عن عقد الإيجار .
٢. أن يكون التعرض قانونياً ، ويكون قانونياً إذا بُني على سبب قانوني ، وله حالتان :
 - أ. قد يكون السبب حقاً يدعيه المتعرض على العين المؤجرة .

- ب. قد يكون السبب مجرد وضع أو مركز يحميه القانون كالحيازة .
 وأي حق يدّعيه الغير صفة القانونيّة عليه سواء كان حقاً عينياً كالملكية ، أو حقاً شخصياً كالحق في الإيجار ، ومن الأمثلة على التعرض القانوني أن يطلب شخص من المستأجر إخلاء العين المؤجرة ، مستنداً على أن هذا المالك الحقيقي ، وأن الإيجار لا ينفذ في مواجهته .
 وشرط ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير أن يتعلّق الحق الذي يدّعيه الغير بالعين المؤجرة ، ويتعارض مع حقّ المستأجر ، ويكفي مجرد الادعاء لاعتبار التعرّض تعرضاً .
 ٣. أن يقع التعرّض فعلاً ، ويقع بأحد طريقتين :
 أ. التعرض من الغير بأعمال مادية ، كأن يدخل الأرض المؤجرة ، فإذا أراد المستأجر منعه من ذلك ادّعى أن له الحق في الدخول فيها والمرور منها بحجّة أن له حق ارتفاق بالمرور .
 ب. رفع دعوى يدعي فيها حقّه على العين المؤجرة .
 ٤. أن يقع التعرّض أثناء مدة الإيجار .



مسألة : آثار التعرّض القانوني الصادر من الغير :

بتوفّر شروط ضمان المؤجر ، وجب عليه ضمان التعرّض ، فإن لم ينجح في ذلك التزم بضمان الاستحقاق ، وستحدث فيما يلي عن ضمان التعرض وضمان الاستحقاق :

١. ضمان التعرض :

ونعني به وجوب دفع التعرّض عن المستأجر ، وهنا يجب على المستأجر إخطار المؤجر بمجرد حصول تعرّض قانوني من الغير ، حيث أن المؤجر هو صاحب الشئان وهو القادر على إثبات البطلان ، وليس للإخطار شكلاً خاصاً ، لكن المستأجر هو من عليه عبء إثبات أنه قد اخطر المؤجر .
 وإذا لم يتمّ الإخطار أصلاً ، أو تأخّر المستأجر فيه ، كان المستأجر مخلاً بالتزام مترتب في ذمته ، ويتحمّل المسؤولية ، ولا يحق له الرجوع على المؤجر بالضمان .
 أما إذا ثبت أن دعوى المتعرض كانت صحيحة ، ولو تمّ الإخطار ، أو كان المؤجر يعلم بالتعرض أصلاً ، فلا يتحمّل المستأجر المسؤولية ، ولا يؤثر على حقه بالضمان .

مضمون التزام المؤجر بدفع التعرّض :

إذا تمّ إخطار المستأجر للمؤجر بوقوع التعرّض الصادر من الغير ، كان على المؤجر أن يتّخذ الإجراءات اللازمة لدفع هذا التعرّض ، وله حالتان :

أ. إذا كان التعرّض قد وقع في صورة أعمال مادية مقترنة بادعاء الحق ، وجب على المؤجّر اتخاذ كافّة الإجراءات القانونية لدفع هذا التعرّض ، ومثال ذلك رفع المؤجّر دعاوى الحيازة .

ب. إذا كان التعرّض قد وقع في صورة دعوى مرفوعة من المتعرّض على المستأجر ، فيجب على المؤجّر أن يتدخل بمجرد علمه بالتعرّض ، وللمستأجر الحق في البقاء في الدعوى أو الخروج منها .

وإذا نجح المؤجّر في دفع التعرّض اعتُبر موفياً بالتزامه بالضمان .

ويجدر القول بأنه إذا كان التعرض القانوني قد أخل بانتفاع المستأجر في الفترة السابقة على الحكم في الدعوى لمصلحة المؤجّر ، كأن تأمر المحكمة بوضع العين تحت الحراسة ، حقّ له مُطالبه المؤجّر بنقص أجره هذه الفترة ، أو بإعفائه منها ، أو الفسخ إذا كانت المدة طويلة .

٢. ضمان الاستحقاق :

ويكون حين لا ينجح المؤجّر في دفع التعرّض القانوني الصادر من الغير ، ومؤدّى ضمان الاستحقاق ثبوت الحق للمستأجر في طلب فسخ عقد الإيجار إذا كان الإخلال جسيماً ، أو نقص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة ، مع التعويض إن كان ثمّ ضرر ، ويلتزم المؤجّر بالتعويض حتى وإن كان حسن النية ، لأنه لم يف بالتزام الضمان .

