

عقد الإيجار

١٧	... (موج) ...	١٧
٢٦	... (موج) ...	٢٦
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧

فهرس

لمشتملات المجلد الأول

٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧
٢٧	... (موج) ...	٢٧

عقد الإيجار

مقدمة

٣	١ - التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى ... ٣	٣
٣	التعريف بالإيجار ... ٣	٣
٤	خصائص عقد الإيجار ... ٤	٤
٦	تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى ... ٦	٦
٦	التباس الإيجار بالبيع (إحالة) ... ٦	٦
٧	التباس الإيجار بالعارية ... ٧	٧
٩	التباس الإيجار بالقرض ... ٩	٩
١٠	التباس الإيجار بالمفاوضة ... ١٠	١٠
١٣	التباس الإيجار بمقد العمل ... ١٣	١٣
١٤	التباس الإيجار بالوكالة ... ١٤	١٤
١٥	التباس الإيجار بالوديعة ... ١٥	١٥
٢٠	التباس الإيجار بالشركة ... ٢٠	٢٠
٢١	التباس حق المستأجر بحق الانتفاع ... ٢١	٢١
٢٢	التباس حق المستأجر بحق الارتفاق ... ٢٢	٢٢
٢٣	٢ - عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية ... ٢٣	٢٣
٢٣	البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار ... ٢٣	٢٣
٢٥	أهمية عقد الإيجار ... ٢٥	٢٥
٢٦	المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار ... ٢٦	٢٦
٢٧	أساس تحديد الأجرة في عقد الإيجار ... ٢٧	٢٧
٣٠	٣ - التنظيم التشريعي لعقد الإيجار ... ٣٠	٣٠
٣٠	التعنين المدفئ القديم ... ٣٠	٣٠

التفتين المدف الجديده ... ٣١
 ما استحدثه التفتين المدف الجديده من التعديلات ... ٣٢
 التشريعات الاستثنائية ... ٣٣
 بقا التفتين المدف القديم معمولاً به في بعض عقود الإيجار ... ٣٤
 خطة البحث ... ٣٥

الباب الأول

الإيجار بوجه عام

الفصل الأول - أركان الإيجار

تطبيق اقواعد العامة ... ٣٦
 الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار ... ٣٧
 المبحث الأول - شروط انعقاد ... ٣٧
 المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار ... ٣٨
 § ١ - من له حق الإيجار ... ٣٨
 (١) المؤجر هو المالك ... ٣٩
 البالغ الرشيد ... ٣٩
 القاصر والمجهور ... ٣٩
 المريض مرض الموت ... ٣٩
 المشتري والبايع في عقد البيع غير المسجل ... ٤١
 المالك الذي فسخ عنه ملكية المالك تحت شرط فاسخ ... ٤٢
 المفسس ... ٤٤
 الدين التي تصف عنه إجراءات نزع الملكية ... ٤٥
 (ب) المؤجر من له حق الانتفاع ... ٤٥
 مالك حق الانتفاع ... ٤٥
 مالك حق السكن وماك حق الاستعمال ... ٤٨
 المسأجر ... ٤٩
 المستعير وحافظ الوديعة ... ٤٩
 الدائن المرتهن وعن حيازة ... ٥٠
 الدائن المرتهن رهناً رسمياً ... ٥٣

(ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء ... ٥٣
 النائب عن المالك ... ٥٣
 الوكيل ... ٥٥
 مفقئ الزمانة ... ٥٦
 مدير الشركة ... ٥٦
 الزوج ... ٥٦
 الخادم القسائي ... ٥٧
 مستهلك التفليسة ... ٥٨
 ناظر الوقف - إحالة ... ٥٨
 (د) المؤجر فضول ... ٥٨
 متى يكون المؤجر فضولياً ... ٥٨
 المالك في الشيوع ... ٥٩
 الحائز لعين ... ٦٥
 غير الحائز (إيجار ملك الغير) ... ٦٧
 § ٢ - من له حق الاستئجار ... ٧٠
 القاعده العامة ... ٧٠
 الاستثناءات ... ٧٠
 قد يكون المسأجر هو المالك لعين المؤجرة ... ٧٢
 المطلب الثاني - تطابق الإيجاب والتبويل ... ٧٣
 § ١ - الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل خاص ... ٧٣
 تطبيق اقواعد العامة ... ٧٣
 شكل عقد الإيجار ... ٧٨
 الإيجار المكتوب ... ٧٨
 الانتفاع بالعين دون عقد ... ٧٩
 § ٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار ... ٨١
 المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار اتام ... ٨١
 الوعد بالإيجار - صوره وشروط انعقاده ... ٨٢
 الآثار التي ترتب على الوعد بالإيجار ... ٨٥
 الآثار التي ترتب على الوعد بالاستئجار ... ٨٦
 الآثار التي ترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار ... ٨٦

