

**التعرض الموجب للضمان في عقد الإيجار
-دراسة على ضوء القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون
المدني-**

**The impeachment to the guarantee in the lease
Study in the light of Law No 07/05, amended and
supplemented to the Civil Code**

الباحث: سيار عز الدين

طالب دكتوراه - كلية الحقوق و العلوم السياسية

siar.azeddine@gmail.com

الدكتورة: حساين سامية

أستاذة محاضرة "أ" - كلية الحقوق و العلوم السياسية

samia_hassaine@yahoo.fr

جامعة محمد بوقرة - بومرداس / الجزائر

| | | |
|-----------------|------------------|----------------|
| تاريخ الإرسال : | تاريخ المراجعة : | تاريخ القبول : |
| 2017/10/03 | 2017/10/05 | 2018/05/20 |

الملخص:

انطلاقاً من فكرة تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يلتزم المؤجر بتسليم هذه الأخيرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، وحتى يكون الانتفاع هادئاً وكاملاً يلتزم بالضمان، ويتفرع هذا الالتزام إلى نوعين، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، ويتحقق التعرض عندما يقوم المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف يؤثر سلباً على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وبالتالي على حيازته لها، وهو نوعان تعرض شخصي من المؤجر وتعرض صادر عن غيره، وعليه يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل تعرض شخصي للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة أو بملحقاتها، ويشمل هذا الضمان التعرض القانوني والتعرض المادي، ويترتب على تحققه حق المستأجر في التنفيذ العيني، أو الفسخ، أو إنقاص بدل الإيجار، كما يضمن المؤجر التعرض القانوني الصادر عن الغير، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في التعويض والحق في رد التعرض باستعمال جميع دعاوى الحيازة في مواجهة المتعرض.

الكلمات المفتاحية: الانتفاع الهادئ، الضمان، التعرض.

Summary: Starting from the idea of allowing the lessee to benefit from the rented property, the lessor is bound to deliver this latter to the lessee in a condition useful for its usages, So as the enjoyment will be calm and complete, in addition to that, he should warranty it, This mortgaging is divided into two classes, The empeachment warranty, and the warranties against hidden defects, The empeachment achieved when the lessor or other third party acts or behaves in a way that it impacts negatively on the lessee's enjoyment and, in fine, on the possession, These are two types of individual empeachment, from the lessor and another empeachment from a third party, Thus the lessor should commit himself by preventing the lessee from all forms of individual empeachment for the rented property enjoyment or its outbuildings, This warranty includes the legal and the material empeachment, and this induces its achievement through the lessee's right in executing the enjoyment warranty or its avoidance, request the termination of the lease or the rental price reduction, The lessor warranties the legal empeachment deriving from a third party, In this case, the lessee will have the right to be indemnified and the right to repel by using all the possession applications in facing the opponent.

Key-words : Quiet enjoyment, warranty , empeachment.

مقدمة:

تقوم العلاقات التعاقدية بين الأفراد على أسس تحقق التوازن بين أطرافها، ومن هذه الأسس مبدأ التعادل بين الأداءات المتقابلة، وفي عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً كاملاً مقابل بدل إيجار معين، غير أن هذا التمكين لا يأتي بالفائدة المرجوة منه إذا أمكن نزع العين المؤجرة من تحت يد المستأجر كلها أو بعضها، أو إذا أمكن أن يدعي أحداً على

العين المؤجرة حقوقا يكون من شأنها الحد من انتفاع المستأجر، لذا يسهل المؤجر عن الفعل الذي يعكس انتفاع المستأجر أو يحول دونه، وهو ما يعرف بضمان التعرض.

أدى نمو وازدياد مخاطر التعرض للمستأجر إلى التزام المؤجر بضمانه، ففي البداية كان يكفي المؤجر حتى يضمن للمستأجر انتفاعا هادئا بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار ألا يصدر عنه شخصيا ما يعرض هذا الانتفاع للضرر، ويكون بذلك قد اضطلع بالتزامه، فالمؤجر بموقفه السلبي الخالص يصل إلى نتيجة مؤداها "تحقيق الانتفاع الهادئ للمستأجر"، لكن مع اتساع دائرة التعرض لم يعد مقبولا منه أن يتمسك بهذه السلبية، إنما يتعين عليه ضمان كل تعرض صادر من الغير.

إذن يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم كذلك بأن يدفع عنه التعرض القانوني الصادر من الغير، ويعد التزام المؤجر بضمان التعرض من أهم الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار نظرا لأهمية ما يطرحه من مسائل كتحديد مفهوم التعرض الموجب للضمان، شروطه، أنواعه، فضلا عن المنازعات التي تنشأ بسبب التعرض مما يؤدي إلى الإخلال بمبدأ التعادل بين التزامات الطرفين والإضرار، فالضمان شرع قانونا لجبر هذا الضرر.

يجعل عقد الإيجار المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، لذا استحدث المشرع القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، ونظم الأحكام التي يرجع إليها لإعادة التوازن المفقود في العقد بسبب التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ويعد موضوع التعرض الموجب للضمان من المواضيع المهمة لما يثيره من تساؤلات، والإشكال المطروح: هل القواعد المستحدثة بموجب القانون رقم 05/07 بشأن التزام المؤجر بضمان التعرض كافية وتحقق الاستقرار بين المؤجر والمستأجر؟

للإجابة على هذه الإشكالية نبحث عن مفهوم التعرض الشخصي الذي يضمنه المؤجر وكذا التعرض الصادر من الغير، فنتناول بالدراسة التعرض الشخصي (المبحث الأول) ثم التعرض الصادر من الغير (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التعرض الشخصي الموجب للضمان.

يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ويقصد بالتعرض "ما يعكس على المستأجر حياته وانتفاعه، سواء كان يهدد بنزع العين المؤجرة كلها أو بعضها من تحت يده أو يترتب عليه فقط مجرد فوات الانتفاع المقصود أو نقصه"، وعلى المؤجر أن يحيي المستأجر ضد كل تعرض من هذا القبيل وإلا تحمل المسؤولية، وينشأ الالتزام بالضمان بمجرد إبرام عقد الإيجار دونما حاجة إلى نص خاص فيه، وهو يقوم بحكم القانون ولو لم يذكر المتعاقدان شيئا بشأنه في العقد.¹

لدراسة ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي نتناول المقصود بالتعرض الشخصي وشروطه (المطلب أول)، ثم نعرض إلى صور التعرض الشخصي (المطلب ثاني).

المطلب الأول: المقصود بضمان التعرض الشخصي وشروطه

لما كان المؤجر ملزماً بأن يدفع عن المستأجر تعرض الغير له في الانتفاع بالعين المؤجرة، فمن باب أولى أن يتمتع عن التعرض له شخصياً تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، وللمستأجر الحق في أن يرد كل تعرض يخل بانتفاعه بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً،² ونتناول المقصود بضمان التعرض الشخصي (الفرع الأول)، ثم شروطه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بضمان التعرض الشخصي

تنص الفقرة الأولى من المادة 483 من القانون المدني على الالتزام بضمان التعرض الشخصي بقولها: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

لا يجوز للمؤجر في إطار احترام الشروط التعاقدية أن يتعرض شخصياً للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان تعرضه مادياً أو قانونياً،³ وفيما يلي نتناول التعرض المادي (أولاً) ثم التعرض القانوني (ثانياً).

أولاً: التعرض المادي

يترتب على التعرض المادي من المؤجر الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة،⁴ ويقصد به كل عمل صادر عن المؤجر أو أحد أتباعه لا يستند إلى حق ما ويؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو ملحقاتها، ويستوي أن يكون هذا الحرمان كلياً أو جزئياً، دائماً أو مؤقتاً، وينجم عنه تخلف إحدى فوائد الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كانت الفائدة مادية أم معنوية، أو هوكل فعل مادي يقوم به المؤجر من شأنه تكبير حيازة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها دون أن يستند إلى حق يدعيه،⁵ ولقد أورد الفقه عدة أمثلة على التعرض المادي الصادر من المؤجر، كأن يقوم بمنع المستأجر من دخول حديقة المنزل المؤجر، أو إحداث المؤجر أي تغيير في العين المؤجرة وهو ما أكدته المحكمة العليا في اجتهادها القضائي.⁶

يضمن المؤجر كل الأفعال المادية التي تصدر عنه والتي لا يستند في القيام بها إلى حق ما، أما إذا استند المؤجر في القيام بهذه الأفعال إلى حق ثابت له فلا تعد من قبيل التعرض، كأن يدخل العين المؤجرة لإجراء الترميمات الضرورية، أو أن يقوم بتعليق المبنى المؤجر بزيادة عدد الوحدات السكنية فيه.⁷

يذهب جانب من الفقه إلى تقسيم التعرض المادي الصادر من المؤجر إلى قسمان، القسم الأول هو التعرض المادي القائم على أعمال مادية محضة، ومن أمثله أن يحدث المؤجر تغييرات بالعين المؤجرة أو مملحاتها مما يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كأن يقوم بهدم المبنى المؤجر كله أو جزء منه أو هدم بعض ملحقاته، أما القسم الثاني فهو التعرض المادي القائم على تصرفات قانونية، ويراعى فيه أن يكون عملا ماديا بالنسبة إلى المستأجر، لأن هذا الأخير ليس طرفا في التصرف ولا هو ممثل فيه، ومثاله أن يعطي المؤجر للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه، كأن يعطي للغير حق ارتفاق مما يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهو ما تعنيه الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني المذكورة آنفا.