فرغ : عدم ضمان المؤجّر للتعرض المادي الصادر من الغير :

مسألة : شروط عدم ضمان المؤجّر التعرّض المادي الصادر من الغير :

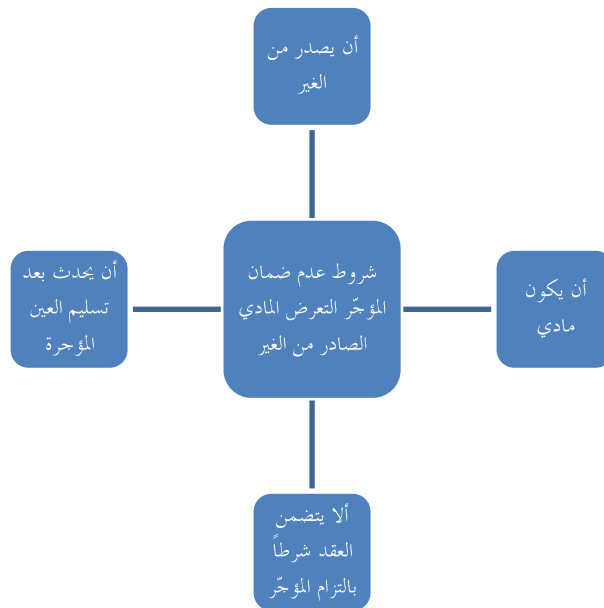
١. أن يكون التعرّض صادراً من الغير ، باستثناء إذا وقع التعرّض بالاشتراك مع المؤجّر عن طريق تحريضه له ،

أو إذا منع المؤجّر المستأجر من رعاية العين المؤجرة الرعاية التي تجعله في مأمن من وقوع التعرّض الفعلي ، ومثال ذلك إذا منع المؤجّر المستأجر من المبيت في الحقل ، ثم أتى أحد اللصوص وسرق المزروعات .

٢. أن يكون التعرض مادياً ، كسرقة لص أمتعة المستأجر دون إهمال من البواب .

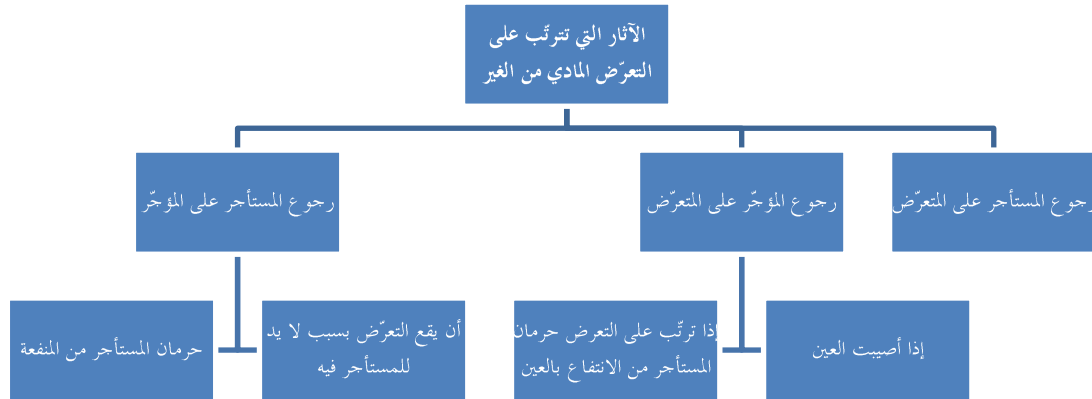
٣. ألا يتضمّن العقد شرطاً يقضي بالتزام المؤجّر بضمان المؤجّر بضمان التعرّض المادي .

٤. أن يحدث التعرّض بعد تسليم العين المؤجرة ، أما إن حدث التعرض قبل التسليم فيلتزم المؤجّر بدفعه .



مسألة : الآثار التي تترتب على التعرض المادي من الغير :

١. رجوع المستأجر على المتعرض ، فيحق له هنا رفع دعوى وضع اليد على المتعرض ، وإذا انتزع المتعرض حيازة العين المؤجرة كان للمستأجر أن يرفع عليه دعوى استرداد الحيازة .
وللمستأجر كذلك أن يطالب المتعرض بالتعويض ، إن كان ثم ضرر .
٢. رجوع المؤجر على المتعرض ، وللمؤجر أن يرجع على الغير المتعرض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية في حالتين :
أ. إذا ترتب على التعرض ضرر أصاب العين المؤجرة ذاتها .
ب. إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين ، فرجع المستأجر على المؤجر بفسخ الإيجار ، أو إنقاص الأجرة ، فإن المؤجر يجوز له الرجوع بدوره على المتعرض بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار ، أو إنقاص الأجرة ، أو التعويض إن كان ثم ضرر من عودة المستأجر على المؤجر بنص يوجب ضمان التعرض المادي في العقد .
٣. رجوع المستأجر على المؤجر ، ويُشترط لجواز مطالبة المستأجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة شرطان :
أ. أن يقع التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه .
ب. أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يجرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كأن يكون الهلاك جسيمياً فيفسخ العقد قانوناً ، أو هلاكاً جزئياً فينقص المستأجر الأجرة ، أو يطالب بفسخ العقد إن انتفى الانتفاع .
وإذا كان الحرمان مؤقتاً ، فإن العقد يتوقف لحين زوال السبب المؤدي لحرمان المستأجر من المنفعة .
وإذا أسفر التعرض عن حدوث أضرار بالعين المؤجرة فإن المؤجر يلتزم بإصلاحها بناءً على التزامه بصيانة العين المؤجرة .



