

من أمهات
كتب التراث
القانوني

الإيجار والعارية

الجزء الأول

مجلد

الكتاب



کتابخانه
جمهوری اسلامی ایران

الإيجار والعارية

الدكتور

عبد الرازق أحمد السنهوري

دكتور في العلوم القانونية

ودكتور في العلوم السياسية والاقتصادية

ودبلوميه من معهد القانون الدولي بجامعة باريس

المجلد الأول

طبعة ٢٠٢٥

الناشر

دار الأهرام للإصدارات القانونية

٠١٢٨١٠٠٠٠٠٣

الطبعة : ٢٠٢٥

رقم الإيداع : ٢٩٧٦

الترقيم الدولي : ٩٧٨-٩٧٧-٨٦٥٤٣١-٧-١

الناشر : دار الأهرام للإصدارات القانونية

٦٦ ش قناة السويس - المنصورة

٠١٢٨١٠٠٠٠٠٣

جميع الحقوق محفوظة للناشر

ولا يجوز نشر أي جزء من هذا الكتاب أو اختزان مادته بطريقة الاسترجاع أو نقله على أي نحو أو بأية طريقة سواء كانت إلكترونية أو ميكانيكية أو خلاف ذلك إلا بموافقة الناشر على هذا كتابة ومقدمًا

فهرس المشتملات المجلد الأول

صفحة

عقد الإيجار مقدمة

٥	١- التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى
٥	التعريف بالإيجار
٥	خصائص عقد الإيجار
٦	تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى
٧	التباس الإيجار بالبيع (إحالة)
٨	التباس الإيجار بالعارية
٩	التباس الإيجار بالقرض
٩	التباس الإيجار بالمقاوله
١١	التباس الإيجار بعقد العمل
١٢	التباس الإيجار بالوكالة
١٣	التباس الإيجار بالوديعة
١٦	التباس الإيجار بالشركة
١٧	التباس حق المستأجر بحق الانتفاع
١٨	التباس حق المستأجر بحق الارتفاق
١٨	٢- عقد إيجار من الناحيتين الاجتماعية
١٨	البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار
١٩	أهمية عقد الإيجار
٢٠	المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار
٢١	أساس تحديد الأجرة في عقد الإيجار
٢٢	٣- التنظيم التشريعي لعقد الإيجار
٢٢	التقنين المدني القديم
٢٤	التقنين المدني الجديد
٢٤	ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التعديلات
٢٥	التشريعات الاستثنائية
٢٥	بقاء التقنين المدني القديم معمولاً به في بعض عقود الإيجار
٢٥	خطة البحث

الباب الأول

الإيجار بوجه عام - الفصل الأول - أركان الإيجار

٢٦	تطبيق القواعد العامة
٢٧	الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار
٢٧	المبحث الأول - التراضي في عقد الإيجار
٢٨	المطلب الأول - طرقاً عقد الإيجار
٢٨	١- من له حق الإيجار
٢٨	(١) المؤجر هو المالك
٢٨	البالغ الرشيد

القاصر والمصحح
المريض مريض الموت
المشتري والبلد في عقد البيع غير المسجل
المالك الذي فسخ عقد ملكه والمالك تحت شرط فسخ
المفلس

المدين الذي يتخذ ضده إجراءات نزع الملكية
(ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء
مالك حق الانتفاع
مالك حق السكنى ومال حق الاستعمال
المستأجر

المستعير وحفظ الوديعة
الدائن المرتب من رهن حيازة
الدائن المرتب من رهن رسميا
(ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء
التائب عن المالك
الوكيل
مقتس الزرارة
مدير الشركة

الزوج
الحارس القضائي
مستيك التقليل
نظر الوقت - الحيازة
(د) المؤجر فقهوي
ممن يمكن المؤجر فقهوياً
مالك في الشئوع
الحق للعين
غير الحائز (المؤجر ملك الغير)

٢- من له حق الاستئجار
القاعدة العامة

الاستثناءات
قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة
المصعب الثاني - تطبيق الواجب والقول
١- المؤجر من عقود التراضي فلا يشترط لاعتقاده شكل خاص
تطبق القواعد العامة
شكل عقد الإيجار
الإيجار الميكروبي

الانتفاع بالعين - يكون عقد
٢- المشروع - الميكروبي والودع - الإيجار
المشروع - الميكروبي غير عقد الإيجار لأنه
لوع - الإيجار - صورة وشروط اعتقده
أو أكثر التي تنطبق على الوعد - الإيجار
أو أكثر التي تنطبق على الوعد - الاستئجار

٦٢	الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار
٦٣	٣- الإيجار المقترن بأجر واقف أو المعلق على شرط والإيجار المقترن بحق
٦٣	العدول والإيجار المقترن بعربون والإيجار المقترن بوعده بالبيع
٦٤	٠٠ : الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط
٦٦	الإيجار المقترن بحق العدول
٦٧	الإيجار بالعربون
٦٨	الإيجار المقترن بوعده بالبيع
٦٩	المبحث الثاني - شروط الصحة
٦٩	المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار
٦٩	الوقت الذي يجب أن توافر فيه الأهلية
٧٠	الولاية
٧٠	١- الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر
٧٠	(أ) أهلية المؤجر
٧٠	يكفي أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف
٧٠	البائع الرشيد
٧٠	عديم التمييز
٧٠	الصبي المميز
٧١	القاصر إذا بلغ السادسة عشر وكان يكسب من عمله
٧١	القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله
٧٣	القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة
٧٤	ذو الغفلة والسفيه
٧٥	الغائب والمحكوم علي وذو العاهتين
٧٦	(ب) الولاية في الإيجار -
٧٦	من له الولاية
٧٦	الولي
٧٨	الوصي والقي
٨١	٢- الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر
٨١	(أ) أهلية المستأجر
٨١	الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكن من أعمال التصرف
٨٢	البائع الرشيد
٨٢	عديم التمييز
٨٢	الصبي المميز
٨٣	القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وإن يكسب من عمله
٨٣	القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها
٨٣	القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة
٨٣	ذو الغفلة والسفيه
٨٤	(ب) الولاية في الاستئجار
٨٤	الولي
٨٤	الوصي والقيم
٨٥	المطلب الثاني - عيوب الرضاء في قد الإيجار
٨٥	تطبيق القواعد العامة
٨٥	الغلط في شخص المستأجر

