This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

مسؤولية المؤجر والمستأجر عن افعال تابعيهم

د. عامر غانم علوان

كلية التراث الجامعة

قسم القانون

المقدمة:

مما لاخلاف فيه، هو ان المسؤولية التعاقدية لكي تتحقق يجب ان يكون هناك عقد صحيح بين المتعاقدين اولاً، ويجب ان يحصل اخلال بالتزام ناشيء عن هذا العقد ثانياً. ولاريب ايضا ان هذا الاخلال اذا حصل من جانب المتعاقد الاصلي فانه يبرر قيام المسؤولية التعاقدية الشخصية المباشرة. وقد يكون هذا الاخلال بصورة عدم تنفيذ للالتزامات عن العقد او تأخر في تنفيذ تلم الالتزامات فيكون المتعاقد مسؤولاً تجاه شريكه في التعاقد عن الاضرار التي سببها للاخير بسبب هذا الاخلال.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

تنشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات متقابلة، واثناء تنفيذ هذا العقد عهد المؤجر الى وكيل او بواب مهمة تنفيذ العقد كبديل عنه، اوكمساعد يعينه في تنفيذ العقد، او قد يعهد المستأجر الى شخص اخر مهمة تنفيذ العقد وهو المستأجر من الباطن او المتنازل اه عن الايجار، غير ان الذي حصل هو ان الضرر الذي لحق احد المتعاقدين كان بسبب اخلال هذا المتدخل (الغير) في تنفيذ العقد. ان المشكلة التي نواجهها هنا هي ان ليست هناك من علاقة مباشرة (علاقة تعاقدية) بين المتعاقد المضرور وبين هذا الغير، فلا يستطيع هذا المضرور بداهة الرجوع عليه بدعوى المسؤولية التعاقدية فهل يستطيع هذا المضرور ان يقيم الدعوى على اساس قواعد المسؤولية العقدية على شريكه الذي اقحم ذلك الغير في تنفيذ العقد ؟ ثم من هو المتدخل الذي يصح اعتباره غيرا في هذه العلاقة ؟ بمعنى هل يشترط لكي يعتبر ذلك الشخص غيرا ان يكون قد تدخل في تنفيذ العقد بناء على تكليف من المتعاقد الاصلي ام ان القانون هو الذي قد يبرر تدخل هذا الغير ؟

ان السبب الرئيس في اثارة مثل هذه التساؤلات حول تدخل شخص ثالث بتكليف من المؤجر او المستأجر في تنفيذ العقد او من غير تكليف منهما، هو ان الاخلال لم ينسب الى المتعاقد الاصلي نفسه بل صدر من شخص اخر هو ذلك الغير، مما يعني انه ليس هناك من رابطة سببية تمكننا من القول بامكانية اقامة دعوى المسؤولية العقدية على ذلك المتعاقد لانتفاء اتحد اركانها.

اذ قد يصل تدخل فعل الغير الى درجة من القوة والاهمية بحيث يعتبر سببا اجنبيا تنتفي بوجوده المسؤولية.

ومع ذلك اقرت التشريعات امكانية رجوع المتعاقد المضرور لا على ذلك الغير فحسب بل على المتعاقد الاخر (مؤجرا كان ام مستأجرا).

ولكن ماهي شروط هذه المسؤولية في ضوء تشابك العلاقات الحاصل بين الاطراف ؟ وماهي احكامها ؟

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

سنتولى الاجابة عن هذه التساءلات تفصيلا وبحسب الخطة الاتية:
المبحث الاول: نوضح فيه مفهوم الاغيار او التابعين للمتعاقد الذين تتدخل في تنفيذ العقد.

اما في المبحث الثاني: سنتناول شروط مسؤولية المتعاقد الاصلي في عقد الايجار (مؤجرا كان ام مستاجرا) في ظل تعدد العلاقات وتشابكها.

اما المبحث الثالث: فسنتولى بيان احكام هذه المسؤولية.

ملخص:

قد لايكون الضرر الذي اصاب المتعاقد في عقد الايجار مؤجرا كان ام مستأجرا ناشئا عن فعل شريكه المتعاقد الاخر بل يمكن ان يكون هذا الضرر قد نشأ عن فعل شخص ما قد يكون خاضعا لسلطة المتعاقد او لا، له صلة بشريكه تمكنه من الحاق هذا الضرر قد يكون بديلا حل محل المؤجر او المستأجر في تنفيذ الالتزامات او مساعدا استعان بع او ممن يشارك المتعاقد السكن بصورة دائمة او حتى عارضة.

