

عبد الرزاق السنهوري

الوسيط

في شرح القانون المدني

الجزء السادس

الإيجار والعارية

تحرير وتنقيح

المستشار أحمد دحت المراعني

رئيس محكمة النقض الأسبق

دار الشروق

عبد الرزاق أحمد الشنوري

الوسيط

في شرح القانون المدني

الجزء السادس

الإيجار والعارضة

تحديث وتنقيح
المستشار أحمد مدحت المراغي
رئيس محكمة النقض الأسبق

طبعة تحتوي على آخر المستجدات في التشريع وأحكام النقض والتمييز والفقه

٢٠١٠

دار الشروق

فهرس لمشمتملات الجزء السادس

عقد الإيجار

٧	..... مقدمة
٧	١ - التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى
٧	..... التعريف بالإيجار
٨	..... خصائص عقد الإيجار
١٠	..... تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى
١٠	..... التباس الإيجار بالبيع (إحالة)
١١	..... التباس الإيجار بالعارية
١٣	..... التباس الإيجار بالقرض
١٣	..... التباس الإيجار بالمقاولة
١٥	..... التباس الإيجار بعقد العمل
١٦	..... التباس الإيجار بالوكالة
١٧	..... التباس الإيجار بالوديعة
٢١	..... التباس الإيجار بالشركة
٢٢	..... التباس حق المستأجر بحق الانتفاع
٢٣	..... التباس حق المستأجر بحق الارتفاق
٢٣	..... التباس حق المستأجر ببعض الحقوق المعنوية
٢٤	٢ - عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية
٢٤	..... البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار
٢٥	..... أهمية عقد الإيجار
٢٦	..... المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار
٢٧	..... أساس تحديد الأجرة فى عقد الإيجار

٢٨	..... التنظيم التشريعى لعقد الإيجار
٢٨	..... التقنين المدنى القديم
٢٩	..... التقنين المدنى الجديد
٣٠	..... ما استحدثه التقنين المدنى الجديد من التعديلات
٣١	..... التشريعات الاستثنائية
٣٢	..... بقاء التقنين المدنى القديم معمولا به فى بعض عقود الإيجار
٣٣	..... خطة البحث

الباب الأول

الإيجار بوجه عام

الفصل الأول

أركان الإيجار

٣٤	..... تطبيق القواعد العامة
٣٥	..... الفرع الأول - التراضى فى عقد الإيجار
٣٥	..... المبحث الأول - شروط الإنعقاد
٣٥	..... طرفا العقد - تطابق الإيجاب والقبول
٣٦	..... المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار
٣٦	..... ١ - من له حق الإيجار
٣٧	..... (أ) المؤجر هو المالك
٣٧	..... البالغ الرشيد
٣٧	..... القاصر والمحجور
٣٧	..... المريض بمرض الموت
٣٨	..... المشتري والبائع فى عقد البيع غير المسجل
٤٠	..... المالك الذى فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ
٤٢	..... المفلس
٤٢	..... المدين الذى تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية
٤٣	..... (ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء
٤٣	..... مالك حق الانتفاع
٤٥	..... مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال

٤٦	..... المستأجر
٤٦	..... المستعير وحافظ الوديعة
٤٦	..... الدائن المرتهن رهن حيازة
٤٩	..... الدائن المرتهن رهنا رسميًا
٤٩	..... (ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء
٤٩	..... النائب عن المالك
٥١	..... الوكيل
٥٢	..... مفتش الزراعة
٥٢	..... مدير الشركة
٥٢	..... الزوج
٥٣	..... الحارس القضائي
٥٥	..... أمين التفليسة
٥٥	..... ناظر الوقف - إحالة
٥٦	..... (د) المؤجر فضولى
٥٦	..... متى يكون المؤجر فضولياً؟
٥٦	..... المالك فى الشيوخ
٦٣	..... الحائز للعين
٦٥	..... غير الحائز (إيجار ملك الغير)
٦٩	..... ٢ - من له حق الاستئجار
٦٩	..... القاعدة العامة
٧٠	..... الاستثناءات
٧١	..... قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة
٧٢	..... المطلب الثانى - تطابق الإيجاب والقبول
٧٢	..... العناصر التى يتطابق فيها الإيجاب والقبول
٧٢	..... ١ - الإيجار من عقود التراضى فلا يشترط لانعقاده شكل خاص
٧٢	..... تطبيق القواعد العامة
٧٦	..... شكل عقد الإيجار
٧٧	..... الإيجار المكتوب

٧٧	..... الانتفاع بالعين دون عقد
٧٩	..... ٢- المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار
٧٩	..... المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار التام
٨٠	..... الوعد بالإيجار - صورته وشروطه وانعقاده
٨٢	..... الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار
٨٤	..... الآثار التي تترتب على الوعد بالاستئجار
٨٤	..... الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار
	..... ٣- الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط والإيجار المقترن بحق العدول
٨٥	..... والإيجار المقترن بعربون والإيجار المقترن بوعد بالبيع
٨٥	..... الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط
٨٧	..... الإيجار المقترن بحق العدول
٨٨	..... الإيجار بالعربون
٩٠	..... الإيجار المقترن بوعد البيع
٩١	..... المبحث الثاني - شروط الصحة
٩١	..... الأهلية وعيوب الإدارة
٩٢	..... المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار
٩٢	..... الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية
٩٢	..... الولاية
٩٣	..... الأهلية والولاية بالنسبة للمؤجر
٩٣	..... (أ) أهلية المؤجر
٩٣	..... يكفي أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف
٩٣	..... البالغ الرشيد
٩٣	..... عديم التمييز
٩٣	..... الصبي المميز
٩٤	..... القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله
٩٤	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله
٩٧	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة
٩٧	..... ذو الغفلة والسفيه