٨٦	الغلط في العين المؤجرة
٨٧	الغبن والاستغلال في عقد الإيجار
٨٨	الفرع الثاني - المحل في عقد الإيجار
٨٨	المبحث الأول - الشيء المؤجر
٩٠	المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر
٩٠	وجود لشيء المؤجر
٩١	تعيين الشيء المؤجر
٩١	قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه
٩٤	عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك
٩٤	المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر
٩٥	العقار
٩٥	المنقول
٩٦	الحقوق العينية
٩٧	الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية
٩٩	الحقوق المعنوية
١٠٠	المبحث الثاني - مدة الإيجار
١٠١	المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة
١٠١	حد التوقيت
١٠٣	جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر
١٠٥	جزاء الإيجار المؤبد
١٠٥	المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يعذر إثبات المدة التي اتفقا عليها
١٠٥	متي يعقد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار
١٠٦	كيف تعيين مدة الإيجار في الفروض السالف ذكرها
١٠٧	المبحث الثالث - الأجرة
١١٠	المطلب الأول - جنس الأجرة
١١١	الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً
١١١	وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود
١١٢	ولا يشترط أن تساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع أجزاء العين المؤجرة
١١٣	وقد تتفاوت الأجرة يتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر
١١٣	المطلب الثاني - تقدير الأجرة
١١٤	الأجرة الصورية والأجرة التافهة والأجرة البخسة
١١٥	من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد
١١٦	كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها
١١٨	الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره
١١٩	المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار
١١٩	المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم
١٢٠	١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه
١٢٠	حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين
١٢٠	الكتابة
١٢٣	الإقرار

١٢٣	اليمين
١٢٤	٢- عقد الإيجار بدأ تنفيذه
١٢٤	(أ) بدء التنفيذ متنازع فيه
١٢٥	لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين
١٢٥	أعمال البدء في التنفيذ
١٢٦	(ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه
١٢٦	إثبات الأجرة
١٢٧	إثبات المدة
١٢٨	إثبات شروط الإيجار
١٢٨	المطلب الثاني- طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد
١٢٩	رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار
١٢٩	جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما لا يجاوز عشرة جنيهاً
١٣٠	عدم جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما يجاوز عشرة جنيهاً
١٣٠	يكفي في التقنين المدني الجديد إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة أو المدة
١٣١	الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة
١٣١	المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير
١٣١	المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذاً في حق الغير
١٣١	من لا يعتبر من الغير فيكون التاريخ العرفي لعقد الإيجار حجة عليه
١٣٢	من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ
١٣٤	يشترط في الغير أن كون حسن النية
١٣٥	المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذاً في حق الغير
١٣٩	متى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذاً في حق الغير
١٣٦	من هو الغير الذي لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه
١٣٧	جزاء عدم تسجيل الإيجار
١٣٩	المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار
١٣٩	عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة
١٤٠	عبارة العقد غير واضحة
١٤١	قيام الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في مصلحة المدين
١٤٣	الفصل الثاني - الآثار التي ترتب على الإيجار
١٤٣	الفرع الأول - التزامات المؤجر
١٤٤	المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة
١٤٤	المطلب الأول- ما الذي يجب أن يسلم
١٤٥	١- تحديد مقدار العين المؤجرة
١٤٥	تطبيق أحكام تحديد مقدار المبيع
١٤٦	حالة نقص العين المؤجرة
١٤٨	حالة زيادة العين المؤجرة
١٤٩	تقادم الدعوى التي تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها
١٤٩	٢- تحديد ملحقات العين المؤجرة
١٤٩	المقصود بملحقات العين المؤجرة

- ١٥٠ تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة
- ١٥٢ المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة
- ١٥٤ ١- التقنين المدني القديم
- ١٥٤ تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع
- ١٥٤ صلاحية العين للغرض الذي أوجرت من أجله
- ١٥٥ حصول خلل بالعين قبل التسليم
- ١٥٦ عدم وجود عوائق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة
- ١٥٦ التعديل في التزام المؤجر
- ١٥٦ ٢- التقنين المدني الجديد
- ١٥٦ تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة
- ١٥٨ ارتفاع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة
- ١٥٨ التعديل في التزام المؤجر
- ١٥٩ المطلب الثالث - كيف ومتى وأين يكون التسليم
- ١٥٩ ١- كيف يكون التسليم
- ١٦٠ التسليم الفعلي
- ١٦٠ تطبيقات في التسليم الفعلي
- ١٦١ التسليم الحكمي
- ١٦٢ ٢- متى يكون التسليم
- ١٦٢ تطبيق القواعد العامة
- ١٦٣ عدم دفع الأجرة عن مدة التأجير
- ١٦٣ حبس المؤجر للعين حتى يستوفي الأجرة
- ١٦٤ ٣- أين يكون التسليم
- ١٦٤ تطبيق القواعد العامة
- ١٦٤ مكان تسليم الشيء المصدر
- ١٦٥ ٤- نفقات التسليم
- ١٦٥ تطبيق القواعد العامة
- ١٦٥ نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر
- ١٦٦ المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم
- ١٦٧ ١- عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين
- ١٦٧ الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملاً
- ١٦٨ التنفيذ العيني
- ١٦٨ إنقاص الأجرة
- ١٦٩ فسخ العقد
- ١٧٠ التعويض
- ١٧٠ الالتزام بتسليم العين غير قابل الانقسام
- ١٧١ ٢- عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين
- ١٧٢ الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده
- ١٧٢ لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها
- ١٧٢ بعد التسليم
- ١٧٢ هلاك العين قبل التسليم - إحالة
- ١٧٣ المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة
- ١٧٣ المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني القديم

١٧٣	عدم التزام المؤجر بعمل أية مرمة
١٧٤	النصوص القانونية
١٧٧	القضاء
١٨٠	المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد
١٨١	١- التزام المؤجر يتعهد العين المؤجرة بالصيانة
١٨١	(أ) الالتزام بالصيانة
١٨٢	أنواع ثلاثة من الترميمات
١٨٢	الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة
١٨٣	الترميمات التأجيلية - إحالة
١٨٢	الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين
١٨٣	إجراءات الترميمات الضرورية دون الكمالية
١٨٥	تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية
١٨٦	جواز الاتفاق على تدليل الالتزام
١٨٧	(ب) جزاء الالتزام بالصيانة
١٨٨	التنفيذ بالعيني
١٩١	فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
١٩٢	التعويض
١٩٣	الفروق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد
١٩٤	٢- حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين
١٩٥	الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين
١٩٥	الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على اتق المؤجر ويجوز للمستأجر القيام بها
١٩٦	حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين
١٩٧	حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
١٩٩	متى يجوز المستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر
١٩٩	٣- هلاك العين أثناء مدة الإيجار
٢٠١	(أ) الهلاك الكلي
٢٠١	الهلاك المادي والهلاك القانوني
٢٠١	سبب الهلاك الكلي
٢٠١	انفساخ الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً
٢٠٣	(ب) الهلاك الجزئي أن الخلل في الانتفاع بالعين
٢٠٣	التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين
٢٠٤	الهلاك الجزئي والخلل في الانتفاع بالعين
٢٠٦	التنفيذ العيني
٢٠٨	فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
٢٠٩	التعويض
٢١٠	المبحث الثالث - ضمان التعرض
٢١١	المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي
٢١١	١- أنواع التعرض وشروطه
٢١١	أنواع التعرض الشخصي