التفتين المدف الجديده ... ٣١

ما استحدثه التفتين المدف الجديده من التعديلات ... ٣٢

التشريفات الاستثنائية ... ٣٣

بقاء التفتين المدف القديم مسؤلاً به في بعض عقود الإيجار ... ٣٤

خطة البحث ... ٣٥

الباب الأول

الإيجار بوجه عام

الفصل الأول - أركان الإيجار

تطبيق القواعد العامة ... ٣٦

الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار ... ٣٧

المبحث الأول - شروط انعقاد ... ٣٧

المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار ... ٣٨

١ - من له حق الإيجار ... ٣٨

(١) المؤجر هو المالك ... ٣٩

البالغ الرشيد ... ٣٩

القاصر والمجنون ... ٣٩

المريض سرغ الموت ... ٣٩

المشترى والبائع في عقد البيع غير المسجل ... ٤١

المالك الذي فسح عقد ملكية المالك تحت شرط فاسخ ... ٤٢

الفلس ... ٤٤

الدائن الذي تنتهض عنه إجراءات نزع الملكية ... ٤٥

(ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء ... ٤٥

مالك حق الانتفاع ... ٤٥

مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال ... ٤٨

المستأجر ... ٤٩

المستجير بوحاظ الوديعة ... ٤٩

الدائن المرتهن ضمن حيازة ... ٥٠

الدائن المرتهن رهناً رسمياً ... ٥٣

(ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء ... ٥٣

التائب عن الملك ... ٥٣

الوكيل ... ٥٥

مقتضى تراضة ... ٥٥

مدير الشركة ... ٥٦

الزوج ... ٥٦

الحارس لكفأل ... ٥٧

مستدك التفليسة ... ٥٨

ناظر الوقف - إسالة ... ٥٨

(د) المؤجر فضول ... ٥٨

من يكون للمؤجر فضولاً ... ٥٨

المالك في الشيوع ... ٥٩

الحائز لقبين ... ٦٥

غير الحائز (إيجار ملك التبر) ... ٦٧

٢ - من له حق الاستئجار ... ٧٠

القاعدة العامة ... ٧٠

الاستثناءات ... ٧٠

له يكون المسأجر هو المالك لقبين المترجرة ... ٧٢

المطلب الثاني - تطابق الإيجاب والتبول ... ٧٣

١ - الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل خاص ... ٧٣

تطبيق القواعد العامة ... ٧٣

شكل عقد الإيجار ... ٧٨

الإيجار المكتوب ... ٧٨

الانتفاع بالقبين دون مفق ... ٧٩

٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار ... ٨١

المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار تمام ... ٨١

الوعد بالإيجار - صورته وشروط انعقاده ... ٨٢

الأثار التي تترتب على الوعد بالإيجار ... ٨٥

الأثار التي تترتب على الوعد بالاستئجار ... ٨٦

الأثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار ... ٨٦

صفحة

٣ § - الإيجار المقترون بأجل واقف أو المعاقف على شرط
والإيجار المقترون بحق العدول والإيجار المقترون بعربون
والإيجار المقترون بوعده بالبيع ... ٨٧

الإيجار المقترون بأجل واقف أو المعاقف على شرط ... ٨٧
الإيجار المقترون بحق العدول ... ٨٩
الإيجار بالعربون ... ٩١
الإيجار المقترون بوعده بالبيع ... ٩٤

المبحث الثاني - شروط الصحة ... ٩٥

المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار ... ٩٦

الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية ... ٩٦
الولاية ... ٩٦

١ § - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر ... ٩٧

(١) أهلية المؤجر ... ٩٧
يمكن أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ... ٩٧
البائع الرشيد ... ٩٧
حامض التمييز ... ٩٧
القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ... ٩٩
القاصر إذا بلغ الثالثة عشرة وأذن له في تسلم أمواله ... ٩٩
ذو النقلة والسفيه ... ١٠٢
القالب والحكوم عليه وذو العاهتين ... ١٠٥

(ب) الولاية في الإيجار ... ١٠٦
من له الولاية : ... ١٠٦
الولي ... ١٠٦
القوصى والقلم ... ١٠٩

٢ § - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر ... ١١٣

(١) أهلية المستأجر ... ١١٣
الاستيجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال
التصرف ... ١١٣

صفحة

البائع الرشيد ... ١١٥
حامض التمييز ... ١١٥
القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ... ١١٥
القاصر إذا بلغ الثالثة عشرة وأذن له في تسلم أمواله
وإدارتها ... ١١٦
القاصر إذا بلغ الثالثة عشرة وأذن له في التجارة ... ١١٦
ذو النقلة والسفيه ... ١١٧
(ب) الولاية في الاستيجار ... ١١٧
الولي ... ١١٧
القوصى والقلم ... ١١٨

المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار ... ١١٨

تطبيق القواعد العامة ... ١١٨
التلط في شتم المستأجر ... ١١٩
التلط في العين المؤجرة ... ١٢٠
العين والاستغلال في عقد الإيجار ... ١٢٢

الفرع الثاني - المحل في عقد الإيجار ... ١٢٣

المبحث الأول - الشيء المؤجر ... ١٢٤

المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر ... ١٢٦

وجود الشيء المؤجر ... ١٢٦
تعيين الشيء المؤجر ... ١٢٨
قابلية الشيء المؤجر للتسليم فيه ... ١٢٨
عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك ... ١٣٢

المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر ... ١٣٣

المقار ... ١٣٣
المتقول ... ١٣٤
الحقوق العينية والحقوق الشخصية ... ١٣٥
الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية ... ١٣٦
الحقوق المعنوية ... ١٣٦
المبحث الثاني - مدة الإيجار ... ١٤٠

ملحة

المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة	١٤١
حد التوقيت	١٤١
جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المتأجر أو لمدة حياة المؤجر	١٤٥
جزاء الإيجار المؤبد	١٤٨
المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر	
إثبات المدة التي اتفقا عليها	١٥١
من يمتد بمواعيد دفع الأجرة لتعديدها مدة الإيجار	١٥٣
كيف تبين مدة الإيجار في الفروض السالفة ذكرها	١٥٤
المبحث الثالث - الأجرة	١٥٨
المطلب الأول - جنس الأجرة	١٦٠
الأسل في الأجرة أن تكون نقودا	١٦٠
وقد تكون الأجرة مقدمة لأخرى غير النقود	١٦١
ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدة الإيجار ولا في جميع أجزاء العين المؤجرة	١٦٣
وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الفلحة التي يجنيها المتأجر	١٦٣
المطلب الثاني - تقدير الأجرة	١٦٤
الأجرة السورية والأجرة الناهية والأجرة البهنة	١٦٥
من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد	١٦٦
كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها	١٧٠
الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره	١٧١
المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار	١٧٢
المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التصديق المدنى القديم	١٧٣
§ ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه	١٧٤
حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين	١٧٤
الكتابة	١٧٤
الإقرار	١٧٧
اليمين	١٧٨