٩٨	..... الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين
٩٩	..... (ب) الولاية فى الإيجار
٩٩	..... من له الولاية
١٠٠	..... الولى
١٠٢	..... الوصى والقيم
١٠٥	..... الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر
١٠٥	..... (أ) أهلية المستأجر
١٠٥	..... الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال التصرف
١٠٧	..... البالغ الرشيد
١٠٧	..... عديم التمييز
١٠٧	..... الصبى المميز
١٠٧	..... القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله
١٠٨	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم أمواله وإدارتها
١٠٨	..... القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى التجارة
١٠٨	..... ذو الغفلة والسفيه
١٠٩	..... (ب) الولاية فى الاستئجار
١٠٩	..... الولى
١٠٩	..... الوصى والقيم
١٠٩	..... المطلب الثانى - عيوب الرضاء فى عقد الإيجار
١٠٩	..... تطبيق القواعد العامة
١١٠	..... الغلط فى شخص المستأجر
١١١	..... الغلط فى العين المؤجرة
١١٣	..... الغبن والاستغلال فى عقد الإيجار
١١٤	..... الفرع الثانى - المحل فى عقد الإيجار
١١٤	..... المبحث الأول - الشئ المؤجر
١١٤	..... اتصال المحل فى التزامات المؤجر بالشئ المؤجر
١١٦	..... المطلب الأول - شروط الشئ المؤجر
١١٦	..... تطبيق القواعد العامة

١١٦	وجود الشيء المؤجر
١١٨	تعيين الشيء المؤجر
١١٨	قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه
١٢٢	عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك
١٢٣	المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر
١٢٣	أنواع مختلفة
١٢٤	العقار
١٢٥	المنقول
١٢٦	الحقوق العينية والحقوق الشخصية
١٢٧	الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية
١٢٩	الحقوق المعنوية
١٢٩	المبحث الثاني - مدة الإيجار
١٢٩	الإيجار عقد مؤقت
١٣١	المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة
١٣١	حد التوقيت
١٣٤	جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر
١٣٧	جزاء الإيجار المؤبد
	المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر إثبات المدة
١٣٩	التي اتفقا عليها
١٣٩	نصوص قانونية
١٤١	متى يعتد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار
١٤٣	كيف تعين مدة الإيجار في الفروض السالف ذكرها
١٤٦	المبحث الثالث - الأجرة
١٤٦	الأجرة كركن في عقد الإيجار
١٤٧	المطلب الأول - جنس الأجرة
١٤٧	نصوص قانونية
١٤٨	الأصل في الأجرة أن تكون نقودًا
١٤٨	وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود

	ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع أجزاء العين
١٤٩	المؤجرة
١٥٠	وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر
١٥٠	المطلب الثاني - تقدير الأجرة
١٥٠	نصوص قانونية
١٥١	الأجرة الصورية والأجرة التافهة والأجرة البخسة
١٥٤	من الذى يحدد الأجرة وكيف تحدد؟
١٥٧	كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها
١٥٩	الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه فى حق الغير وتفسيره
١٥٩	المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار
١٥٩	طرق الإثبات فى التقنين القديم والجديد
١٦٠	المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى القديم
١٦٠	التمييز فى فرضين
١٦٠	١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه
١٦٠	حصر طرق الإثبات فى الكتابة والإقرار واليمين
١٦١	الكتابة
١٦٥	الإقرار
١٦٦	اليمين
١٦٧	٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه
١٦٧	(أ) بدء التنفيذ متنازع فيه
١٦٧	لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين
١٦٨	أعمال البدء فى التنفيذ
١٦٩	(ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه
١٦٩	ماذا يبقى للإثبات
١٦٩	إثبات الأجرة
١٧٠	إثبات المدة
١٧١	إثبات شروط الإيجار
١٧١	المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى الجديد

- ١٧١ لا محل للتشدد في طرق إثبات الإيجار
- ١٧٢ رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار
- ١٧٣ جواز إثبات عقد الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما لا يجاوز ألف جنيه
- ١٧٥ عدم جواز إثبات عقد الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما يجاوز ألف جنيه
- ١٧٥ يكفى في التقنين المدني الجديد إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة أو
المدة
- ١٧٦ الكتابة في إيجار الأراضى الزراعية - إحالة
- ١٧٧ المبحث الثانى - نفاذ عقد الإيجار فى حق الغير
- ١٧٧ ثبوت التاريخ والتسجيل
- ١٧٧ المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذاً فى حق الغير
- ١٧٧ من لا يعتبر من الغير فىكون التاريخ العرفى لعقد الإيجار حجة عليه
- ١٧٨ من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذاً فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ
- ١٨١ يشترط فى الغير أن يكون حسن النية
- ١٨٢ المطلب الثانى - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذاً فى حق الغير
- ١٨٢ متى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذاً فى حق الغير؟
- ١٨٣ من هو الغير الذى لا ينفذ الإيجار غير المسجل فى حقه؟
- ١٨٥ جزءا عدم تسجيل الإيجار
- ١٨٦ المبحث الثانى - تفسير عقد الإيجار
- ١٨٦ تطبيق القواعد العامة
- ١٨٦ عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة
- ١٨٨ عبارة العقد غير واضحة
- ١٨٩ قيام الشك فى التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك فى مصلحة المدين

الفصل الثانى

الأثار التى تترتب على الإيجار

- ١٩٢ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار
- ١٩٢ الفرع الأول - التزامات المؤجر
- ١٩٢ حصر التزامات المؤجر الرئيسية
- ١٩٣ المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة

١٩٣	المطلب الأول - ما الذى يجب أن يسلم؟
١٩٣	تطبيق قواعد البيع - نصوص قانونية
١٩٦	١ - تحديد مقدار العين المؤجرة
١٩٦	تطبيق أحكام تحديد مقدار البيع
١٩٧	حالة نقص العين المؤجرة
١٩٩	حالة زيادة العين المؤجرة
٢٠٠	تقادم الدعاوى التى تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها
٢٠١	٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة
٢٠١	المقصود بملحقات العين المؤجرة
٢٠٤	تطبيقات مختلفة فى ملحقات العين المؤجرة
٢٠٨	المطلب الثانى - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة
٢٠٨	الاختلاف ما بين التقنين
٢٠٩	١ - التقنين المدنى القديم
٢٠٩	تسليم العين بالحالة التى هى عليها عند بدء الانتفاع
٢١٠	صلاحية العين للغرض الذى أوجرت من أجله
٢١٠	حصول خلل بالعين قبل التسليم
٢١١	عدم وجود عوائق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة
٢١٢	التعديل فى التزام المؤجر
٢١٢	٢ - التقنين المدنى الجديد
٢١٢	تسليم العين وملحقاتها فى حالة صالحة
٢١٣	ارتفاع العوائق التى تحول دون الانتفاع بالعين
٢١٥	التعديل فى التزام المؤجر
٢١٥	المطلب الثالث - كيف ومتى وأين يكون التسليم؟
٢١٥	تطبيق أحكام البيع
٢١٥	١ - كيف يكون التسليم؟
٢١٥	نوعان من التسليم
٢١٦	التسليم الفعلى
٢١٧	تطبيقات فى التسليم الفعلى