Summary:

The damage in hiring contract that happen to here one of the parties in contract, may not arise from the act of his partner, the other contractor but it may also arise from the act of some person who a relation with his partner that enable him to make such damage so the damage marker could be a replacement for one of the paeties of the contract in executing the obligations or an assistant for him, or some one who nontribute the contractor in living in a temporary or continuously.

المبحث الاول: تحديد مفهوم الغير او(التابع):

لاريب ان مصطلح الغير او التابع ليس مصطلحا غريبا في فقه القانون، ولا سيما في موضوعات المسؤولية، اذ نظم القانون امدني العراقي احكام المسؤولية التقصيرية او العمل غير المشروع من المواد (١٨٦) الى المادة (٢٣٢) ةقوعت هذه المواعد على فرعين، تضمن الفرع الاول احكام المسؤولية عن الاعمال الشخصية (المادة: ١٨٦ . المادة: ٢١٧) اما الفرع الثاني فقد اشتمل على بياتن احكام المسؤولية عن عمل الغير والمسؤولية عن الاشياء (المادة: ٢١٨ . المادة: ٢٣٢)

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

فنظم مسؤولية الاولياء عمن هم تحت رعايتهم ومسؤولية حارس الحيوان والمسؤولية عن الاشياء اقل من الناحية مسؤولية المتبوع عن افعال تابعه والمسؤولية عن الاشياء الميكانيكية.

وواضح ان الغير المقصود في حالات المسؤولية تلك هو شخص اخر (غير المسؤول) يتحمل عنه المسؤول تبعات اعماله غير المشروعة.

اما الغير في موضوع بحثنا، فهو ذو معنى مختلف عن ذلك الغير في المسؤولية التقصيرية، اذ اننا بصدد علاقة تعاقدية بين عاقدين (مؤجر ومستأجر) يفترض فيها ان يتحمل كل متعاقد بتنفيذ التزاماته قبل الطرف الاخر، لو اخل هذا المتعاقد بما تحمله ابتداء (بموجب العقد او القانون) من التزامات حقت مسائلته مسؤولية عقدية قبل المتعاقد الاخر. ولكن المشكلة التي نواجهها في هذا البحث هي ان الاخلال بالالتزام التعاقدي لم يحصل بسبب احد هذين العاقدين، بل حصل من (غير) تدخل في تنفيذ (بتكليف من المتعاقدين او من دون اذنهما) فصدر منه خطأ ألحق بالدائن ضررا معينا. والمراد هنا الوقوف على مسؤولية المتعاقد (المدين) عن هذا الاخلال او الخطأ الصادر من الغير، ولكن ينبغي معرفة وتحديد مفهوم الغير هنا اولاً وقبل كل شيء، فنتعرف على هوية هؤلاء الاغيار في العلاقة الايجارية. فمن هو هذا الغير ؟ وهل هو ذاته الغير عن العقد ؟ وبم يختلف مفهومه عن مفهوم التابع في مسؤولية المتبوع عن افعال تابعه ؟

ابتداءً يجب الا ينصرف الذهن الى ان مفهوم الغير هنا الى مفهوم الغير عن العقد بل يتحدد مفهوم الغير في هذا البحث الى الغير في المسؤولية، وبعبارة اخرى، ان المؤجر والمستأجر قد يكون أي منهما مسؤولاً لا عن فعله الشخصي بل عن فعل شخص اخر غيرهما وهذا مانقصده بمصطلح الغير هنا ولانقصد الغير عن العقد الذي لاتربطه بالمتعاقد اية صلة لذا فاننا سنستخدم مصطلح (التابع) بدلا من مصطلح الغير حتى لانثير مثل هذا اللبس.

ففي عرف مسؤولية المؤجر او المستأجر عن افعال الغير، يعتبر الخلف العام والخلف الخاص (اغياراً) فيها، فبعد ان كان هذا الخلف (عاماً كان أم خاصاً) لايعتبر (غيراً) في عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر وينصرف اثر العقد