ملحة

§ ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه	١٧٩
(أ) بدء التنفيذ يتنازع فيه	١٧٩
لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين	١٧٩
أعمال البدء في التنفيذ	١٨٠
(ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه	١٨١
إثبات الأجرة	١٨١
إثبات المدة	١٨٣
إثبات شروط الإيجار	١٨٣
المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التصديق المدنى الجديد	١٨٤
رجوع التصديق المدنى الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار	١٨٥
جواز إثبات الإيجار بالبيينة أو بالفقران فيما لا يجاوز عشرة جنهات	١٨٥
عدم جواز إثبات الإيجار بالبيينة أو بالفقران فيما يجاوز عشرة جنهات	١٨٧
يكفى في التصديق المدنى الجديد إثبات عقد الإيجار لنفسه دون إثبات الأجرة أو المدة	١٨٨
الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة	١٨٨
المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير	١٨٨
المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٨٩
من لا يعتبر من الغير فيكون التاريخ العرفى لعقد الإيجار حجة عليه	١٨٩
من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان ثابتا بتاريخه	١٩٠
يشترط في الغير أن يكون حسن السنية	١٩٣
المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٩٥
من يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٩٥
من هو الغير الذي لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه	١٩٦
جزاء عدم تسجيل الإيجار	١٩٧
المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار	١٩٩
مباراة العقد واسعة - العقود الطرورية	١٩٩
مباراة العقد غير واسعة	٢٠١
قيام الشك في التصرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في مصلحة المدنى	٢٠٣

الفصل الثاني - الآثار التي تترتب على الإيجار

الفرع الأول - التزامات المؤجر ... ٢٠٥

المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة ... ٢٠٧

المطلب الأول - ما الذي يجب أن يسلم ... ٢٠٧

§ ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة ... ٢٠٨

تطبيق أحكام تحديد مقدار البيع ... ٢٠٨

حالة نقص العين المؤجرة ... ٢١٠

حالة زيادة العين المؤجرة ... ٢١٢

تقديم الهدوى التي تنشأ من نقص العين المؤجرة أو زيادتها ... ٢١٣

§ ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة ... ٢١٤

المقصود بملحقات العين المؤجرة ... ٢١٤

تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة ... ٢١٥

المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة ... ٢١٨

§ ١ - التحسين المذق القديم ... ٢٢٠

تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع ... ٢٢٠

صلاحية العين لفرض الذي أوجرت من أجله ... ٢٢١

حصول غلى بالعين قبل التسليم ... ٢٢٢

عدم وجود موافق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ... ٢٢٣

التعديل في التزام المؤجر ... ٢٢٣

§ ٢ - التحسين المذق الجديد ... ٢٢٤

تسليم العين وملحقاتها في حالة صلاحة ... ٢٢٤

ارتفاع الموائق التي تحول دون الانتفاع بالعين ... ٢٢٥

التعديل في التزام المؤجر ... ٢٢٦

المطلب الثاني - كيف ومتى وأين يكون التسليم ... ٢٢٧

§ ١ - كيف يكون التسليم ... ٢٢٧

التسليم الفعلي ... ٢٢٨

تطبيقات في التسليم الفعلي ... ٢٢٩

تسليم المحكي ... ٢٣٠

§ ٢ - متى يكون التسليم ... ٢٣٢

تطبيق القواعد العامة ... ٢٣٢

عدم دفع الأجرة من مدة التأخير ... ٢٣٢

حسب المؤجر لمن حتى يسقط الأجرة ... ٢٣٣

§ ٣ - أين يكون التسليم ... ٢٣٤

تطبيق القواعد العامة ... ٢٣٤

مكان تسليم الشيء المصدر ... ٢٣٥

§ ٤ - نفقات التسليم ... ٢٣٥

تطبيق القواعد العامة ... ٢٣٥

نفقات تسليم العين المؤجرة ورمها تكون على السأجر ... ٢٣٦

المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم ... ٢٣٦

§ ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين ... ٢٣٨

الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملا ... ٢٣٨

التفريط بالعين ... ٢٣٩

إنقاس الأجرة ... ٢٤٠

فسخ العقد ... ٢٤٠

التعويض ... ٢٤٢

الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقضاء ... ٢٤٣

§ ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين ... ٢٤٤

الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده ... ٢٤٥

لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعده التسليم ... ٢٤٥

هلاك العين قبل التسليم - إحالة ... ٢٤٦

المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة ... ٢٤٦

المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التحسين المذق القديم ... ٢٤٧