يذهب جانب آخر من الفقه إلى أنه إذا افترضنا صحة التصرفات التي يقوم عليها التعرض المادي، فإنه من الطبيعي وأكثر لذلك يكون للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بضمان التعرض بمجرد صدور التصرف منه، وللمستأجر أن يتمسك بالرجوع حتى ولو لم يقم الغير الذي كسب حقه من المؤجر بالتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين، وبحسب هؤلاء فإن النتيجة المتوصل إليها نتيجة غير مقبولة على اعتبار أن المستأجر ليس له حق الرجوع على المؤجر بالضمان طالما بقي منتفعا بالعين المؤجرة.⁹

في المقابل يتجه فريق من الفقه إلى القول بأن مجرد قيام المؤجر بإعطاء الغير حق يتعارض مع حق المستأجر لا يشكل تعرضا ما لم يقم الغير بالتعرض فعلا للمستأجر، ويؤسس موقفه على اعتبار مجرد تصرف المؤجر تعرضا للمستأجر يضعنا أمام نوعين من التعرض القانوني تعرض صادر من المؤجر وآخر من الغير وهذا غير منطقي، وبالتالي لا يتحقق التعرض المادي القائم على تصرفات قانونية في الأمثلة السابقة إلا إذا قام الغير فعلا بمباشرة الحق الذي آل إليه من المؤجر، كأن يقوم مشتري العين المؤجرة أو المستأجر الجديد لها بإخراج المستأجر الأول من العين المؤجرة.¹⁰

يلاحظ أنه في حالات التعرض المادي القائم على تصرفات قانونية نميز بين نوعين من التعرض، النوع الأول هو التعرض الصادر من المؤجر شخصيا بإكساب الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر وهو تعرض مادي، أما النوع الثاني فهو التعرض الصادر من الغير بمباشرة لهذا الحق وهو تعرض مبني على سبب قانوني، وبناء على ذلك فإن مطالبة مشتري العين المؤجرة المستأجر بإخلائها أو إدعاء مستأجر ثان أفضليته على المستأجر يعد تعرضا مبنيا على سبب قانوني صادر من المشتري أو من المستأجر الثاني، وطالما أن المؤجر هو من أكسب المشتري أو المستأجر الثاني هذه الحقوق فإنه يعد متعرضا للمستأجر تعرضا ماديا في آن واحد، لذلك يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر إما بضمان التعرض الصادر من الغير وإما بضمان التعرض الشخصي، وبما أن الحكم واحد في الحالتين فإن التعرض الصادر من الغير يجب التعرض الشخصي.¹¹

إذا كان بعض بعض الفقه يرى أن التعرض المادي القائم على تصرفات قانونية وليس على أعمال مادية يعد تعرضا مبنيا على سبب قانوني صادر من المؤجر ومن الغير في آن واحد، فإن البعض الآخر يرى أن هذا التعرض يعتبر من قبيل التعرض القانوني الصادر من المؤجر،¹² ويرجح الباحث ما ذهب إليه بعض الفقهاء من أن هذا النوع من التعرض لا يعد تعرض صادر من المؤجر إنما هو تعرض قانوني صادر من الغير يلتزم المؤجر بضمانه وفقا للفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني.

ثانيا: التعرض القانوني

التعرض القانوني هو أن يدعي المؤجر حقا على العين المؤجرة مستندا في ذلك إلى سبب قانوني، ويحول هذا الإدعاء دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو ينقص منه، ومثال ذلك أن يقوم المؤجر بتأجير عين غير مملوكة له ثم يصبح مالكا لها بعد الإيجار بأي سبب من أسباب الملكية كالشراء أو الميراث أو التقادم المكسب، ويطلب من المستأجر برد العين المؤجرة إليه مستندا إلى هذه الملكية، فإذا حدث ذلك كان للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بضمان تعرضه الشخصي.¹³

إن التعرض القانوني الصادر من المؤجر لن يتحقق إلا إذا قام هذا الأخير بعمل إيجابي يتمثل في ادعائه حق على العين المؤجرة، فإذا ثبت للمؤجر هذا الحق أو منحه لغيره دون أن يقوم هو أو الغير بأي عمل إيجابي - أي التعرض للمستأجر - فلا نكون بصدد تعرض قانوني موجب للضمان. والملاحظ في الواقع أنه نادرا ما يقوم المؤجر بالتعرض القانوني للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، لأنه إذا كان غير مالك للعين عند الإيجار ثم أصبح مالكا لها بسبب من أسباب كسب الملكية بعد ذلك فإن الإيجار عنده قد يكون قد نفذ بحقه.¹⁴

الفرع الثاني: شروط التعرض الشخصي

رأينا أن المؤجر ملزم بضمان تعرضه الشخصي سواء كان هذا التعرض ماديا أو قانونيا، غير أن أفعال المؤجر لا تعد تعرضا شخصيا يستوجب الضمان إلا إذا توافرت فيها شروط هي: أن يقع التعرض فعلا (أولا)، وأن يقع أثناء مدة الإيجار (ثانيا)، وأن يؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (ثالثا)، وأن يكون التعرض غير مشروع (رابعا).¹⁵

أولا: وقوع التعرض فعلا.

يقتضي هذا الشرط ضرورة وقوع التعرض فعلا حتى يمكن القول بضمان المؤجر لتعرضه الشخصي، وذلك بأن يقوم المؤجر بأعمال إيجابية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع، فالتعرض الشخصي الموجب للضمان يجب أن يكون حالا وقائما، أما مجرد الاحتمال أو الخشية من التعرض في المستقبل فلا يكفي لإثارة مسؤولية المؤجر.¹⁶

يجب أن يشكل فعل المؤجر تعرضا للمستأجر سواء صدر منه شخصيا أو من أحد أتباعه، ولا يمكن حصر جميع الأفعال التي يمكن اعتبارها تعرضا لتعددتها، ومن أمثلتها قيام المؤجر بفتح ملهى ليلي في العمارة السكنية التي أجزها، وحتى يكون التعرض ماديا يجب على المؤجر أن يقوم بأعمال مادية من شأنها الحيلولة دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، أما مجرد التهديد بإتيان هذه الأعمال فلا يكفي لقيام ضمان التعرض طالما أن المؤجر لم يتخذ من الإجراءات ما يعرقل صفو هذا الانتفاع.¹⁷

في حالة التعرض القائم على تصرفات قانونية، إذا قام المؤجر ببيع العين المؤجرة مثلا وكان الإيجار لا يسري في حق المشتري فلا يتحقق التعرض إلا إذا طالب المشتري من المستأجر إخلاء العين المؤجرة، وكذلك الأمر في حالة التعرض المبني على سبب قانوني، فإذا أصبح المؤجر مالكا للعين التي أجزها مثلا فلا يتحقق التعرض إلا إذا طالب المؤجر باستردادها من المستأجر، وعليه فمجرد انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المؤجر أو اكتسابه لحق ارتفاق عليها لا يتحقق بهما التعرض ما لم يقيم المؤجر بفعل يحول دون الانتفاع بالهوائى بالعين المؤجرة.¹⁸

ثانيا: وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار.

طالما كان التزام المؤجر بالضمان مصدره عقد الإيجار فإنه يبقى ساريا طوال مدة العقد، فالالتزام بضمان التعرض هو التزام ممتد في الزمن ولا ينقضي إلا بانقضاء هذه المدة، وحتى يشكل فعل المؤجر تعرضا موجبا للضمان لا بد أن يقع خلال فترة الانتفاع بالعين المؤجرة، وهي المدة التي تكون فيها التزامات طرفي العقد قائمة ويكون حق المستأجر في الانتفاع قائما، ويستوي أن تكون المدة أصلية أو متجددة باتفاق المتعاقدين تجديدا صريحا أو ضمنيا، كما يعد التعرض واقعا أثناء مدة الانتفاع بالعين المؤجرة إذا وقع أثناء المهلة التي أمهل بها القاضي المستأجر لإخلاء العين تطبيقا لأحكام نظرة الميسرة.¹⁹

قد يعترض انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة عوائق مادية أو قانونية، ويختلف تحديد مسؤولية المؤجر عنها باختلاف حالتين، فإذا كانت العوائق موجودة قبل تسليم العين المؤجرة يتحمل المؤجر مسؤوليتها سواء صدرت منه أو من أحد أتباعه، أما إذا وجدت هذه العوائق بعد تسليم العين المؤجرة فيلتزم المؤجر بضمان التعرض المادي أو القانوني الصادر منه أو من أحد أتباعه وكذا التعرض القانوني الصادر من الغير.²⁰

يضيف الباحث أن وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار هو شرط بديهي مفترض، ذلك أن المؤجر مسؤول عن التعرض الصادر خلال فترة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فقط، أما التعرض الحاصل قبل تسليم العين وبدء الانتفاع بها، والتعرض الحاصل بعد انتهاء عقد الإيجار فلا يسأل عنهما المؤجر سواء كان الانتهاء فعليا أو حكما.