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

تنفيذ العقد. فالمستأجر الاخر من المؤجر نفسه والورثة واصحاب حق الانتقال وكل من تلقى حقاً من المؤجر والتزموا نحوه بتعهد لمصلحتهم الشخصية او لحسابهم الخاص. فكل هؤلاء يعتبرون اتباعا للمتعاقد (المؤجر او المستأجر) ويعتبر التعرض الصادر منهم بمثابة التعرض الشخصي الحاصل من المتعاقد ذاته كل ذلك بشرط ان يقع هذا التعرض بما لهم من صلة وارتباط بالمؤجر او المستأجر والا فلا يضمنه المتعاقد[١]، ولاريب من اهمية هذه الصلة والرابطة بين التابع وبين المؤجر او المستأجر اذ لولا هذه الرابطة لاصبح تدخل الغير هنا سببا اجنبيا يعفي المدين من المسؤولية، فلو ان تدخل خلف المؤجر (عاماً كان او خاصاً) في تنفيذ العقد وبدون تكليف من المؤجر نفسه كان بناءً على صلة تربطه به تبرر هذا التكليف الصادر من المؤجر لاصبح تدخل هذا الخلف سببا لاعفاء المؤجر من مسؤولية الاخلال بالالتزام.

ولكن هل ان مفهوم التبعية هنا يؤخذ من مفهوم التبعية في مسؤولية المتبوع التقصيرية عن افعال تابعه ؟ بمعنى اخر: هل ان للتابع في مسؤولية المؤجر او المستأجر عن اعمال اتباعهما شروطا كتلك التي اشترطها الفقهاء في مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه ؟

للاجابة على هذا التساؤل نقول: ان التبعية هنا لاتتحدد في ان يعمل تابع المؤجر او المستأجر تحت اشراف وتوجيه المتعاقد فلا يلزم ان يكون هذا التابع خاضعا لرقابة المؤجر او المستأجر فمناط التبعية هنا هو في مجيء فعل التابع نتيجة تدخل المؤجر بما له من صلة بالمؤجر بحيث انه لولا هذا التدخل او الصلة لما اتيحت الفرصة للتابع ان يأتي الفعل الذي اخل بانتفاع المستأجر[٢]. هذا من ناحية، ومن

---

[١] د. عباس حسن الصراف، شرح عقد البيع والايجار في القانون المدني العراقي، بغداد، مطبعة الاهالي، ١٩٥٦، ص ٣٧٣.

[٢] د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح احكام عقد الايجار، بغداد، شركة الزاهر، ٢٠٠٢، ص ١٠٠.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

المستأجر مسؤولية عقدية عن فعل غيره من الافراد الذين لايعتبرون اجانب عنه[٣].

من ذلك يتضح ان مسؤولية المؤجر عن افعال اتباعه (خلفه العام او الخاص او البواب او الوكيل) ومسؤولية المستأجر عن افعال تابعيه (كالمستأجر من الباطن) هي اوسع من مسؤولية المتبوع التقصيرية عن افعال تابعيه فلايشترط صدور فعل التابع (في المسؤولية العقدية للمؤجر والمستأجر) تحت اشراف المتعاقد ولاتوجيهه ولاضرورة لصدور الفعل منه اثناء تأديته وظيفته بخلاف مسؤولية المتبوع التقصيرية[٤].

من كل ماتقدم، يتضح ان الخلف العام والخاص هم اول من يمكن اعتبارهم (تابعاً) في هذه المسؤولية.

ولكن هناك اشخاص اخرين اجمع الفقه على اعتبارهم من الاتباع، وهو البدلاء والمساعدون وممثلوا الشخص سواء اكانوا ممثلين قانونيين ام اتفاقيين كالولي والوصي والقيم والوكيل. وسنقصر الكلام عن اهم هؤلاء الاتباع وهم البدلاء والمساعدون.

اولاً: البدلاء:

البديل هو الشخص الذي يحله المدين محله في تنفيذ الالتزام ويقع عليه وحده عبء هذا التنفيذ فتقوم مسؤوليته عن افعالهم، او هو من يحل محل المؤجر في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الايجار كالمقاول والمهندس اللذين يقومان باجراء الترميمات اللازمة للعين بدلاً من المؤجر نفسه[٥]، او من يحل محل المستأجر كالمستأجر من الباطن[٦] او المتنازل له عن الايجار، ومن هنا يفهم انه

---

[٣] د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار احياء التراث العربي، ج٦، مج١، ف ٣٨٣، ص ٥٤١؛ د.٣ سليمان مرقس، عقد الايجار، ط٤، ١٩٨٥، ف ٢١٥.

[٤] المادة (٢١٩)، الفقرة (١)، القانون المدني العراقي.

[٥] كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، بغداد، مطبعة الجاحظ ١٩٨٧، ص ٣٣٢؛ السنهوري، المصدر السابق، ف ٢٥٥.

