

مؤنة

للبحوث والدراسات

سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية

مجلة علمية محكمة ومفهرسة

ISSN 1021-6804

١٩٩٨

العدد الرابع

المجلد الثالث عشر

تصدر عن
جامعة مؤنة

التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني

محمد جبر الألفي*

Abstract

The land lord's obligation that the tenant would not be harmed by others.

This essay discusses the issue of the land lord's obligation that the tenant would benefacts - as well as possible - form the state.

If the tenant is prevented in a way or another to make full use from the state by a third person other than the land lord, then the land lord is not obliged to compensate the tenant, unless there is a legal reason, then the land lord is a legal reason, then the land lord is demanded to compensate the tenant.

ملخص

يتناول هذا البحث موضوع التزام المؤجر بضمان تعرض الغير للمستأجر في انتفاعه بالشيء المؤجر. وقد تناول المشرع الاردني أحكام هذا الالتزام، بالرجوع الى مصادر الفقه الاسلامي، وصياغتها صياغة عصرية، ليسهل فهمها ويتيسر تطبيقها.

فإذا كان تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مادياً، فإن المؤجر لا يكون ملتزماً بضمانه، إلا في حالات استثنائية. أما اذا كان هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني، فإن المؤجر يلتزم بحماية المستأجر منه. فإذا أفلح في اعادة الانتفاع الهادئ الى المستأجر، استمر العقد إلى مدته، وإذا لم يفلح في ذلك، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة، مع ضمان ما لحق به من ضرر.

* كلية الشريعة ، جامعة اليرموك.



مقدمة :

الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المستأجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم^(١). وهذا التمليك يتطلب أن يتمتع المستأجر بحيازة هادئة للعين المؤجرة، يتمكن من خلالها من استيفاء المنفعة المعقود عليها كاملة. ولهذا وضعت التشريعات المختلفة على عاتق المؤجر أربعة التزامات تحقق هذا الهدف:

١- التزامه بتسليم العين المؤجرة.

٢- والتزامه بصيانتها.

٣- والتزامه بضمان ما خفي من عيوبها.

٤- والتزامه بضمان التعرض للمستأجر في استيفاء المنفعة.

وموضوع هذا البحث يدخل في اطار الالتزام الرابع بضمان المؤجر ما قد يتعرض له المستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة طوال مدة الإيجار. يستوي في ذلك ان يأتي الأزعاج من جانب المؤجر أو أحد أتباعه، أو يأتي من جانب الغير.

وقد سبق بحث التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الاردني (٢)، فنخصص هذا البحث لدراسة ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير.

منهج الدراسة:

سوف نتبع في هذا البحث منهج الدراسة المقارنة. ومن المعلوم ان القانون المدني الاردني قد استقى معظم احكامه من الفقه الاسلامي، وبخاصة الفقه الحنفي الذي ساد وشاع في مجلة الاحكام العدلية، فكان من المنطقي أن تجري المقارنة في المقام الاول مع أحكام الفقه الاسلامي، وقد تأثر القانون المدني بالصياغة الحديثة لبعض القوانين المدنية المعاصرة، فكان لزاماً أن نضع في الموازنة أحكام القانون المدني المصري، وتطبيقاته القضائية التي استقرت عليها محكمة النقض. ولا تخلو المقارنة مع أحكام القانون والقضاء الفرنسي من الفائدة، فهي نتاج فكر حقوقي عريق، تنوعت فيه صنوف المنازعات، فحسمتها الحلول التشريعية والقضائية، على هدي من مبادئ العدالة والحفاظ على استقرار التعامل.



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

خطة البحث:

تعرض الغير للمستأجر قد يأخذ صورة عمل مادي، كإغتصاب السيارة المؤجرة، أو إتلاف البضائع التي وضعها المستأجر في المخزن المؤجر، أو الاعتداء بالإتلاف أو بالإحراق على الدار المؤجرة.

وقد يأخذ صورة دعوى يقيمها الغير، ويطلب فيها بحق يتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المعقود عليها. وهكذا ينقسم البحث في ضمان التعرض الصادر من الغير الى مطلبين:

المطلب الاول: ضمان التعرض المادي الصادر من الغير.

المطلب الثاني: ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير.

المطلب الاول

ضمان التعرض المادي الصادر من الغير

لم يتضمن القانون المدني الاردني نصاً خاصاً يبين مدى التزام المؤجر بضمان تعرض الغير للمستأجر بعمل مادي يزعجه في استيفاء المنفعة- كما فعل القانون المدني المصري (٣) والقانون المدني العراقي (٤) ولكنه-أثناء عرضه التزامات المستأجر-بين حكم تعرض السلطات المختصة للمستأجر بما يخل بالمنفعة المقصودة من الشيء المؤجر (٥).

ويمكن القول-بصفة إجمالية-أن مسألة التعرض المادي الصادر من الغير تحكمها قاعدة عامة، مؤداها: أن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير، وهو ما نخصص له (الفرع الأول). وقد يرد على هذه القاعدة استثناءات تنعقد فيها مسؤولية المؤجر عن هذا النوع من التعرض، وهو ما نخصص له الفرع الثاني.

الفرع الاول

القاعدة العامة في ضمان التعرض المادي

المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير: على الرغم من عدم وجود نص خاص في القانون المدني الاردني يقضي بهذه القاعدة، إلا أنه يمكن استخلاصها من مفهوم الفقرة الثانية للمادة (٦٨٤) ونصها: «ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي



شخص تلقى الحق عن المؤجر».

فمفهوم هذا النص يفضي الى أن ضمان المؤجر لا يمتد الى التعرض المادي الصادر من مستأجر آخر أو من أي شخص غيره، وإنما يقتصر على التعرض المادي الذي يصدر من المؤجر أو من أتباعه(٦).

والحكمة في أن المؤجر لا يلتزم بضمان التعرض المادي الصادر من الغير: أن المؤجر يعتبر أجنبياً عن هذا التعرض، وليست له صفة في دفعه أكثر مما للمستأجر وقد ترجع بعض أسباب تعرض الغير الى خطأ المستأجر أو تقصيره، فليتحمل وحده عبء القيام بدفع التعرض المادي الصادر من الغير دون أن يشرك المؤجر معه في ذلك (٧).

شروط ائفاء المؤجر من ضمان التعرض المادي الصادر من الغير:

التعرض المادي الذي لا يلتزم المؤجر بضمانه، هو: كل فعل يصدر من أجنبي، يخل بانتفاع المستأجر بالشيء المؤجر أو ملحقاته، ولا يستند فاعله الى حق يدعيه (٨). ومن ذلك يتضح أن هذا الفعل ينبغي ان تتوافر فيه شروط ثلاثة حتى يعفى المؤجر من ضمانه.

الشرط الاول - أن يصدر التعرض من أجنبي: والمقصود بالأجنبي الذي يصدر منه التعرض، كل شخص آخر غير المؤجر وأتباعه. فلا يعتبر أجنبياً في هذا النطاق: من ينوب عن المؤجر نيابة اتفاقية كالوكيل، أو نيابة قانونية كالولي، أو نيابة قضائية كالقيم والحارس القضائي. ولا يعتبر أجنبياً من ينوب عنه المؤجر كالمدين الراهن الذي أذن للدائن المرتهن في تأجير العين المرهونة، أو المالك الذي وضعت ممتلكاته تحت الحراسة فأجرها الحارس. ولا يعتبر أجنبياً كذلك من يحل محل المؤجر في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن الاجارة كالمقاول والمهندس ونحوهما ممن يقوم باجراء اصلاحات او انشاءات في الشيء المؤجر (٩). ولا يعتبر أجنبياً عن المؤجر من يقيم معه من أهله أو من غيرهم، ولا أقرباؤه وضيوفه الذين يترددون عليه، ولا من يخضع لتوجيهه ورقابته كالخدم والعمال والموظفين، ولا خلفه العام أو الخاص (١٠).

فإذا صدر التعرض للمستأجر من أحد هؤلاء كان المؤجر ضامناً له بنص المادة (٦٨٤). وكذلك يكون المؤجر ضامناً إن كان له شأن في التعرض، كأن يحرض أجنبياً على القيام بالتعرض للمستأجر، أو أن يتخذ موقفاً سلبياً إزاء التعرض في حين كان ينبغي عليه التصدي للغير، وخاصة في حالات حدوث سرقة أمتعة المستأجر نتيجة إهمال «البواب» (١١).