٢١١	التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على تصرفات قانونية
٢١٤	التعرض المبني على سبب قانوني
٢١٥	شروط التعرض الشخصي
٢١٦	الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل
٢١٦	الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار
٢١٧	الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخلي بهذا الانتفاع
٢١٨	الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له
٢١٨	٢- صور مختلفة للتعرض الشخصي
٢١٩	(أ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان
٢٢١	(ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها
٢٢٣	(ج) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة
٢٢٤	(د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته
٢٢٩	(هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر
٢٣٠	(و) أعمال التعرض الصادر من أتباع المؤجر
٢٣٣	٣- الجزاء المترتب على التعرض الشخصي
٢٣٣	التنفيذ العيني - حبس الأجرة
٢٣٦	فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
٢٣٧	التعويض
٢٣٩	عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام
٢٣٩	جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه
٢٤١	المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير
٢٤١	١- التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني
٢٤٣	(أ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض
٢٤٣	الشرط الأول - صدور التعرض من الغير
٢٤٣	الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً يتعلق العين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر
٢٤٣	الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل
٢٤٥	الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة
٢٤٦	(ب) ما يترتب على قيام التعرض
٢٤٦	ضمان التعرض وضمان الاستحقاق
٢٤٧	أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض
٢٤٨	دفع المؤجر للتعرض
٢٥١	متى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه
٢٥٥	ثانياً - ضمان الاستحقاق
٢٥٦	عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني للانقسام
٢٥٦	جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني
٢٥٩	٢- التعرض المادي الصادر من الغير

- (أ) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير حتى لا يكون المؤجر مسئولاً عنه
 ٢٦١
 ٢٦١ الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به
 ٢٦٢ الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه المتعرض إلى حق يدعيه
 الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر وأثناء انتفاعه بها
 ٢٦٣
 (ب) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير
 ٢٦٤ لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع
 ٢٦٤ أولاً - الرجوع على التعرض
 ٢٦٥ رجوع المستأجر على المتعرض
 ٢٦٥ رجوع المؤجر على المتعرض
 ٢٦٦ ثانياً - الرجوع على المؤجر
 ٢٦٧ اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر
 ٢٦٧ حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض المادي
 ٢٦٨ ٣- بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير
 ٢٧١ (أ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من المؤجر واحد وتزاحمهم
 ٢٧٢ تزاحم المستأجرين للمنقول
 ٢٧٣ تزاحم المستأجرين للعقار
 ٢٧٧ جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزاحمين على الآخر -
 إحالة
 ٢٨٢
 (ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد
 ٢٨٢ التعرض المستند إلى ادعاء حق
 ٢٨٢ التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر
 ٢٨٣ التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر
 ٢٨٣ (ج) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين
 ٢٨٥ التعرض واقع على العين المؤجرة
 ٢٨٥ التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض
 ٢٨٧ حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر
 ٢٨٩ (د) التعرض الصادر من جهة حكومية
 ٢٨٩ لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانوني
 ٢٩٠ أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة
 ٢٩١ رجوع المستأجر على المؤجر
 ٢٩٢ رجوع المستأجر على الجهة الحكومية
 ٢٩٥ تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في علم لم يدخل في عقد الإيجار
 ٢٩٧ امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر
 ٢٩٨ (هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة
 ٢٩٩ سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير
 ٢٩٩ متى يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة
 ٣٠٠ مسئولية المؤجر عن تقصير البواب
 ٣٠١ اشتراط المؤجر عدم مسئوليته عن البواب
 ٣٠٢ متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة

٣٠٣	المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف
٣٠٣	المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم
٣٠٣	حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة
٣٠٤	لا حق للمستأجر في طلب التنفيذ العيني
٣٠٥	لا حق للمستأجر في طلب التعويض إلا بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية
٣٠٦	المؤجر يتحمل تبعه العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه
٣٠٦	جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة
٣٠٧	مسئولية المستأجر قبل الغير عن العيوب الخفية
٣٠٧	المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في التقنين المدني الجديد
٣٠٨	١- متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف
٣٠٩	ضمان العيب تكملة لالتزامات المؤجر الإيجابية التي قررها التقنين المدني الجديد
٣١٠	لا يشترط في العيب أن يكون قديمًا
٣١٠	شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب
٣١١	الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثرًا
٣١٣	الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب خفيًا
٣١٥	الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر
٣١٦	٢- ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف
٣١٨	التنفيذ العيني
٣١٩	فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
٣٢٠	التعويض
٣٢٢	جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب
٣٢٤	الفرع الثاني - التزامات المستأجر
٣٢٤	التزامات المستأجر الأربعة
٣٢٨	التزامات أخرى ثانوية
٣٢٨	المبحث الأول - دفع الأجرة
٣٢٨	المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة
٣٢٩	١- أركان الالتزام بدفع الأجرة
٣٢٩	محل الالتزام - الأجرة
٣٣٠	المدين بالأجرة
٣٣١	الدائن بالأجرة
٣٣٣	٢- ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته
٣٣٣	ميعاد دفع الأجرة
٣٣٧	مكان دفع الأجرة
٣٣٩	طريقة دفع الأجرة
٣٤٠	إثبات دفع الأجرة
٣٤٣	المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر
٣٤٣	١- الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر
٣٤٣	التنفيذ العيني
٣٤٤	فسخ الإيجار