٢١٨	التسليم الحكيمى
٢٢٠	٢ - متى يكون التسليم؟
٢٢٠	تطبيق القواعد العامة
٢٢٠	عدم دفع الأجرة عن مدة التأخير
٢٢١	حبس المؤجر للعين حتى يستوفى الأجرة
٢٢٢	٣ - أين يكون التسليم؟
٢٢٢	تطبيق القواعد العامة
٢٢٢	مكان تسليم الشيء المصدر
٢٢٣	٤ - نفقات التسليم
٢٢٣	تطبيق القواعد العامة
٢٢٣	نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر
٢٢٤	المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم
٢٢٤	نصوص قانونية
٢٢٥	١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين
٢٢٥	تطبيق القواعد العامة
٢٢٦	الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملاً
٢٢٧	التنفيذ العيني
٢٢٨	إنقاص الأجرة
٢٢٩	فسخ العقد
٢٣٠	التعويض
٢٣١	الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام
٢٣٣	٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين
٢٣٣	الالتزام بتسليم العين المؤجرة التزام مستقل - تحمل تبعه الهلاك
٢٣٤	الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده
٢٣٤	لا فرق فى هلاك العين بعد الإيجار وبين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم
٢٣٦	هلاك العين قبل التسليم - إحالة
٢٣٦	المبحث الثالث - تعهد العين بالصيانة
٢٣٦	الاختلاف ما بين التقنينين القديم والجديد

٢٣٧	المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة فى التقنين المدنى القديم
٢٣٧	عدم التزام المؤجر بعمل أية مرمة
٢٣٨	النصوص القانونية
٢٤٢	القضاء
٢٤٥	المطلب الثانى - صيانة العين المؤجرة فى التقنين المدنى الجديد
٢٤٥	مسائل ثلاث
٢٤٦	١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة
٢٤٦	الالتزام بالصيانة والجزاء عليه
٢٤٦	(أ) الالتزام بالصيانة
٢٤٦	نصوص قانونية
٢٤٨	أنواع ثلاثة من الترميمات
٢٤٨	الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة
٢٤٨	الترميمات التأجيرية - إحالة
٢٤٨	الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين
٢٥٠	إجراء الترميمات الضرورية دون الكمالية
٢٥٢	تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية
٢٥٣	جواز الاتفاق على تعديل الالتزام
٢٥٤	(ب) جزاء الالتزام بالصيانة
٢٥٤	نصوص قانونية
٢٥٥	التنفيذ العينى
٢٦٠	فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
٢٦١	التعويض
٢٦٣	الفروق ما بين التقنين المدنى القديم والتقنين المدنى الجديد
٢٦٤	٢ - حق المؤجر فى إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين
٢٦٤	نصوص قانونية
٢٦٥	الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين
	الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر
٢٦٥	القيام بها

- ٢٦٦ حق المؤجر فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين
- ٢٦٨ حق المستأجر فى فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
- ٢٦٩ متى يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضًا بسبب الترميمات التى أجراها المؤجر؟ ...
- ٢٧٠ ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار
- ٢٧٠ نصوص قانونية
- ٢٧٢ (أ) الهلاك الكلى
- ٢٧٢ الهلاك المادى والهلاك القانونى
- ٢٧٣ سبب الهلاك الكلى
- ٢٧٣ انقراض الإيجار لهلاك العين هلاكًا كليًا
- ٢٧٦ (ب) الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بالعين
- ٢٧٦ التمييز بين الهلاك الجزئى وحاجة العين إلى الترميم والعيب فى العين
- ٢٧٧ الهلاك الجزئى والخلل فى الانتفاع بالعين
- ٢٧٩ التنفيذ العينى
- ٢٨٢ فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
- ٢٨٣ التعويض
- ٢٨٤ المبحث الثالث - ضمان التعرض
- ٢٨٤ التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من الغير
- ٢٨٥ المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصى
- ٢٨٥ نصوص قانونية
- ٢٨٧ ١ - أنواع التعرض وشروطه
- ٢٨٧ أنواع التعرض الشخصى
- ٢٨٨ التعرض المادى - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على تصرفات قانونية ...
- ٢٩٠ التعرض المبنى على سبب قانونى
- ٢٩١ شروط التعرض الشخصى
- ٢٩٢ الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل
- ٢٩٢ الشرط الثانى - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار
- الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل
 ٢٩٣ بهذا الانتفاع

- ٢٩٣ الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له
- ٢٩٦ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي
- ٢٩٦ تعداد لبعض الصور
- ٢٩٦ (أ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان
- ٢٩٨ (ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها
- ٣٠٠ (ج) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة
- ٣٠٢ (د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته
- ٣٠٦ (هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر
- ٣٠٧ (و) أعمال التعرض الصادر من أتباع المؤجر
- ٣١١ ٣ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي
- ٣١١ تطبيق القواعد العامة
- ٣١٢ التنفيذ العيني - حبس الأجرة
- ٣١٦ فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
- ٣١٧ التعويض
- ٣١٩ عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام
- ٣٢٠ جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه
- ٣٢٢ المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير
- ٣٢٢ ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني
- ٣٢٢ نصوص قانونية
- ٣٢٤ (أ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض
- ٣٢٤ الشرط الأول - صدور التعرض من الغير
- الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق
المستأجر
- ٣٢٥ الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل
- ٣٢٧ الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة
- ٣٢٨ (ب) ما يترتب على قيام التعرض
- ٣٢٩ ضمان التعرض وضممان الاستحقاق
- ٣٣٠ أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض

- ٣٣٢ دفع المؤجر للتعرض
- ٣٣٥ متى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه؟
- ٣٣٩ ثانيًا - ضمان الاستحقاق
- ٣٤٢ عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني للانقسام ...
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على
- ٣٤٢ سبب قانوني - نص قانوني
- ٣٤٥ ٢ - التعرض المادي الصادر من الغير
- ٣٤٥ نصوص قانونية
- (أ) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير حتى لا
- ٣٤٧ يكون المؤجر مسئولاً عنه
- ٣٤٧ الحكمة في عدم مسئولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر من الغير
- ٣٤٨ شروط ثلاثة ليكون المؤجر غير مسئول عن التعرض المادي الصادر من الغير
- ٣٤٨ الشرط الأول - المتعرض من الغير ولا شأن للمؤجر به
- ٣٤٩ الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه المتعرض إلى أي حق يدعيه
- ٣٥٠ الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر وأثناء انتفاعه بها
- (ب) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير
- ٣٥١ لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع
- ٣٥٢ أولاً - الرجوع على المتعرض
- ٣٥٢ رجوع المستأجر على المتعرض
- ٣٥٤ رجوع المؤجر على المتعرض
- ٣٥٥ ثانيًا - الرجوع على المؤجر
- ٣٥٥ اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر
- ٣٥٦ حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض المادي
- ٣٦٠ ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير
- ٣٦٠ تعداد لبعض الصور
- (أ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم
- ٣٦٠ نصوص قانونية
- ٣٦١ مجال تطبيق النص

- ٣٦٣ تزاحم المستأجرين للمنقول
- ٣٦٧ تزاحم المستأجرين للعقار
- ٣٧٢ جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزاحمين على الآخر - إحالة
- ٣٧٣ (ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد
- ٣٧٣ المراد بالجيران هنا
- ٣٧٣ فروض ثلاثة
- ٣٧٣ التعرض المستند إلى ادعاء حق
- ٣٧٤ التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر
- ٣٧٤ التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر
- ٣٧٧ (ج) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين
- ٣٧٧ المراد بالجيران هنا
- ٣٧٧ فرضان: ويجب التمييز هنا بين فرضين
- ٣٧٧ التعرض واقع على العين المؤجرة
- ٣٧٨ التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض
- ٣٨١ حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر
- ٣٨١ (د) التعرض الصادر من جهة حكومية
- ٣٨١ نصوص قانونية
- ٣٨٢ لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضًا مبنياً على سبب قانوني
- ٣٨٢ أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة
- ٣٨٤ رجوع المستأجر على المؤجر
- ٣٨٩ رجوع المستأجر على الجهة الحكومية
- ٣٩١ تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لم يدخل في عقد الإيجار
- ٣٩٢ امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر
- ٣٩٣ (هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة
- ٣٩٣ سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير
- ٣٩٤ متى يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة؟
- ٣٩٤ مسئولية المؤجر عن تقصير البواب
- ٣٩٦ اشتراط المؤجر عدم مسئوليته عن البواب

- ٣٩٦ متى يكون المؤجر ملتزمًا بإقامة بواب للحراسة؟
- ٣٩٧ المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف
- ٣٩٧ الاختلاف ما بين التقنينين القديم والجديد
- ٣٩٨ المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم
- ٣٩٨ حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة
- ٣٩٩ لا حق للمستأجر في طلب التنفيذ العيني
- ٣٩٩ لا حق للمستأجر في طلب التعويض إلا بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية
- ٤٠١ المؤجر يتحمل تبعه العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه
- ٤٠١ جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة
- ٤٠٢ مسؤولية المستأجر قبل الغير عن العيوب الخفية
- ٤٠٣ المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في التقنين المدني الجديد
- ٤٠٣ المؤجر يضمن للمستأجر العيب الخفي وفوات الوصف
- ٤٠٣ ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف؟
- ٤٠٣ نصوص قانونية
- ٤٠٥ ضمان العيب تكملة لالتزامات المؤجر الإيجارية التي قررها التقنين المدني الجديد
- ٤٠٥ لا يشترط في العيب أن يكون قديمًا
- ٤٠٦ شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب
- ٤٠٦ الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثرًا
- ٤٠٩ الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب خفيًا
- ٤١١ الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر
- ٤١٣ ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف
- ٤١٣ نصوص قانونية
- ٤١٤ التنفيذ العيني
- ٤١٦ فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة
- ٤١٧ التعويض
- ٤١٩ جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب - نصوص قانونية ...
- ٤٢٢ الفرع الثاني - التزامات المستأجر
- ٤٢٢ التزامات المستأجر الأربعة

٤٢٣	التزامات أخرى ثانوية
٤٢٧	المبحث الأول - دفع الأجرة
٤٢٧	الالتزام بدفع الأجرة وضمأن هذا الالتزام
٤٢٨	المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة
٤٢٩	١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة
٤٢٩	محل الالتزام - الأجرة
٤٣٣	المدين بالأجرة
٤٣٦	الدائن بالأجرة
٤٤٠	٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته
٤٤٠	ميعاد دفع الأجرة - نص قانونى
٤٤٦	مكان دفع الأجرة - نص قانونى
٤٥٠	طريقة دفع الأجرة
٤٥٠	إثبات دفع الأجرة - نص قانونى
٤٥٤	المطلب الثانى - الضمانات المعطاة للمؤجر
٤٥٤	١ - الضمانات التى يعطيها القانون العام للمؤجر
٤٥٤	تطبيق القواعد العامة
٤٥٤	التنفيذ العينى
٤٥٦	فسخ الإيجار
٤٦٧	المطالبة بتعويض
٤٦٨	٢ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة فى العين المؤجرة ...
٤٦٨	وضع منقولات فى العين المؤجرة وحقوق المؤجر على هذه المنقولات
٤٦٩	(أ) وضع منقولات تضمن الأجرة
٤٦٩	نصوص قانونية
٤٧٠	مقدار الأجرة التى يجب ضمانها والمنقولات التى يجب وضعها
٤٧٢	متى يعفى المستأجر من هذا الالتزام؟
٤٧٣	جزاء هذا الالتزام
٤٧٥	(ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة
٤٧٥	الحق الممتاز ومرتبته

