

الفهرس

	الجزء الأول	
١٣	الأحكام العامة فى الايجار	
	باب تمهيدى	
	فى مفهوم الايجار	
١٥		بيان وتقسيم .
	الفصل الأول	
١٦	فى التعريف بعقد الايجار	
١٨	تحليل تعريف عقد الايجار	
	الفصل الثانى	
٢٠	فى خصائص عقد الايجار	
٢٠		بيان وتوضيح .
	المبحث الأول	
٢٤	الايجار عقد رضائى	
٢٤		وضع المسألة .
	المطلب الأول	
٢٥	ماهية العقد الرضائى	
٢٧		الخلاصة .
	المطلب الثانى	
٢٩	الايجار من العقود الرضائية	
٢٩		المبدأ العام .
٣٠	رضائية عقد الايجار قاعدة مكملة .	
	المبحث الثانى	
٣١	الايجار ليس من عقود الاعتبار الشخصى	
٣١		بيان وتوضيح .

المطلب الأول

انتفاء الاعتبار الشخصي

٣٣

فى عقود الايجار بوجه عام

٣٣

وضع المسألة .

٣٣

أولاً : الأصل هو عدم الاعتداد بشخصية المؤجر .

٣٤

ثانياً : الأصل هو عدم الاعتداد بشخصية المستأجر .

المطلب الثانى

الاعتداد بشخصية المزارع

٣٥

فى عقد المزارعة

٣٦

حق المزارع فى التنازل عن الايجار أو فى التأجير من الباطن .

٣٦

انتهاء المزارعة بموت المستأجر .

المبحث الثالث

٤٠

الايجار عقد مسمى

٤٠

بيان وتقسيم .

المطلب الأول

٤١

ماهية العقد المسمى

المطلب الثانى

٤٤

الايجار من العقود المسماة

٤٤

فى مجال الايجار الزراعى .

٤٦

فى مجال ايجار العقارات المبنية .

المبحث الرابع

٥٢

الايجار عقد ملزم للجانبين

المبحث الخامس

٥٣

الايجار من المعاضات

المبحث السادس

٥٥

الايجار عقد مستمر

٥٥

تمهيد وتقسيم .

المطلب الأول

الايجار من العقود المستمرة

- ٥٦ العقود الزمنية والفورية .
٥٦ الايجار عقد زمني مستمر .
٥٨

المطلب الثاني

نتائج اعتبار الايجار عقداً مستمراً

- ٥٩ أولاً : بقاء الآثار التي أنتجها عقد الايجار قبل الفسخ قائمة .
٥٩ ثانياً : عدم خضوع الايجار لقاعدة التنفيذ المتعاصر .
٦٠ ثالثاً : عدم لزوم اعدار المؤجر .
٦٠

الفصل الثالث

التمييز بين عقد الايجار وما يشتهبه به

- ٦٢ تمهيد وتوضيح .
٦٢

المبحث الأول

التمييز بين الايجار والعارية

- ٦٣ فروض يدق فيها التمييز .
٦٤

المبحث الثاني

التمييز بين الايجار والقرض الربوي

- ٦٧ وضع المسألة .
٦٧

المبحث الثالث

التمييز بين الايجار والبيع

- ٦٩ وضع المسألة .
٦٩

أولاً : دقة التمييز في حالة التعاقد على ثمرات الشيء أو منتجاته .

- ٦٩ ثانياً : دقة التمييز في حالة التنازل عن الايجار .
٧٠

المبحث الرابع

التمييز بين الايجار والوديعة

- ٧٢ أولاً : الايداع في الثلاجات العامة أو مخازن الجمارك .
٧٢

٧٣ . ثانياً : دقة التمييز فيما يسمى فى البنوك تأجير الخزائن .

٧٤ . رأى التقليدى .

٧٤ . ثالثاً : دقة التمييز فى ايواء السيارة فى جراج عام .

المبحث الخامس

٧٦ التمييز بين الايجار والوكالة

٧٦

. تمهيد .

المبحث السادس

٧٩ التمييز بين الايجار والشركة

٧٩

. طرح المشكلة .

٧٩ . دقة التمييز بين الايجار والشركة فى عقد المزارعة .

٨١

. مدة المزارعة .

٨١

. الأجرة فى المزارعة .

٨٢

. فض الاشتباه .