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

الشرط الثاني - أن يكون التعرض مادياً محضاً: وهو يكون كذلك إذا لم يستند الغير في تعرضه للمستأجر الى أي حق يدعيه على المأجور، كما لو ترك مواشيه ترعى في الأرض المؤجرة بدون أي ادعاء يبزر فعله، وكما لو اعتاد أولاد الحي لعب الكرة أمام الحانوت المستأجر مما أدى الى اتلاف واجهاته وإزعاج زبائنه، وكما لو امتد حريق من مصنع مجاور الى المخزن المستأجر فاحترقت بضاعة المستأجر (١٢).

الشرط الثالث - أن يقع التعرض أثناء سريان الاجارة: وتعتبر الاجارة سارية في المدة التي يحددها العقد، كما تسرى في المدة التي يمتد اليها العقد مثل التجديد الاتفاقي أو القانوني او القضائي. وتسرى الاجارة خلال الفترة التي يبقى فيها المستأجر شاغلاً للمأجور بعد صدور حكم الاخلاء وقبل تنفيذه بالطرق القانونية (١٣).

ومجمل القول: أن التعرض لا يتحقق الا اذا وقع في وقت يحق فيه للمستأجر أن يتتفع بالعين المؤجرة (١٤)، وحينئذ تقع عليه مسئولية دفع التعرض المادي الصادر من اجنبي.

وبناء على ذلك: إذا وقع التعرض قبل تسليم المأجور، فإن المؤجر هو الذي يلتزم بضمانه، حتى يتمكن من تنفيذ التزامه بتسليم العين للمستأجر (١٥). ويكون الأمر كذلك إذا وقع التعرض قبل ابتداء سريان الاجارة (١٦)، أو بعد انتهاء مدة الانتفاع (١٧)؛ لان المستأجر في الحالتين ليس له حق يمكن أن يقع عليه الاعتداء (١٨).

إذا توافرت هذه الشروط فلا يحق للمستأجر ان يرجع على المؤجر بضمان التعرض، وإنما يكون له أن يرجع على من تعرض له وفقاً لقواعد المسئولية عن الفعل الضار. ومع ذلك: إذا ترتب على التعرض المادي الصادر من الغير أن أصبح المأجور بحاجة الى اصلاحات جسيمة، ورجع المستأجر على المؤجر للقيام بها، فلا يكون رجوعه على أساس ضمان التعرض طبقاً للمادة (٦٨٥)، بل على أساس مطالبة المؤجر بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة طبقاً لأحكام المادة (٦٨١) (١٩).

وخلافاً لما يقضي به القانون المدني المصري من إجازة الحيازة في الحق الشخصي (٢٠)، فإن القانون المدني الاردني قصر دعاوي الحيازة على الحائز القانوني، أي الذي يحوز الشيء بنية تملكه. أما المستأجر فإنه يعتبر حائزاً عرضياً، يضع يده على المأجور لحساب ماله، فإذا أقام الدعوى على المتعرض فلا يقيمها باسمه هو، بل يقيمها باسم مالك المأجور عن طريق الدعوى غير المباشرة، إذا توافرت شروط إقامتها المنصوص عليها في المادة (٣٦٦) من القانون المدني الأردني (٢١).



الفرع الثاني

الحالات الاستثنائية لضمان التعرض المادي

مع أن القاعدة العامة لا تلزم المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير للمستأجر في انتفاعه بالمأجور، إلا أن هناك حالات استثنائية يجوز فيها أن يرجع المستأجر على المؤجر متى وقع له تعرض مادي من الغير. من هذه الحالات الاستثنائية:

١- الاتفاق على الضمان.

٢- والتعرض الصادر من الجهات المختصة.

١- الاتفاق على الضمان: القاعدة التي تقضي بعدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير ليست من النظام العام (٢٢)، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها بالتخفيف او بالتشديد. ومن قبيل الاتفاق على تشديد الضمان: اشتراط المستأجر على المؤجر أن يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، يستوي في ذلك ان يجيء هذا الاشتراط صريحاً او ضمناً. وقد قضي بأن ايجار الخزان الحديدية يجعل المصرف مسؤولاً عن تلف او اختفاء الاشياء المودعة بالخزانة. (٢٣) كما قضي بأن التزام المصرف بالحفظ هو التزام بوسيلة (٢٤)، وقضي كذلك بأنه التزام بنتيجة (٢٥). وفي عقود المخازن والمعارض ومواقف السيارات شرط ضمني بالضمان (٢٦). وقد استطاع القضاء في حالات متعددة أن يستخلص من ظروف الحال أن الاتفاق يتضمن شرطاً يلزم المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير (٢٧).

٢- التعرض الصادر عن الجهات المختصة: تنص المادة (٦٩٨) من القانون المدني الاردني على ما يأتي:

١- "إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور، دون سبب من المستأجر، تنفسخ الاجارة وتسقط الاجرة من وقت المنع.

٢- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر».

أورد القانون المدني المصري ما يقابل هذا النص (٢٨) ضمن التزام المؤجر بضمان التعرض، ووضع القانون المدني الاردني بين النصوص التي تعالج موضوع «التزامات المستأجر»، ولعل وجهة نظر القانون



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨ .

الاردني: أن الشيء المؤجر يكون أمانة في يد المستأجر، فيضمن ما ينشأ عن تعديده أو تقصيره من ضرر. وما يصدر عن السلطات المختصة بشأن المأجور يعتبر في مقام القوة القاهرة التي تمنع انعقاد مسئولية المستأجر عما يلحق العين المؤجرة من نقص أو تلف أو فقدان(٢٩).

ومهما يكن من أمر، فإن الشراح يوردون هذه الحالة على أنها إحدى صور التعرض المادي الصادر من الغير في مواجهة المستأجر، ويجعلون المؤجر ضامناً لهذا التعرض على سبيل الاستثناء من القاعدة المتقدمة (٣٠). وقد دعا الى اعتبارها من صور التعرض المادي، أن الجهات المختصة لو تعرضت للمستأجر بناء على سبب قانوني، كأن تستولي على الأرض المؤجرة بادعاء أنها مملوكة للدولة، فإن حكم الفقرة الثانية من المادة (٦٨٤) مدني -الخاص بالتعرض المبني على سبب قانوني- هو الذي يكون واجب التطبيق، ومن ثم لا يوجد مبرر لإفراد هذه الحالة بالذكر.

شروط تطبيق المادة (٦٩٨):

يمكن استخلاص ثلاثة شروط من عبارات المادة (٦٩٨) مدني، إذا توافرت جاز للمستأجر طلب فسخ الاجارة وتسقط عنه الاجرة:

- ١- أن يصدر التعرض من سلطة مختصة.
- ٢- أن يؤدي التعرض الى منع الانتفاع بالشيء المؤجر أو الاخلال به.
- ٣- ألا يكون هذا التعرض قد صدر بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه.

الشرط الاول أن يصدر التعرض من سلطة مختصة: أي من جهة حكومية او ادارية، تستند في تعرضها الى ما هو مقرر لها من حقوق السلطة العامة (٣١)، كحقها في نزع الملكية للمنفعة العامة، أو في حظر بعض الانشطة الخاصة، أو في هدم المباني الآيلة للسقوط، أو في منع عرض الاشرطة المسجل عليها أفلام أو أغان أو مواد اعلامية، أو في اغلاق بعض المحال الخطرة على الصحة او المقلقة للراحة اوالمخلة بالآداب.

ويستوي في أعمال التعرض التي تصدر عن السلطة المختصة أن تأتي في حدود القانون، كالأمثلة المتقدمة، أو ان تكون مخالفة لاحكام القانون وما قرره من إجراءات، كما لو تعسفت السلطة في استعمال هذه الاجراءات بمنعها المستأجر من ممارسة حقه في الانتفاع بالمأجور دون أي مبرر (٣٢). ذلك أنه في كلتا الحالتين يعتبر العمل الذي تتعرض به السلطة للمستأجر في انتفاعه في حكم القوة القاهرة التي تجيز له الرجوع على المؤجر (٣٣).



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

الشرط الثاني أن يؤدي التعرض الى الاخلال بالانتفاع: لا يطبق الحكم المنصوص عليه في المادة (٦٩٨) إلا إذا ترتب على تعرض السلطات المختصة حرمان المستأجر من الانتفاع الكلي بالمأجور (١/٦٩٨)، أو الاخلال «بنفع بعض المأجور بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة» (٢/٦٩٨) (٣٤).