[٦] د. وحيد الدين سوار، مصادر الالتزام، دمشق، ١٩٩١، ف ٤٩٦، ص ٣٧٤.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

فقد نصت (المادة: ٧٧٥) من القانون المدني على انه: (للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بغيره)[٧].

يتضح من النص اعلاه ان القاعدة العامة في القانون المدني هي ان يجوز للمستأجر ان يتنازل لغيره عن الايجار وله ان يؤجر حقه من الباطن لـ (بديل) وهو المستأجر من الباطن ويثبت هذا الحق للمستأجر من عقد الايجار ذاته ودون حاجة الى اتفاق خاص يقضي بمنحه اياه وسواء ورد التصرف على كل المأجور او بعضه في العقار والمنقول على السواء، ولكن يمكن ان يحرم المستأجر من اللجوء الى هذا البديل اذا ورد شرط مانع من الايجار من الباطن او منع العرف ذلك مع ملاحظة ان القانون هو الذي قد يرتب هذا المنع[٨] وبالنهاية ليس هناك من شك انه في الحالات التي يمتنع فيها على المستأجر من اللجوء الى البديل (المستأجر من الباطن) بموجب القانون او الاتفاق او العرف فاننا نكون ازاء مسؤولية عقدية مباشرة عن فعله الشخصي، ولايسأل المستأجر عن افعال تابعيه.

هذا وقد اشار القانون المدني العراقي الى هؤلاء البدلاء في عقد الايجار في (المادة: ٧٧٧) و (المادة: ٧٧٨)، حيث نصت (المادة: ٧٧٧) على انه: (في حالة التنازل عن الايجار يحل المتنازل اليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل اليه في تنفيذ التزاماته).

ومفهوم هذه المادة ان المشرع العراقي اكد على بقاء المستأجر ضامناً للمتنازل اليه قبل المؤجر أي يبقى هذا المستأجر مسؤولا عن افعال المتنازل اليه الضارة بالعين المؤجرة ومسؤوليته هنا هي مسؤولية عقدية عن فعل الغير.

---

[٧] لاحظ المواد: (٥٩٣/مصري)، (٥٦٠/ سوري)، (٥٩٢/ ليبي)، (٥٨٤/ لبناني).
[٨] (المادة: ١١، الفقرة:١) من قانون الايجار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

فيما يتعلق بضمانة للمتنازل اليه في حالة التنازل عن الايجار:

أ- اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالايجار الثاني او بالتنازل عن الايجار، ودون ان يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول.

ب- اذا استوفى المؤجر الاجرة مباشرة من المستأجر الثاني او من المتنازل اليه دون ان يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول.).

وتقضي هذه المادة ببقاء المستأجر الاول مسؤولاً عن افعال المستأجر الثاني الا في حالة القبول الصريح الذي يصدر من المؤجر بهذا الايجار او في حالة استيفاء المؤجر الاجرة مباشرة من المستأجر الثاني دون ابداء أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول يبقى ضامنا للافعال الضارة والصادرة عن المستأجر الثاني تجاه المؤجر.

ثانياً: المساعدون:

المساعدون هم الاشخاص الذين يستعين بهم المتعاقد في تنفيذ التزاماته، او هو الشخص الذي يقتصر عمله على معاونة (المؤجر) في حقوقه والتزاماته، كالبوابين والمشرف على زراعة الحديقة ومساعديه وعمال المؤجر وصبيانه في الحرفة والخدم والمستخدمين، والملاحظين، واهل بيته واصدقائه وضيوفه[٩].

وواضح انه لايشترط ان يكون (المساعد) وهو ينفذ الالتزام الملقى على عاتق المؤجر مأجوراً في عمله هذا.

ولكن.. هل يشترط ان يخضع هذا المعاون او المساعد لسلطة رقابة المؤجر ؟

ارى انه لاحاجة لاشتراط مثل هذا الشرط، فقد يعهد المؤجر تنفيذ هذا الالتزام الى المعاون بطريق المصادفة فيتدخل هذا المعاون في فعله الخاطيء في إلحاق الضرر بالمستأجر.

---

[٩] د. سعدون العامري، في البيع والايجار، ط٣، ص ٢٥١.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

ولعل اهم انواع المساعدين الذين اثاروا اهتمام الفقه وشغلت قضاياهم سوق [illegible] هم الاشخاص الذين يشاركون المستأجر السكن او [illegible] (*Personnes de sa maison*).