عدم التزام المؤجر بسبل أية مرة : ... ٢٤٧

التصوص القانونية ... ٢٤٨

القبض ... ٢٥٣

مقدمة

المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد ٢٥٧

§ ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ٢٥٧

(١) الالتزام بالصيانة ٢٥٨

أنواع ثلاثة من الترميمات : ٢٥٩

الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة ٢٥٩

الترميمات التأجيلية - إحالة ٢٦٠

الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ٢٦٠

إجراء الترميمات الضرورية دون الكفاية ٢٦١

تكاليف العين المؤجرة تلتزم بالترميمات الضرورية ٢٦٣

جواز الاتفاق على تعديل الالتزام ٢٦٤

(ب) جزاء الالتزام بالصيانة ٢٦٥

التنفيذ العملي ٢٦٦

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٧١

التعويض ٢٧٢

الفرق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد ٢٧٤

§ ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٧٤

الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ٢٧٦

الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز قسماً

القيام بها ٢٧٧

حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٧٧

حق المسأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٨٠

حق يجوز قسماً أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر ٢٨١

§ ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار ٢٨٢

(١) الهلاك الكلي ٢٨٤

الهلاك المادي والهلاك القانوني ٢٨٤

سبب الهلاك الكلي ٢٨٥

انقضاء الإيجار هلاك العين هلاكاً كلياً ٢٨٥

(ب) الهلاك الجزئي أن الحقل في الانتفاع بالعين ٢٨٧

التمييز بين الهلاك الجزئي وسبب العين إلى الترميم والبيع في العين ٢٨٧

الهلاك الجزئي والحقل في الانتفاع بالعين ٢٨٨

التنفيذ العملي ٢٩١

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٩٤

مقدمة

التعويض ٢٩٥

المبحث الثالث - ضمان التعرض ٢٩٧

المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي ٢٩٨

§ ١ - أنواع التعرض وشروطه ٢٩٩

أنواع التعرض الشخصي ٢٩٩

التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على ٢٩٩

تعريفات قانونية ٣٠٠

التعرض المبنى على سبب قانوني ٣٠٢

شروط التعرض الشخصي ٣٠٤

الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل ٣٠٤

الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار ٣٠٥

الشرط الثالث - أحصال المؤجر بحقوق دون انتفاع المسأجر بالعين ٣٠٥

المؤجرة أو تحمل هذا الانتفاع ٣٠٥

الشرط الرابع - عدم اشتداد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حد ٣٠٥

ثابت له ٣٠٧

§ ٢ - صور مختلفة لتعرض الشخصي ٣٠٨

(١) التعرض في العين المؤجرة واستعمالها واستعمالها للإعلان ٣٠٩

(ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها ٣١١

(ج) الإعلان بوجود الانتفاع التي عصمت لها العين المؤجرة ٣١٤

(د) مزاحة المسأجر في تجارته أو صناعته ٣١٦

(هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين معجورة بملكية المؤجر ٣٢٢

(و) أعمال تعرض الصادر من اتباع المؤجر ٣٢٣

§ ٣ - أجزاء المرتب على التعرض الشخصي ٣٢٨

التنفيذ العملي - حيس الأجرة ٣٢٨

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٣٣٢

التعويض ٣٣٣

عدم قابلية التزام المؤجر بتعرضه للانتقام ٣٣٦

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه ٣٣٦

المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير ٣٣٩

§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني ٣٣٩

صفحة

(١) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ... ٣٤١

الشروط الأولى - صدور التعرض من الغير ... ٣٤١

الشروط الثانية - اداء الغير حتماً بتناقل العين المؤجرة ويتنازل ... ٣٤٢

مع حق المتأجير ... ٣٤٢

الشروط الثالثة - وقوع التعرض بالفعل ... ٣٤٥

الشروط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ... ٣٤٦

(ب) ما يترتب على قيام التعرض ... ٣٤٦

ضمان التعرض وضمان الاستحقاق ... ٣٤٦

أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض ... ٣٤٧

دفع المؤجر لتعرض ... ٣٤٩

حق يجوز لمستأجر دفع التعرض بنفسه ... ٣٥٢

ثانياً - ضمان الاستحقاق ... ٣٥٨

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعريض الغير المبنى على سبب قانوني ... ٣٦٠

للاقتضاء ... ٣٦٠

جواز الائتلاف على تشييد أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير ... ٣٦٠

المبنى على سبب قانوني ... ٣٦٠

٢ § - التعرض للمادى الصادر من الغير ... ٣٦٤

(١) الشروط الواجب توافرها في التعرض للمادى الصادر من الغير ... ٣٦٦

حق لا يكون المؤجر مسئولاً عنه ... ٣٦٦

الشروط الأولى - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به ... ٣٦٧

الشروط الثانية - التعرض مادي لا يستند فيه التعرض إلى حق ... ٣٦٨

يعفيه ... ٣٦٨

الشروط الثالثة - حدوث التعرض بعد تسليم العين لمستأجر ... ٣٦٩

وأثناء انتفاعها بها ... ٣٦٩

(ب) ما يترتب على قيام التعرض للمادى الصادر من الغير ... ٣٧١

لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع ... ٣٧١

أولاً - الرجوع على المتعرض ... ٣٧٢

رجوع المتأجير على المتعرض ... ٣٧٢

رجوع المؤجر على المتعرض ... ٣٧٤

ثانياً - الرجوع على المؤجر ... ٣٧٥

اشتراط المتأجير الرجوع على المؤجر ... ٣٧٥

حرمان المتأجير من الائتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض ... ٣٧٦