ويستفاد من عبارات المادة (٦٩٨): أن ما يصدر عن السلطات المختصة من أعمال لا تمس الشيء المؤجر ولا كيفية الانتفاع به بطريق مباشر، لا تطبق عليه احكام هذه المادة، حتى لو ترتب عليها انقاص انتفاع المستأجر. فلو أن السلطات المختصة اصدرت تشريعاً يقلل من ساعات العمل في المصانع، ترتب عليه خفض في انتاج المصنع المستأجر وعدم تشغيل آتاه بشكل كامل كما كان يتوقعه المستأجر، فلا يجوز له أن يعتبر ذلك تعرضاً من السلطات المختصة في انتفاعه بالمأجور، ويطالب بناء على ذلك بفسخ العقد أو انقاص الاجرة. ويكون الحكم كذلك اذا انشأت السلطات المختصة طريقاً جديداً، ترتب عليه أن هجر عدد كبير من عملاء المتجر الموجود في الطريق القديم هذا الطريق فقلت ارباحه عما كان يتوقع عند ابتداء الاجارة، ذلك ان ما قامت به السلطات المختصة لم يمس انتفاع المستأجر الا بطريقة غير مباشرة (٣٥).

وقد يأخذ تعرض السلطات المختصة صورة رفض الترخيص بمزاولة مهنة أو حرفة في العين المستأجرة، أو سحب الترخيص من المستأجر بعد منحها إياه، والأصل في هذه الحالات: أن المؤجر لا علاقة له بما تقوم به السلطات من منح أو منع، إلا إذا كان قد تعهد للمستأجر بالحصول على ترخيص مزاولة المهنة، أو ظهر من مجموع نصوص عقد الايجار ومن الظروف والملابسة وقرائن الأحوال ان العين قد تم تأجيرها واعدادها مباشرة هذه المهنة، وأن المستأجر لم يكن ليتعاقد على المأجور لو كان قد علم منذ البداية بموقف السلطة المختصة، وحيثذ يمكن تطبيق حكم المادة (٦٩٨) (٣٦).

الشرط الثالث ألا يكون التعرض نتيجة لخطأ المستأجر: نص المادة (٦٩٨) واضح في أنها تستبعد من التطبيق اذا وقع تعرض السلطات المختصة بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه، كما لو خالف ما تقضي به الأنظمة التي تنظم مزاولة مهنة معينة، فأغلقت السلطات متجره او مصنعه. وكما لو أنشأ بناء في أرض معدة للزراعة ولا يسمح بإقامة مثل هذا البناء عليها، فهدمت السلطات ما بناه. ذلك ان تعرض السلطات المختصة لم يكن «دون سبب من المستأجر» (٣٧).



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

مدى ضمان المؤجر عند تعرض السلطات المختصة:

ميزت المادة (٦٩٨) من القانون المدني الاردني بين فرضين:

١- أن يؤدي تعرض السلطات المختصة الى منع الانتفاع الكلي .

٢- أو أن يؤدي فقط الى اخلال جزئي بالانتفاع.

الفرض الاول المنع الكلي من الانتفاع: اذا صدر من السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور، تنفسخ الاجارة وتسقط الاجرة من وقت المنع. وهذا الحكم لا يؤسس على التزام المؤجر بضمان التعرض، فقد سبق أن ذكرنا انه لا يلتزم قانوناً بضمان التعرض المادي الصادر من الغير، ما لم يوجد في الاتفاق شرط يلزمه به. وانما يبنى على مبدأ تحمل التبعة (٣٨)، فحيث يحرم المستأجر من الانتفاع الكلي بالمأجور لسبب مادي أو قانوني لا يدله فيه، تقع تبعة ذلك على المؤجر، لان الاجرة تقابل المنفعة، فإذا امتنع الانتفاع سقطت الاجرة من وقت المنع، وانفسخت الاجارة بحكم القانون لفوات المنفعة (٣٩).

الفرض الثاني الاخلال الجزئي بالانتفاع: إذا صدر من السلطات المختصة ما يخل بنفع بعض المأجور بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد (٢/٢٩٨)، وفي هذه الحالة «تسقط عنه الاجرة من وقت قيامه باعلام المؤجر». ويجوز له كذلك ان يحتفظ بالمأجور مع انقاص الاجرة بنسبة ما نقص من الانتفاع، وحيث يحق له ان يطالب المؤجر بإعادة المأجور الى ما كان عليه قبل التعرض، إلا إذا كانت نفقات اعادته الى أصله تؤدي إلى إرهاب المؤجر (٤٠).

ضمان التعرض المادي في الفقه الاسلامي:

يعالج الفقهاء مسألة التعرض المادي في أبواب الغصب (٤١)، يستوي في ذلك ان يصدر هذا التعرض من المؤجر او من أحد أتباعه أو من الغير، ويستوي في ذلك ان يكون المأجور عقاراً او منقولاً (٤٢). فالمستأجر قد ملك منفعة المأجور بالعقد، وأي تعرض له يحرم من الانتفاع أو ينقص منه، يعتبر «غصباً» واعتداء على حق من حقوقه (٤٣).

ولأن التشريع الاسلامي له خصائص قد انفرد بها، فإنه جمع في أحكامه بين الجزاء الديني والجزاء الدنيوي معاً، حتى يشعر المسلم بوازع نفسي يدفعه الى تنفيذ أحكامه، مهما أمكنه التفتت من الجزاء في الحياة الدنيا (٤٤).

ولهذا يبدأ الفقهاء ببيان حكم الغصب-أي صفته الشرعية- ويثبتون أنه حرام بالكتاب والسنة



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني .
محمد جبر الألفي

والاجماع(٤٥) ثم يذكرون حكم الغصب-أي الاثر المترتب عليه- وهو: وجوب رد المفصوب الى صاحبه ما دام قائماً، وإلا يعتبر ضامناً له إذا هلك أو تلف(٤٦).

فإذا كان الشيء المفصوب محلاً لعقد إيجار، وجب على المؤجر أن يتبع الاجراءات الشرعية لاسترداده من غاصبه واعادته الى المستأجر، لأن عليه التزاماً بتمكين المستأجر من الانتفاع طوال مدة الاجارة .(٤٧) ومع ذلك: فإن غالبية الفقهاء يلزمون المستأجر بتخليص المفصوب من غاصبه، ان امكنه ذلك بلا مشقة تلحقه او مال يدفعه(٤٨) لأن العين المؤجرة أمانة عنده، فإن قصر ضمن كالوديع . واستظهر بعضهم «أن المستأجر إذا كان يقدر على تخليص ما غصب منه بمال، ولم يفعل، فإن الاجارة لا تنفسخ، بمنزلة ما اذا كان الغاصب تناله الاحكام، ويرجع على ربه بما خلصه به»(٤٩).

فإذا تمكن المؤجر من تخليص الشيء المؤجر ورده الى المستأجر، أو استطاع المستأجر أن يسترده من غاصبه، فإن جمهور الفقهاء يفرقون بين حالتين:

١- في الحالة الاولى: يتم استرداد المأجور في مدة الاجارة، وحينئذ تسقط الاجارة بمقدار مدة الغصب، إلا اذا كانت مدة الغصب يسيرة، ليس لمثلها اجرة (٥٠)، وللمستأجر الخيار بين أن يفسخ الاجارة او يبقى عليها (٥١)، إلا إذا كانت المنفعة لم تفت بالغصب، كغصب الارض المعدة للغرس مع الغرس، فلا تنفسخ الاجارة إذا تم استردادها، ولا يسقط شيء من الأجر(٥٢).

٢- وفي الحالة الثانية: يتم استرداد المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة، وحينئذ يكون للمستأجر الخيار بين فسخ الاجارة، وعليه أجرة ما مضى من الانتفاع، وبين ابقاء العقد، ومطالبة الغاصب بأجرة المثل، وإن كان المؤجر هو الغاصب فلا أجرة له (٥٣).

وإذا لم يتمكن المؤجر من تخليص المأجور، أو كان قد هلك: فلا خلاف في أن الاجارة تنفسخ، وتسقط الاجارة؛ لان تسليم المحل انما اقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع، فإذا فات التمكن بالغصب فات التسليم وانفسخ العقد فسقط الأجر. وقد لخص قدري باشا هذه الاحكام في مادتين من مرشد الحيران هما (٥٥):

المادة (٦٣٤): «إذا عرض في مدة الاجارة ما يمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة، بأن غصبت الدار المستأجرة منه ولم يتمكن بأي وسيلة كانت من رفع يد الغاصب، سقطت الأجرة عن المستأجر، ولو عرض ذلك في بعض المدة سقطت الاجارة بقدره»(٥٦).