فقد قضت (المادة:١٧٣٥) من القانون المدني الفرنسي بمسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة من اضرار او نقص او تلف نتيجة افعال اولئك الاشخاص الذين يشاركونه في السكن في هذه العين او نتيجة فعل المستأجر من الباطن، ولكن من هم الاشخاص الذين ينطبق عليهم وصف (افراد المنزل *Personnes de sa maison*) ؟ يجب ان نفهم هذه الطائفة، بمفهوم واسع مرن، فلا يتحدد معناه في اولئك الاشخاص الذين تربطهم به صلة قرابة فحسب، بل المهم ان تكون بينهم وبين المستأجر (صلة ما) من القوة والمتانة بحيث يشاركونه سكنه اولاً، وتمكنهم صلتهم هذه به من إلحاق الضرر بالعين المؤجرة ثانياً.

ولكن قد يثور التساؤل الآتي:

هل يشترط فيمن يحمل صفة (فرد المنزل) ان يكون سكنه مع المستأجر وانتفاعه بالعين المؤجرة بصفة دائمة ومستمرة ؟

يجمع الفقهاء على اعتبار اهل بيت المستأجر من زوجته وابويه واولاده واحفاده واقاربه الذين يسكنون معه واصدقائه وضيوفه وخدمه وعماله ومستخدميه، اقول يجمع الفقهاء على اعتبارهم افراداً للمنزل يساهمون مع المستأجر في الانتفاع بالمأجور ولايخفى ان من بينهم من تكون مشاركته في السكن مشاركة دائمة (الزوجة والاولاد) ومنهم من يساهم في السكن بصورة (مؤقتة) (الضيوف والاصدقاء) بل حتى لو كانت المشاركة في السكن بصورة عارضة كالخليلة[١٠].

واضح مما تقدم، ان كل من يساهم في الانتفاع بالمأجور مع المستأجر، وتربطه به صلة تمكنه من الحاق الضرر بالدائن (المؤجر) وكان سكنه مع المستأجر برضاء الاخير الصريح او الضمني، يلقى عليه التزام المحافظة على المأجور وذلك الالتزام نفسه الذي يتحمله المستأجر، فكأن الاخلال ام الخطأ الصادر منهم هو خطأ صادر من ذات المستأجر.

---

[١٠] د. السنهوري، المصدر السابق، ف ٣٨٣، ص ٥٤١؛ وانظر: هامشه رقم (٣).

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

على ان مسألة اذن المستأجر الصريح او الضمني وقبوله بمشاركة الساكن هو ... بقاء ... انتفائه تخلف الحكم فالاذن الباطل الذي طرد ... خلسة واشعل النار فيه، لن يكون الاب مسؤولاً عنه قبل المؤجر[11]، وواضح مدى اهمية قبول المستأجر بمشاركة السكن.

المبحث الثاني: شروط المسؤولية:

١. في العلاقة بين المتبوع والمضرور:

واضح ان مسؤولية المؤجر والمستأجر عن فعل اتباعهما هي مسؤولية تعاقدية، لذا فان مسؤولية كل منهما بسبب خطأ التابع انما تنهض حيث يوجد عقد صحيح بين الطرفين وحصل اخلال بالتزام ناشيء عن هذا العقد، ولكن المسألة لاتبدأ من هذه النقطة، بل من المؤكد ان هذا العقد قد سبقته مفاوضات ممهدة لابرامه، فماذا لو حصل هذا الاخلال بالالتزام العقدي في مرحلة المفاوضات ؟

بمعنى اخر هل ان لمرحلة المفاوضات هذه طبيعة تعاقدية بحيث يمكن ان نتصور ان يحصل فيها اخلال بالتزام عقدي ؟

ام ان هذا الاخلال ليس سوى خطأً عادياً (عملاً غير مشروع) يؤسس لمسؤولية تقصيرية لاعقدية ؟

لاريب ان مرحلة المفاوضات بين المؤجر والمستأجر هي مرحلة ممهدة لابرام عقد الايجار، وقد يحصل ان يخول احد طرفي هذا العقد شخصاً تابعاً له لاجراء هذه المفاوضات، وقد يقطع هذا (التابع) المفاوضات باي لحظة مما يلحق بالمتعاقد الاخر ضرراً ما، ازاء هذه المشكلة يذهب معظم الفقهاء الى القول بأن هذه المفاوضات ليست الا عملاً مادياً لايرقى الى مصاف التصرف القانوني ولاينتج اثراً قانونياً، كل ما هنالك هو انه اذا لحق احد الاطراف ضرراً من جراء قطع المفاوضات وكان قطع المفاوضات بحد ذاته يشكل خطأ، فأننا نكون امام