٣٤٨	المطالبة بالتعويض
٣٤٩	٢- ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة في العين المؤجرة
٣٥٠	(أ) وضع منقولات تضمن الأجرة
٣٥٠	مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها
٣٥٢	متى يعفى المستأجر من هذا الالتزام
٣٥٣	جزاء هذا الالتزام
٣٥٥	(ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
٣٥٥	الحق الممتاز ومرتبته
٣٥٦	المنقولات محل الامتياز
٣٥٧	منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة
٣٥٨	منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر
٣٦١	(ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
٣٦٢	تمشي الحق في الحبس مع حق الامتياز
٣٦٤	الإجراءات التي يتبناها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس
٣٦٥	(د) توقيع الحجز التحفظي
٣٦٥	فائدة الحجز التحفظي ونوعاه
٣٦٥	من يستطيع توقيع الحجز ولى أي المنقولات ولأي ين يجوز توقيعه
٣٦٦	إجراءات الحجز التحفظي
٣٦٨	المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له
٣٦٨	المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة
٣٧٣	استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيئاً في العقد
٣٧٢	استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبيئ في العقد
٣٧٢	الترام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال
٣٧٤	جزاء الإخلال بالالتزام
٣٧٥	المطلب الأول - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة
٣٧٥	عدم جواز إحداث تغييرات ضارة غلاً بإذن المؤجر
٣٧٦	جزاء الإخلال بهذا الالتزام
٣٧٧	وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين
٣٧٩	المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة
٣٧٩	المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين المؤجرة
٣٧٩	١- مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة
٣٨١	عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين
٣٨٢	إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله
٣٨٤	عناية الشخص المعتاد في استعمال العين
٣٨٦	مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه
٣٨٧	جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام
٣٨٨	عبء إثبات الإخلال بالالتزام
٣٨٩	جزاء الإخلال بالالتزام
٣٩٠	٢- قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية
٣٩١	تحديد الترميمات التأجيرية

٣٩٣	الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية
٣٩٤	الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية
٣٩٥	الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام
٣٩٧	المطلب الثاني - مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
٣٩٨	١- مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم
٣٩٨	عدم اختلاف حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق - عبء الإثبات على المؤجر في الحالتين
٤٠١	مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسؤولية تفصيلية
٤٠١	تأمين المستأجر على مسؤوليته في التقنين المدني القديم
٤٠٢	حالة تعدد المستأجرين في التقنين المدني القديم
٤٠٣	٢- مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد
٤٠٤	(أ) المستأجر للعين شخص واحد
٤٠٤	الفرق بين مسؤولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسؤوليته عن الهلاك لسبب غير الحريق
٤٠٥	المستأجر في الحريق يحمل عبء إثبات السبب الأجنبي - كيف يكون الإثبات
٤١٠	نطاق تطبيق مسؤولية المستأجر عن الحريق
٤١٢	الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق
٤١٥	تأمين المستأجر على مسؤوليته عن الحريق
٤١٦	(ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون
٤١٦	وضع المسألة
٤١٧	كيف تتوزع المسؤولية عن الحريق على المستأجرين المتعددين
٤١٩	كيف تتوزع المسؤولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيمًا معهم في العقار المؤجر
٤٢٠	كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية
٤٢٢	المبحث الرابع - رد العين المؤجرة
٤٢٣	المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئًا
٤٢٣	١- ما الذي يجب أن يرد
٤٢٤	رد العين المؤجرة وملحقاتها
٤٢٤	الإثبات
٤٢٤	٢- على أية حال يجب رد العين المؤجرة
٤٢٥	(أ) التقنين المدني القديم
٤٢٥	رد العين بالحالة التي هي عليها
٤٢٦	عبء الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة
٤٢٧	مسؤولية المستأجر عن فعل تابعيه
٤٢٧	(ب) التقنين المدني في الجديد
٤٢٩	الحالة التي يجب أن ترد عليها العين
٤٣٢	تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف
٤٣٢	تغير حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف
٤٣٤	٣- كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة
٤٣٤	كيف يكون الرد

٤٣٥	متى يكون الرد
٤٣٦	أين يكون الرد
٤٣٧	مصرفات الرد
٤٣٧	٤- جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته من رد العين المؤجرة
٤٣٧	المطالبة بتعويض
٤٣٨	التنفيذ العيني
٤٣٩	المسؤولية الجنائية من التبديد
٤٣٩	التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام
٤٤٠	المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً
٤٤٠	المصرفات الضرورية والمصرفات الكمالية
٤٤١	المصرفات النافعة:
٤٤٦	المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بعلم المؤجر دون معارضته
٤٤٦	المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى دون علم المؤجر أو رغم معارضته
٤٤٦	حقوق المستأجر والمؤجر
٤٤٨	الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق
٤٤٩	المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي
٤٥٠	المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر
٤٥٠	١- تفنيد أدلة أنصار الحق العيني
٤٥٠	حق المستأجر في التتبع
٤٥١	حق المستأجر في التقدم
٤٥٤	حجج أخرى لأنصار الحق العيني
٤٥٦	٢- المستأجر ليس له إلا حق شخصي
٤٥٦	التقاليد
٤٥٦	النصوص الصريحة
٤٥٨	المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر
٤٥٨	١- شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو عقار أو منقول
٤٥٨	حق المستأجر منقول دائماً
٤٥٨	ما يترتب على أن حق المستأجر منقول
٤٦٠	٢- شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير
٤٦٠	الغير شخص متعرض للمستأجر
٤٦١	الغير مستأجر سابق
٤٦٢	المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عيني
٤٦٢	إلى جانب حقه الشخصي
٤٦٤	رأي لنا قديم
٤٦٤	تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يؤيد ما سبق أن كتبناه
٤٦٦	ومع ذلك لم يعط التقنين المدني الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب
٤٦٦	التي دعت إلى ذلك
٤٦٨	الخاصية التي تميز حق المستأجر
٤٧٠	المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٤٧٠	تصرف المستأجر في حقه الشخصي