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨ .

المادة (٦٣٥): «إذا قصر المستأجر في رفع يد الغاصب، وكان ذلك ممكناً له، فلا تسقط عنه الأجرة. ولو أمكنه ذلك بانفاق مال، لا يلزمه ذلك، وتسقط عنه الأجرة» (٥٧).

المطلب الثاني

ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير

تناول القانون المدني الاردني أحكام التعرض القانوني الصادر من الغير في مواجهة المستأجر ببيان حدود التعرض الذي يشمل الضمان (م ٦٨٤/٢)، ثم تحديد الجزاء الذي يترتب على قيام هذا التعرض (م ٦٨٥). فنبحث كلا منهما في فرع مستقل.

الفرع الأول

حدود التعرض المشمول بالضمان

تعريف التعرض القانوني الصادر من الغير وشروطه:

وفقاً لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (٦٨٤)، يمكن تعريف التعرض القانوني الصادر من الغير بأنه: «كل تعرض أو ضرر، مبني على سبب قانوني، يصدر من أي مستأجر آخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر»، وهذا النص مطابق لنص الفقرة الثانية من المادة (٥٧١) مدني مصري، ولنص الفقرة الثانية من المادة (٧٥٣) مدني عراقي.

فهذا النوع من التعرض يتحقق «بادعاء أجنبي حقا يتعلق بالعين المؤجرة، ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الايجار» (٥٨). فينبغي إذن توافر شروط أربعة، حتى تنعقد مسؤولية المؤجر عن هذا النوع من التعرض:

- ١- أن يكون المتعرض من الغير .
- ٢- أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني .
- ٣- ان يقع التعرض فعلاً .
- ٤- أن يكون التعرض قد وقع أثناء مدة الايجار .



الشرط الأول أن يكون المتعرض من الغير: لا يقوم التعرض القانوني الصادر من الغير الا إذا كان المتعرض أجنبياً عن الاجارة. أما إذا صدر التعرض من المؤجر او من أحد اتباعه، فإنه يدخل في دائرة ضمان التعرض الشخصي، لا فرق بين كونه تعرضاً قانونياً او تعرضاً مادياً (٥٩).

وخلافاً لما استقر عليه الفقه والقضاء في مصر وفرنسا، من اعتبار المستأجر الآخر من نفس المؤجر تابعاً له حكماً (٦٠)، فإن القانون المدني الاردني يعتبره من الغير ويطبق عليه احكام التعرض القانوني الصادر من الغير. فقد نصت المادة (٢/٦٨٤) منه على أن: «يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو ضرر-مبني على سبب قانوني- يصدر من أي مستأجر آخر».

الشرط الثاني أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني: وذلك بأن يدعى الغير حقاً يتعلق بالشيء المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة (٦١).

فهو-أولاً-يدعي حقاً له على الشيء المؤجر، كادعاء ملكيته له، أو أن له عليه حق رهن حيازي وأن الاجارة ليست نافذة في حقه. ويعتبر تعرضاً من الغير مبنياً على سبب قانوني ادعاه أن له حق مساطحة على الارض المؤجرة، يسمح له باقامة بناء او غراس عليها، وفقاً لاحكام المواد (١٢٣٢-١٢٢٥) من القانون المدني الاردني، وشرع بالفعل في إقامة منشآت على العين المؤجرة (٦٢)، وهكذا.

وهو-ثانياً-يدعي حقاً يتعارض مع حق المستأجر، كأن يدعى أنه اشترى العين المؤجرة، ولا تسري الاجارة في حقه، ويطلب استرداد العين من تحت يده (٦٣). أما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير لا يتعارض مع انتفاع المستأجر، كادعائه أن له حق ارتفاق بعدم التعلي على العين المؤجرة، فإن هذا الادعاء لا يعتبر تعرضاً للمستأجر، لأنه لا يتعارض مع حقه في استيفاء المنفعة المقصودة من المأجور (٦٤).

ويكفي مجرد الادعاء حتى يقوم التعرض، يستوي في ذلك ان يكون مبنياً على أساس من الواقع أو ليس له أساس، فقانونية التعرض لا تعني صحته أو مشروعيته (٦٥). أما إذا كان تعرض الغير ليس مقترناً بادعاء أي حق، فإنه يدخل في نطاق التعرض المادي، الذي سبق بيانه.

وعبارة «أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» -الواردة في المادة (٢/٦٨٤) مدني اردني، وفي المادة (٢/٥٧١) مدني مصري، وفي المادة (٢/٧٥٣) مدني عراقي- عبارة خرجت مخرج الامر الغالب- ولا تمنع من وقوع التعرض لو أن الغير ادعي حقاً غير مستمد من المؤجر ولا تلقاه عنه، كما في حالة الغير الذي يدعي أنه المالك الحقيقي للعين المؤجرة (٦٦).



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨ .

الشرط الثالث أن يقع التعرض فعلاً: يشترط لتحقيق التعرض المبني على سبب قانوني أن يحدث التعرض فعلاً من جانب الغير، فلا يكفي مجرد التهديد بالتعرض، ولا تكفي خشية المستأجر من أن يتعرض له الغير بعد ما ثبت حقه على العين المؤجرة (٦٧).

ووقوع التعرض المبني على سبب قانوني قد يأتي على صورة أعمال مادية يقوم بها الغير، كأن يدخل الارض المؤجرة أو يزرعها أو يمنع المستأجر من دخولها، مدعياً في كل ذلك ان له عليها حق ملكية او انتفاع او ارتفاق. كما يأتي في صورة دعوى قضائية يقيمها الغير على المؤجر او على المستأجر أو عليهما جميعاً، ويطلب بناء عليها باسترداد المأجور، أو بأي حق يتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة (٦٨).

الشرط الرابع أن يقع التعرض أثناء مدة الايجار: لا يتحقق تعرض الغير المبني على سبب قانوني إلا إذا وقع في وقت يحق فيه للمستأجر أن ينتفع بالشيء المؤجر، و «مدة الايجار» الواردة في المادة (٦٨٤/١) لا تقتصر على ما حدده الاتفاق، بل تمتد لتشمل التجديد الصريح او الضمني، اتفاقياً كان هذا التجديد او قانونياً، كذلك تمتد فترة الانتفاع بالمأجور خلال الوقت التي يعقب صدور حكم الاخلاء أو الاسترداد حتى يتم تنفيذه بالطرق القانونية (٦٩) فما دام حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور لا يزال قائماً، فعلى المؤجر أن يضمن تعرض الغير المبني على سبب قانوني، سواء كان التعرض قد حدث قبل تسليم المأجور للمستأجر، أو حدث بعد التسليم (٧٠).

تزامم المستأجرين والمفاضلة بينهم:

يعتبر تعدد المستأجرين لعين واحدة من نفس المؤجر وتزاممهم من أهم صور تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بادعائه حقاً شخصياً على المأجور يتعارض مع حق المستأجر في استيفائه المنفعة المعقود عليها (٧١).

وحتى يتحقق التزامم بين المستأجرين ويعتبر تعرضاً يستوجب الضمان، ينبغي توافر شروط ثلاثة:

١- تعدد المستأجرين لعين واحدة: بمعنى أن يكون الشيء المؤجر هو نفسه الذي وردت عليه عدة إجازات. أما لو تعدد المستأجرون وكان عقد كل منهم قد أبرم على شيء يختلف عما أبرم عليه عقد الآخر، كما لو أبرم عقد أحدهم على سكنى الدار وأبرم عقد الآخر على سطحها، وأبرم عقد الثالث على حديقتها، وأبرم عقد الرابع على حوائطها الخارجية للاعلان مثلاً، فلا نكون بصدد التزامم بين المستأجرين.



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني. محمد جبر الألفي

٢- أن يكون كل مستأجر قد أبرم عقداً صحيحاً وناظداً مع من يملك حق التأجير: كأن يكون المالك- وهو ذو أهلية- قد تعاقد مع بعضهم، بينما تعاقد وكيله- في حدود وكالته- مع الآخرين، أما إذا استأجر أحدهم ممن يملك حق التأجير- كالمالك ذي الأهلية- وتعاقد الآخر مع وكيله- خارج حدود الوكالة- فلا تكون بصدد تزام بين المستأجرين، لأن المستأجر الثاني تعاقد مع فضولي لا يمكنه تنفيذ ما تعاقد عليه (٧٢).