ثالثا: أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

يشترط لقيام التعرض أن يأتي المؤجر أو أحد أتباعه أفعالا تؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار، بمعنى أن تؤدي أفعال المؤجر إلى حرمان المستأجر كليا أو جزئيا من الفوائد الثابتة له بمقتضى العقد سواء كانت فوائد مادية كأن يقوم بهدم العين المؤجرة أو ملحقاتها، أو فوائد أدبية كتأجير طابق في مبنى لاستعماله كمتجر أو مصنع أو محل مقلق للراحة، ويكون مجاورا لطابق آخر مؤجر لغرض السكن الهادئ.²¹

أما إذا كان العمل الصادر من المؤجر لا يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فلا يلتزم بضمانه لانتهاء مسؤوليته، فلا يعد من قبيل التعرض قيام المؤجر ببيع العين بعقد لاحق على الإيجار، أو قيامه بتأجير العين لمستأجر آخر يتقدم عليه المستأجر الأول، وإن نشوء حق المشتري أو حق المستأجر الآخر لا يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ويختلف باختلاف الأحوال تقديري مدى إخلال فعل المؤجر بالانتفاع المقصود، وهي مسألة واقع تخضع إلى تقدير قاضي الموضوع.²²

رابعا: أن يكون التعرض غير مشروع.

يعنى بهذا الشرط أن لا يكون للمؤجر الحق في القيام بالفعل الصادر منه، وإن المعيار في اعتبار فعل المؤجر تعرضا يقوم على أساس اعتبار عدم مشروعيته، ويقصد بعدم المشروعية أن لا يستند المؤجر في إثبات الفعل إلى حق ثابت له مستمد من القانون أو من عقد الإيجار أو من حكم قضائي، ولكي يتحقق التعرض الموجب للضمان يجب أن يكون الإخلال بالانتفاع غير مشروع، أما إذا كان الفعل الصادر عن المؤجر يستند إلى حق له فلا يعد من قبيل التعرض ولا تترتب عليه أي مسؤولية، ونفس الحكم إذا كان العمل الذي أتاه المؤجر مما اتفق عليه في العقد أو مما يجيزه العرف أو يسمح بها القانون.²³

لا يعد فعل المؤجر تعرضا موجبا للضمان إذا استند في إجراءاته إلى حق ثابت له بمقتضى القانون. كأن يدخل العين المؤجرة للقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، إذ يخول القانون للمؤجر الحق في القيام بهذه الترميمات بغير رضا المستأجر حتى ولو ترتب عن ذلك حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة لفترة ما،²⁴ ولقد أورد المشرع تطبيقا لهذا الحق في الفقرة الأولى من المادة 482 من القانون المدني بقولها: "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة".

لا يعد تعرضا موجبا للضمان الحق الذي يستمده المؤجر من القانون في حالات معينة، كدخوله العين المؤجرة للتحقق من تنفيذ المستأجر لالتزامات المفروضة عليه قانونا كإجراء الترميمات التأجيرية، أو للتأكد من استعمال العين المؤجرة وفقا للغرض الذي أعدت له، أو لمعرفة حالة العين

ومدى حاجتها لترميمات ضرورية لحفظها، وكذلك إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية وترتب عن ذلك مطالبة المؤجر له بفسخ الإيجار، فإن هذه المطالبة لا تشكل تعرضا للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة.²⁵

المطلب الثاني: صور التعرض الشخصي

مما لا شك فيه أن صور التعرض الشخصي لا حصر لها ويخضع تحديدها لظروف كل حالة على حدا، وللقاضي سلطة تقدير وجود التعرض من عدمه على ضوء الغرض من الإيجار وقصد المتعاقدين العرف، وتتعلق صور التعرض الشخصي أساسا بالتعرض المادي الصادر عن المؤجر والقائم على أعمال مادية محضة، أما التعرض المبني على سبب قانوني فأمثلته نادرة،²⁶ وتتناول فيما يلي صور التعرض الشخصي التي أوردها المشرع (الفرع الأول)، وبعض الصور التي أوردها الفقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صور التعرض الشخصي التي أوردها المشرع

أورد المشرع في المادة 483 من القانون المدني صور التعرض الشخصي، فنص على أن قيام المؤجر بالتغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها يعد تعرضا موجبا للضمان (أولا)، كما اعتبر الأفعال الصادرة عن أتباعه تعرضا شخصيا (ثانيا).

أولا: التغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها

إن قيام المؤجر بالتغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها يعد من قبيل التعرض الشخصي، وذلك بحسب نص الفقرة الأولى من المادة 483 من القانون المدني بقولها: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

وفقا لهذا النص يتعين على المؤجر أن يترك العين المؤجرة وملحقاتها على نفس الحالة التي سلمت عليها للمستأجر، فيمتنع عن إجراء أي تغيير فيها أو في ملحقاتها، سواء كان التغيير ماديا كأن يقوم بهدم أو إزالة جزء من العين المؤجرة، أو كان التغيير معنويا من خلال التعديل في كيفية الانتفاع بالعين المؤجرة دون إجراء تغيير مادي فيها، كأن يمنع توصيل المياه العين المؤجرة متى كان ملتزما بتوصيلها، وبالنسبة للتغيير في العين المؤجرة فإن الحكم واحد سواء تعلق الأمر بالنقص أو الزيادة فيها،²⁷ ويثار في هذا الصدد التساؤل حول مدى منع المؤجر عن إجراء هذه التغييرات؟

نظرا لصراحة الفقرة الأولى من المادة 483 من القانون المدني فلا مجال لأي اجتهاد، ذلك أنه يمتنع على المؤجر إجراء كل تغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها إذا كان من شأن ذلك الإنقاص من انتفاع المستأجر بها، وعليه يمكن القول بأن منع المؤجر من إجراء هذه التغييرات مقيد بعدم الإخلال

بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها، أما إذا كانت التغييرات لا تخل بهذا الانتفاع فإنه يجوز للمؤجر القيام بها لأن الأصل في إجرائها هو الإباحة.

يتقيد التزام المؤجر بعدم إجراء تغييرات في العين المؤجرة بما قد يكون له بموجب القانون أو الاتفاق أو حكم قضائي من حق في إجراء تغييرات معينة،²⁸ كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ولإلزامه لحفظها من الهلاك طبقا للفقرة الثانية من المادة 479 من القانون المدني، ويجوز للمؤجر القيام بها دون أن يمنعه المستأجر طبقا للفقرة الأولى من المادة 482 من القانون المدني.

ثانيا: أفعال التعرض الصادرة عن أتباع المؤجر

استهلت الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني قولها بأن المؤجر ملزم بضمان الأفعال التي تشكل تعرضا للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ويستوي أن تكون هذه الأفعال صادرة منه أو من تابعيه، فنصت على أنه: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه...".

والمأمل في هذه الفقرة يلحظ أن ثمة منطقة مكشوفة لم يغطيها المشرع بالمعالجة، وتفسير ذلك يتأتى من أن المؤجر يضمن التعرض الصادر من أتباعه -كأنه صادر عنه- ماديا كان أم قانونيا، في حين لا يضمن التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان قانونيا، ومن هذا المنظور يبدو لازما وضروريا تعيين صفة الشخص الصادر عنه التعرض للوقوف على ما إذا كان هذا الشخص يعد من أتباع المؤجر أم لا، غير أن معنى اصطلاح التابعين في مدلول النص يتسع عن معنى التابعين في مجال مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، فالتابع في صدد التعرض الشخصي هو كل من تربطه صلة بالمؤجر تكون هي سبب التعرض ومناسيته.²⁹

ويستدل من النص على أن تعرض أتباع المؤجر للمستأجر يعتبر تعرضا صادرا من المؤجر نفسه، وذلك على اعتبار أن أتباع المؤجر هم امتداد له وليسوا من الغير، وهذا يؤدي إلى نتيجة هامة مفادها أن مسؤولية المؤجر لا تقتصر على التعرض القانوني الصادر من أتباعه فحسب بل تمتد أيضا إلى التعرض المادي، ولو كان الأتباع من الغير لكانت مسؤولية المؤجر عنهم مقصورة على تعرضهم المبيى على سبب قانوني،³⁰ ولقيام مسؤولية المؤجر بضمان أفعال تابعيه لا بد من توافر شرطين:

الشرط الأول: أن تصدر أفعال التعرض من التابع أثناء تأدية عمله أو بسبب هذا الأداء، كأن يقوم البواب بإهانة المستأجر أو أحد زائريه أو عملائه، أما إذا كان الفعل الذي قام به التابع يخرج عن مهمته فلا يلتزم المؤجر بضمانه، كأن يقوم المستأجر بتكليف البواب بإدارة أمواله في غيبته فببدها.³¹

الشرط الثاني: أن لا يأتي فعل التابع بسبب تقصير من المستأجر، فإذا ثبت أن فعل التابع جاء نتيجة اشتراك تقصيره مع تقصير المستأجر فلا يلتزم المؤجر بضمائه، كأن يقوم المستأجر بإدخال البواب إلى المنزل المؤجر وأهمل مراقبته فسرقه.³²