---

[11] د. سليمان مرقس، نظرية دفع المسؤولية المدنية، رسالة دكتوراه، القاهرة، ١٩٣٦، ص ٤١٤.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

المفاوضات قد تكون مسؤولية المتبوع عن افعال تابعة اذا تحققت شروطها. ان الاخذ بهذا الرأي يتجاهل كل المحاولات الفقهية في القانونين الالماني والسويسري التي جهدت لتأسيس مسؤولية عقدية في مرحلة المفاوضات استنادا منها على نظرية الفقه الالماني (اهرنج) التي تقضي بان كل ايجاب ينطوي على تعهد ضمني بعدم الرجوع عنه خلال مدة معقولة يمكن ان يقترن به القبول.

يترتب على ذلك، انه لايمكن القول بمسؤولية المؤجر او المستأجر العقدية عن افعال (التابع) لهما في مرحلة المفاوضات، اذ لايمكن الكلام عن المسؤولية العقدية حيث لم تنته المفاوضات لابرام عقد الايجار، فيجب ان يكون العقد قد تم انشاؤه وتكملت اركانه ومن هذه اللحظة يمكن ان تنشأ المسؤولية العقدية اذا قامت اركانها[١٣].

هذا ولايكفي ان نكون امام عقد بين المؤجر والمستأجر، بل يلزم ان يكون هذا العقد صحيحاً ومن ثم حصل اخلال باحد الالتزامات الناشئة عنه، وواضح من ذلك ان هذه الشروط هي ليست الا شروط المسؤولية التعاقدية.

يضاف الى ذلك، انه لكي يكون المؤجر او المستأجر مسؤولاً عن افعال تابعيه قبل الاخر، يجب ان يكون تدخل هذا التابع في العلاقة بين المؤجر والمستأجر مبرراً، بمعنى اخر، هل يكون بأمكان المؤجر او المستأجر ادخال طرف اخر من اتباعهما ليتولى هذا الاخير تنفيذ العقد ؟

اقول ان كل عقد من عقود الايجار التي يلتزم فيها طرفاها (المؤجر او المستأجر) بتنفيذ التزامه تنفيذا مباشراً بنفسه فليس هناك من محل للكلام عن مسؤولية هذا الطرف عن فعل تابعه لانه يتحتم علينا بعد التأكد من قيام العقد

---

[١٢] نقض مدني مصري ١٩٦٧/٣/٩، مجموعة المكتب الفني لاحكام محكمة النقض المصرية، السنة ١٨، ج١، ص ٣٣٤.

[١٣] السنهوري، المصدر السابق، ج١، ص ٦٦.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

بين الطرفين ومن صحة هذا العقد النظر الى طبيعة الالتزام الملقى على عاتق المدين (المؤجر او المستأجر) ومعرفة ما اذا كان هذا المدين ملزماً في بتنفيذ هذا العقد بنفسه (بمعنى ان شخصيته محل اعتبار) فاذا تبين ان الالتزام الملقى على عاتق المدين ليس من الالتزامات التي روعيت فيه شخصية هذا المدين وتبين لنا ان هذا التابع تدخل في تنفيذ العقد فاخل به اخلالاً اصاب المتعاقد الاخر بضرر، اصبح تدخل هذا التابع مبرراً اذ لاتعتبر شخصية المتعاقد (المؤجر او المستأجر) محل اعتبار في العقد.

هذا وغالباً ما تكون شخصية المستأجر هي المعتبرة بين طرفي عقد الايجار اذا كانت هناك شخصية محل اعتبار في العقد لا شخصية المؤجر، وقد نصت (المادة: ٧٧٥) من القانون المدني العراقي على انه: (للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول.....كل هذا مالم يقضي الاتفاق او العرف بغي ذلك).

وواضح انه اذا وجد مثل هذا الشرط المانع من الايجار فانه في حالة الاخلال به جاز للمؤجر الاصلي ان يطلب من المستأجر الاصلي تنفيذ التزامه بعدم التأجير للغير من الباطن تنفيذاً عينياً وذلك باخراج المستأجر من الباطن من المأجور وذلك على اعتبار انه شغل المأجور خلافا للشرط المانع، وللمؤجر ايضا ان يطلب فسخ الايجار الاصلي مع حقه في طلب التعويض عما عسى ان يكون قد لحقه من ضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزاماته[١٤].