٣- أن يكون تعدد عقود المستأجرين لنفس العين لمدة واحدة أو لمدد متداخلة: بأن يرد عقد كل منهم على الانتفاع في نفس المدة التي ورد عليها عقد غيره، أو أن تكون هناك مدة معينة تشترك فيها العقود المتعددة.

مثال الحالة الأولى: أن يؤجر شخص -ذو أهلية تأجير- عينا واحدة لعدة مستأجرين مختلفين في المدة من أول آذار ١٩٩٥ إلى آخر شباط ١٩٩٧.

ومثال الحالة الثانية: أن يؤجر هذا الشخص نفس العين لثلاثة مستأجرين:

يبدأ عقد الأول في أول آذار ١٩٩٥ وينتهي في آخر شباط ١٩٩٧.

ويبدأ عقد الثاني في أول آذار ١٩٩٦ وينتهي في آخر شباط ١٩٩٧.

ويبدأ عقد الثالث في أول آذار ١٩٩٦ وينتهي في آخر شباط ١٩٩٨.

فالمدة من أول آذار ١٩٩٦ إلى آخر شباط ١٩٩٧ مشتركة بين العقود الثلاثة فيتحقق التزام بين المستأجرين.

المفاضلة بين المستأجرين المتزامين: لم يفرد القانون المدني الأردني نصاً خاصاً يمكن على أساسه تفضيل أحد المستأجرين المتزامين على غيره، كما فعل ذلك القانون المدني المصري (٧٣) لذا وجب اللجوء إلى القواعد العامة في الوفاء بالالتزام.

وهذه القواعد العامة تؤخذ من المادة (٣٦٥) مدني أردني، ونصها: «مع مراعاة أحكام القانون، أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان» (٧٤). وحكم هذه المادة هو الذي تحل على أساسه مسألة التزام بين المستأجرين، لأن العلاقة بين المؤجر والمستأجر تخضع لأحكام الحق الشخصي. فالمستأجر ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر، ومن ثم فإنه يكون دائماً عادياً، لا يتقدم على غيره من المستأجرين ولو كان تاريخ عقده ثابتاً أو سابقاً على تاريخ عقودهم، لأن الدائنين العاديين «بمنزلة سواء»، لا تمييز بينهم في ذلك بسبب تاريخ نشوء حقوقهم أو



مؤنة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

تاريخ استحقاق الوفاء بها، مهما يكن مصدر هذه الحقوق» (٧٥)، ونتيجة ذلك: أن المستأجر الذي يضع يده على المأجور قبل غيره من المستأجرين يكون له وحده حق الانتفاع بالمأجور، حتى لو كان تاريخ عقده متأخراً على تاريخ العقود الأخرى، فالعبرة هنا تكون بأسببية وضع اليد على المأجور، الذي يعتبر بمثابة استيفاء للحق، لا فرق في ذلك بين إيجار المنقول وإيجار العقار. وغني عن البيان أن صاحب عقد الإيجار- الثابت التاريخ- الذي تم تسجيله مقدم على من عداه، حتى ولو كان هذا الغير قد حاز المأجور (٧٦).

ولكي تعطي الأفضلية للمستأجر الذي يسبق غيره الى وضع يده على المأجور، ينبغي أن يكون حسن النية في شغله العين المؤجرة، وحسن النية يفترض ان المستأجر الذي ينبغي تفضيله، هو من يضع يده على المأجور في مدة سريان عقده، وألا يكون عقده صوريا او شابه غش يؤثر على صحته ومن المتفق عليه: أن الغش يتوافر في حق هذا المستأجر إذا كان يعلم أن لنفس العين مستأجراً آخر، يكتفي بعض الشراح بتوافر هذا العلم وقت الاجارة، بينما يرى آخرون ضرورة وجود هذا العلم وقت وضع يده على العين المؤجرة (٧٧).

الفرع الثاني

الجزاء المترتب على التعرض القانوني الصادر من الغير

ضمان التعرض وضمان الاستحقاق: إذا ادعي اجنبي حقا يتعلق بالمأجور ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وتعرض للمستأجر مادياً أو قضائياً أثناء مدة الاجارة، يعتبر المؤجر ملزماً بضمان هذا التعرض. فإن استطاع ان ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً، بأن يحمل الغير على الكف عن تعرضه، فهذا هو ضمان التعرض، وهو التزام أصلي، وإن عجز عن ذلك، بأن قضى للمتعرض بما يدعيه من حق على العين المؤجرة، فقد وجب على المؤجر ان يعرض المستأجر عن حرمانه من الانتفاع الناجم عن استحقاق المأجور كلياً أو جزئياً للمدعي المتعرض، وهذا هو ضمان الاستحقاق، وهو التزام جزائي (٧٨) فتخص كل منهما بدراسة موجزة.

أ- ضمان التعرض: «إذا ادعي أجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر ان يبادر الى إخطار المؤجر بذلك» (٧٩)، لأن «الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر، يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشيء عن تقصيره او تعديده» (٨٠)، فإذا أخذ التعرض شكلاً مادياً، فإن المستأجر يعتبر مقصراً إذا لم يخطر المؤجر به، فقد يكسب المتعرض ملكية



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

العين المؤجرة بوضع يده عليها. وإذا أخذ التعرض شكلاً قانونياً، فإن المستأجر يعتبر مقصراً إذا لم يخطر المؤجر به، فقد يستطيع ابطال هذا الادعاء. وينتفى التقيير عن المستأجر إذا أخطر المؤجر بالتعرض في وقت مناسب، مهما يكن شكل هذا الاخطار(٨١)، كذلك ينتفى التقيير عن المستأجر إذا لم يخطر المؤجر بالتعرض لأن المؤجر كان يعلم بالتعرض ومن قبيل تحصيل الحاصل إخطاره به(٨٢).

دفع المؤجر تعرض الغير للمستأجر: بمجرد أن يعلم المؤجر بالتعرض ينبغي عليه أن ينفذ التزامه بضمان التعرض تنفيذاً عينياً(٨٣)، فإن أخذ التعرض صورة عمل مادي- يستند فيه المتعرض الى حق يدعيه- وجب على المؤجر دفعه بالاستناد الى الاجراءات التي أتاحها له القانون، كرفع دعوى الحيابة، أو استردادها، أو رفع دعوى منع التعرض، أو دعوى وقف الاعمال الجديدة. ولا يعتبر قد أوفى بالتزامه ضمان التعرض إلا إذا نجح فعلاً في دفع التعرض، وإلا أصبح ملتزماً بضمان الاستحقاق، مهما بذل من جهد، لأن ضمان التعرض التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية(٨٤).

وإذا كان التعرض في صورة دعوى يقيمها الغير على المستأجر، وجب على المؤجر ان يتدخل فيها بمجرد علمه، أما المستأجر فيحق له أن يبقى في الدعوى أو أن يطلب اخراجه منها. وفي هذه الحالة أيضاً: لا يعتبر المؤجر قد أوفى بالتزامه ضمان التعرض إلا إذا نجح فعلاً في دفع دعوى المتعرض، وحينئذ يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً، ولا يحق للمستأجر ان يطالبه بتعويض ما عسى أن يكون قد أصابه من ضرر، وإنما يرجع على المتعرض لانه لم يكن محقاً في تعرضه(٨٥).

ب- ضمان الاستحقاق: إذا لم يتمكن المؤجر من دفع تعرض الغير للمستأجر المبني على سبب قانوني، فقد أصبح ملتزماً بضمان الاستحقاق، وطبقت أحكام المادة (٦٨٥) من القانون المدني الاردني التي تنص على أنه: «إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور طبقاً للعقد، جاز له أن يطلب الفسخ او انقاص الاجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر»، وهذه الاحكام هي مجرد تطبيق للقواعد العامة التي أوردها القانون(٨٦).

١- فسخ الاجارة: للمستأجر أن يطلب فسخ الاجارة اذا ترتب على التعرض حرمانه من الانتفاع بالشيء المؤجر، أو اختل انتفاعه به اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ(٨٧) على أن طلب المستأجر الفسخ يخضع لتقدير القاضي، فله أن يحكم بالفسخ، وله كذلك أن يكتفي بانقاص الاجرة أو بالتعويض، إذا لم يجد مبرراً كافياً لفسخ الاجارة(٨٨).