الباب الأول

٨٥

انعقاد الايجار واثباته ونفاذه

الفصل الأول

٨٦

انعقاد عقد الايجار

٨٦

. بيان وتوضيح .

المبحث الأول

٨٨

فى التراضى

٨٨

. تحديد وتقسيم .

المطلب الأول

٨٩

شروط الانعقاد

٨٩

. بيان واحالة .

٨٩

. طرفا عقد الايجار .

٩٢

. ايجار المشتري بعقد غير مسجل .

٩٥

. تأجير النائب الاتفاقى .

- ٩٥ ١- الوكيل .
- ٩٦ ٢- مفتش الزراعة .
- ٩٧ ٣- مدير الشركة .
- ٩٧ ٤- الزوج .
- ٩٩ مدى سلطة الحارس القضائي فى التأجير .
- ١٠١ مدى سلطة ناظر الوقف فى تأجير أعيان الوقف .
- ١٠٤ مدى سلطة أمين التفليسة فى تأجير أعيان التفليسة .
- ١٠٧ من له حق الاستئجار .
- ١٠٨ استثناءات مقيدة لحق الاستئجار .
- ١٠٩ من لا يحق له التأجير .
- ١١٠ ايجار ملك الغير .
- ١١٠ ايجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين .
- المطلب الثانى**
- شروط الصحة**
- ١١٤
- ١١٤ أولاً : أهلية التأجير وولايته .
- ١١٦ البالغ الرشيد .
- ١١٧ القاصر .
- ١١٧ القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله .
- ١١٩ القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم أمواله .
- ١٢٢ القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى التجارة .
- ١٢٣ السفية وذو الغفلة .
- ١٢٤ ولاية التأجير .
- ١٢٥ تأجير الولى نيابة عن القاصر .
- ١٢٧ الوصى والقيم .
- ١٢٨ ثانياً : أهلية الاستئجار وولايته .
- ١٢٨ أهلية الاستئجار .
- ١٣٠ أهمية المسألة .

الباب الثانى

١٣١

الشئ المؤجر

١٣٢

أولاً : شرط وجود الشئ المؤجر أو قابليته للوجود .

١٣٤

ثانياً : شرط تعيين الشئ المؤجر أو قابليته للتعيين .

١٣٥

ثالثاً : شرط قابلية الشئ المؤجر للتعامل فيه .

١٣٩

رابعاً : شرط عدم قابلية الشئ المؤجر للاستهلاك .

المبحث الثالث

١٤١

الأجرة

١٤١

جنس الأجرة .

١٤٢

تقدير الأجرة .

المبحث الرابع

١٤٧

المدة

المطلب الأول

١٤٩

التحديد الاتفاقى لمدة الايجار

١٥٢

مدى حرية المتعاقدين فى تحديد مدة الايجار .

١٥٩

أحكام الايجار المؤبد .

١٦٣

جواز ابرام الايجار لمدة حياة أحد طرفيه .

١٦٦

جزاء الايجار المؤبد .

المطلب الثانى

سكوت الطرفين عن تحديد

١٧١

مدة الايجار

الفصل الثانى

١٧٥

إثبات عقد الايجار

١٧٩

إثبات الاتفاق على الأجرة أو المدة .

الفصل الثالث

نفاذ عقد الايجار فى حق الغير

١٨١

١٨١

تمهيد وتوضيح .

المبحث الأول

١٨٢

ثبوت تاريخ عقد الايجار

١٨٢

ثبوت تاريخ الايجار قبل تلقى الغير لحقه .

من يعتبر من الغير ، فلا يكون الايجار نافذاً فى حقه إلا إذا

١٨٤

كان ثابت التاريخ .

وجوب أن يكون الغير الذى يتمسك بعدم ثبوت تاريخ الايجار

١٨٧

حسن النية .

المبحث الثانى

١٩٠

مدى نفاذ الايجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر

١٩٠

وضع المشكلة .

١٩٢

أولاً : شروط انصراف أثر الايجار إلى الخلف الخاص .

١٩٢

الشرط الأول : انتقال ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص .

١٩٢

حكم الخلف العام .

الشرط الثانى : أن يكون للايجار تاريخ ثابت قبل التصرف

الذى نقل الملكية إلى الخلف الخاص أو علمه بالايجار قبل هذا

١٩٥

التصرف .

١٩٦

ثانياً : حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى عقد البيع .

١٩٩

حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى حقوقه .