المادى ... ٣٧٦

صفحة

٣ § - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير ... ٣٨١

(١) تعدد المتأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم ... ٣٨٢

تزام المتأجرين لمقتول ... ٣٨٤

تزام المتأجرين للمقتول ... ٣٨٩

جواز دفع الدعوى من أحد المتأجرين المتزاحمين على ... ٣٩٥

الأخر - إحالة ... ٣٩٥

(ب) التعرض الصادر من جيران متأجرين من مؤجر واحد ... ٣٩٦

التعرض المستند إلى اداء حق ولا علاقة له بصفة المتأجر ... ٣٩٧

التعرض غير المستند إلى اداء حق ولا علاقة له بصفة المتأجر ... ٣٩٧

التعرض غير المستند إلى اداء حق وله علاقة بصفة المتأجر ... ٣٩٨

(٢) التعرض الصادر من جيران متأجرين من مؤجرين مختلفين ... ٤٠٠

التعرض واتع على العين المؤجرة ... ٤٠١

التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض ... ٤٠٢

حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر ... ٤٠٥

(د) التعرض الصادر من جهة حكومية ... ٤٠٦

لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على ... ٤٠٧

سبب قانوني ... ٤٠٧

أعمال الجهة الحكومية بتبعية قوة القاهرة ... ٤٠٩

رجوع المتأجر على المؤجر ... ٤١٠

رجوع المتأجر على الجهة الحكومية ... ٤١٥

تعرض الجهة الحكومية لمستأجر في عمل لم يدخل في مقد الإيجار ... ٤١٧

استناع الجهة الحكومية عن إعطائه حصص لإدارة المكان للمؤجر ... ٤١٨

(٥) التعرض المتعلق من سرقة العين المؤجرة ... ٤٢٠

سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير ... ٤٢٠

من يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة ... ٤٢١

مسئولية المؤجر عن تقصير البواب ... ٤٢١

اشتراط المؤجر عدم مسئولية عن البواب ... ٤٢٣

من يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب لحرارة ... ٤٢٤

المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفيات الوصف ... ٤٢٥

المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التضمن المدني القديم ... ٤٢٦

حق المتأجر من طلب الفسخ أو لاقضاء الأجرة ... ٤٢٦

لاحق لمستأجر من طلب التصفية للمبنى ... ٤٢٧

ملحة	٢٨٢
لا حق لمستأجر في طلب التوسيف إلا بناء على قواعد المتولية	٢٨٢
التصيرية ...	٢٨٦
التؤجر يتحمل ثبة العيب ولكنه غير مسئول عن عهاله	٢٨٦
جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة ...	٢٨٦
مسئولية المستأجر قبل التبر من العيوب الخفية ...	٢٨٦
المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في	٢٨٦
التفتين المدنى الجلبديه... ..	٢٨٦
٤٣٢ ...	٢٨٦
١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف	٢٨٦
٤٣٣ ...	٢٨٦
ضمان العيب تكلة لالتزامات المؤجر الإيجابية التي قررها التفتين المدنى	٢٨٦
الجلبديه ...	٢٨٦
لا يشترط في العيب أن يكون قديماً	٢٨٦
٤٣٥ ...	٢٨٦
شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب : ...	٢٨٦
٤٣٦ ...	٢٨٦
الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثراً	٢٨٦
٤٣٧ ...	٢٨٦
الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب عتقياً	٢٨٦
٤٤٥ ...	٢٨٦
الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر	٢٨٦
٤٤٢ ...	٢٨٦
٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات	٢٨٦
الوصف ...	٢٨٦
٤٤٤ ...	٢٨٦
التصفيه العيى ...	٢٨٦
٤٤٦ ...	٢٨٦
فسخ الإيجار أو إنقاس الأجرة ...	٢٨٦
٤٤٨ ...	٢٨٦
التوسيف ...	٢٨٦
٤٤٩ ...	٢٨٦
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب	٢٨٦
٤٥٢ ...	٢٨٦
الفرع الثاني - التزامات المستأجر ...	٢٨٦
٥٦ ...	٢٨٦
التزامات المستأجر الأربعة ...	٢٨٦
٤٥٦ ...	٢٨٦
التزامات أخرى ثانوية ...	٢٨٦
٤٥٧ ...	٢٨٦
المبحث الأول - دفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٦١ ...	٢٨٦
المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٦١ ...	٢٨٦
١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٦١ ...	٢٨٦
عمل الالتزام - الأجرة	٢٨٦
٤٦٢ ...	٢٨٦
الدين بالأجرة ...	٢٨٦
٤٦٤ ...	٢٨٦

مسئولية المستأجر عن العيوب في التفتين المدنى المتولية	٢٨٦
٤٦٥ ...	٢٨٦
٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته	٢٨٦
٤٦٨ ...	٢٨٦
ميعاد دفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٦٨ ...	٢٨٦
مكان دفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٧٣ ...	٢٨٦
طريقة دفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٧٦ ...	٢٨٦
إثبات دفع الأجرة ...	٢٨٦
٤٧٧ ...	٢٨٦
المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر ...	٢٨٦
٤٨١ ...	٢٨٦
١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر	٢٨٦
٤٨١ ...	٢٨٦
التصفيه العيى ...	٢٨٦
٤٨١ ...	٢٨٦
فسخ الإيجار ...	٢٨٦
٤٨٣ ...	٢٨٦
المطالبة بالتوسيف ...	٢٨٦
٤٨٨ ...	٢٨٦
٢ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمقتولات الموجودة	٢٨٦
في العين المؤجرة ...	٢٨٦
٤٩٥ ...	٢٨٦
١ - وضع مقتولات تضمن الأجرة ...	٢٨٦
٤٩٥ ...	٢٨٦
مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمقتولات التي يجب وضعها	٢٨٦
٤٩١ ...	٢٨٦
من بين المستأجر من هذا الالتزام ...	٢٨٦
٤٩٤ ...	٢٨٦
جزاء هذا الالتزام ...	٢٨٦
٤٩٦ ...	٢٨٦
٢ - حق امتياز المؤجر على المقتولات الموجودة في العين المؤجرة	٢٨٦
٤٩٨ ...	٢٨٦
الحق الممتاز ومرتبته ...	٢٨٦
٤٩٨ ...	٢٨٦
المقتولات محل الاعتياز ...	٢٨٦
٤٩٩ ...	٢٨٦
مقتولات مغلقة بالاعتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين	٢٨٦
المؤجرة ...	٢٨٦
٥٠٥ ...	٢٨٦
مقتولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير ملوكة للمستأجر	٢٨٦
٥٠٢ ...	٢٨٦
٣ - حسن المقتولات الموجودة في العين المؤجرة	٢٨٦
٥٠٦ ...	٢٨٦
تمس الحق في الحيس مع حق الاعتياز ...	٢٨٦
٥٠٨ ...	٢٨٦
الإجراءات التي يتبناها المؤجر لاستعمال حقه في الحيس	٢٨٦
٥١٥ ...	٢٨٦
٤ - تفرغ الحيز التصفى ...	٢٨٦
٥١١ ...	٢٨٦
قائمة الحيز التصفى ونوعاه ...	٢٨٦
٥١١ ...	٢٨٦
من يتسلف توقيع الحيز وعلى أى المقتولات ولأى دين يجوز توقيه	٢٨٦
٥١٢ ...	٢٨٦
إجراءات الحيز التصفى ...	٢٨٦
٥١٤ ...	٢٨٦

المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعلنت له ... ٥١٥

المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة ... ٥١٥

استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيهاً في العقد ... ٥١٧

استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبيهاً في العقد ... ٥١٩

التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون اتصال ... ٥٢٠

جزاء الإخلال بالاتزام ... ٥٢٠

المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغيرات في العين المؤجرة ٥٢٣

عدم جواز إحداث تغيرات عسرة إلا بإذن المؤجر ... ٥٢٤

جزاء الإخلال بهذا الاتزام ... ٥٢٧

وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين ... ٥٢٨

المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة ... ٥٣١

المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بلها في المحافظة

على العين المؤجرة ... ٥٣١

§ ١ - مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ... ٥٣١

عناية الشخص المتعاقد في المحافظة على العين ... ٥٣٣

إسقاط التزوير بكل أمر محتوج تدعئه ... ٥٣٥

عناية الشخص المتعاقد في استعمال العين ... ٥٣٨

مسؤولية المستأجر عن أعمال تاليه ... ٥٤٠

جواز الاتفاق على تعديل أحكام الاتزام ... ٥٤٢

عنه إثبات الإخلال بالاتزام ... ٥٤٣

جزاء الإخلال بالاتزام ... ٥٤٥

§ ٢ - قيام المستأجر بالترميمات التجارية ... ٥٤٦

تحديد الترميمات التجارية ... ٥٤٧

الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية ... ٥٥١

إجزاء الترتب على إخلال السأجر بالاتزام ... ٥٥٣

المطلب الثاني - مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ٥٥٦

§ ١ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التفتين المدفئ القديم ٥٥٧

عدم اختلاف حالة الحريق من حالة الهلاك بغير الحريق - عنه الإثبات

على المؤجر في الخاليتين ... ٥٥٧

مسؤولية المستأجر من الحريق في التفتين المدفئ القديم مسؤولية تصديرية ... ٥٦٠

تأمين المستأجر على مسؤوليته في التفتين المدفئ القديم ... ٥٦٢

حالة تعدد المستأجرين في التفتين المدفئ القديم ... ٥٦٣

§ ٢ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التفتين المدفئ الجديد ٥٦٣

(١) المستأجر لعين شخص واحد ... ٥٦٥

الفرق بين مسؤولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسؤوليته من الهلاك لسبب غير الحريق ... ٥٦٥

المستأجر في الحريق يعمل عنه إثبات السبب الأجنبي - كيف يكون الإثبات ... ٥٦٧

لطلاق تطبيق مسؤولية المستأجر من الحريق ... ٥٧٣

جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٥

الاتفاق على تعادل أحكام مسؤولية المستأجر من الحريق ... ٥٧٨

تأمين المستأجر على مسؤوليته من الحريق ... ٥٨٠

(ب) المستأجر لأجزاء العقار الخشبة أشخاص متعددون ... ٥٨٢

وضع السائد ... ٥٨٢

كيف تنوزع المسؤولية عن الحريق على المتأجرين المتعددين ... ٥٨٣

كيف تنوزع المسؤولية على المتأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقبلاً سهم في العقار التزوير ... ٥٨٦

كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية ... ٥٨٨

المبحث الرابع - رد العين المؤجرة ... ٥٩٠

المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً ... ٥٩١

§ ١ - ما الذي يجب أن يرد ... ٥٩١

رد العين المؤجرة وملحقاتها ... ٥٩٢

الإثبات ... ٥٩٣

§ ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة ... ٥٩٣

(١) التفتين المدفئ القديم ... ٥٩٤

رد العين والحالة التي هي عليها ... ٥٩٤

عنه الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة ... ٥٩٥

مسؤولية المستأجر عن فعل تاليه ... ٥٩٨

(ب) التفتين المدفئ في الجلبه ... ٥٩٨

الحالة التي يجب أن ترده عليها العين ... ٦٠٠

صفحة

٦٠٢ ... ٦٠٥ ... ٦٠٧ ... ٦٠٧ ... ٦٠٩ ... ٦١٠ ... ٦١١ ... ٦١١ ... ٦١١ ... ٦١٢ ... ٦١٣ ... ٦١٤ ... ٦١٤ ... ٦١٦ ... ٦١٨ ... ٦٢٥ ... ٦٢٧ ... ٦٣٠ ... ٦٣٠ ... ٦٣٣ ... ٦٣٣ ... ٦٣٧ ... ٦٣٨ ... ٦٤١ ... ٦٤١ ... ٦٤٢

تغير حالة العين بسبب الملاك أو التلف ...
تغير حالة العين بسبب أمر غير الملاك أو التلف ...
§ ٣ - كيفية ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة ...
كيف يكون الرد ...
متى يكون الرد ...
أين يكون الرد ...
مصرفات الرد ...
§ ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة ...
المطالبة بصرف ...
التفدية العيني ...
المستوفى الجائبة من التبديله ...
التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام ...
المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً ...
المصرفات الضرورية والمصرفات الكالية ...
المصرفات التالفة ...
المستأجر أو وجد البناء أو الفراس أو التسمينات الأخرى يعلم ...
المؤجر دون معارضته ...
المستأجر أو وجد البناء أو الفراس أو التسمينات الأخرى دون علم المؤجر أو رغم معارضته ...
مستوفى المستأجر والمؤجر ...
الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق ...
المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي ...
المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر ...
§ ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني ...
حق المستأجر في التمتع ...
حق المستأجر في التمتع ...
منع أجرى لأضرار الحق العيني ...
§ ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي ...
التفاسيد ...
التصور المبرحة ...