٢- انقاص الاجرة: قد يرى المستأجر ان طلب الفسخ غير ملائم له وقد يقدر ان القاضي لن يجيبه الى



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

طلبه، فيقنع بطلب انقاص الاجرة. وحينئذ لا يحق للقاضي أن يحكم بالفسخ، لان طلب انقاص الاجرة لا يتضمن طلب الفسخ، بل يجب أن يحكم بانقاص الاجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالشيء المؤجر ويسري الانقاص من وقت وقوع الخلل في المنفعة، لما سبق أن بيناه من ان الاجره تقابل الانتفاع (٨٩).

٣- التعويض: للمستأجر ان يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء تعرض الغير له وعدم نجاح المؤجر في الوفاء بالتزامه ضمان التعرض، دون نظر الى ما عسى أن يكون قد طلبه من الفسخ او انقاص الاجرة. ذلك أن التزام المؤجر بالضمان هو التزام بنتيجة، يثبت الإخلال به بمجرد اختلال الانتفاع، ودون حاجة الى اثبات خطأ من جانبه، وحتى لو ثبت أنه كان حسن النية (٩٠).

تعديل مسؤولية المؤجر: أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام، فيجوز الانتفاق على تعديلها بالتشديد أو بالتخفيف. مثال التشديد: أن يشترط المستأجر الحق في فسخ الاجارة اذا تعرض له الغير بما يؤثر، ولو بصورة بسيطة، في الانتفاع بالعين المؤجرة، ومثال التخفيف: أن يشترط المؤجر اعفائه من الضمان اذا تعرض له الغير ومنعه من الانتفاع بحديقة الدار المؤجرة. مع ملاحظة التقيد بحكم المادة (٦٨٩) مدني اردني، الذي يقضي بأن: «كل التفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان» (٩١).

ضمان استحقاق الاجارة في الفقه الاسلامي: (٩٢) إذا تعرض أجنبي للمستأجر وادعى حقا له يتعارض مع انتفاعه المقصود من الاجارة، ثم لم يثبت هذا الحق المدعى، فإن المتعرض يعتبر غاصباً، وتطبق احكام الغصب التي سبق عرضها، أما اذا ثبتت صحة ما يدعيه، فإن المؤجر يعتبر فضولياً، وتطبق حينئذ أحكام العقد الموقوف (٩٣)، فإن أجاز المستحق عقد الايجار- وكانت اجازته قبل استيفاء المنفعة- نفذت الاجارة، عند الحنفية (٩٤) وكانت الاجرة للمالك، لان المعقود عليه لا يزال قائماً. أما إن أجاز المستحق عقد الايجار بعد استيفاء المنفعة، لم تجز اجازته لان المنافع وقت الاجارة معدومة، فلا يبقى العقد، وتكون الاجرة للعائد.

وعند المالكية (٩٥): إذا كان المؤجر ذا شبهة في ملك المأجور، ومضى من الاجارة بعض مدتها، ثم استحققت العين المؤجرة، فيخير المستحق بين فسخ الاجارة او ابقائها الى مدتها، ولا شيء له فيما مضى من الاجرة، لان شبهة الملك جعلت المؤجر يفوز بالغلة.

والظاهر عند الشافعية (٩٦) ان استحقاق المأجور المعين مثل تلفه، فتفسخ الاجارة، لفوات المعقود



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

عليه .

وكذلك عند الحنابلة (٩٧): فإنهم يرون ان الاجارة إذا وقعت على شيء معين، ثم ظهر المأجور مستحقاً، تبين ان العقد باطل، ولا يلزم المؤجر بالبدل وإذا وقعت على شيء موصوف في الذمة، فخرج مستحقاً، لم يبطل العقد، وعلى المؤجر ان يسلم بدله، لان المعقود عليه غير متعين .

خاتمة البحث :

في نهاية هذا البحث، أرجو أن أكون قد أمطت اللثام عن فكرة التزام المؤجر بضمان تعرض الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، وأن أكون قد أكملت ما بدأه الزميل الدكتور محمد الزعبي، حين تطرق بالشرح والتحليل والتطبيق الى التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي .

والواقع أن التزام المؤجر بضمان التعرض للمستأجر ينبع من عناية المشرع بحماية المستأجر، وهو الطرف الضعيف في عقد الايجار ف جاء القانون المدني الاردني، في هذا الشأن بأحكام تجدد اصولها في الفقه الاسلامي، فأجاد صياغتها، بحيث لا يجد من يطلع عليها فارقا بينها وبين أعرق القوانين المدنية، ثم جاءت بعد ذلك تطبيقات القضاء المعاصر، لتثبت ما نقوله دائماً: إن الشريعة الاسلامية صالحة لكل زمان ومكان .

وكنت اريد ان أزين هذا البحث بعدد من أحكام القضاء الاردني، لا يقل عما أوردته من أحكام القضاء في مصر وفرنسا، ولكن هذا جهد المقل، وإنما لكل امرئ ما نوى .

والله ولي التوفيق .



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

المراجع والمصادر

- (١) المادة (٦٥٨) من القانون المدني الاردني، المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني، إعداد: المكتب الفني لنقابة المحامين، مطبعة التوفيق - عمان: ١٩٨٥، ص ٥٥١.
- (٢) محمد يوسف الزهبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الاردني، مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الخامس، العدد الثاني: ١٩٩٠، ص ١٥٧ وما بعدها.
- (٣) المادة (٥٧٥) مدني مصري: «١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام التعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوي وضع اليد. ٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الاجرة». وانظر في شرحها: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء السادس: الايجار والعارية- مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة: ١٩٦٣، ص ٣٦٤-٣٨١.
- (٤) المادة (٧٥٥) مدني عراقي: «١- إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الاجرة. ٢- فإذا قصر في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً له، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب، فلا تسقط عنه الاجرة، وله أن يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض» وانظر في شرحها: جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، طبع مديرية دار الكتب للطباعة والنشر- الموصل: ١٩٨٩، ص ٢٥٧-٢٥٨.
- (٥) المادة (٦٩٨)، المذكرات الايضاحية، ص ٥٦٠.
- (٦) في هذا المعنى: الزهبي، المرجع السابق، ص ١٧٤. وقارن رأيه الخاص في اعتبار المستأجر الآخر في حكم التابع للمؤجر، ص ١٧٦ من نفس البحث.
- (٧) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٦٦ والمراجع التي أشار إليها في هامشي (١)، (٢).
- (٨) عبد الناصر العطار، شرح أحكام الايجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الاماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة: ١٩٩٠ ص ٥١٩.
- (٩) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٢٤-٣٢٥. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الايجار، القاهرة: ١٩٥٢، ص ٢٣٧.



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

(١٠) مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، وزارة العدل، القاهرة: ١٩٤٢ جزء ٤ ص ٥٠٧. وانظر حكماً لمحكمة النقض المصرية في ١٩٧٠/٤/٩ (مجموعة أحكام النقض ٢١ ص ٥٩٣). الزعبي، المرجع السابق، ص ١٦٨-١٧٤. وانظر حكم محكمة النقض الفرنسية:

(Civ. 3, 22.2. 1989, J. C. P., 89. IV. 149).

(١١) السنهوري، الوسيط: ٣٦٧/٦ مع هـ (١). عبد الفتاح عبد الباقي، نفس المرجع، ص ٢٦١ مع هـ (٢). وانظر: نقض مدني فرنسي في قضية حراسة الاسكان من الأفاقين :

(Civ. 3, 10. 11. 1987, B. III, no 183): "des clochards"

(١٢) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٦٨-٣٦٩. محكمة ليون الفرنسية: ١٩٦٣/٩/٢٤ (D., 1964. 259)

(١٣) محكمة Nancy الفرنسية: ١٩٥١/٦/٧ (G. P., 1951. II. 98).

(١٤) المادة (١/٦٨٤): «لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر . . مدة الايجار».

(١٥) السنهوري، المرجع نفسه، ص ٣٦٩-٣٧٠ وما أشار اليه من مراجع وأحكام.

(١٦) نقض مدني مصري: ١٩٤٥/٣/٢٢ (طعن رقم ٣٧ لسنة ١٤ قضائية).

(١٧) محمد هزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الايجار في التقنين المدني الجديد، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة: ١٩٩٤ ص ٥٥٨.

(١٨) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٧٠ مع هـ (٤).

(١٩) وانظر في التزامات المؤجر بوجه عام: هبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الاماراتي والقانون المدني الاردني، دارالفكر-دمشق: ١٩٨٧، ص ٢٢٥-٢٣١.