الفرع الثاني: بعض صور التعرض الشخصي التي أوردتها الفقه

إن صور التعرض الشخصي التي أوردتها الفقه عديدة ولا حصر لها، لكن أهمها وأكثرها وقوعا هي دخول المؤجر إلى العين المؤجرة واستعمالها (أولا)، أو مزاحمة المؤجر للمستأجر في تجارته أو في صناعته (ثانيا)

أولا: دخول العين المؤجرة واستعمالها

الأصل العام أنه لا يجوز للمؤجر أن يدخل إلى العين المؤجرة طيلة مدة الإيجار إلا بإذن من المستأجر، ويسري عدم الجواز حتى ولو كان المستأجر قد أخلى العين قبل انقضاء مدة الإيجار ولم يؤدي دخول المؤجر العين إلى الإضرار به، فالدخول إلى العين المؤجرة واستعمالها هو حق للمستأجر ينفرد به وفقا لعقد الإيجار وليس للمؤجر أن يزاحمه فيه، فإذا دخل المؤجر إلى المنزل المؤجر أو إلى الحديقة التابعة له للتنزه فيها عد ذلك تعرضا منه وإخلالا بالتزامه بالضمان، وينتفي المنع على المؤجر من دخول العين واستعمالها في الأحوال التي يخول له القانون أو الاتفاق أو العرف هذا الحق.³³

إذا كان بعض الفقهاء³⁴ يرون أن دخول المؤجر للعين المؤجرة واستعمالها لا يشكل تعرضا للمستأجر إلا إذا كان من شأنه الإخلال بوجوه الانتفاع بها، فإن المادة 482 من القانون المدني قد حددت الحالات التي يجوز فيها للمؤجر ذلك، كدخوله العين المؤجرة للقيام بالترميمات المستعجلة الضرورية لحفظها، كما يجوز له استثناء أن يدخل إلى العين بموجب الاتفاق بينه وبين المستأجر، وقد يخول له العرف هذا الدخول كأن يصطحب إلى العقار المؤجر الأشخاص الذين يرغبون في شرائه شريطة أن يكون في المواعيد التي تناسب المستأجر، وفي هذه الحالة لا يعد المؤجر متعرضا طالما أنه استعمل حقه وفقا لما جرى عليه العرف.³⁵

ثانيا: مزاحمة المستأجر في تجارته أو في صناعته

يذهب بعض الفقهاء إلى أن منافسة المستأجر من جانب المؤجر أو من جانب مستأجر ثان يعد إخلالا بالالتزام بالتمكين من الانتفاع الهادي بالعين المؤجرة، في حين يذهب رأي آخر إلى أن الالتزام بالتمكين من الانتفاع لا يتضمن التزاما بعدم المنافسة، إذ لا يعقل أن يسند إلى المؤجر أن إرادته اتجهت إلى الالتزام بعدم ممارسة نفس النشاط أو الالتزام بعدم التأجير لمن يباشره.³⁶

الراجح الذي يفضله الباحث وهو الأصل -استنادا إلى اعتبارات حرية التجارة- أن للمؤجر الحق في أن يباشر أي نشاط مماثل للنشاط الذي يمارسه المستأجر سواء كان ذلك في المبنى الذي توجد فيه العين المؤجرة أو في مبنى مجاور، ولا يتعارض هذا الحكم مع التزام المؤجر بالضمان لأن هذا الالتزام يصب في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا، ولا يشمل تمكين المستأجر من الحصول على قدر معين من الربح الذي تدره التجارة أو الصناعة التي يباشرها في العين المؤجرة، وينصرف الحكم أيضا إلى الحالة التي يقوم فيها المؤجر نفسه بالنشاط، وإلى الحالة التي يقوم فيها المؤجر بتأجير عين أخرى في المبنى ذاته أو في مبنى مجاور مملوك له إلى مستأجر ثان ليباشر فيها نفس النشاط الذي يمارسه المستأجر الأول،³⁷ والحقيقة أن المادة 483 من القانون المدني تهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ بالعين المؤجرة، لذا قد يتعهد المؤجر للمستأجر صراحة في عقد الإيجار أو ضمنيا بالامتناع عن التأجير في نفس المبنى لمن ينافس المستأجر في نشاطه.

المبحث الثاني: ضمان التعرض الصادر عن الغير

لا يقتصر التزام المؤجر بضمان التعرض على الأفعال الصادرة منه أو من أحد تابعيه فحسب، بل يمتد ليشمل التعرض الصادر من غيره، وتتناول تباعا أنواع التعرض الصادر من الغير (المطلب الأول)، ثم نعرض إلى تطبيقاته (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أنواع التعرض الصادر من الغير

إن ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير ليس عاما أو شاملا كضمانه للتعرض الشخصي، بل ينحصر وبحسب الأصل في التعرض القانوني (الفرع الأول) دون التعرض المادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعرض القانوني الصادر من الغير

يلتزم المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير والذي من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المقصود في العقد، وتتناول فيما يلي المقصود بالتعرض القانوني الصادر من الغير (أولا)، ثم نتقل إلى شروطه (ثانيا).

أولا: المقصود بالتعرض القانوني الصادر عن الغير

يقصد بالتعرض القانوني الصادر من الغير الإخلال الذي يترتب للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه الذي قصده الإرادة المشتركة للمتعاقدين نتيجة ادعاء حق لأجنبي، وبعبارة أخرى يكون هناك تعرض قانوني إذا استند الأجنبي في فعله الذي يخل بانتفاع المستأجر على حق يدعي وجوده ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق تثبت له بمقتضى الإيجار، وقد يكون التعرض القانوني

تعرضها بحتا بادعاء الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر كأن يرفع دعوى للمطالبة بملكية العين المؤجرة، وقد يكون تعرضا بفعل مادي كأن يعتمد الغير المرور عبر الأرض المؤجرة مدعيا أن له حق ارتفاق عليها.³⁸

تنص الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني على التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير بقولها: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".³⁹

الملاحظ أن النص يشمل على زيادة في عبارة "صادر عن مستأجر آخر"، فهو يلزم المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر، و"المستأجر الآخر" ينطبق عليه هذا القول فهو قد تلقى الحق الشخصي في الإيجار من المؤجر، كما يلاحظ نقصان من خلال تقييد الغير بالأشخاص الذين تلقوا الحق عن المؤجر فقط في عبارة "أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، وهذا يخرج من دائرة ضمان المؤجر أشخاص آخرين يستندون في اعتراضهم القانوني لأسباب قد لا تقع تحت حصر، ومنهم الأشخاص الذين تلقوا ملكية العين المؤجرة مثلا من مورث المؤجر كالموصى له، لذا يحبذ على المشرع تعديل النص بحذف العبارتين "صادر عن مستأجر آخر" و"أي شخص تلقى الحق عن المؤجر" ويصبح النص كما يلي: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من أي شخص".

ثانيا: شروط التعرض القانوني الصادر من الغير

يشترط في التعرض القانوني الصادر من الغير حتى يضمنه المؤجر في هذا الشأن مجموعة من الشروط نجملها فيما يلي:

أ- صدور التعرض من الغير

يشترط في هذا التعرض أن يكون صادرا من الغير أي من كل أجنبي عن عقد الإيجار، فإذا حصل التعرض من المؤجر أو أحد أتباعه اعتبر تعرضا شخصيا يضمنه المؤجر سواء كان ماديا أو قانونيا، أما إذا صدر التعرض عن الغير فلا يضمنه المؤجر إلا إذا كان قانونيا، ويقصد بالغير في هذا المقام كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام بالمعنى المحدد في ضمان التعرض الشخصي، فهو كل شخص ليس طرفا في عقد الإيجار يدي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.⁴⁰

يرى بعض الفقهاء⁴¹ أن المؤجر يكون ضامنا للتعرض القانوني في الحالة التي يكون فيها المتعرض هو نفسه المستأجر ولكن بصفة أخرى، فيعتبر ذلك بمثابة تعرض قانوني صادر من الغير يستوجب الضمان، ومثال ذلك أن يوصي المالك الحقيقي للمستأجر بحق الانتفاع أو يرث المستأجر العين المؤجرة، أو تنتقل إليه ملكيتها بالبيع أو بأي سبب آخر من أسباب نقل الملكية، ولا يتفق الباحث

مع هذا الرأي، في حين يوافق رأي الدكتور أحمد خليف العويدي فيما ذهب إليه بناء على الأسباب التالية:

1_ لقد حدد المشرع بأن التعرض يكون مصدره شخص أجنبي عن عقد الإيجار "التعرض الصادر عن الغير"، ويقتصر التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني، ولا يوجد ما يشير في نصوص الضمان إلى تعرض قانوني للمستأجر مصدره المستأجر ذاته.