٢٠٢

تعجيل المستأجر للأجرة قبل علمه بانتقال الملكية .

٢٠٤

تسجيل سندات الأجرة المعجلة لأكثر من ثلاث سنوات .

المبحث الثالث

٢٠٦

تسجيل الايجار الذى تزيد مدته

٢٠٧

عن تسع سنوات

من هو الغير الذى لا ينفذ فى حقه الايجار غير المسجل .

حكمة اشتراط تسجيل الايجار الذى تزيد مدته على تسع

٢٠٩

سنوات .

٢١٠

عدم اشتراط حسن نية الغير .

٢١٢

جزاء عدم تسجيل الايجار .

الباب الثانى

٢١٧

آثار الايجار

٢١٧

بيان وتقسيم .

الفصل الأول

٢١٨

التزامات المؤجر

المبحث الأول

٢٢٠

تسليم العين المؤجرة

المطلب الأول

٢٢١

ما يلتزم المؤجر بتسليمه

٢٢١

أولاً : فى تحديد مقدار العين المؤجرة .

٢٢١

حالة نقص العين المؤجرة .

٢٢٢

حالة زيادة العين المؤجرة .

٢٢٤

ثانياً : فى ملحقات العين المؤجرة .

المطلب الثانى

٢٢٦

الحالة التى يجب أن تسلم عليها العين المؤجرة

المطلب الثالث

٢٣١

جزاء الاخلال بالالتزام بالتسليم

المبحث الثانى

٢٣٤

صيانة العين المؤجرة

المطلب الأول

٢٣٤

الالتزام بالصيانة

٢٣٨

جواز الاتفاق على تعديل الالتزام .

المطلب الثاني

جزاء الالتزام بالصيانة

٢٤٠

المطلب الثالث

٢٤٢

هلاك العين أثناء مدة الايجار

المبحث الثالث

٢٤٩

ضمان التعرض

المطلب الأول

٢٥١

ضمان المؤجر تعرضه الشخصي

٢٥١

ضمان المؤجر لأفعاله الشخصية .

٢٥٢

الشرط الأول : وقوع التعرض بالفعل .

٢٥٣

الشرط الثاني : وقوع التعرض أثناء مدة الايجار .

٢٥٤

الشرط الثالث : أن يحول فعل المؤجر دون انتفاع المستأجر

٢٥٤

بالشئ المؤجر أو يخل بانتفاعه به .

٢٥٥

الشرط الرابع : عدم استناد المؤجر فى الأعمال التى يقوم بها

٢٥٥

إلى حق ثابت له .

٢٥٩

الجزاء المترتب على التعرض الشخصي .

المطلب الثانى

٢٦٣

ضمان التعرض الصادر من الغير

٢٦٤

القاعدة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادى الصادر من الغير .

٢٦٧

أثار التعرض المادى الصادر من الغير .

٢٦٨

١- فى علاقة المستأجر بالمتعرض .

٢٧١

٢- فى علاقة المؤجر بالمتعرض .

٢٧٢

٣- فى علاقة المستأجر بالمؤجر .

٢٨٠

التعرض القانونى الصادر من الغير .

٢٨١

صور التعرض القانونى الصادر من الغير .

٢٨١

الشروط الواجب توافرها فى التعرض حتى يضمنه المؤجر .

٢٨١

الشرط الأول : صدور التعرض من الغير .

٢٨٢

الشرط الثانى : ادعاء الغير حقًا يتعلق بالعين المؤجرة

٢٨٢

- ٢٨٣ . الشرط الثالث : وقوع التعرض بالفعل .
- ٢٨٤ . الشرط الرابع : وقوع التعرض أثناء مدة الايجار .
- ٢٨٤ . آثار التعرض القانونى الصادر من الغير .
- ٢٨٥ . أولاً : ضمان التعرض - اخطار المؤجر بالتعرض .
- ٢٨٦ . دفع المؤجر للتعرض .
- ٢٨٨ . ثانياً : ضمان الاستحقاق .
- مدى مشروعية الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر
- ٢٨٩ . بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانونى .
- ٢٩٢ . صورتان للتعرض الصادر من الغير .
- ٢٩٢ . الصورة الأولى : تزاحم المستأجرين .
- ٢٩٥ . طرق المفاضلة .
- ٢٩٩ . مشكلة التزاحم فى حالة تجديد عقد الايجار .
- حالة عدم توافر سبب لتفضيل أى من المستأجرين المتزاحمين .
- ٣٠٠ .
- ٣٠٢ . الصورة الثانية : التعرض الصادر من جهة حكومية .
- المبحث الرابع**
- ضمان العيوب الخفية**
- ٣٠٩ .
- ٣١١ . العيوب الظاهرة .
- ٣١٢ . جزاء التزام المؤجر بالضمان .
- ٣١٣ . التنفيذ العينى .
- ٣١٤ . فسخ الايجار أو انقاص الأجرة .
- ٣١٦ . التعويض .
- ٣١٨ . الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب .
- خضوع دعوى ضمان العيوب الخفية فى الايجار للقاعدة العامة فى التقادم .
- ٣٢٠ .