٢. في العلاقة بين المتبوع والتابع:

ان الشرط الاساس الذي يبرز في هذه العلاقة هو وجوب ان يكون تابع المؤجر (اعوانه وبدلاؤه) او تابع المستأجر (كما المستأجر من الباطن) مكلفاً بتنفيذ التزام كان (المؤجر او المستأجر) هو المكلف اصلاً بتنفيذه، الا ان هذا التابع تدخل في تنفيذ هذا الالتزام بناءً على تكليف من المتبوع (المؤجر او المستأجر) لتنفيذ هذا الالتزام. فلابد لقيام هذه المسؤولية ان يكون هذا (التابع)، مكلفاً من المدين

---

[١٤] سعدون العامري، المصدر السابق، ص ٢٩٦.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

(متبوعه) بتنفيذ العقد فيصبح المدين بهذا التكليف مسؤولاً عن الغير مسؤولية عقدية[١٥]

ولكن هل يتحتم ان يكون العقد هو مصدر هذا التكليف ؟

عادة ما يكون الجواب بالايجاب، ولكن ليس في كل الحالات فقد يكون القانون هو مصدر هذا التكليف كالولي او الوصي او القيم عندما يقوم هؤلاء بتنفيذ عقد كان الصغير او المحجور احد اطرافه.

من ذلك نرى ان هذا التكليف هو الذي يوجد صفة التابع في هذه المسؤولية، فالمساعدون والبدلاء وممثلو الشخص المؤجر او المستأجر القانونيون والاتفاقيون، ما كانوا ليتمتعوا بهذه الصفة لولا وجود مثل هذا التكليف هذا من جهة، ومن جهة اخرى ماكان المتبوع المؤجر او المستأجر ليسأل عن افعالهم لولا صفاتهم تلك الناشئة من ذلك التكليف، ولوضوح مدى اهمية هذا الشرط فانه (أي هذا الشرط) هو بنفس الوقت يعتبر جزءا من النطاق الذي يحدد مسؤولية المتعاقد المتبوع العقدية عن افعال تابعيه من البدلاء والمساعدين بالاضافة الى كونه شرطاً لازماً لكي تنهض هذه المسؤولية.

ولكن مامعنى ان شرط وجوب وجود التكليف يعد جزءا من نطاق يحدد هذه المسؤولية ؟

ان مسؤولية المؤجر او المستأجر العقدية عن افعال اتباعهما يحدها حدان اولهما هو وجود عقد صحيح بين المسؤول المتعاقد (المؤجر او المستأجر) وبين المتعاقد الاخر الذي اشتكى او تضرر من تدخل التابع.

اما حدها الثاني فهو وجوب وجود هذا التكليف الصادر من المتعاقد المتبوع (المؤجر او المستأجر) الى تابعيه (معاونه، بديله،.....) وواضح انه يمكن بحث مسألة التكليف باعتبارها شرطاً لهذه المسؤولية تارة، ونطاقاً محدداً لها تارة اخرى.

ولكن ماذا لو تدخل التابع في تنفيذ العقد من دون تكليف سابق من متبوعه ؟

---

(١٥) د. محمد حسين منصور، مصادر التزام، العقد والارادة المنفردة، الدار الجامعية، ٢٠٠٠، ص ٣٧٦.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

للاجابة على هذا التساؤل يجب ان نقف اولاً عند طبيعة هذا التدخل الحاصل من
التابع المتعاقد المتبوع وهل كان هذا التدخل متوقعاً من قبل المدين الملزم
هل كان بامكان المتبرع ان يدفع اثار هذا التدخل الضارة ؟

بداية يجب ان نقول ان المدين المتبوع، اذ استطاع ان يثبت شروط السبب الاجنبي (القوة القاهرة، او الحادث الفجائي) في هذا التدخل الذي حال دون امكانية ان ينفذ المدين التزامه، كان هذا التدخل سبباً اجنبياً يعفي المسؤولية، فالقانون يلقي على المؤجر التزاماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وحدث ان تدخل جيران المستأجر بدون تكليف من المؤجر في تنفيذ العقد وكانوا بنفس الوقت مستأجرين من نفس المؤجر، يستطيع المؤجر ان يتخلص من مسؤوليته هو (في هذا المثال تكون المسؤولية مباشرة وشضخصية) باثبات ان هذا التدخل الحاصل من قبل الجار هو سبب اجنبي لانه لم يكن متوقعا من قبله (من قبل المؤجر)، ومن هنا نعلم ان هذا التدخل اذا وصل الى مصاف السبب الاجنبي فانه يعمل اثره في انتفاء مسؤولية المتعاقد.