2_ بالنسبة للحالة التي تناولها الفقه في المثال المذكور، فإن المشرع وضع قواعد قانونية تنظمها غير تلك التي تحكم التزام المؤجر بضمان التعرض، فقد نكون بصدد انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء، وقد نكون بصدد تطبيق قواعد دفع غير المستحق.⁴²

ب- أن يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها

يجب أن يكون التعرض قانونيا أي مؤسسا على سبب قانوني، فيدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر الثابت له بمقتضى عقد الإيجار، ولا يلزم أن يكون الحق الذي يدعيه الغير ثابتا في الحقيقة والواقع، إنما يكفي مجرد الإدعاء بوجوده، بل أن إدعاء الحق يكفي حتى ولو كان غير جدي وظاهره البطلان، ويتحمل المؤجر عبء دحض هذا الإدعاء وبيان بطلانه، وعليه يكون التعرض ماديا وليس قانونيا إذا لم يستند فيه الغير إلى حق يدعيه يتعارض مع حق المستأجر.⁴³

نص المشرع على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 484 من القانون المدني بقولها: "يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان، وفي هذه الحالة يمكن المستأجر طلب إخراجه من الخصام".⁴⁴

يتضح من النص أنه يشترط في الحق الذي يدعيه الغير أن يكون متعلقا بالعين المؤجرة ومتعارضا مع حق المستأجر في الانتفاع بها، سواء كان الحق الذي يدعيه الغير عينيا أو حقا شخصيا، كأن يدعي بأنه مالك للعين المؤجرة وبالتالي فإن الإيجار لا يسري في حقه، ويقيم دعوى على المؤجر يطلب فيها إخلاء المستأجر لهذا السبب، أو أن يدعي أنه استأجر العين وأنه مفضل على المستأجر الذي ينازعه،⁴⁵ والتساؤل الذي يثار هنا: هل يشترط في الحق الذي يدعيه الغير أن يتعلق بالعين المؤجرة ذاتها أم لا؟

لقد اختلف الفقهاء في الإجابة على هذا التساؤل ففي حين اشترط البعض في الحق الذي يدعيه الغير أن يكون متعلقا بالعين المؤجرة ومتعارضا مع حق المستأجر، ذهب البعض الآخر بالقول أنه ليس من الضروري أن يكون التعرض وليد حق يتعلق بالعين المؤجرة، وليس كل إخلال ناتج عن فعل الغير ويستند إلى حق يدعيه يعتبر تعرضا قانونيا يستوجب الضمان.⁴⁶

أما المشرع فلم يشترط صراحة بأن يكون الحق الذي يدعيه الغير واقعا على ذات العين المؤجرة أو متعلقا بها، إذ نصت الفقرة الأولى من المادة 484 من القانون المدني على أنه: "...من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر..."، ويشترط هذا النص لوجود التعرض القانوني أن يدعي الغير حقا يتعارض مع الحقوق التي تثبت للمستأجر بموجب عقد الإيجار فقط، كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه: "إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كلياً أو جزئياً..."، وهذه الفقرة تعتبر أيضاً أن الإدعاء بحق من خلال الدعوى يعد تعرضاً قانونياً متى ترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع الكلي أو الجزئي الذي يخوله عقد الإيجار، ولا يوجد في هذا النص ما يدل على اشتراط أن يكون الحق واقعا على ذات العين المؤجرة أو متعلقا بها حتى يعتبر التعرض المستند إليه تعرضاً قانونياً.

إذا كان المشرع لم يشترط صراحة أن يكون إدعاء الغير متعلقا بالعين المؤجرة ذاتها كما تقدم، إلا أننا نميل إلى ما ذهب إليه الرأي الأول القائل بضرورة تعلق الحق الذي يدعيه الغير بالعين المؤجرة أو بملحقاتها، لأن التعرض الصادر من الغير إذا لم يكن متعلقا بالعين المؤجرة يعتبر تعرضاً مادياً لا يستوجب ضمانه.

ج- أن يقع التعرض فعلاً أثناء مدة الإيجار

يشترط في التعرض القانوني الصادر من الغير أن يقع بالفعل أثناء مدة الإيجار، أما مجرد أقوال الغير بالإدعاء أو ترديده، أو خشية المستأجر من وقوع التعرض أو التهديد به فلا يكفي للإدعاء بحق على العين المؤجرة، بل يتعين اتخاذ خطوات عملية لإظهار هذا التعرض فعلياً كأن يدعي الغير أنه المالك وأن له حقوقاً في العين المؤجرة تتعارض مع حق المستأجر، فإذا اكتفى الغير بادعائه حقا على العين دون أن يصدر منه تعرض فعلي للمستأجر فإن ذلك لا يوجب الضمان.⁴⁷

يتخذ التعرض الفعلي من قبل الغير إحدى الصورتين، الأولى أن يتعرض الغير للمستأجر بالقيام بأعمال مادية، كأن يضع يده على العين المؤجرة، والثانية أن يتعرض الغير للمستأجر بطريق قضائي بأن يقوم الغير بأفعال مادية بالاستناد إلى ما يدعيه، ويقتصر الغير على رفع دعوى يطالب فيها بتقرير حقه أو مركزه القانوني الذي يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع.⁴⁸

الفرع الثاني: التعرض المادي الصادر من الغير

يلتزم المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير دون التعرض المادي، وهذا ما أشارت إليه المادة 487 من القانون المدني بقولها: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

لوقوف على مسؤولية المؤجر بضمان التعرض في هذه الحالة، لابد من تحديد المقصود بالتعرض المادي الصادر من الغير (أولاً)، وثم بيان الشروط الواجبة حتى تنتفي مسؤولية المؤجر عن ضمانه (ثانياً).

أولاً: المقصود بالتعرض المادي الصادر عن الغير

التعرض المادي هنا هو كل عمل يصدر من الغير يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو إلى الإنقاص منه، ويراعى أن لا يكون الغير مستندا إلى حق يخول له القيام بهذا العمل، ومثال ذلك أن يقوم الغير بتحطيم المكان المؤجر.⁴⁹

لا يضمن المؤجر الأعمال المادية الصادرة من الغير ولا يتحمل مسؤوليتها لأنها أعمال لا علاقة له بها، فالغير المتعرض لا يدعي حقا على العين المؤجرة يصاحب تعرضه، ولم يحصل التعرض بتحريض من المؤجر ذاته للغير المتعرض، وبناء على ذلك لا يمكن مسألة المؤجر عن هذه الأعمال المادية من خلال إلزامه بدفع التعرض عن المستأجر، فالمؤجر أجنبي بالنسبة للتعرض المادي الصادر من الغير وليس له صفة في دفعه، لذا يتعين على المستأجر أن يدفع هذا التعرض بنفسه.⁵⁰

وفقا للمادة 487 المعدلة بموجب القانون رقم 05/07 فإن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وعلى المستأجر أن يرد هذا التعرض بنفسه من خلال رفع دعوى الحيازة، ولا يرد على هذه القاعدة أي استثناءات خاصة بعد إسقاط المشرع للفقرة الثانية، والتي كانت تلزم المؤجر استثناء بضمان التعرض المادي الصادر من الغير متى بلغ من الخطورة حدا يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويتمثل هذا الضمان في حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار.⁵¹

ثانياً: شروط انتفاء مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر من الغير

لانتفاء مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير لابد من توافر ثلاث شروط نجملها فيما يلي:

أ- أن يصدر التعرض من الغير ولا يكون للمؤجر شأن به

يجب أن يكون التعرض صادر من شخص أجنبي وذلك بأن يكون المتعرض من غير المؤجر نفسه أو أحد أتباعه، وإذا وقع التعرض من الغير يجب أن لا يكون مرده إلى المؤجر بسبب تحريض منه أو إهمال، أما إذا كان المؤجر هو من أتاح للمتعرض فرصة القيام بالعمل أو شجعه عليه كان بمثابة تعرض شخصي صادر منه ويتحمل مسؤوليته، وبناء على ذلك لا يلتزم المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير إلا إذا وجدت رابطة سببية بينه وبين فعل التعرض.⁵²

ب- يجب أن يكون التعرض ماديا لا يستند فيه المتعرض إلى إدعاء أي حق

يجب أن يكون التعرض ماديا محضا، بمعنى أن لا يستند الغير المتعرض إلى أي حق يدعيه على العين المؤجرة، ومثاله أن يقوم شخص بإدارة محل مقلقا للراحة بجوار العين المؤجرة دون أن يكون للمؤجر يد في ذلك، ومثل هذا العمل يشكل تعرض مادي لأنه يستند إلى القوة والعنف وليس إلى إدعاء حق ما، وإن قيام الغير بهذا العمل المادي لا يعطي للمستأجر حق الرجوع على المؤجر طالما أن الغير لا يستند في إتيانه إلى حق، وهذا الشرط هو الذي يميز نوعي التعرض الصادر من الغير.⁵³

ج- أن يحدث التعرض المادي بعد تسليم العين المؤجرة

يجب أن يقع التعرض المادي من الغير خلال فترة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، أي بعد تسلمه لها "التسليم الفعلي" أو بعد الوقت الذي يعد فيه المؤجر قد أوفى بالتزامه بالتسليم، وذلك بوضع العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال تحت تصرف المستأجر مع إعداره بذلك "التسليم القانوني".⁵⁴

د- ألا يتضمن العقد شرطا يقضي بالتزام المؤجر بضمان التعرض المادي

يجب ألا يتضمن العقد شرطا يقضي بالتزام المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير، فالقاعدة القانونية التي تعفي المؤجر من ضمان التعرض الفعلي ليست من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على خلافها، فإذا اتفق المؤجر والمستأجر على أن يضمننا عقد الإيجار شرطا يقضي بتحميل المؤجر مسؤولية التعرض المادي الصادر من الغير فإن هذا الأخير يكون ملزما بضمانه.⁵⁵