الفصل الثالث

٣٢٢

التزامات المستأجر

المبحث الأول
دفع الأجرة

٣٢٥

٣٢٥

بيان وتقسيم .
المطلب الأول

٣٢٦

٣٢٦

٣٢٧

٣٢٧

٣٣٠

٣٣١

٣٣٣

٣٣٤

٣٣٩

التزام المستأجر بدفع الأجرة

محل الالتزام - الأجرة .

من يقوم بدفع الأجرة .

من يقبض الأجرة .

سداد ضريبة الأطنان المقررة على المالك .

ميعاد الوفاء بالأجرة .

مكان دفع الأجرة .

إثبات الوفاء بالأجرة .

تقادم دين الأجرة .

المطلب الثاني

٣٤٢

٣٤٢

الضمانات المعطاة للمؤجر

الضمانات التي تضمن حق المؤجر في استيفاء الأجرة نوعان .

الفرع الأول

٣٤٣

٣٤٣

٣٤٥

٣٤٧

الضمانات التي تعطىها القواعد العامة للمؤجر

التنفيذ العيني .

فسخ الايجار .

المطالبة بتعويض .

الفرع الثاني

٣٤٩

٣٤٩

٣٥١

٣٥٢

٣٥٤

الضمانات التي تعطىها للمؤجر قواعد الايجار

التزام المستأجر بوضع منقولات في العين للوفاء بالأجرة .

مجال الالتزام .

جزاء الالتزام .

امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين .

٣٥٨ . حق المؤجر فى حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة .

المبحث الثانى

٣٦١ استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

٣٦١ أولاً : الوجه الواجب على المستأجر استعمال العين وفقاً له .

٣٦٥ ثانياً : مدى التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال .

٣٦٧ جزاء الاخلال بالالتزام .

المبحث الثالث

٣٦٩ عدم التغيير فى العين المؤجرة

٣٦٩ إذن المؤجر .

٣٧٠ جواز التغيير فى حالة انتفاء الضرر .

٣٧٢ الشرط المانع للمستأجر من احداث تغيير فى العين .

٣٧٤ جزاء الاخلال بالالتزام .

٣٧٦ تركيب المستأجر أجهزة بالعين .

المبحث الرابع

٣٧٨ المحافظة على العين المؤجرة

٣٧٨ وضع المسألة .

المطلب الأول

العناية الواجب على المستأجر بذلها

٣٧٩ فى المحافظة على العين المؤجرة

٣٨٢ اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

٣٨٣ عدم قيام واجب الاخطار فى حالة علم المؤجر .

عدم قيام واجب الاخطار إلا إذا كانت العين فى حفظ
المستأجر .

٣٨٤

٣٨٤ عدم قيام واجب الاخطار إلا فى حالة علم المستأجر .

٣٨٥ ما يجب على المستأجر اخطار المؤجر به .

٣٨٦ ميعاد الاخطار .

٣٨٧ شكل الاخطار .

٣٨٧

عدم اساءة استعمال العين .

٣٩٣

مدى جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام .

٣٩٦

جزاء الاخلال بالالتزام .

٣٩٧

التزام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية .

٤٠٠

الالتزام باجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام .

٤٠٢

جزاء الاخلال بالالتزام .

المطلب الثاني

التزام المستأجر بالمحافظة على العين

٤٠٧

من الهلاك بسبب الحريق

٤١٠

نطاق المسؤولية العقدية للمستأجر عن الحريق .

٤١٣

جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق .

مدى جواز الاتفاق على الاعفاء من مسؤولية المستأجر عن

٤١٣

حريق العين .