٤٧١	الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٤٧٤	المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٤٧٦	١- الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه
٤٧٦	الشرط المانع الضمني
٤٧٦	عدم التوسع في تفسير الشرط المانع
٤٨٢	بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري
٤٨٦	المنع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من التنازل وكذلك العكس
٤٨٩	٢- الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويرات
٤٨٩	أمثلة على ما يدخل في الشرط المانع من التحويرات
٤٨٩	عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص يرضى به المؤجر
٤٩٣	٣- الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه
٤٩٣	التنفيذ العيني
٤٩٤	فسخ الإيجار
٤٩٥	التعويض
٤٩٦	رجوع المستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأصلي
٤٩٦	المطلب الثاني - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٤٩٧	١- علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر
٤٩٧	تحديد العلاقة الحوالة
٤٩٩	حوالة الحق
٥٠٠	حوالة الدين
٥٠٠	(ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن
٥٠٠	علاقة مؤجر بمستأجر
٥٠٠	التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن
٥٠٥	التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي
٥٠٦	أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
٥٠٦	علاقة المستأجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن
٥٠٧	١- علاقة المستأجر بالمؤجر
٥٠٧	(أ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حلة التنازل عن الإيجار
٥٠٧	حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل
٥٠٧	التزامات المؤجر نحو المستأجر
٥٠٨	التزامات المستأجر نحو المؤجر
٥١٠	ضمان المستأجر للمتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان
٥١٤	(ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن
٥١٤	بقاء عقد الإيجار الأصلي بحكم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر
٥١٤	التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي
٥١٥	التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر
٥١٥	براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر
٥١٧	أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث

	علاقة المستأجر بالمؤجر
٥١٧	٣- علاقة المؤجر بالتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن
٥١٧	(أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار
٥١٧	قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار
٥١٨	للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر
٥١٩	للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار
٥٢١	تعاقب المتنازل له عن الإيجار
٥٢١	(ب) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن
٥٢١	علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن
٥٢١	لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته
٥٢٢	والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته
٥٢٦	جواز مطالبة المؤجر من الباطن بالأجرة مباشرة
٥٣١	قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله
٥٣٢	أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن
	الفصل الثالث - انتهاء الإيجار
٥٣٤	أسباب زوال العقد بوجه عام
٥٣٩	أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام
٥٤٠	ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار
٥٤١	الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته
٥٤١	المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته
٥٤١	المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة
٥٤٢	١- تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد
٥٤٢	انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى التنبيه
٥٤٦	قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية
٥٤٧	٢- تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً
٥٤٧	وجوب التنبيه بالإخلاء
٥٤٨	امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد
٥٤٩	الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني
٥٥٠	٣- تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة
٥٥٠	كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة
٥٥٠	كيف ينتهي الإيجار الذي تحدد مدته بهذه الطريقة
٥٥١	المطلب الثاني - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة
٥٥١	تحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة - إحالة
٥٥١	كيف ينتهي الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء
٥٥٢	١- ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر
٥٥٢	ممن يصدر التنبيه بالإخلاء
٥٥٤	لمن يصدر التنبيه بالإخلاء
٥٥٥	٢- شكل التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر
٥٥٥	شكل التنبيه بالإخلاء
٥٥٦	مشمولات التنبيه بالإخلاء

٥٥٧	تكليف التنبيه بالإخلاء
٥٥٨	إثبات التنبيه بالإخلاء
٥٥٩	٣- كيفية الطعن في التنبيه بالإخلاء
٥٥٩	للطعن في التنبيه ممن وجه إليه
٥٥٩	طلب الحكم بصحة التنبيه ممن صدر منه
٥٥٩	المبحث الثاني - التجديد الضمني للإيجار
٥٦١	١- كيف ينعقد التجديد الضمني
٥٦١	إيجاب وقبول ضمنيان
٥٦٦	بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمني
٥٦٩	من يكون طرفاً في التجديد الضمني
٥٧٠	٢- الآثار التي تترتب على التجديد الضمني
٥٧٠	التجديد الضمني إيجار جديد
٥٧٣	شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق
	انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات التي قدمها الغير
٥٧٤	المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة
٥٧٨	٣- كيف ينتهي التجديد الضمني
٥٧٩	وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية
٥٧٩	جواز أن يعقب التجديد الضمني تجديد ضمني آخر
٥٨٠	الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
٥٨١	المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة
٥٨١	حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة
٥٨١	المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة
٥٨٢	الاتفاق بين المؤجر والمستأجر
٥٨٢	الاتفاق بين المؤجر والمشتري
٥٨٤	المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال العين المؤجرة
٥٨٤	١- للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية
٥٨٤	تطبيق تشريعي لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص
٥٨٥	(أ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى الخلف الخاص
٥٨٦	الشرط الأول - وجود خلف خاص
٥٩٠	الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات العين
٥٩١	الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص
٥٩٧	الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت انتقالها
٥٩٨	(ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص
٥٩٨	حلول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار
٦٠١	حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته

٦٠٢	حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه
٦٠٥	٢- ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على سرف الناقل للملكية
٦٠٦	(٣) متلقي الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه متى تكون لمتلقي الملكية مصلحة في التمسك به "إيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه
٦٠٦	بقاء الإيجار وحلول متلقي الملكية محل المؤجر
٦٠٧	(ب) متلقي الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه
٦٠٧	علاقة متلقي الملكية بالمستأجر
٦١٠	علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر
٦١٤	المبحث الثاني - انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ
٦١٤	المطلب الأول - المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ
٦١٧	١- الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ
٦١٧	الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا
٦١٨	الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة
٦١٨	الشرط الثاني - أن يجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة
٦١٩	الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة
٦٢١	الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً
٦٢١	٢- الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ
٦٢١	إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
٦٢١	التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية
٦٢٢	تقاضي تعويض عادل - الحبس
٦٢٣	المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ
٦٢٣	موت المستأجر
٦٢٩	إعسار المستأجر
٦٣١	تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته
٦٣٣	حاجة المؤجر للعين
٦٣٥	عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين
٦٣٦	الفهرس

الإيجار والعارية

الدكتور

عبد الرازق أحمد السنهوري

دكتور في العلوم القانونية

ودكتور في العلوم السياسية والاقتصادية

ودبلوميه من معهد القانون الدولي بجامعة باريس

المجلد الثاني

طبعة ٢٠٢٥

الناشر

دار الأهرام للإصدارات القانونية

٠١٢٨١٠٠٠٠٠٣

الطبعة : ٢٠٢٥

رقم الإيداع : ٢٩٧٦

الترقيم الدولي : ٩٧٨-٩٧٧-٨٦٥٤٣١-٧-١

الناشر : دار الأهرام للإصدارات القانونية

٦٦ ش قناة السويس - المنصورة

٠١٢٨١٠٠٠٠٠٣

جميع الحقوق محفوظة للناشر

ولا يجوز نشر أي جزء من هذا الكتاب أو اختزان مادته بطريقة الاسترجاع أو نقله على أي نحو أو بأية طريقة سواء كانت إلكترونية أو ميكانيكية أو خلاف ذلك إلا بموافقة الناشر على هذا كتابة ومقدمًا