هـ- أن يقتصر أثر التعرض على الإخلال بالانتفاع دون أن يمتد إلى صلاحية العين للانتفاع بها بعد ذلك

لا يلتزم المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير الذي يقتصر على مجرد الإخلال العابر بحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ومثاله أن يدخل الغير إلى الأرض المؤجرة لرعي ماشيته دون أن يدعي حقا له، غير أنه إذا تجاوز تعرض الغير إلى درجة المساس بسلامة العين ذاتها أو بصلاحياتها للانتفاع بها، عد ذلك تعديا على حق المؤجر فضلا عن كونه تعديا على حق المستأجر في الانتفاع الهادئ بالعين المؤجرة، ويتحمل الطرفين دفع التعرض كل فيما يخصه.⁵⁶

المطلب الثاني: تطبيقات التعرض الصادر من الغير

بعد أن بينا المقصود بالتعرض الصادر من الغير نستعرض بعض التطبيقات المألوفة له التي أوردها المشرع وهي التعرض الصادر من مستأجر آخر أو عدة مستأجرين آخرين لذات العين (الفرع الأول). والتعرض الصادر من سلطة إدارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعرض الصادر من مستأجر أو عدة مستأجرين آخرين لذات العين

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من مستأجر آخر أو عدة مستأجرين آخرين، وذلك لأن المتعرض لا يعتبر أجنبيا بمعنى القانون لوجود عقد يربطه بالمؤجر، ويتحقق التعرض بتزاحم أكثر من مستأجر واحد في الانتفاع بذات العين المؤجرة، فيدعي كل منهم حقا تلقاه من نفس المؤجر بموجب عقود إيجار صحيحة ونافذة.⁵⁷

تنص الفقرة الأولى من المادة 485 من القانون المدني على أنه: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى".

يتناول النص الحالة التي يبني فيها مستأجر آخر أو أكثر أحقيته في الانتفاع بالعين المؤجرة بالأولوية على غيره من المستأجرين، فإذا تزامم المستأجرين قصد الانتفاع بذات العين ومن نفس المؤجر جاز لكل واحد منهم أن يتعرض للآخر بالاستناد إلى حقه، وإذا تقررت الأولوية لأحدهم كان للبقية الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق.⁵⁸ ولتقرير الأولوية يفترض توافر أمران:

الأمر الأول: يجب أن يكون كل مستأجر من المستأجرين المتزاحمين قد استأجر العين ممن يملك الحق في تأجيرها، كأن يستأجر شخص من المالك ويستأجر الآخر من وكيله.⁵⁹ فإذا استأجر شخص عين ممن له حق التأجير واستأجرها آخر ممن ليس له هذا الحق فليس للثاني الأولوية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 485 من القانون المدني.

الأمر الثاني: يشترط أن يكون عقدي الإيجار لمدة واحدة أو لمدتين متداخلتين، أما إذا كان العقدين لمدد مختلفة أي لم يكن هناك أي تداخل في المدة، فلا مجال للتزاحم بين المستأجرين ولا تعارض بين حقوقهم لاختلاف النطاق الزمني لسريان كل عقد.⁶⁰

يثير التعرض الناجم عن تعدد المستأجرين لنفس العين من مؤجر واحد مسألة الأولوية بين المستأجرين المتزاحمين، وتتوقف نتيجة هذا التعرض على معرفة المستأجر الذي تمنح له الأولوية في الانتفاع، وعلى المعيار الذي يتم على أساسه تحديد هذه الأولوية، ولقد أجاب المشرع على ذلك صراحة في الفقرة الأولى من المادة 485 من القانون المدني فاعتد بالعقد الثابت التاريخ، ويعني ذلك أن أولوية الانتفاع بالعين المؤجرة في هذه الحالة للمستأجر الذي كان تاريخ عقده أسبق على تواريخ العقود الأخرى.

لما كان أساس تحديد الأولوية هو ثبوت التاريخ اشترط المشرع أن يكون عقد الإيجار مكتوبا وبتاريخ ثابت حتى لا يقع في إشكالية الأسبقية عند التزاحم، ورتب على تخلف الكتابة بطلان العقد، وتكمن أهمية التاريخ الثابت في تقرير أولوية الانتفاع بالعين المؤجرة عند تعدد المستأجرين،⁶¹ وذلك ما أشارت إليه المادة 467 مكرر من القانون المدني، أما إذا كانت لعقود المستأجرين المتزاحمين نفس

التاريخ فإن أولوية الانتفاع بالعين المؤجرة تكون للمستأجر الذي حاز الأماكن، وهذا بحسب نص الفقرة الثانية من المادة 485 من القانون المدني التي تنص على أنه: "وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن".

لقد استدرك المشرع في تعديله بموجب القانون رقم 05/07 مسألة تحديد أولوية الانتفاع بالعين المؤجرة عند التزاحم بالنسبة للعقود التي لها نفس التاريخ، وذلك من خلال إضافة فقرة ثانية للمادة 485 أعلاه، في حين لم يطرأ أي تغيير في مضمون الفقرة الثانية والتي نقلها المشرع إلى فقرة ثالثة بموجب القانون رقم 05/07 مع تغيير بسيط في صياغتها، فأجاز للمستأجر حسن النية الذي لا يعلم بوجود عقود إيجار أخرى على ذات العين أن يطالب المؤجر بالتعويض متى جرم من هذه الأولوية، وتنص الفقرة الثالثة من المادة 485 المعدلة على أنه: "يجوز للمستأجر حسن النية، إذا جرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض".⁶²

لقد وضع المشرع قواعد تحديد أولوية الانتفاع بالعين المؤجرة عند التزاحم في المادة 485 من القانون المدني دون تمييز في طبيعتها ما إذا كانت عقارا أم منقول، فاعتد كما تقدم بثبوت تاريخ العقد خروجاً عن القواعد العامة، ولقد كان المشرع قبل التعديل يعتد بوضع اليد على العين المؤجرة دون غش كمياري لفض التزاحم، فإذا كان لعقود المستأجرين تاريخ واحد فإن أولوية الانتفاع بالعين تكون لحائز الأماكن، وقد يفهم ضمناً من استعمال المشرع لمصطلح "حاز الأماكن" في الفقرة الثانية أنه وضع قواعد لمنح الأولوية في حالة التزاحم على العقار فحسب، في حين أن النص يسري أيضاً في حالة التزاحم بين المستأجرين على المنقول.

الفرع الثاني: التعرض الصادر من سلطة إدارية

تنص المادة 486 من القانون المدني على أنه: "إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

عادة ما تصدر أعمال من السلطة الإدارية بمقتضى القانون تشكل تعرضاً للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، ومما لا شك أن السلطة الإدارية تعد من الغير بالنسبة إلى المؤجر، وقد يكون تعرض السلطة الإدارية قانونياً أو مادياً،⁶³ والسؤال هنا هل تطبق بشأن أعمال السلطة الإدارية هنا أحكام تعرض الغير، وبالتالي يقتصر التزام المؤجر على ضمان التعرض القانوني دون المادي؟

قد يكون تعرض السلطة الإدارية قانونياً بأن تأتي بعمل يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وتستند في إجرائه على حق لها أو على الأقل على حق تدعيه، كتلك الحقوق الخاصة التي

يستند إليها الأفراد في تعرضهم، كأن تدعي بأن العين المؤجرة تدخل ضمن أملاكها الخاصة فتستولي عليها، ويأخذ تعرض السلطة الإدارية حكم التعرض القانوني الصادر من الأفراد تماما فيلتزم المؤجر بضمانه، فإذا أخفق المؤجر في دفعه أمكن للمستأجر أن يرجع عليه بضمان الاستحقاق.⁶⁴

إذا كان تعرض السلطة الإدارية للمستأجر ينصب على عمل لا يدخل في عقد الإيجار، فلا علاقة للمؤجر به ولا يلتزم بضمانه، ومثاله أن يستأجر شخص أرضا زراعية ولا يذكر في العقد أن الأرض استؤجرت لتزرع قطنًا، ثم يصدر قانون يمنع زراعة القطن في تلك المنطقة، كما لا يسأل المؤجر عن عمل لم يقع على العين المؤجرة ولا على كيفية الانتفاع بها لكن أدى إلى التقليل من استغلالها، كأن تصدر السلطة الإدارية قانون يحدد ساعات العمل في المصانع، فلا يجوز لمستأجر مصنع ما أن يطالب المؤجر بالضمان على أساس أن هذا القانون جعل استغلال المصنع أقل ربحا مقارنة بما كان عليه قبل صدور القانون.⁶⁵

يكون تعرض السلطة الإدارية للمستأجر ماديا إذا لم تستند في عملها إلى حق خاص تدعيه متعلقا بالعين المؤجرة، أو اقتصر على الاستناد على ما لها من حقوق وامتيازات السلطة العامة، ومثال ذلك أن تقوم بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة، فالتعرض الصادر من السلطة الإدارية غالبا ما يكون تعرضا ماديا من الغير وبالتالي لا يلتزم المؤجر بضمانه.⁶⁶