(٢٠) المادة (١/٥٧٥) مدني مصري، وقد سبق ايرادها في هـ ٣. وانظر في شرحها: السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٧٢-٣٧٣ وما أشار اليه من مراجع وأحكام.

(٢١) في هذا المعنى: عبد الخالق حسن، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، الجزء الرابع- عقد الايجار، المطبعة المصرية-دبي ١٩٩٠، ص ١٩٧.

(٢٢) السنهوري، الوسيط: ٣٧٥/٦ مع هـ (١).

(٢٣) (Com., 29.10. 1952, D., 53.53), (Civ. 1, 21.5. 1957, B. I. no. 226)



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨ .

(Com., 22.10. 1991, Banque 92., 102, n. Rives-Lange) (٢٤)

(Civ. 1, 15.11. 1988, D., 89. 349, n. Delebeque) (٢٥)

D. Ponton- Grillet, Le contat de reservation, D., 1991, Chr 26. (٢٦)

- Civ, 1, 13.10.1987, B.I, no 262. (٢٧) على سبيل المثال:

- Civ, 3., 22.2. 1989, J.C.P., 89. IV. 149.

- Civ. 3. 28.2. 1990, D., 90. IR., 75.

(٢٨) وهو نص المادة (٥٧٤): «إذا ترتب على عمل (صدر من) جهة حكومية، في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة، وله ان يطالب المؤجر بتعميضة إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره».

(٢٩) علقت المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني على المواد (٦٩٢-٧٠١) دفعة واحدة في بضعة اسطر من صفحة ٥٦٠، ولم تشر بكلمة واحدة الى نص المادة (٦٩٨) موضوع البحث. فما ذكرناه في المتن هو مجرد اجتهاد شخصي.

(٣٠) السنهوري، المرجع السابق، ص ٤٠٦ وما بعدها. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع نفسه، ص ٢٩٩ وما بعدها، عبد الناصر العطار، نفس المرجع، ص ٥٢٤-٥٢٥.

(٣١) السنهوري، الوسيط: ٤٠٨/٦ مع هامشي (١)، (٣) عبد الخالق حسن، المرجع السابق، ص ١٩٨ مع هـ (٢).

(٣٢) مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدني المصري: ٥١٣/٤-٥١٤.

(٣٣) السنهوري، نفس المرجع، ص ٤١٢ مع هـ (١). عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٢٩٩.

(٣٤) قضاء محكمة النقض المصرية في ١٩٨٩/١٢/٣١ (طعن رقم ٢٥٥٧ لسنة ٥٥ق) وفي ١٩٩٠/٥/٢٣ (طعن رقم ١١٨ لسنة ٥٦ق).

(٣٥) السنهوري، نفس المرجع، ص ٤١٨.

(٣٦) وبهذا صدر حكم محكمة النقض المصرية في: ١٩٧٨/١٢/١٤ (طعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ق).



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

(٣٧) كما جاء في الفقرة الأولى من المادة (٦٩٨) مدني اردني، وانظر في هذا المعنى: محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص ٥٥٢.

(٣٨) محمد زكي عبد البر، نظرية تحمل التبعة في الفقه الحنفي، القاهرة: ١٩٥٠.

(٣٩) في حكم لمحكمة طنطا- مصر- بتاريخ ٢١/١٠/١٩٣٩ (المجموعة الرسمية ٤١ رقم ٨٥ ص ٢٣٢): قضت المحكمة بالتعويض على المؤجر وبرجوعه على جهة الادارة، وهذا خلط بين أحكام الضمان وبين احكام تحمل التبعة. وفي فرنسا، حكمت محكمة النقض (Civ., 28. 12. 1949, D., 1950. 158) بأن عمل الجهة الحكومية يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، ولكنها اقتصرت على فسخ الاجارة او انقاص الاجرة، فنقلت بذلك تعرض الجهة المختصة من منطقة ضمان التعرض الى منطقة تحمل التبعة، السنهوري، المرجع السابق، ص ٤٠٩ هـ (٣).

(٤٠) مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدني المصري: ٤/٥١٦. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٢٦٤. وانظر المادة (٣٥٥) من القانون المدني الاردني، وتعليق المذكرات الايضاحية عليها في ص ٣٩١-٣٩٣.

(٤١) عند الحنفية: الكاساني، هلاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الاولى، القاهرة: ١٣٢٨هـ، الجزء السابع، ص ١٤٢ وما بعدها. وعند المالكية: ابن جزري، محمد بن أحمد الكلبي، قوانين الاحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، مطبعة النهضة- تونس: ١٩٢٦، ص ٣٣١ وما بعدها. وعند الشافعية: الشريبي، محمد الشريبي الخطيب، مغنى المحتاج الي معرفة معاني ألفاظ المنهاج، مطبعة البايي الحلبي-مصر: ١٣٥٢هـ، الجزء الثاني، ص ٢٧٥ وما بعدها. وعند الحنابلة: البهوني، منصور بن يونس بن ادريس، كشاف القناع عن متن الاقناع، مطبعة النصر الحديثة- الرياض: د.ت، الجزء الرابع، ص ٨٣ وما بعدها. وانظر كذلك: عبد الناصر العطار، المرجع السابق، ص ٥٢٦-٥٣١.

(٤٢) الزيلعي، عثمان بن هلي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، وبهامشه حاشية شهاب الدين أحمد الشلبي، المطبعة الاميرية-بولاق مصر: ١٣١٣-١٣١٥هـ، الجزء الخامس، ص ١٠٨.

(٤٣) وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وادلته، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، دار الفكر، دمشق: ١٤٠٩هـ ١٩٨٩، ص ٧٠٧.

(٤٤) محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية المعقد في الفقه الاسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة: ١٩٨٧،



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨.

ص ١٤١-١٤٢.

(٤٥) ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي، المغنى شرح مختصر الخرقى، دار المنار-القاهرة: ١٣٦٧هـ، الجزء الخامس، ص ٢٢٠. وانظر كذلك: وهبة الزحيلي، المرجع السابق: ٧١٧/٥-٧١٩.

(٤٦) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، منهاج الطالبين وشرحه لجلال الدين المحلي، مع حاشيتي قليوبي وعميرة، البابي الحلبي-مصر: د، ت، الجزء الثالث، ص ٢٧-٢٨.

(٤٧) قليوبي وعميرة على المحلي على المنهاج، مرجع سابق: ٧٩/٣.

(٤٨) محمد قدوري، مرشد الحيران الى معرفة أحوال الانسان، الطبعة الاولى، المكتبة العصرية: ١٣٣٨ هـ، ص ١٢١. قليوبي وعميرة، المرجع السابق: ٧٩/٣.

(٤٩) الدسوقي، شمس الدين محمد عرفة، حاشية على الشرح الكبير للدردير، مطبعة عيسى الحلبي-مصر: د، ت، الجزء الرابع، ص ٣١.

(٥٠) قليوبي وعميرة، المرجع السابق: ٨٥/٣.

(٥١) المرغيناني، برهان الدين علي بن عبد الجليل، الهداية شرح بداية المبتدي، المطبعة الخيرية-القاهرة: ١٣٢٧هـ، الجزء الثالث، ص ١٧٠.

(٥٢) الدودير، أبو البركات أحمد بن محمد، الشرح الصغير، دار المعارف، القاهرة: ١٩٧٣، الجزء الرابع، ص ١٨٠، البهوتي، كشاف القناع: ٢٣/٤.

(٥٣) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثانية، المكتب الاسلامي-بيروت: ١٤٠٥هـ، الجزء الخامس، ص ٢٤٢. ابن قدامة، المغنى: ٣٧١/٥-٣٧٢.

(٥٤) المرغيناني، الهداية: ١٧٠/٣. ابن قدامة، المغنى: ٣٧٤/٥-٣٧٥.

(٥٥) محمد قدوري، مرشد الحيران، ص ١٢١.

(٥٦) قال المؤلف في هـ(٢): «يستفاد حكمها وما بعدها من المادتين من كتاب الاجارة من الدر وحاشية رد المختار من أوسطه نمرة ٨».

(٥٧) وانظر ايضاً: الزيلمي، تبين الحقائق: ١٠٨/٥ «لو غصبت العين المستأجرة من يد المستأجر، سقط الاجر كله



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

فيما اذا غصبت في جميع المدة. وإن غصبت في بعضها، سقط بحسابها، لزوال التمكن من الانتفاع، وهو شرط لوجوب الاجرة".