فهرس

صفحة

الباب الثاني بعض أنواع الإيجار الفصل الأول - إيجار الأماكن

٦٥٣	تمهيد
٦٥٣	١ - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن
٦٥٣	عجالة تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن
٦٥٥	العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور التقنين المدني الجديد
٦٥٦	التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
٦٥٦	طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية
	٢ - نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن
٦٥٨	الأماكن
٦٥٨	ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه
٦٦١	(أ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية
	ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية
٦٦١	الأراضي الفضاء
٦٦٣	المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية
٦٦٤	الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار
٦٦٦	(ب) ما يدخل في نطاق التشريعات الاستثنائية
	الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق المبينة في الجدول المرفق لقانون إيجار الأماكن
٦٦٧	الأماكن المؤجرة لشخص معنوي عام
٦٧٠	الأماكن المستولي عليها والأماكن المنزوع ملكيتها
	الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأماكن الداخلة في نطاق تطبيق التشريعات
٦٧٣	الاستثنائية
٦٧٤	الفرع الأول - الأحكام الاستثنائية الموضوعية
٦٧٤	المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة
٦٧٤	المطلب الأول - كيفية تحديد الأجرة
٦٧٥	§ ١ - تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها
٦٧٥	القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤
٦٧٥	تحديد أماكن القسم الأول
٦٧٧	الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول
٦٧٧	أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس
٦٨٥	عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس
٦٩٢	زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة
٦٩٣	متى تسري الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون
٦٩٧	خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار

٦٩٨	القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢
٦٩٨	تحديد أماكن القسم الثاني
٧٠٢	الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني
٧٠٢	الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢
٧٠٦	استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة
٧٠٧	القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء في إنشائها سابقا على ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨
٧٠٧	تحديد أماكن القسم الثالث
٧١١	الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث
٧١١	الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيو سنة ١٩٥٨
٧١٢	الأجور المستحقة من أول يولييه سنة ١٩٥٨
٧١٤	استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة
٧١٥	القسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ وكان البدء في إنشائها سابقا على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١
٧١٥	تحديد أماكن القسم الرابع
٧١٧	الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع
٧١٧	الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١
٧١٧	الأجور المستحقة من أول ديسمبر سنة ١٩٦١
٧١٨	استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة
٧١٩	القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١
٧١٩	صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخير
٧٢١	تحديد أماكن القسم الخامس
٧٢٣	الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس
٧٢٥	كيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني
٧٣٠	الهيئات التي تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمباني
٧٣٣	§ ٢ - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها
٧٣٤	القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات في الشهر
٧٣٥	تحديد أماكن القسم الأول
٧٣٨	مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول
٧٣٨	القسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاث جنيهات في الشهر ولا تجاوز خمسة جنيهات
٧٣٨	تحديد أماكن القسم الثاني
٧٣٨	مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني
٧٤١	القسم الثالث - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات في الشهر
٧٤١	عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبي
٧٤٢	المطلب الثاني - الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة

٧٤٢	§ ١ - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى
٧٤٢	ما الذي يجب إثباته
٧٤٣	إثبات أجرة الأساس
٧٤٦	إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس
٧٤٦	تحايل المؤجر بتقاضي مبلغ إضافي فوق الأجرة (خلو الرجل)
٧٤٨	§ ٢ - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى
٧٤٨	الجزاء الجنائي
٧٤٩	الجزاء المدني
٧٥٠	بطلان الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد
٧٥١	دعوى تخفيض الأجرة
٧٥٨	دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى
٧٦٣	المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار
٧٦٣	تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن
٧٦٤	المطلب الأول - أسباب انتهاء ألغيت
٧٦٥	§ ١ - انقضاء مدة الإيجار
٧٦٥	امتداد الإيجار بحكم القانون
٧٦٨	الأثر الذي يترتب على موت المستأجر
٧٦٩	امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلي
٧٧٠	القانون الواجب التطبيق في امتداد الإيجار
٧٧١	§ ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة
	عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند انتقال الملكية لسريانه
٧٧١	في حق المالك الجديد
٧٧٢	سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون
٧٧٢	سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة
٧٧٣	المطلب الثاني - أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت
٧٧٣	الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على سبيل الحصر
٧٧٤	حصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام
٧٧٤	تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين
٧٧٥	§ ١ - أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية
٧٧٥	١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة
٧٧٥	تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة
٧٧٩	إجراءات طلب الإخلاء - مراحل ثلاث :
٧٧٩	المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء
٧٨٤	المرحلة الثانية - انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكاليف دون وفاء
٧٨٦	المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء
٧٩١	٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن
٧٩٣	(أ) شروط طلب الإخلاء - حالتان استثنائيتان
٧٩٣	الشرط الأول - التأجير من الباطن

٧٩٧	الشرط الثاني - بغير إذن من المالك
٧٩٩	الحالة الاستثنائية الأولى - إجارة الوقف
٨٠١	الحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر
٨٠٣	(ب) إجراءات طلب الإخلاء
٨٠٤	٣- استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك
٨٠٥	السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة
٨٠٨	السبب الثاني - استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المال
٨١٢	٤- أيلولة المكان للسقوط
٨١٢	الفرض الأول - المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه
٨١٣	الفرض الثاني - المكان يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم
٨١٤	٢- أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون
٨١٤	١- رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه
٨١٥	(أ) شروط طلب الإخلاء
٨١٦	الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية
٨٢٠	الشرط الثاني - المكان لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم
٨٢١	الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعما البناء والهدم
٨٢٥	الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع
٨٢٩	(ب) إجراءات طلب الإخلاء
٨٣٢	(ج) واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها
٨٣٥	٢- قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده
٨٣٥	(أ) شروط طلب الإخلاء
٨٣٦	الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار والجزاء عليها
٨٣٧	الشرط الثاني - المكان مؤجر للسكنى
٨٣٨	الشرط الثالث - المكان غير مؤجر لشخص معنوي عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية
٨٣٩	الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده
٨٤٤	(١) قيام ضرورة ملجئة
٨٥٤	ما يعتبر ضرورة ملجئة
٨٥٤	انتزاع مسكن المؤجر
٨٥٤	المرض
٨٥٤	الزواج
٨٥٤	الخطبة
٨٥٤	الطلاق
٨٥٤	التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة
٨٥٤	نقل الموظف
٨٥٤	إحالة الموظف إلى المعاش