٤١٤

المسؤولية عن الحريق في حالة تعدد المستأجرين .

المسؤولية عن الحريق إذا كان المؤجر مقيماً في شقة من العقار

٤١٧

المؤجر .

المبحث الخامس

٤١٩

رد العين للمؤجرة

٤١٩

وفاء المستأجر بالتزامه بالرد .

٤٢٢

الإثبات .

٤٢٤

الحالة التي يجب عليها رد العين للمؤجرة .

٤٢٦

جزاء الاخلال بالالتزام بالرد .

٤٢٦

الامتناع عن الرد .

٤٢٨

التعويض .

٤٢٩

التأخر في رد العين .

مدى حق المستأجر في الرجوع بما أنفقه على العين

٤٣٠

المؤجرة .

٤٣٣

حالة وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر .

٤٣٤

حالة ايجاد المستأجر البناء أو الغراس أو التحسينات بعلم

٤٣٥

المؤجر ودون معارضته .

٤٣٨

حالة ايجاد المستأجر البناء أو الغراس أو التحسينات دون علم

المؤجر أو رغم معارضته .

الباب الثالث

النزول عن الايجار

٤٣٩

والايجار من الباطن

٤٣٩

وضع المشكلة .

الفصل الأول

مدى جواز التنازل عن الايجار

٤٤١

والايجار من الباطن

المبحث الأول

٤٤٥

القاعدة العامة

٤٤٥

الفرق بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن .

المبحث الثانى

٤٤٧

الشرط المانع

٤٤٩

أمثلة على الشروط المانعة .

سلطة القاضى فى ابقاء الايجار لمشتري المحل التجارى

٤٤٩

(استثناء من الشرط المانع) .

٤٥٤

شروط تطبيق النص .

الفصل الثانى

٤٦١

آثار التنازل عن الايجار

٤٦١

أولاً : العلاقة بين المستأجر والمتنازل له .

٤٦٢

ثانياً : العلاقة بين المستأجر والمؤجر .

٤٦٨

ثالثاً : العلاقة بين المؤجر والمتنازل له .

الفصل الثالث

آثار الايجار من الباطن

٤٧١

٤٧٢

٤٧٦

٤٧٨

٤٨٣

٤٨٧

٤٨٧

٤٨٩

٤٩١

٤٩١

٤٩١

٤٩٢

٤٩٥

٥٠٧

٥٠٨

٥٠٩

أولاً : علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن .

ثانياً : علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي .

ثالثاً : مدى جواز رجوع المؤجر على المستأجر من الباطن مباشرة .

حكم الحالة التي يكون فيها المؤجر قد قبل الايجار من الباطن .

الباب الرابع

زوال الايجار

بيان وتعداد .

المبحث الأول

بطلان عقد الايجار

المبحث الثاني

انحلال عقد الايجار

انحلال الايجار بالتقاييل .

انحلال الايجار بالفسخ .

مدى سلطة القاضى التقديرية فى الفصل فى دعوى

الفسخ .

آثار الفسخ .

انحلال الايجار بانفساخه .

المبحث الثالث

انتهاء الايجار

المطلب الأول

انقضاء مدة الايجار

الفرع الأول

٥١٠

انتهاء الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها

بطلان الاتفاق على حرمان المؤجر من دعوى الاخلاء عند

٥١٢

انتهاء الايجار .

٥١٣

حالة المؤجر المالك .

٥١٦

حالة المؤجر غير المالك .

الفرع الثانى

٥١٧

انتهاء الايجار غير المحدد المدة

٥١٧

احكام التنبيه بالاخلاء .

الفرع الثالث

٥٢٠

التجديد الضمنى للايجار

٥٢٠

الفرق بين التجديد الضمنى للايجار وامتداد الايجار

٥٢٤

اثر التجديد الضمنى .

٥٢٦

شروط التجديد الضمنى هى نفس شروط الايجار السابق .

انتقال التامينات العينية التى قدمها المستأجر فى الايجار

٥٢٧

السابق إلى التجديد الضمنى .

٥٢٢

الايجار يتجدد ضمناً لمدة غير معينة .

التنبيه بالاخلاء فى الميعاد قرينة بسيطة على عدم تجديد

٥٢٣

الايجار .

الكرنك للكمبيوتر

ت : ٤٨٣٢٧١١ (٠٣) اسكندرية