(٥٨) السنهوري، الوسيط: ٣٤١/٦ مع هـ(١). وهبة الزحيلي، العقود المسماة، ص ٢٢٩.

(٥٩) محمد الزهبي، المرجع السابق، ص ١٦٥ وما بعدها.

(٦٠) السنهوري، الوسيط: ٣٩٨/٦ مع هـ(٤). مالوري وايني، العقود الخاصة، طبعة كوجاز-باريس: ١٩٩٢، ص ٣٧٠. وانظر من أحكام النقض المصرية:-الطعن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ قضائية-جلسة: ١٢/٣/١٩٨٧.

-والطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ قضائية-جلسة: ١٨/٩/١٩٩١. ومن أحكام النقض الفرنسية:

-Civ, 1, 24.1. 1961, J.C.P., 61. II. 12078.-

- Civ. 3, 22. 2. 1989, J.C.P., 89. IV. 149.

(٦١) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٤٢ مع أحكام القضاء التي ذكرها في هـ(١).

(٦٢) ابن هابدين، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الابصار، الطبعة الثالثة-مصر: ١٣٢٥هـ، الجزء الثالث، ص ٣٩١.

(٦٣) عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٢٤٩.

(٦٤) عبد الخالق حسن، المرجع المتقدم، ص ١٦٨-١٦٩.

(٦٥) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص ٥١١ مع هـ(١).

(٦٦) السنهوري، الوسيط: ٣٤٤/٦ والمرجع التي أشار إليها.

(٦٧) محمد الزهبي، المرجع السابق، ص ١٦١-١٦٢.

(٦٨) السنهوري، المرجع نفسه، ص ٣٤٥. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٣١٨-٣١٩.

(G.P., 1951, II, 98).

(٦٩) محكمة Nancy الفرنسية في: ١٩٥١/٦/٧

(٧٠) محمد الزهبي، المرجع السابق، ص ١٦٢-١٦٣. محمد عزمي البكري، المرجع نفسه، ص ٥١٤. وانظر في هذا المعنى: نقض مدني مصري: ١٩٤٧/٥/٢٩ (الطعن رقم ٦٤ لسنة ١٦ ق).

(Soc., 25.10. 1946, J.C.P., 47. II. 3400, n. Esmein)

(٧١) نقض فرنسي:



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨ .

- (٧٢) في هذا المعنى: نق [مدني مصري في ٤/٥/١٩٧٧ (الطن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ق): عقد ايجار نتيجة اكرهه. وفي ٢١/٣/١٩٨١ (الطن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٦ق): عقد ايجار صوري.
- (٧٣) في المادة (٥٧٣)، ونصها: «١- اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده- وهو حسن النية- قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر او قبل ان يتجدد عقد ايجاره، فإنه هو الذي يفضل. ٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض». وانظر في شرحها: السنهوري، المرجع السابق، ص٣٨٢-٣٩٦.
- (٧٤) انظر تعليق المذكرة الايضاحية على هذه المادة في صفحتي: ٤٠٨، ٤٠٩.
- (٧٥) المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني، ص٤٠٩.
- (٧٦) عبد الخالق حسن، المرجع السابق، ص١٨٨-١٩١. محمود جمال الدين زكي، عقد الايجار في القانون المدني الكويتي، المطبعة المصرية-الكويت: ١٩٧١-١٩٧٢، ص٤٠-٤١. وقارن: عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص٢٧٨. وانظر: نقض مدني مصري في ٢٦/١٢/١٩٧٩ (الطن رقم ١٠٢٥ لسنة ٤٦ ق).
- (٧٧) السنهوري، الوسيط: ٦/٣٨٦-٣٨٧. محمود جمال الدين زكي، المرجع السابق، ص٤١. عبد الخالق حسن، المرجع نفسه، ص١٩٢. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص٢٨٠. وقارن حكما لمحكمة النقض الفرنسية في: ١/٦/١٩٥٤ (D., 1954, P. 75).
- (٧٨) السنهوري، المرجع السابق، ص٣٤٦-٣٤٧. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص٢٥٠. محمد عزمي البكري، المرجع المتقدم، ص٥١٤-٥١٥. مالوري وإيني، العقود الخاصة، ص٣٧١.
- (٧٩) من المادة (٥٧٢) مدني مصري. وانظر ايضاً نص المادة (٥٨٥) من نفس القانون.
- (٨٠) من المادة (١/٦٩٢) مدني اردني، والمذكرات الايضاحية، ص٥٦٠.
- (٨١) محمد هزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء، ص٥١٦.
- (٨٢) نفس المرجع السابق، ص٥١٧.
- (٨٣) وقد أجازت محكمة النقض الفرنسية للمستأجر ان يحبس الاجرة حتى يرفع المؤجر التعرض عنه: (Civ., 20. 181. 1921, D., 1922. I. 4). ونفس المعنى محكمة النقض المصرية: ٢٤/٥/١٩٨٢ (الطن رقم



التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني . محمد جبر الألفي

٦٤٥ لسنة ٤٧ق).

(٨٤) السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٥٠. العطار، المرجع السابق، ٥١٧.

(٨٥) وفي هذه الحالة: تسري احكام التعرض المادي، التي سبق بيانها.

(٨٦) محمد الزهبي، المرجع السابق، ص ١٧٩-١٨٥.

(٨٧) السنهوري، الوسيط: ٣٥٨/٦.

(٨٨) انظر المادتين (٢/٢٤٦)، (٣٣٤) من القانون المدني الاردني . وانظر كذلك: نقض مدني فرنسي بتاريخ
١٩٨٩/١٠/١١ (D., 1991. 525, n. P. Ancel)

(٨٩) الفتاوي الهندية، القاهرة: ١٣١٠-١٣١١ هـ، الجزء الرابع، ص ٤٣٨، وانظر ايضاً: نقض مدني مصري:
١٩٧٥/٤/٨ (الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق).

(٩٠) انظر المواد (٣٦٠-٣٦٢) مدني اردني . وانظر كذلك: نقض مدني مصري في ١٤/٦/١٩٧٣ (الطعن رقم
٣٣٢ لسنة ٣٨ ق)، وكذلك: (Paris, 7.11. 1949, G.P., 1950. II. 412)

(٩١) المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني، ص ٥٥٨. السنهوري، الوسيط: ٣٦٠-٣٦٣. مالوري وإيني،
العقود الخاصة، ص ٣٦٨-٣٦٩. وانظر حكماً لمحكمة النقض الفرنسية في ٢٥/١٠/١٩٤٦ (D., 1946, J. 88) وفي حكم بعده: قضت بأن التزام الضمان ليس الا امتداداً لالتزام التسليم، ولا يمكن اعفاء المؤجر
منه (Civ. 1, 11.10. 1989, B. I, no. 317)

(٩٢) وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وأدلته: ٣٦٣/٥-٣٦٤. عبد الناصر العطار، المرجع السابق،
ص ٥٢٥-٥٢٦.

(٩٣) محمد زكي عبد البر، العقد الموقوف، مجلة القانون والاقتصاد-القاهرة: مارس/يونيو ١٩٥٥،
ص ١٠٩-٢٠٢. عبد الرازق حسن فرج، نظرية العقد الموقوف، القاهرة: ١٩٦٨. محمد جبر
الألفي، الفضالة (دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقوانين بلدان الشرق الاوسط)، مجلة الحقوق
والشريعة-الكويت: القسم الاول نشر في العدد الثاني، السنة الثالثة، يوليو ١٩٧٩، ص ٦٧-١٢١. والقسم
الثاني نشر في العدد الثالث، السنة الرابعة، اغسطس ١٩٨٠، ص ٥١-١١٠. وانظر المواد (١٧١-١٧٥) من
القانون المدني الاردني، ومذكراتها الايضاحية، ص ١٨٧-١٩٩.

(٩٤) الكاساني، بدائع الصنائع: ١٧٧/٤.



مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع ١٩٩٨ .

(٩٥) الدسوقي والدردير، المرجع السابق: ٤٦٣/٣،

(٩٦) الشربيني الخطيب، مغني المحتاج: ٣٥٧-٣٥٥/٢.

(٩٧) ابن قدامة، المغني: ٤٣٢/٥.



MU'TAH

Lil-Buhūth wad-Dirāsāt

Humanities and Social Sciences Series

A refereed and Indexed Journal

ISSN 1021-6804

Volume (13)

Number (4)

1998

Published by

MU'TAH UNIVERSITY



هذا الكتاب منشور في

شبكة الألوكة

www.alukah.net