٨٥٤	مالا يعتبر ضرورة ملجنة
٨٥٤	بيع المالك مسكنه
٨٥٤	رغبة المالك في الانتقال إلى البلد الذي فيه العين المؤجرة
٨٥٥	اضطرار المالك إلى اتخاذ مسكن بأجرة مرتفعة
٨٥٦	(٢) الضرورة الملجنة تقوم بالمؤجر
٨٦١	(٣) شغل المؤجر المكان بنفسه أو بأحد أولاده
٨٦٤	(٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق
٨٦٥	(ب) إجراءات طلب الإخلاء
٨٦٥	المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء
٨٦٨	المرحلة الثانية - انقضاء مهلة معينة للإخلاء
٨٦٩	المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد
٨٦٩	دعوة الإخلاء
٨٧٤	دعوى الطرد
٨٧٥	(ج) واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها
٨٧٨	المبحث الثالث - قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر
٨٧٨	الهدف من هذه القيود
٨٧٩	المطلب الأول - قيود مفروضة على المؤجر
٨٧٩	١ - عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاث أشهر
٨٨١	٢ - الأولوية للموظف المنقول
٨٨٣	٣ - تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد
٨٨٤	المطلب الثاني - قيود مفروضة على المستأجر
٨٨٤	١ - تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد
٨٨٦	٢ - إلزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه
٨٨٨	الفرع الثاني - الأحكام الاستثنائية الإجرائية
٨٨٩	المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بالاختصاص
٨٨٩	§ ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي
٨٨٩	أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد
٨٩١	(أ) المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي
٨٩٢	١ - الحد الأقصى للأجرة - دعاوي الأجرة
٨٩٣	٢ - انتهاء الإيجار - دعاوي الإخلاء
	٣ - القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوي التأجير على المؤجر
٨٩٥	ودعاوي إخراج المستأجر لتعدد سكنه أو لنقله من البلد
٨٩٦	(ب) المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي
٨٩٩	§ ٢ - قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي
٨٩٩	(أ) الاختصاص النوعي
٨٩٩	الاختصاص النوعي في مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة
٩٠١	اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية
٩٠٤	(ب) الاختصاص المحلي

٩٠٦	المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بالإجراءات
٩٠٧	§ ١- الإجراءات المبسطة
٩٠٧	(أ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى
٩١٠	(ب) وجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال
٩١١	§ ٢- الإجراءات العادية
٩١١	حضور الخصم وغيابهم
٩١١	الدفع وإجراءات الإثبات
٩١٢	اتساع نطاق الخصومة
٩١٣	انقضاء الدعوى دون حكم
٩١٤	الحكم الذي يصدر في الدعوى
٩١٥	التنفيذ
٩١٦	المبحث الثالث - الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائي لا يقبل أي طعن
٩١٦	§ ١- ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً
٩١٦	الشرط الأول - أن يكون الحكم صادراً من محكمة كلية
٩١٦	الحكم الصادر من محكمة جزئية
٩١٧	الحكم الصادر من محكمة استئناف
٩١٨	الشرط الثاني - أن يكون الحكم صادراً في منازعة إيجارية
٩١٩	§ ٢- عدم قابلية الحكم لأي طعن
٩٢٠	(أ) وجود الطعن العادية
٩٢٠	المعارضة
٩٢٠	الاستئناف
٩٢١	(ب) وجوه الطعن غير العادية
٩٢٢	النقض
٩٢٣	التماس إعادة النظر
٩٢٤	(ج) دعوى البطلان المبتدأة
٩٢٧	(د) تصحيح الحكم وتفسيره
٩٢٨	(هـ) اعتراض الخارج ع الخصومة
	الفصل الثاني - إيجار الأراضي الزراعية
٩٣٤	الفرع الأول - الإيجار العادي للأراضي الزراعية
٩٣٤	النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضي الزراعية وما تتناوله هذه النصوص
٩٣٦	المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار
٩٣٧	§ ١- انعقاد الإيجار بالكتابة
٩٣٧	الكتابة للانعقاد لا للإثبات
٩٣٨	الشكل المطلوب وحكمته
٩٣٨	جزاء الإخلال بالشكل
٩٣٩	§ ٢- الحد الأدنى للمدة
٩٤١	الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية
٩٤٢	المتعاقدان اتفاقاً على مدة معينة

- المتعاقدان لم يعينا مدة للإيجار
 ٩٤٤ ٣- الحد الأقصى للأجرة
 ٩٤٥ الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية
 ٩٤٦ عم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور
 ٩٥٠ جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة
 ٩٥١ المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار
 ٩٥٢ المطلب الأول - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر
 ٩٥٢ ١- الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها
 ٩٥٢ الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المواشي والأدوات الزراعية
 ٩٥٥ الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة
 ٩٥٧ ٢- الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة
 ٩٥٧ الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو هلاك البذر
 ٩٦٠ الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده
 ٩٦٨ الفرض الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده
 ٩٦٩ المطلب الثاني - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر
 ٩٦٩ ١- الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال
 المؤلف
 ٩٦٩ الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المؤلف وبإبقائها صالحة للإنتاج
 ٩٦٩ العناية بالمواشي والأراضي الزراعية
 ٩٧١ جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المؤلف
 ٩٧٤ التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية
 ٩٧٤ ٢- الأحكام المتعلقة - بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه وبوجوب ألا يجمع
 ٩٧٧ في حيازته أكثر من مقدار معين
 ٩٧٧ التكييف الصحيح لهذا الوجوب
 ٩٧٧ (أ) وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه
 ٩٨١ (ب) وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار معين
 ٩٨٣ المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار
 ٩٨٤ ١- الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون
 ٩٨٥ تتابع التشريعات المؤقتة لمد الإيجار بحكم القانون
 ٩٨٧ أحكام امتداد الإيجار
 ٩٨٨ ٢- الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنتضج الغلة وبواجبه في السماح
 ٩٨٨ لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها
 ٩٨٨ حق المستأجر في البقاء إلى أن تنتضج الغلة
 ٩٩١ واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها
 ٩٩٤ الفرع الثاني - المزارعة
 ٩٩٤ تعريف المزارعة وتكييفها
 ٩٩٦ ما يسري على المزارعة من أحكام
 ٩٩٧ المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة

٩٩٧	التراضي
٩٩٨	العين المؤجرة
٩٩٨	المدة
١٠٠٠	الأجرة
١٠٠٥	المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة
١٠٠٥	§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر
١٠٠٥	تسليم الأرض المؤجرة - المواشي والأدوات الزراعية
١٠٠٧	تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة
١٠٠٧	§ ٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر
١٠٠٧	العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها
١٠١١	القيام بالإصلاحات التأجيرية
١٠١١	عدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن
١٠١٣	وجوب ألا يجمع المزارع في حيازته أكثر من خمسين فداناً
١٠١٤	المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة
١٠١٤	امتداد المزارعة بحكم القانون - إحالة
	حق المزارع في البقاء إلى أن تنضج الغلة وواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض
١٠١٤	وبنرها - إحالة
١٠١٤	انتهاء المزارعة بموت المستأجر
١٠١٦	ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها
	الفصل الثالث - إيجار الوقف وعقود الحكر
	والإجارتين وخلو الانتفاع
١٠١٨	الفرع الأول - إيجار الوقف
١٠١٩	أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية
١٠٢٢	نطاق تطبيق أحكام الوقف
١٠٢٣	§ ١ - من له الحق في إيجار الوقف
١٠٢٣	ولاية إيجار الوقف
١٠٢٥	ولاية قبض الأجرة
١٠٢٧	§ ٢ - من له الحق في استئجار الوقف
١٠٢٧	أي مستأجر يتعاقد معه الناظر
١٠٢٨	الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه
١٠٢٩	§ ٣ - أجرة الوقف
١٠٣١	لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش
١٠٣٣	يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك
١٠٣٥	§ ٤ - مدة إيجار الوقف
١٠٣٥	لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات
١٠٣٧	حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات
١٠٣٨	استثناء أن يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات
١٠٤١	العبارة في هذه القيود بأن تكون العين وقفاً عند إبرام الإيجار

الفرع الثاني - عقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع
الإيجارات طويلة المدة

منشأ الإيجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى
حق القرار في مشروع التقنين المدني
حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع
المبحث الأول - عقد الحكر

§ ١- أركان الحكر

(١) التراضي في الحكر

(٢) العين المحتكرة

(٣) المدة في الحكر

(٤) الأجرة في الحكر

طريقة تصقيع الحكر

§ ٢- آثار الحكر

حقوق المحتكر والتزاماته

حق الحكر في الأرض المحتكرة

حق الملكية في البناء والغراس

التزام المحتكر بدفع الأجرة

التزام المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال

§ ٣- انتهاء الحكر

(أ) إنهاء الحكر بانقضاء الأجل

الأحكار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين المدني الجديد

الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدني الجديد

(ب) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به

(١) موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس

(٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة

تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر

(٣) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري

(ج) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة

(١) اتحاد الذمة

(٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها

(٣) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري

المبحث الثاني - عقد الإجارتين

§ ١- عقد الإجارتين

خاصية عقد الإجارتين

الأحكام التي تسري على عقد الإجارتين

§ ٢- عقد خلو الانتفاع

خاصية عقد خلو الانتفاع

الأحكام التي تسري على عقد خلو الانتفاع

عقد العارية

تمهيد

- ١٩٩٤ التعريف بعقد العارية
- ١٠٩٥ خصائص عقد العارية
- ١٠٩٧ تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود
- ١٠٩٨ التنظيم التشريعي لعقد العارية
- ١٠٩٨ أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم في العارية
- ١٠٩٩ خطة البحث

الفصل الأول - أركان العارية

- ١١٠٠ الفرع الأول - التراضي في عقد العارية
- ١١٠٠ المبحث الأول - شروط الانعقاد
- ١١٠٠ توافق الإيجاب والقبول كاف في عقد العارية
- ١١٠١ إثبات العارية
- ١١٠٢ المبحث الثاني - شروط الصحة
- ١١٠٢ الأهلية في عقد العارية
- ١١٠٢ عيوب الإرادة في عقد العارية
- ١١٠٣ الفرع الثاني - المحل والسبب في عقد العارية
- ١١٠٣ الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار
- ١١٠٤ الأشياء التي تجوز إعارتها
- ١١٠٤ السبب في عقد العارية

الفصل الثاني - آثار العارية

- ١١٠٥ الفرع الأول - التزامات المعير
- ١١٠٥ المبحث الأول - التسليم
- ١١٠٥ التسليم التزام في ذمة المعير
- ١١٠٧ تبعة هلاك الشيء المعار
- ١١٠٧ التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية
- ١١٠٨ المبحث الثاني - رد المصروفات
- ١١٠٨ أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإنفاقها
- ١١٠٩ المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك
- ١١١٠ المصروفات النافعة
- ١١١١ حق الحبس
- ١١١٢ المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية
- ١١١٢ الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق والعيوب الخفية
- ١١١٣ حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية
- ١١١٤ حق الحبس
- ١١١٥ الفرع الثاني - التزامات المستعير
- ١١١٥ المبحث الأول - استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب

١١١٧	كيفية استعمال الشيء المعار
١١١٨	مصرفات الاستعمال ومصرفات الصيانة
١١١٩	عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير
١١١٩	المبحث الثاني - المحافظة على الشيء المعار
١١٢١	التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام ببذل عناية
١١٢١	الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادي
١١٢٢	حالة القوة القاهرة
١١٢٣	الاتفاق على تعديل قواعد المسؤولية
١١٢٤	المبحث الثالث - رد الشيء المعار
١١٢٥	تطبيق القواعد العامة
١١٢٥	متى وأين يكون الرد
١١٢٦	دعوى المعير لاسترداد العارية
	الفصل الثالث - انتهاء العارية
١١٣٧	العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعير
١١٣٧	الفرع الأول - انتهاء العارية بانقضاء الأجل
١١٣٨	فروض ثلاثة لانقضاء الأجل
١١٣٨	المتعاقدان اتفقا على أجل معين
١١٣٨	المتعاقدان لم يتفقا على أجل معين ولكنهما اتفقا على الغرض من العارية
١١٣٨	المتعاقدان لم يتفقا لا على أجل ولا على غرض معين
١١٣٩	الفرع الثاني - انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل
١١٣٩	انتهاء العارية بسقوط الأجل
١١٤١	حاجة المعير العاجلة للشيء المعار
١١٤١	إعسار المستعير
١١٤١	موت المستعير
١١٤١	انتهاء العارية بالفسخ