صفحة

٦٤٣ ... ٦٤٤ ... ٦٤٤ ... ٦٤٥ ... ٦٤٧ ... ٦٤٧ ... ٦٤٨ ... ٦٥٠ ... ٦٥٠ ... ٦٥٢ ... ٦٥٧ ... ٦٥٧ ... ٦٥٨ ... ٦٦١ ... ٦٦١ ... ٦٦٢ ... ٦٦٦ ... ٦٦٦ ... ٦٦٨ ... ٦٦٨ ... ٦٦٩ ... ٦٧٦ ... ٦٧٦ ... ٦٨٢ ... ٦٨٢ ... ٦٨٦ ... ٦٨٦ ... ٦٨٦

المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر ...
١ § - شخصية حق المستأجر من حيث صفة - هل هو عقار أو منقول ...
هل حق المستأجر منقول دائماً ...
ما يترتب على أن حق المستأجر منقول ...
٢ § - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير الغير شخص تعرض للمستأجر ...
الغير مستأجر سابق ...
المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عينى إلى جانب حقه الشخصى ...
رأى لنا قدم ...
تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر بقيد ما سبق أن كتبناه ...
وع ذلك لم يبعد التفتين الذي إلهديه المستأجر حقاً مالياً - الأسباب التي دعت إلى ذلك ...
الحامية التي تميز حق المستأجر ...
المطلب الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ...
تصرف المستأجر في حقه الشخصى ...
الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ...
المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ...
١ § - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه ...
الشرط المانع الفسقى ...
عدم التوسع في تفسير الشرط المانع ...
بيع الممنوع أو المنع وإيقاع الإيجار لشخصي ...
المنع من الإيجار من الباطن يقتضى المنع من التنازل وكذلك العكس ...
٢ § - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويرات أفضله على ما يدخل في الشرط المانع من التصويرات ...
عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص يرضى به المؤجر ...

صفحة

٣٤٢ ٣ - الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يرتب عليه ٦٩١

٣٤٣ التعلية العصى ٦٩١

٣٤٤ نسخ الإيجار ٦٩٢

٣٤٥ التصويف ٦٩٥

٣٤٦ رجوع المستأجر من الباطن والنتازل له عن الإيجار على المستأجر الأصل ٦٩٥

٣٤٧ **المطلب الثاني - الآثار التي ترتب على التنازل عن الإيجار**

٣٤٨ والإيجار من الباطن ٦٩٦

٣٤٩ ١ - علاقة المستأجر بالنتازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن ٦٩٧

٣٥٠ (١) علاقة المستأجر بالنتازل له عن الإيجار ٦٩٧

٣٥١ تعدد العلاقة الحوالة ٦٩٧

٣٥٢ حوالة اشق ٦٩٩

٣٥٣ حوالة الدين ٧٠١

٣٥٤ (ب) علاقة المستأجر الأصل بالمستأجر من الباطن ٧٠٢

٣٥٥ علاقة مؤجر بمستأجر ٧٠٢

٣٥٦ التزامات المستأجر الأصل نحو المستأجر من الباطن ٧٠٧

٣٥٧ التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصل ٧٠٨

٣٥٨ أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المستأجر بالنتازل له وبالمستأجر من الباطن ٧٠٩

٣٥٩ ١ - علاقة المستأجر بالمؤجر ٧١٠

٣٦٠ (١) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار ٧١٠

٣٦١ حقوق المستأجر قبل المؤجر والزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل ٧١٠

٣٦٢ التزامات المؤجر نحو المستأجر ٧١١

٣٦٣ التزامات المستأجر نحو المؤجر ٧١٢

٣٦٤ ضمان المستأجر للنتازل له وعن يسقط هذا الضمان ٧١٦

٣٦٥ (ب) علاقة المستأجر الأصل بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن ٧٢١

٣٦٦ بقائه مدة الإيجار الأصل يحكم علاقة المستأجر الأصل بالمؤجر ٧٢١

٣٦٧ التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصل ٧٢١

٣٦٨ التزامات المستأجر الأصل نحو المؤجر ٧٢٢

٣٦٩ برائة ذمة المستأجر الأصل من التزاماته نحو المؤجر ٧٢٢

٣٧٠ أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المستأجر بالمؤجر ٧٢٥

صفحة

٣٦٧ ٣ - علاقة المؤجر بالنتازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن ٧٢٧

٣٦٨ (١) علاقة المؤجر بالنتازل له عن الإيجار ٧٢٥

٣٦٩ قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والنتازل له عن الإيجار ٧٢٥

٣٧٠ اشتراك له عن الإيجار دفع دعوى مباشرة على المؤجر ٧٢٦

٣٧١ للمؤجر دفع دعوى مباشرة على النتازل له عن الإيجار ٧٢٧

٣٧٢ تناقب النتازل لهم عن الإيجار ٧٣٠

٣٧٣ (ب) مدفوعة المؤجر بالمستأجر من الباطن ٧٣٠

٣٧٤ علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن ٧٣٠

٣٧٥ لا يجوز لمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته ٧٣١

٣٧٦ والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته ٧٣٢

٣٧٧ جواز مطالبة المؤجر من الباطن بالأجرة مباشرة ٧٣٧

٣٧٨ قبول المؤجر للإيجار من الباطن منه حصوله ٧٤٣

٣٧٩ أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر بالنتازل له وبالمستأجر من الباطن ٧٤٥

الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

٣٨٠ أسباب زوال العقد بوجه عام ٧٤٧

٣٨١ أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام ٧٥٤

٣٨٢ ما استحق من أسباب انتهاء الإيجار ٧٥٥

٣٨٣ **الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته** ٧٥٦

٣٨٤ **المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته** ٧٥٧

٣٨٥ **المطلب الأول - المتعاقدان اتفاقاً على تحديد مدة معينة** ٧٥٧

٣٨٦ ١ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد ٧٥٨

٣٨٧ انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ٧٥٩

٣٨٨ قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية ٧٦٣

٣٨٩ ٢ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً ٧٦٤

صفحة

وجوب التنبيه بالإخلاء ٧٦٤

استعداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في المباد ٧٦٦

الفرق بين استعداد الإيجار والتجديد الفسخي ٧٦٨

٣ - تحديد مدة مقسمة إلى أجال معينة ٧٦٩

كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة ٧٦٩

كيف ينشئ الإيجار الذي تحدده هذه الطريقة ٧٦٩

المطلب الثاني - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة ٧٧٠

تحديد مدة الإيجار بالفتره المعينه لمنع الأجرة - إسالة ٧٧٠

كيف ينشئ الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء ٧٧١

١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولين يصدر ٧٧٢

من يصدر التنبيه بالإخلاء ٧٧٢

لن يصدر التنبيه بالإخلاء ٧٧٤

٢ - شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاه وتكليفه وإثباته ٧٧٦

شكل التنبيه بالإخلاء ٧٧٦

مشمولات التنبيه بالإخلاء ٧٧٧

تكييف التنبيه بالإخلاء ٧٧٨

إثبات التنبيه بالإخلاء ٧٧٩

٣ - كيفية الطعن في التنبيه بالإخلاء ٧٨٠

الطعن في التنبيه من وجه إليه ٧٨٠

طلب الحكم بصحة التنبيه من صدر منه ٧٨١

المبحث الثاني - التجديد الضمني للإيجار ٧٨٢

١ - كيف يعقد التجديد الضمني ٧٨٤

إيجاب وقبول ضمان ٧٨٤

بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمني ٧٩٠

من يكون طرفا في التجديد الضمني ٧٩٤

٢ - الآثار التي تترتب على التجديد الضمني ٧٩٦

التجديد الفسخي إيجار جديد ٧٩٦

فروض التجديد الفسخي من نفس شروط الإيجار السابق ٨٠٠

صفحة

انتقال التأمينات العينية التي قد منها المستأجر دون التأمينات التي قد منها الغير ٨٦٨

التبر ٨٦٨

الدة في التجديد الفسخي من مدة غير معينة ٨٠٦

٣ - كيف ينتهي التجديد الضمني ٨٠٩

وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ٨٠٩

جواز أن يعقب التجديد الفسخي تجديد فسخي آخر ٨١٠

الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ٨١٠

المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ٨١١

حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ٨١١

المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة ٨١٢

الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ٨١٢

الاتفاق بين المؤجر والمشتري ٨١٤

المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال العين المؤجرة ٨١٥

١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ٨١٥

تطبيق تشريري لاصراف أثر المدة إلى الخلف الخاص ٨١٥

(١) من تنتقل الالتزامات والحقوق التافئة من عقد الإيجار إلى الخلف الخاص ٨١٦

الشرط الأول - وجود خلف خاص ٨١٨

الشرط الثاني - وجود عقد أنفاً للالتزامات وحقوقاً تغير من مستلزمات العين ٨٢٣

الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي نقسل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ٨٢٤

الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت انعقادها ٨٢٣

(ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص ٨٣٤

حلول الخلف الخاص على المؤجر في عقد الإيجار ٨٣٤

صفحة	موضوع	صفحة
٨٣٨	حلول الخلف الخامس محل التزجر في التزاماته	٢٠٨
٨٣٩	حلول الخلف الخامس محل التزجر في حقوقه	٢٠٨
	٢ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف	٢٠٨
٨٤٣	الناقل للملكية	٢٠٨
٨٤٥	(١) منقلى الملكية يتسك بمقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه متى تكون منقلى الملكية مصلحة في التسك بمقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه	٢٠٨
٨٤٥	عدم نفاذه في حقه	٢٠٨
٨٤٦	بقاء الإيجار وحلول منقلى الملكية محل التزجر	٢٠٨
٨٤٦	(ب) منقلى الملكية يتسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه	٢٠٨
٨٤٦	علاقة منقلى الملكية بالمستأجر	٢٠٨
٨٥٠	علاقة التزجر الأصل بالمستأجر	٢٠٨
٨٥٥	المبحث الثاني - انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ	٢١٨
٨٥٥	المطلب الأول - المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ	٢١٨
٨٥٩	١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ	٢١٨
٨٥٩	الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا	٢١٨
٨٦٠	الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة	٢١٨
٨٦١	الشرط الثاني - أن يجد بهد إبرام الإيجار ظروف خطيرة	٢١٨
٨٦٢	الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة	٢١٨
٨٦٣	الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً	٢١٨
٨٦٤	٢ - أجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ	٢١٨
٨٦٤	إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته	٢١٨
٨٦٥	التنبيه على الطرف الآخر بالإعلاء في الواعيد القانونية	٢١٨
٨٦٦	تقاضى تعويض عادل - الحبس	٢١٨
	المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ	٢١٨
٨٦٧	الطارئ	٢١٨
٨٦٨	موت المستأجر	٢١٨
٨٧٥	إصدار المستأجر	٢١٨
٨٧٧	تغيير الوظيف أو المستخدم محل إقامته	٢١٨
٨٨١	حاجة التزجر لعين	٢١٨
٨٨٣	عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين	٢١٨