- ٤٧٧ المنقولات محل الامتياز
- ٤٧٧ منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة
- ٤٧٩ منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر
- ٤٨٢ (ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
- ٤٨٢ نصوص قانونية
- ٤٨٣ تمشى الحق في الحبس مع حق الامتياز
- ٤٨٥ الإجراءات التي يتبعها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس
- ٤٨٦ (د) توقيع الحجز التحفظي
- ٤٨٦ فائدة الحجز التحفظي ونوعيه
- ٤٨٧ من يستطيع توقيع الحجز، وعلى أى المنقولات، ولأى دين يجوز توقيعه؟
- ٤٨٨ إجراءات الحجز التحفظي
- ٤٨٩ المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له
- ٤٨٩ المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة
- ٤٨٩ نصوص قانونية
- ٤٩٠ استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيناً في العقد
- ٤٩٤ استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد
- ٤٩٦ التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال
- ٤٩٨ جزاء الإخلال بالالتزام
- ٤٩٩ المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة
- ٤٩٩ نصوص قانونية
- ٥٠١ عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر
- ٥٠٦ جزاء الإخلال بهذا الالتزام
- ٥٠٧ وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين المؤجرة - نص قانوني
- ٥١٠ المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة
- ٥١٠ العناية الواجب على المستأجر بذلها ومسئوليته عن حريق العين المؤجرة
- المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين
المؤجرة
- ٥١٠ ١ - مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

٥١٠	..... نصوص قانونية
٥١٢	..... عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين
٥١٣	..... إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله - نص قانونى
٥١٧	..... عناية الشخص المعتاد فى استعمال العين
٥٢٠	..... مسئولية المستأجر عن أعمال تابعيه
٥٢١	..... جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام
٥٢٢	..... عبء إثبات الإخلال بالالتزام
٥٢٥	..... جزاء الإخلال بالالتزام
٥٢٦	..... ٢ - قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية
٥٢٦	..... نصوص قانونية
٥٢٧	..... تحديد الترميمات التأجيرية
٥٣٠	..... الأساس الذى يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية
٥٣٢	..... الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام
٥٣٤	..... المطلب الثانى - مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
٥٣٤	..... الإخلال ما بين التقنين القديم والجديد
٥٣٤	..... ١ - مسئولية المستأجر عن الحريق فى التقنين المدنى القديم
	..... عدم اختلاف حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق - عبء الإثبات على
٥٣٥	..... المؤجر فى الحالتين
٥٣٧	..... مسئولية المستأجر عن الحريق فى التقنين المدنى القديم مسئولية تقصيرية
٥٣٩	..... تأمين المستأجر على مسئوليته فى التقنين المدنى القديم
٥٣٩	..... حالة تعدد المستأجرين فى التقنين المدنى القديم
٥٤٠	..... ٢ - مسئولية المستأجر عن الحريق فى التقنين المدنى الجديد
٥٤٠	..... نصوص قانونية
٥٤١	..... (أ) المستأجر للعين شخص واحد
	..... الفرق بين مسئولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئولته عن الهلاك بسبب
٥٤١	..... غير الحريق
٥٤٣	..... المستأجر فى الحريق يحمل عبء إثبات السبب الأجنبى - كيف يكون الإثبات؟ ...
٥٤٨	..... نطاق تطبيق مسئولية المستأجر عن الحريق

- ٥٥٠ جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق
- ٥٥٢ الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق
- ٥٥٣ تأمين المستأجر على مسؤوليته عن الحريق
- ٥٥٥ (ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون
- ٥٥٥ وضع المسألة
- ٥٥٦ كيف تتوزع المسؤولية العقدية عن الحريق على المستأجرين المتعددين؟
- كيف تتوزع المسؤولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيمًا معهم
- ٥٥٨ في العقار المؤجر؟
- ٥٥٩ كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية؟
- ٥٦١ المبحث الرابع - رد العين المؤجرة
- ٥٦١ التفريق بين فرضين
- ٥٦٢ المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئًا
- ٥٦٢ ١ - ما الذي يجب أن يرد؟
- ٥٦٢ نصوص قانونية
- ٥٦٣ رد العين المؤجرة وملحقاتها
- ٥٦٤ الإثبات
- ٥٦٤ ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة
- ٥٦٤ الاختلاف ما بين التقنينين القديم والجديد
- ٥٦٥ (أ) التقنين المدني القديم
- ٥٦٥ رد العين بالحالة التي هي عليها
- ٥٦٥ عبء الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة
- ٥٦٨ مسؤولية المستأجر عن فعل تابعيه
- ٥٦٨ (ب) التقنين المدني الجديد
- ٥٦٨ نصوص قانونية
- ٥٧٠ الحالة التي يجب أن ترد عليها العين
- ٥٧٢ تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف
- ٥٧٥ تغير حالة بسبب آخر غير الهلاك أو التلف
- ٥٧٦ ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة؟

٥٧٦	..... كيف يكون الرد؟
٥٧٨	..... متى يكون الرد؟
٥٧٩	..... أين يكون الرد؟
٥٧٩	..... مصروفات الرد
٥٨٠	..... ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة
٥٨٠	..... المطالبة بتعويض
٥٨١	..... التنفيذ العيني
٥٨٢	..... المسؤولية الجنائية عن التبديد
٥٨٢	..... التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام
٥٨٣	..... المطلب الثانى - العين المؤجرة زادت شيئاً
٥٨٣	..... أنواع المصروفات التى ينفقها المستأجر
٥٨٣	..... المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية
٥٨٤	..... المصروفات النافعة
	المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بعلم المؤجر دون
٥٨٦	..... معارضته
	المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى دون علم المؤجر أو
٥٩٤	..... رغم معارضته
٥٩٧	..... حقوق المستأجر والمؤجر - لمن تكون ملكية المبانى والغراس أثناء الإيجار ...
٦٠٠	..... الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف فى هذا الحق
٦٠١	..... المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصى
٦٠١	..... ليس للمستأجر حق عيني بجانب حقه الشخصى
٦٠٢	..... المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر
٦٠٢	..... ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني
٦٠٢	..... حق المستأجر فى التتبع
٦٠٦	..... حق المستأجر فى التقدم
٦٠٧	..... حجج أخرى لأنصار الحق العيني
٦٠٩	..... ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصى
٦٠٩	..... التقاليد

- ٦٠٩ النصوص الصريحة
- ٦١١ المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر
- ٦١٢ ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو عقار أو منقول؟
- ٦١٢ حق المستأجر منقول دائماً
- ٦١٣ ما يترتب على أن حق المستأجر منقول
- ٦١٥ ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير
- ٦١٥ الفروض المتنوعة لعلاقة المستأجر بالغير
- ٦١٥ الغير شخص متعرض للمستأجر
- ٦١٦ الغير مستأجر سابق
- المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عيني إلى جانب
 ٦١٨ حقه الشخصي؟
- ٦١٨ رأى لنا قديم
- ٦١٩ تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يؤيد ما سبق أن كتبناه
- ومع ذلك لم يعط التقنين المدني الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب التي
 ٦٢٢ دعت إلى ذلك
- ٦٢٤ الخاصية التي تميز حق المستأجر
- ٦٢٦ المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
- ٦٢٦ تصرف المستأجر في حقه الشخصي
- ٦٢٨ الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
- المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من
 ٦٣٤ الباطن؟
- ٦٣٤ نصوص قانونية
- ٦٣٦ ١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه
- ٦٣٦ الشرط المانع الضمني
- ٦٣٧ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع
- ٦٤٧ بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري - نص قانوني
- ٦٥٧ المنع من الإيجار من الباطن يقتضى المنع من التنازل وكذلك العكس
- ٦٦٠ ٢ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويرات

- ٦٦٠ أمثلة على ما يدخل في الشرط المانع من التحويلات
عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص
- ٦٦١ يرضى به المؤجر
- ٦٦٥ ٣- الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه
- ٦٦٥ تطبيق القواعد العامة
- ٦٦٥ التنفيذ العيني
- ٦٦٦ فسخ الإيجار
- ٦٦٩ التعويض
- ٦٦٩ رجوع المستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأصلي
- ٦٧٠ المطلب الثاني- الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
- ٦٧١ ١- علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن
- ٦٧١ (أ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار
- ٦٧١ تحديدها بعلاقة الحوالة
- ٦٧٣ حوالة الحق
- ٦٧٤ حوالة الدين
- ٦٧٥ (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن
- ٦٧٥ علاقة مؤجر بمستأجر
- ٦٨٠ التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن
- ٦٨١ التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة
- ٦٨٢ المستأجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن
- ٦٨٣ ١- علاقة المستأجر بالمؤجر
- ٦٨٣ (أ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار
- ٦٨٣ حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل
- ٦٨٣ التزامات المؤجر نحو المستأجر
- ٦٨٤ التزامات المستأجر نحو المؤجر
- ٦٨٧ ضمان المستأجر للمتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان؟ - نصوص قانونية
- ٦٩٢ (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن

- ٦٩٢ بقاء عقد الإيجار الأصلي يحكم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر
- ٦٩٢ التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي
- ٦٩٣ التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر
- ٦٩٣ براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة
المستأجر بالمؤجر ٦٩٥
- ٦٩٦ ٣- علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن
- ٦٩٦ (أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار
- ٦٩٦ قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار
- ٦٩٦ للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر
- ٦٩٧ للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار
- ٦٩٩ تعاقب المتنازل لهم عن الإيجار
- ٦٩٩ (ب) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن
- ٦٩٩ علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن
- ٧٠٠ لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته
- ٧٠٢ والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته
- ٧٠٦ جواز مطالبة المؤجر للمستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة - نص قانوني
- ٧١١ قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر
بالمستأجر له وبالمستأجر من الباطن ٧١٢

الفصل الثالث

انتهاء الإيجار

- ٧١٤ أسباب زوال العقد بوجه عام
- ٧٢١ أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام
- ٧٢٤ ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار
- ٧٢٥ الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته
- ٧٢٥ المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته؟
- ٧٢٦ المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة

٧٢٦	..... الطرق المختلفة لتحديد المدة
٧٢٦	..... ١ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد
٧٢٦	..... نصوص قانونية
٧٢٧	..... انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء
٧٣١	..... قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية
٧٣٢	..... ٢ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدمًا
٧٣٢	..... وجوب التنبيه بالإخلاء
٧٣٥	..... امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد
٧٣٧	..... الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني
٧٣٧	..... ٣ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة
٧٣٧	..... كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة
٧٣٨	..... كيف ينتهي الإيجار الذي تحدد مدته بهذه الطريقة؟
٧٣٩	..... المطلب الثاني - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة
٧٣٩	..... تحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة - إحالة
٧٤٠	..... كيف ينتهي الإيجار؟ - وجوب التنبيه بالإخلاء
٧٤١	..... ١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر؟
٧٤١	..... ممن يصدر التنبيه بالإخلاء؟
٧٤٣	..... لمن يصدر التنبيه؟
٧٤٥	..... ٢ - شكل التنبيه ومشملاته وتكيفه وإثباته
٧٤٥	..... شكل التنبيه
٧٤٦	..... مشملات التنبيه
٧٤٧	..... تكيف التنبيه
٧٤٨	..... إثبات التنبيه
٧٤٩	..... ٣ - كيفية الطعن في التنبيه
٧٤٩	..... الطعن في التنبيه ممن وجه إليه
٧٥٠	..... طلب الحكم بصحة التنبيه ممن صدر منه
٧٥٠	..... المبحث الثاني - التجديد الضمني للإيجار
٧٥٠	..... نصوص قانونية

- ٧٥٢ ١ - كيف ينعقد التجديد الضمني؟
- ٧٥٢ إيجاب وقبول ضمنيان
- ٧٥٨ بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمني
- ٧٦١ من يكون طرفاً في التجديد الضمني؟
- ٧٦٢ ٢ - الآثار التي تترتب على التجديد الضمني
- ٧٦٢ بيان لهذه الآثار
- ٧٦٣ التجديد الضمني إيجار جديد
- ٧٦٦ شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق
- ٧٦٧ انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات التي قدمها الغير
- ٧٧٠ المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة
- ٧٧٢ ٣ - كيف ينتهي التجديد الضمني؟
- ٧٧٢ وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية
- ٧٧٣ جواز أن يعقب التجديد الضمني تجديد ضمني آخر
- ٧٧٤ الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
- ٧٧٤ انتقال ملكية العين المؤجرة والعدر الطارئ
- ٧٧٤ المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة
- ٧٧٤ حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة
- المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين
المؤجرة
- ٧٧٥ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر
- ٧٧٧ الاتفاق بين المؤجر والمشتري
- المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية
العين المؤجرة
- ٧٧٧ ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية
- ٧٧٧ تطبيق تشريعي لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص
- ٧٧٨ (أ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى الخلف الخاص؟
- ٧٧٨ نصوص قانونية
- ٧٧٩ شروط انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص

- ٧٨٠ الشرط الأول - وجود خلف خاص
- ٧٨٥ الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات العين
- الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذى نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص
- ٧٨٦ الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التى تنتقل إليه وقت انتقالها
- ٧٩٤ (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص
- ٧٩٥ حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى عقد الإيجار
- ٧٩٥ حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى التزاماته
- ٨٠٠ حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى حقوقه - نص قانونى
- ٨٠١ ٢ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية
- ٨٠٥ نصوص قانونية
- ٨٠٥ (أ) متلقى الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه فى حقه
- ٨٠٦ متى تكون لمتلقى الملكية مصلحة فى التمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه فى حقه؟
- ٨٠٦ بقاء الإيجار وحلول متلقى الملكية محل المؤجر
- ٨٠٧ (ب) متلقى الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه
- ٨٠٧ التمييز بين علاقة متلقى الملكية بالمستأجر وعلاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر
- ٨٠٧ علاقة متلقى الملكية بالمستأجر - نص قانونى
- ٨١٠ علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي - نص قانونى
- ٨١٤ المبحث الثانى - انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ
- ٨١٤ المبدأ العام وتطبيقاته التشريعية
- ٨١٤ المطلب الأول - المبدأ العام فى انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ
- ٨١٤ نصوص قانونية
- ٨١٨ ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ
- ٨١٨ الشروط الواجب توافرها فى النظرية العامة ومدى انطباقها هنا
- ٨١٩ الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة
- ٨١٩ الشرط الثانى - أن يجد بعد إبرام الإيجار ظروفاً خطيرة

- الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة ٨٢٠
- الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً ٨٢١
- ٢ - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ ٨٢٢
- إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته - ضمانات الطرف الآخر ٨٢٢
- التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية ٨٢٢
- تقاضى تعويض عادل - الحبس ٨٢٣
- المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ ٨٢٤
- عرض عام ٨٢٤
- موت المستأجر - نص قانونى ٨٢٥
- إعسار المستأجر - نص قانونى ٨٣٩
- تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته - نص قانونى ٨٤٢
- حاجة المؤجر للعين - نص قانونى ٨٤٤
- عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ٨٤٦
- انتهاء عقد إيجار الأجنبى ٨٤٨
- إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية ٨٤٨

الفصل الرابع

بعض أنواع الإيجار

إيجار الأرض الزراعية

- طريقتان لإيجار الأراضى الزراعية ٨٥١
- الفرع الأول - الإيجار العادى للأراضى الزراعية ٨٥١
- النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضى الزراعية وما تناوله هذه النصوص ... ٨٥١
- مدة إيجار الأراضى الزراعية ٨٥١
- المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار ٨٥٣
- التزامات المؤجر والتزامات المستأجر ٨٥٣
- المطلب الأول: الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ٨٥٣
- التزام المؤجر الأساسى هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ... ٨٥٣
- ١ - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها ٨٥٣
- الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المواشى والأدوات الزراعية ٨٥٣

- ٨٥٧ الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة - نص قانوني
- ٨٥٨ ٢ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة
- ٨٥٩ الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو هلاك البذر
- ٨٦٢ الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده - نص قانوني
- ٨٧١ الفرض الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده
- ٨٧٢ المطلب الثاني - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر
- ٨٧٢ التزامات المستأجر
- الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال
- ٨٧٣ المؤلف
- ٨٧٣ الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المؤلف وبإبقائها صالحة للإنتاج
- ٨٧٥ العناية بالمواشي والأراضي الزراعية - نص قانوني
- المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين
- ٨٧٨ واستعمالها الاستعمال المؤلف
- جزء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال
- ٨٧٩ المؤلف
- حظر تجريف الأرض أو نقل الأتربة منها لاستعمالها في غير أغراض الزراعة
- ٨٨٠ وأيضا حظر تبوير الأرض أو تركها دون زراعة
- ٨٨١ التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية - نص قانوني
- المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة
- ٨٨٣ وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها
- ٨٨٣ حق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة - نص قانوني
- ٨٨٦ واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها - نص قانوني

الفرع الثاني

المزارعة

- ٨٨٩ تعريف المزارعة وتكييفها - نص قانوني
- ٨٩٢ ما يسرى على المزارعة من أحكام - نص قانوني
- ٨٩٣ المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة
- ٨٩٣ التراضي

- ٨٩٤ العين المؤجرة
- ٨٩٤ المدة - نص قانونى
- ٨٩٥ الأجرة - نص قانونى
- ٩٠١ المبحث الثانى - الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة
- ٩٠١ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر
- ٩٠١ تسليم الأرض المؤجرة - المواشى والأدوات الزراعية - نص قانونى
- ٩٠٣ تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة
- ٩٠٤ ٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر
- ٩٠٤ العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها - نص قانونى
- ٩٠٨ القيام بالإصلاحات التأجيرية
- ٩٠٨ عدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن - نص قانونى
- ٩١٠ المبحث الثالث: الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة
- حق المزارع فى البقاء إلى أن تنضج الغلة وواجبه فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض
وبذرهما - إحالة
- ٩١٠ انتهاء المزارعة بموت المستأجر - نص قانونى
- ٩١٣ ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها - نص قانونى
- الفرع الثالث**
- ٩١٧ إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع
- ٩١٧ المبحث الأول - إيجار الوقف
- ٩١٧ أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية
- ٩٢٠ نطاق تطبيق أحكام إيجار الوقف - نص قانونى
- ٩٢٢ ١ - من له الحق فى إيجار الوقف؟
- ٩٢٢ ولاية إيجار الوقف - نص قانونى
- ٩٢٥ ولاية قبض الأجرة - نص قانونى
- ٩٢٨ ٢ - من له الحق فى استئجار الوقف؟
- ٩٢٨ أى مستأجر يتعاقد معه الناظر
- ٩٢٩ الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه - نص قانونى
- ٩٣٠ ٣ - أجرة الوقف