فرع : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية وفوات الوصف :

العيوب ابتداءً هو شائبة تشوب الشيء على غير المألوف فيه ، في حالته العادية ، ومن الأمثلة عليها هنا وجو رطوبة زائدة تضر بصحة الشخص العادي .
ويأخذ حكم العيب فوات الوصف المرغوب فيه ، وهو الوصف الذي يتعهد المؤجر صراحةً بتوفيره في العين المؤجرة ، أو ما يقتضيه الانتفاع بالعين المؤجرة .

مسألة : الشروط الواجب توفرها في العيب :

١. أن يكون العيب مؤثراً ، بمعنى أنه يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو يُنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، فإن لم يترتب على وجود العيب نقص في الانتفاع ، أو كان النقص يسيراً فلا يكون مؤثراً ، ولا يضمنه المؤجر .

والقاضي هو من يقدر جسامة العيب ، ومثال الجسامة انبعاث روائح كريهة ، أو وجود رشح بالأرضية بالنسبة للمساكن .

ويأخذ حكم العيب المؤثر بعض الأمر ومنها :

أ. خلو العين من صفة تعهد المؤجر صراحةً بتوافرها ، ومثال ذلك إذا أكد المؤجر للمستأجر أن الشمس تدخل للمترل المؤجر ، ثم لم يتبين ذلك ، ولم تدخل فهذا عيب مؤثر .

ب. خلو العين المؤجرة من صفة يقتضيها الانتفاع المقصود بالإيجار ، ومثال ذلك من يؤجر مكاناً باعتبار أنه مصنع ثم اتضح أنه لا يتحمل الآلات الثقيلة ، فهذا عيب مؤثر .

٢. أن يكون العيب خفياً ، ونعني بها :

أ. أن يكون غير ظاهر في الشيء المؤجر ، فإن كان ظاهراً ولم يعترض فلا يُعتبر عيباً .

ب. إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي.

ت. تأكيد خلو العين من العيوب من المؤجر .

ث. إخفاء المؤجر العيب غشاً منه .

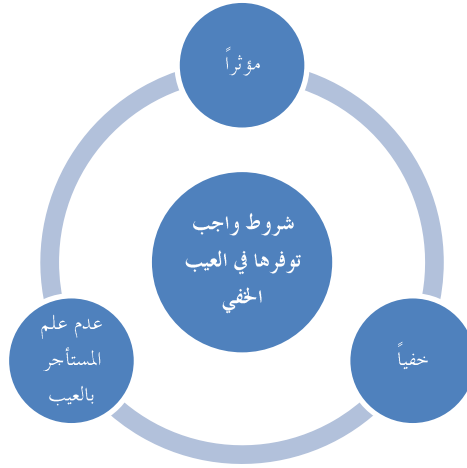
٣. ألا يكون المستأجر عالماً بالعيب :

قد يكون العيب مؤثراً وخفياً ، ومع ذلك لا يُسأل عنه المؤجر إذا كان المستأجر على علم بهذه العيوب وقت التعاقد ، وتسلم العين المؤجرة بالرغم من خفائه ، فعلم المستأجر بالعيب ، وسكوته عنه يُعدّ رضاً منه .

وينبغي التنبيه هنا على أن من عليه عبء إثبات علم المستأجر وقت التعاقد هو المؤجر .

وإذا توافرت هذه الثلاثة شروط تحقق التزام المؤجر بالضمان ، وإن كانت بعد التعاقد أو سابقة عليه ، مؤقتة أو دائمة .

فالمؤجر يضمن العيب ، ويلتزم بإزالته سواء كان عالماً به أو غير عالم ، لكنّه لا يكون مسؤولاً عن تعويض المستأجر إذا ثبت أنه لم يكن يعلم به .