تختلف آراء الفقهاء حول طبيعة التعرض الصادر من السلطة الإدارية بين ما إذا كان ماديا أم قانونيا، ويرجح الباحث رأي جانب من الفقه القائل بعدم جدوى البحث في طبيعة هذا التعرض، وسواء كان تعرض السلطة الإدارية ماديا أم قانونيا فهو بمثابة قوة قاهرة لتوفر شروطها، غير أن عدم ضمان المؤجر لهذا التعرض لا يحرم المستأجر من الرجوع على المؤجر وعلى السلطة الإدارية في بعض الحالات،⁶⁷ ونستنتج من المادة 486 من القانون المدني السالفة الذكر الأحكام الآتية:

أولا: إذا ترتب على عمل السلطة الإدارية إنقاصا كبيرا في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، حق لهذا الأخير المطالبة بفسخ العقد أو الإنقاص في بدل الإيجار حسب الأحوال تطبيقا لقواعد تحمل تبعه هلاك المنفعة.⁶⁸

ثانيا: لا يحق للمستأجر كمبدأ عام الرجوع على المؤجر بالتعويض بسبب عمل السلطة الإدارية المفضي إلى الإخلال بانتفاعه بالعين المؤجرة، لكن استثناء يجوز له الرجوع بالتعويض على أساس التزام المؤجر بضمان التعرض في فرضين هما، الأول إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون للمؤجر دخل فيه، والثاني إذا وجد اتفاق بين الطرفين على أن يتحمل المؤجر مسؤولية ضمان التعرض الصادر عن السلطة الإدارية، وذلك على اعتبار أن أحكام الضمان هي أحكام مكملة لإرادة المتعاقدين.⁶⁹

ثالثا: لا تترتب الجزاءات على تعرض السلطة الإدارية المتمثلة في فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار إلا إذا أدى العمل الصادر منها إلى نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، أما إذا كان النقص يسيرا فلا يحق للمستأجر المطالبة بها.⁷⁰

رابعا: إن حق المستأجر في مطالبة المؤجر بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار أو بالتعويض هي حقوق تثبت له بالنظر إلى ما إذا كان عمل السلطة الإدارية قد حصل بمقتضى القانون، وإذا كان نص المادة 486 السالفة يتكلم عن العمل الذي قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون، فإن هدف المشرع من ذلك هو تبييد الشك في إمكان رجوع المستأجر على المؤجر، فقد يظن البعض أن عمل السلطة بمقتضى القانون لا يترتب عليه حق المستأجر في المطالبة بهذه الجزاءات نظرا لمشروعيتها، وإذا كان عمل السلطة الإدارية المشروع يترتب الجزاءات المذكورة، فإنه من باب أولى أن تترتب هذه الجزاءات على عمل السلطة غير المشروع.⁷¹

الخاتمة:

لقد صاحب التزايد المستمر لعقود الإيجار المدنية المزيد من المنازعات بين المؤجر والمستأجر بشأن الالتزامات المفروضة على كل منهما وما تثيره من تضارب في مصالح الطرفين، لذا ألزم المشرع المؤجر بأن يضمن حق المستأجر في الانتفاع الهادئ بالعين المؤجرة، وتكريسا لهذا الحق تدخل بسن القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، ولقد تطرقنا في دراستنا للتعرض الموجب للضمان للتعديلات المستحثة بغية الوقوف على تنظيم المشرع للموضوع وبالتالي الخروج ببعض الاقتراحات.

لقد استبدل المشرع لبعض المصطلحات بموجب القانون رقم 05/07، كاستبدال مسعى "كل ما من شأنه الحيلولة دون انتفاع المستأجر" بمصطلح "التعرض"، وإن كان ذلك يبدو ثانويا، إلا أن أهميته تكمن في تبييد كل غموض أو تأويل للنصوص، كما جعل التعرض الشخصي الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من تابعيه على قدم المساواة، إذ وسع من دائرة أتباع المؤجر خاصة مع استبداله لمصطلح "مأموريه" بمصطلح "تابعيه" فالأتباع تشمل المأمورين وغيرهم.

إن اشتراط المشرع للكتابة في عقد الإيجار بموجب القانون رقم 05/07 يعد أمرا في غاية الأهمية، لأن المشرع يعتد بثبوت التاريخ في تحديد الأولويات في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة وإدعاء كل منهم أحقيته في الانتفاع بها.

إن أعمال التحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة تشكل تعرضا للمستأجر في الانتفاع لذا نقترح أن لا يسمح بها المشرع ما لم تكن ضرورية ومستعجلة، ويفضل على المشرع في تعديله الإبقاء على النص الذي يمنح للمستأجر الحق في طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار إذا بلغ التعرض المادي حد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة، فالغاء هذا النص غير مبرر لكون أن البديل

يقابله المنفعة وكلما نقصت المنفعة نقص البدل، وعليه يتحمل المؤجر المسؤولية حتى لو لم يكن له دخل في التعرض.

الهوامش :

- 1- علي إبراهيم الجاسم: التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق جامعة عين شمس القاهرة، مصر، 1999، ص62.
- 2- هلال شعوة: المرجع السابق، ص117_ سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني، عقد الإيجار، دار الكتاب، مصر، 1993، الطبعة الرابعة، ص356.
- 3- Jean Gatsi, Les contrats spéciaux, Armande colin, France, 1998, p100.
- 4- Daniel Mainguy, contrats spéciaux, 4e édition Dalloz, France, 2004, p308.
- 5- ثناء عبد القادر جارجي حسن الجارجي: ضمان التعرض الشخصي في عقود المنفعة الإيجار - العارية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، غير منشورة، جامعة أسيوط، مصر، 2006، ص66_ عبد الحميد الشواربي: أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2004، ص170_ حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، مصر، 1998، الطبعة الثالثة، ص111.
- 6- قرار منشور في مجلة المحكمة العليا: الملف رقم 97405 والمؤرخ في 1992/11/22، العدد الثالث، الصفحة 176، سنة 1993.
- 7- توفيق حسن فرج: عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، 1984، ص559 وما بعدها_ علي هادي العبيدي: العقود المسماة: البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص286 وما بعدها_ محمد حسين منصور: شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، الطبعة الأولى، ص444.
- 8- سمير تناغو: عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2008، ص157_ خميس خضر: عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة، دار الحامى للطباعة، مصر، 1973، الطبعة الأولى، ص218 وما بعدها_ رمضان محمد أبو السعود: شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة: (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2010، الطبعة الأولى، ص856.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، بدون تاريخ، ص301.
- 10- سمير تناغو: المرجع السابق: ص158.
- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص301 وما بعدها.
- 12- محمد شريف عبد الرحمن أحمد: شرح القانون المدني في عقد الإيجار، المجلد الثاني، آثار عقد الإيجار، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، 2005، الطبعة الأولى، ص759_ عكاكة فاطمة الزهراء: التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، الجزائر، 2015، ص15.
- 13- أحمد شرف الدين: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، مصر، 2013، الطبعة الثالثة، ص171- محمد حسن قاسم: القانون المدني، العقود المسماة: (البيع، التأمين"الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، الطبعة الثالثة، ص853.
- 14- جواد كاظم جواد سميسم: التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2011، الطبعة الأولى، ص165_ محمد حسام محمود لطفى: الأحكام العامة لعقد الإيجار، بدون دار النشر، القاهرة، مصر، 2008، ص85.
- 15- مهدي كامل الخطيب: الموجز في حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة، المركز القومي للإصدارات القانونية- دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية المنيا، مصر، بدون تاريخ النشر، ص10_ سمير تناغو: المرجع السابق، ص159 وما بعدها.