- ٩٣٠ نصوص قانونية
- ٩٣٢ لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش
- ٩٣٥ يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك
- ٩٣٧ ٤ - مدة إيجار الوقف
- ٩٣٧ لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات - نص قانوني
- ٩٤٠ حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات
- ٩٤١ استثناء أن يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات
- ٩٤٤ العبرة في هذه القيود بأن تكون العين وفقاً عند إبرام الإيجار
- ٩٤٥ فسخ إيجار الوقف للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار
- ٩٤٦ المبحث الثاني - عقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع
- ٩٤٢ الإيجارات طويلة المدة
- ٩٤٨ منشأ الإيجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى
- ٩٥٠ حق القرار في مشروع التقنين المدني
- ٩٥٢ حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع
- ٩٥٤ المبحث الأول - عقد الحكر
- ٩٥٤ ١ - أركان عقد الحكر
- ٩٥٤ (١) التراضي في الحكر - نص قانوني
- ٩٥٧ (٢) العين المحتكرة - نص قانوني
- ٩٦٠ (٣) المدة في الحكر - نص قانوني
- ٩٦٤ (٤) الأجرة في الحكر - نصوص قانونية
- ٩٦٧ طريقة تصقيع الحكر
- ٩٧٦ ٢ - آثار الحكر
- ٩٧٦ حقوق المحتكر والتزاماته
- ٩٧٦ حق الحكر في الأرض المحتكرة - نص قانوني
- ٩٨٠ حق الملكية في البناء والغراس - نص قانوني
- ٩٨١ التزام المحتكر بدفع الأجرة - نص قانوني
- ٩٨٣ التزام المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال - نص قانوني
- ٩٨٥ ٣ - انتهاء الحكر

- ٩٨٥ (أ) انتهاء الحكر بانقضاء الأجل
- ٩٨٥ الأحكار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين المدني الجديد - نص قانونى
- ٩٨٦ الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدني الجديد
- ٩٨٧ (ب) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به
- ٩٨٧ (١) موت المحتكر قبل أن يبنى أو يغرس - نص قانونى
- ٩٨٧ (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة - نص قانونى
- ٩٨٩ تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر - نص قانونى
- ٩٩٠ (٣) صدور قرار إدارى بإنهاء الحكر القائم على وقف خيرى
- ٩٩٢ (ج) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة
- ٩٩٢ (١) اتحاد الذمة
- ٩٩٥ (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها
- ٩٩٦ (٣) عدم الاستعمال - نص قانونى
- ٩٩٧ المبحث الثانى - عقد الإجاريتين وعقد خلو الانتفاع
- ٩٩٧ ١ - عقد الإجاريتين
- ٩٩٧ خاصية عقد الإجاريتين - نص قانونى
- ٩٩٨ الأحكام التى تسرى على عقد الإجاريتين
- ٩٩٩ ٢ - عقد خلو الانتفاع
- ٩٩٩ خاصية عقد خلو الانتفاع - نص قانونى
- ١٠٠١ الأحكام التى تسرى على عقد خلو الانتفاع
- عقد العارية**
- ١٠٠٤ التعريف بعقد العارية - نص قانونى
- ١٠٠٥ خصائص عقد العارية
- ١٠٠٧ تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود
- ١٠٠٩ التنظيم التشريعى لعقد العارية
- ١٠٠٩ أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم فى العارية
- ١٠١٠ خطة البحث

الفصل الأول

أركان العارية

١٠١١	..... الفرع الأول - التراضى فى عقد العارية
١٠١١	..... المبحث الأول - شروط الانعقاد
١٠١١	..... توافق الإيجاب والقبول كاف فى عقد العارية
١٠١٢	..... إثبات العارية
١٠١٣	..... المبحث الثانى - شروط الصحة
١٠١٣	..... الأهلية فى عقد العارية
١٠١٣	..... عيوب الإرادة فى عقد العارية
١٠١٤	..... الفرع الثانى - المحل والسبب فى عقد العارية
١٠١٤	..... الشروط الواجب توافرها فى الشئ المعار
١٠١٥	..... الأشياء التى تجوز إعارتها
١٠١٥	..... السبب فى عقد العارية

الفصل الثانى

آثار العارية

١٠١٧	..... الفرع الأول - التزامات المعير
١٠١٧	..... المبحث الأول - التسليم
١٠١٧	..... نص قانونى
١٠١٨	..... التسليم التزام فى ذمة المعير
١٠١٩	..... تبعة هلاك الشئ المعار
١٠١٩	..... التزام المعير بترك الشئ للمستعير طوال مدة العارية
١٠٢٠	..... المبحث الثانى - رد المصروفات
١٠٢٠	..... نص قانونى
١٠٢١	..... أنواع المصروفات التى يقوم المستعير بإنفاقها
١٠٢٢	..... المصروفات الضرورية لحفظ الشئ من الهلاك
١٠٢٢	..... المصروفات النافعة
١٠٢٣	..... حق الحبس
١٠٢٤	..... المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

- ١٠٢٥ الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق والعيوب الخفية
- ١٠٢٥ حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية
- ١٠٢٦ حق الحبس
- ١٠٢٧ الفرع الثاني - التزامات المستعير
- ١٠٢٧ المبحث الأول - استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب
- ١٠٢٧ نصوص قانونية
- ١٠٣٠ كيفية استعمال الشيء المعار
- ١٠٣١ مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة
- ١٠٣٢ عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير
- ١٠٣٣ المبحث الثاني - المحافظة على الشيء المعار
- ١٠٣٣ نص قانوني
- ١٠٣٤ التزامات المستعير بالمحافظة على الشيء التزام ببذل عناية
- ١٠٣٥ الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادي
- ١٠٣٦ حالة القوة القاهرة
- ١٠٣٧ الاتفاق على تعديل قواعد المسؤولية
- ١٠٣٨ المبحث الثالث - رد الشيء المعار
- ١٠٣٨ نص قانوني
- ١٠٣٩ تطبيق القواعد العامة
- ١٠٣٩ متى وأين يكون الرد؟
- ١٠٤٠ دعاوى المعير لاسترداد العارية

الفصل الثالث

انتهاء العارية

- ١٠٤١ العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعير
- ١٠٤١ الفرع الأول - انتهاء العارية بانقضاء الأجل
- ١٠٤١ نص قانوني
- ١٠٤٢ فروض ثلاثة لإنقضاء الأجل
- ١٠٤٣ الفرع الثاني - انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل
- ١٠٤٣ سقوط الأجل وفسخ العارية

١٠٤٣	..... نصوص قانونية
١٠٤٥	..... انتهاء العارية بسقوط الأجل
١٠٤٥	..... حاجة المعير العاجلة للشيء المعار
١٠٤٥	..... إعسار المستعير
١٠٤٦	..... موت المستعير
١٠٤٦	..... انتهاء العارية بالفسخ

تم بحمد الله تعالى وتوفيقه المجلد السادس
ويليه بإذن الله تعالى المجلد السابع