الآثار التي تترتب على تحقق ضمان العيوب الخفية :

١. التنفيذ العيني ، ويجوز للمستأجر أن يُطالب المؤجر بالتنفيذ العيني ، أي أن يطلب منه إعادة العين لحالتها ، وتكون بثلاثة حالات :
 - أ. إخطار المستأجر المؤجر لكي يقوم بالتنفيذ العيني ، ويتحمل المستأجر نتيجة تقصيره في الإخطار ، إلا إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بوجود العيب .
 - ب. من حق المستأجر إصلاح العيب على نفقة المؤجر ، وخصماً من أجرته ، شرط أخذ تصريح من القضاء .
 - ت. من حق المستأجر إصلاح العيب بغير تصريح من القضاء ؛ إذا كانت الإصلاحات مستعجلة أو بسيطة ، لكن لا يحق له أن يكون إصلاح العيب مرهقاً للمؤجر فإن كان كذلك ، فمن حق المستأجر طلب الفسخ ، أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان تمّ ضرر .
٢. الفسخ ، وللمستأجر بدلاً من المطالبة بإزالة العيب أن يطلب فسخ عقد الإيجار ، وللقضاء سلطة تقديرية إجابة أو رفضاً .
٣. إنقاص الأجرة ، وتكون بما يقابل نقص الانتفاع ، وتكون من وقت اكتشاف العيب ، لا من وقت المطالبة .
٤. التعويض ، ويحق للمستأجر التعويض إذا ثبت الضرر بسبب العيب ، ولا يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر إلا عن الأضرار المباشرة ، ولا بد أن يكون المؤجر عالماً بوجود العيب ليعوّض ، وقد افترض القانون هذا ، لأن العين المؤجرة كانت في يده ، وكان أقدر الناس على اكتشاف ما بها من عيوب ، فيكون المؤجر إذاً في الأصل مسؤولاً عن التعويض ، إلا أنه يستطيع أن ينفي هذه المسؤولية عنه إذا أثبت أن العيب لم يكن إلا بعد التعاقد ، ولم يحظره المستأجر بما في الوقت المناسب .



ويجوز الاتفاق على خلاف أحكام ضمان العيوب الخفية لأنها مكتملة ، لكن شرط الإعفاء له حالتين هما :

١. أن يكون المؤجر قد أخفى غشاً سبب الضمان ، وذلك لأن الغش يُبطل الاتفاق .
٢. إذا كان وجود العيب يجعل العين المؤجرة في حالة من شأنها تعريض صحة المستأجر للخطر ، أو من يعيش معه أو عماله لخطر جسيم ، ففي هذه الحالة يحق للمستأجر طلب الفسخ فقط لا إنقاص الأجرة أو التعويض .

وهنا .. انتهت المذكرة الشاملة لمادة المعاملات المدنية ،،

وفقك الله وأعانك أخي الحبيب ،،

مذكرات سلسلة تيسير الفنون لطلاب القانون^{١٥} ، المتوفرة في مكتبة كلية اللغات والترجمة ، ومركز التصوير في كلية الحقوق والعلوم السياسية ، والقويفل للتصوير :

م	المقرر	الرمز	المحاضر	م	المقرر (مذكرات جديدة)	الرمز	المحاضر
١	مدخل إلى الفقه الإسلامي	١١٣ حق	الشيخ د. هشام السعيد	١٣	أحكام الوصايا والوقف والمواريث	٢٢٧ حق	الشيخ د. نايف أبا الخيل
٢	تاريخ القانون	١١٢ حق	د. حسن عبد الحميد	١٤	القضاء الإداري	٢٣٨ حق	د. الدين الجليلي أبو زيد
٣	مبادئ القانون	١٠١ حق	د. رزق الرئيس	١٥	مقدمة في علم السياسة	١٠١ ساس	د. أحمد محمد وهبان
٤	القانون الإداري (١)	١٣٨ حق	د. أيمن مرعي	١٦	المعاملات المدنية	٢١٥ حق	د. رضا محمود العبد إبراهيم
٥	القانون الدولي العام (١)	١٣٥ حق	د. محمد المسعودي	١٧	القانون الدولي العام (٢)	٢٣٩ حق	د. محمد صافي الخيش
٦	النظرية العامة للالتزامات (١)	١١٤ حق	د. عبدالرزاق نجيب	١٨	القانون التجاري	٢٢٦ حق	د. عصام الغامدي
٧	القانون الدستوري	١٣٧ حق	د. الدين الجليلي أبو زيد				
٨	نظام الزكاة والضرائب	٢٣١ حق	د. أيمن مرعي				
٩	النظرية العامة للالتزامات (٢)	٢١٢ حق	د. عبدالرزاق نجيب				
١٠	القانون الإداري (٢)	٢٢٣ حق	د. الدين الجليلي أبو زيد				
١١	قانون المرافعات	٢١٤ حق	د. متولي مرسي				
١٢	القانون الجزائي العام (١)	٢٤٥ حق	د. أحمد لطفي				

تمت بحمد الله ،،

^{١٥} حتى الفصل الثاني للعام الدراسي ١٤٣٣/١٤٣٤ هـ .