- 16- أمل شربا، علي الجاسم: المرجع السابق، ص166_ حمدي عبد الرحمن: شرح قوانين إيجار الأماكن، دار النهضة العربية، مصر، 1982، الطبعة الأولى، ص261.
- 17- محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص766_ هلال شعوة: المرجع السابق، ص119.
- 18- محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص766_ حمدي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص261.
- 19- نصت على ذلك المادة الفقرة الثانية من المادة 119 من القانون المدني حيث يبقى المؤجر ملتزم بعدم التعرض للمستأجر طيلة مدة انتفاعه بالعين المؤجرة_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص305_ ثناء عبد القادر جارجي حسن الجارجي: المرجع نفسه، ص223_ سمير تناغو، المرجع السابق، ص160_ محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص854_ أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص175.
- 20- عكاكة فاطمة الزهراء: المرجع السابق، ص23.
- 21- رمضان محمد أبو السعود: المرجع السابق، ص857_ أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص172_ ثناء عبد القادر جارجي حسن الجارجي: المرجع السابق، ص204_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص306_ سليمان مرقس: المرجع السابق، ص362_ محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص767_ سمير تناغو: المرجع السابق، ص160.
- 22- أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص172_ سمير تناغو: المرجع السابق، ص161_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص306.
- 23- جميلة نوار: عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص63_ ثناء عبد القادر جارجي حسن الجارجي: المرجع السابق، ص269_ زهدي يكن: شرح قانون الموجبات والعقود، إيجار الأشياء - عقد الإيجار، بدون طبعة، الجزء التاسع، دار الثقافة ببيروت، لبنان، بدون تاريخ، ص156_ سمير تناغو: المرجع السابق، ص161_ هلال شعوة: المرجع السابق، ص120_ محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص768.
- 24- محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص444_ محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص854 وما بعدها.
- 25- عبد الحميد الشواربي: المرجع السابق، ص175_ محمد حسام محمود لطفي: المرجع السابق، ص86.
- 26- حسام الدين كامل الأهواني: المرجع السابق، ص112_ محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص855_ محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص771.
- 27- نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص401_ عبد الحميد الشواربي: المرجع السابق، ص178_ رمضان محمد أبو السعود: المرجع السابق، ص859_ ذيب عبد السلام: عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، الطبعة الأولى، ص46_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص311_ ثناء عبد القادر جارجي حسن الجارجي: المرجع السابق، ص90.
- 28- سليمان مرقس: المرجع السابق، ص368.
- 29- السيد محمد السيد عمران: مفهوم التعرض في حالة تعدد المستأجرين من مؤجر واحد، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر، 1994، ص11_ حسام الدين كامل الأهواني: المرجع السابق، ص116_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص324_ مصطفى محمد الجمال: الموجز في أحكام الإيجار، بدون دار النشر، مصر، 2002، الطبعة الأولى، ص236_ رمضان محمد أبو السعود: المرجع السابق، ص866.
- 30- سمير تناغو: المرجع السابق، ص167_ محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص776.
- 31- محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص860_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص325_ نبيل إبراهيم سعد: العقود المسماة: الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2003، ص404.
- 32- رمضان محمد أبو السعود: المرجع السابق، ص868.
- 33- محمد شريف عبد الرحمن أحمد، المرجع السابق، ص771 وما بعدها_ سليمان مرقس: المرجع السابق، ص369 وما بعدها.
- 34- ثناء عبد القادر جارجي حسن الجارجي: المرجع السابق، ص79.
- 35- محمد كامل مرسي باشنا: شرح القانون المدني، العقود المسماة: عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص137_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص310.

- 36- حمدي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص266.
- 37- توفيق حسن فرج: المرجع السابق، ص592 وما بعدها محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص858.
- 38- عبد الفتاح عبد الباقي: عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، مصر، 1984، ص248_ أحمد علي خليف العويدي: المرجع السابق، ص98.
- 39- كانت هذه الفقرة قبل تعديلها بالقانون رقم 05/07 تنص على أنه: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".
- 40- طارق الطنطاوي: عقد الإيجار في القانون المدني، مركز الأبحاث والدراسات القانونية، مصر، 2006، ص166_ محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص865_ أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص182_ هلال شعوة: المرجع السابق، ص123_ حمدي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص270.
- 41- عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص342.
- 42- أحمد علي خليف العويدي: المرجع السابق، ص99 و ما بعدها.
- 43- جاسم علي سالم ناصر: ضمان التعرض والاستحقاق في العقود دراسة مقارنة، "في القانون المدني المصري وقانون دولة الإمارات"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة، مصر، 1990، ص305_ عبد الحميد الشواربي: المرجع السابق، ص193_ نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص408.
- 44- كانت نص الفقرة قبل تعديلها بالقانون رقم 05/07 كما يلي: "إذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجرى الدعوى إلا ضد المؤجر وحده".
- 45- جلال الدين محمد حسن صبرة: الالتزام بضمنان التعرض الصادر من الغير في العقود في القانون المدني المصري والفرنسي "دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة أسبوط، مصر، 1992، ص164_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص344_ سمير تناغو: المرجع السابق، ص171 وما بعدها.
- 46- علي إبراهيم الجاسم: المرجع السابق، ص125.
- 47- عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص345_ جاسم علي سالم ناصر: ضمان التعرض والاستحقاق في العقود دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص307 وما بعدها زهدي يكن: المرجع السابق، ص181_ جلال الدين محمد حسن صبرة: المرجع السابق، ص169.
- 48- محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص686_ مصطفى محمد الجمال: المرجع السابق، ص246_ علي إبراهيم الجاسم: المرجع السابق، ص126_ سمير تناغو: المرجع السابق، ص172_ عكاكة فاطمة الزهراء: المرجع السابق، ص74_ السيد عيد نايل: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، 2000، ص132_ أحمد علي خليف العويدي: المرجع السابق، ص102.
- 49- عبد الناصر توفيق العطار: شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، المطبعة العربية الحديثة القاهرة، مصر، بدون تاريخ، الطبعة الثالثة، ص519_ عبد الودود يحي: دروس في عقد الإيجار "الأحكام العامة"، بدون دار النشر، جامعة القاهرة، مصر، بدون تاريخ، ص36_ حمدي حسب النبي محمد الشورى: آثار التغيير في العين المؤجرة في الأماكن المبنية دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس القاهرة، مصر، 2004، ص119_ توفيق حسن فرج: المرجع السابق، ص608 وما بعدها.
- 50- عصام أنور سليم: الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص264_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص366_ علي إبراهيم الجاسم: المرجع السابق، ص134.
- 51- عباس العبودي: شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني "البيع والإيجار"، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2011، الطبعة الثانية، ص292.
- 52- توفيق حسن فرج: المرجع السابق، ص610_ جاسم علي سالم ناصر: ضمان التعرض والاستحقاق في العقود "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، 1990، الطبعة الأولى، ص311_ حمدي حسب النبي محمد الشورى: المرجع السابق، ص122_ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص367.

- 53- رمضان محمد أبو السعود: المرجع السابق، ص884_ عصام أنور سليم: المرجع السابق، ص267_ جاسم علي سالم ناصر: المرجع السابق، ص313_ هلال شعوة: المرجع السابق، 127.
- 54- سليمان مرقس: المرجع السابق، ص383_ حمدي حسب النبي محمد الشورى: المرجع السابق، ص124 وما بعدها.
- 55- عبد الفتاح عبد الباقي : المرجع السابق، ص262_ أحمد علي خليف العويدي: المرجع السابق، ص106.
- 56- رمضان محمد أبو السعود : المرجع السابق، ص885_ حمدي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص268_ عكاكة فاطمة الزهراء: المرجع السابق، ص82 وما بعدها_ علي نجيدة: العقود المسماة "عقد الإيجار"، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، 2005، ص256.
- 57- سعيد سعد عبد السلام: الوسيط في قانون إيجار الأماكن، الطبعة الأولى، مطابع الولاء الحديثة، مصر، 2005، ص306_ حمدي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص272_ أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص192_ نذير عبد السلام: المرجع السابق، ص52.
- 58- عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص383_ محمد لبيب شنب: المرجع السابق، ص160.
- 59- علي إبراهيم الجاسم : المرجع السابق، ص140_ محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص707_ جلال الدين محمد حسن صبرة: المرجع السابق، ص178_ عبد الفتاح عبد الباقي : المرجع السابق، ص276.
- 60- سمير تناغو: المرجع السابق: ص184_ حمدي عبد الرحمن أحمد: عقد الإيجار، بدون دار نشر، كلية الحقوق جامعة عين شمس القاهرة، مصر، 2015، ص336_ عصام أنور سليم: المرجع السابق، ص294.
- 61- مجيد خلفوني: الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، الطبعة الأولى، ص153.
- 62- كان نص هذه الفقرة قبل تعديلها بالقانون رقم 05/07 كما يلي: "أما المستأجر فله إذا حرم من الأولوية وهو حسن النية أن يطلب التعويض من المؤجر".
- 63- عبد الفتاح عبد الباقي : المرجع السابق، ص294_ السيد عيد نايل: المرجع السابق، ص147_ علي إبراهيم الجاسم: المرجع السابق، ص177_ أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص200.
- 64- محمد لبيب شنب: المرجع نفسه، ص170_ محمد عزمي البكري: عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، دار محمود للنشر والتوزيع القاهرة، مصر، 1997، الطبعة الثانية، ص541.
- 65- محمد شريف عبد الرحمن أحمد: المرجع السابق، ص722_ حسام الدين كامل الأهواني: المرجع السابق، ص129.
- 66- عبد الحميد الشواربي: المرجع السابق، ص217_ أحمد شرف الدين: المرجع السابق، ص201_ سعيد جبر: المرجع السابق، ص146.
- 67- علي إبراهيم الجاسم: المرجع السابق، ص179.
- 68- سعيد جبر: المرجع السابق، ص148_ علي إبراهيم الجاسم: المرجع السابق، ص179_ نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص423.
- 69- حمدي حسب النبي محمد الشورى: المرجع السابق، ص148_ نبيل إبراهيم سعد: المرجع نفسه، ص423_ نبيلة رسلان: آثار عقد الإيجار، دار أبو مجد للطباعة كلية الحقوق طنطا، مصر، 1989، ص91_ عبد الفتاح عبد الباقي: المرجع السابق، ص297_ نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص423.
- 70- أحمد شرف الدين : المرجع السابق، ص202.
- 71- سمير تناغو : المرجع السابق، ص194_ سعيد جبر: المرجع السابق، ص149_ محمد لبيب شنب: المرجع السابق، ص171.