ولكن ما الحكم لو لم يستوفِ هذا التدخل شروط السبب الاجنبي ؟

في هذه الحالة لايمكن القول بانتفاء المسؤولية اصلاً، فالسبب الاجنبي لم يتحقق ولكن من يتحمل اثار التدخل الضارة ؟

بطبيعة الحال لايمكن القول بتحمل المتدخل التابع هذه المسؤولية لانه ليست هناك من رابطة تجمع بينه وبين المضرور، لذا فان تدخل التابع اذا لم يصل الى حد القوة القاهرة او الحادث الفجائي، فبالنظر لما يفرضه القانون على المدين من واجب العناية والحيطة والحذر، فان على المدين ان يعمل على منع تدخل هذا الشخص فاذا هو لم يفعل ذلك حقت عليه المسؤولية لكنها مسؤولية شخصية مباشرة قائمة على خطأ المدين وتقصيره مادام هذا المدين لم يبستطع اقامة الدليل على ان هذا التدخل كان بمثابة القوة القاهرة او الحادث الفجائي بالنسبة له. ومن هنا كان التزام المؤجر بمنع التعرض الصادر من اتباعه، والتزام المستأجر بالمحافظة على المأجور بفعله او بفعل من يشاركه السكن، التزاما بنتيجة لا

مجرد التزام بوسيلة فلا يستطيع ان يتخلص من المسؤولية الا بأثبات
This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message
الاجنبي

٣. في العلاقة بين المضرور والتابع:

قلنا سابقاً ان مسؤولية المتعاقد في عقد الايجار عما يصدر من اتباعه، هي مسؤولية عقدية ومما هو لاشك فيه ان احد اركان هذه المسؤولية هو الخطأ، لذا يجب ان تشتمل المسؤولية العقدية عن فعل التابع على ذات الشروط التي تتطلبها الاولى، لان النوع الاول من المسؤولية ما هو الا فرع للثانية، غير انه لاجدال في ان هذا الخطأ اذا صدر من المتعاقد الاصلي فاننا نكون امام مسؤولية عقدية مباشرة وشخصية وليس هناك من داع لمعالجة مسؤوليته عن افعال تابعه، لان الفعل الضار (او الخطأ) الذي ألحق بالمتعاقد الاخر المضرور قد صدر منه. كذلك يكون الحكم اذا ما اشترك المتعاقد الاصلي مع بديله او معاونه في تنفيذ الالتزام، واشتركا في الخطأ الذي اضر بالمتعاقد الاخر او ان المتعاقد الاصلي كانت شخصيته محل اعتبار في العقد ولم يجز له العقد التنازل عنه لغيره، وفعل فانه يكون قد اخل بالعقد وحقت عليه المسؤولية التعاقدية التي اهم مايميزها هو انها في كل ما سبق من الحالات مسؤولية عقدية ومباشرة وشخصية.

يشترط في علاقة المضرور بالتابع، ان يخل التابع بالالتزام العقدي الذي عهد به اليه من قبل متبوعة المتعاقد الاصلي، ولكن هل يشترط ان يكون هذا الاخلال يمثل (خطأ) ام انه تتحقق المسؤولية عنه اياً كانت صفته ؟

هناك من يرى وجوب صدور خطأ من قبل هذا (التابع) فيشترط لنشوء مسؤولية المؤجر والمستأجر عن افعال تابعيهم، ان يكون هذا الفعل مكوناً (الخطأ) بالمعنى القانوني فيقول الاستاذ السنهوري بهذا الصدد (ويجب ان يكون الغير قد احدث الضرر في حال تنفيذ العقد او بسبب تنفيذه على النحو الذي سنراه في نسؤولية المتبوع عن التابع وخطأ الغير في الالتزام بغاية يكون بعدم تحقق الغاية المتفق عليها وفي الالتزاتم بعناية يكون بعدم بذل العناية المطلوبة فخطأه هو

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

يتحمل تبعة فعل الغير فيسأل عن جميع افعاله تارة اخرى.

وارى ان الاتجاه الاول هو الاصوب لان الفريق الثاني انما يستند على فكرة الضمان الضمني مرة، وعلى نظرية تحمل التبعة مرة اخرى، وهذا غير مقبول، لان القول بان المتعاقد الاصلي مؤجراً كان ام مستأجراً يضمن افعال تابعيه ضمنا هو امر افتراضي ومجرد وهم، كما ان الاستناد الى نظرية تحمل التبعة يثير مشكلة القوانين التي لاتأخذ بهذه النظرية كأساس المسؤولية.

ونخلص من ذلك كله الى وجوب اشتراط صدور خطأ من التابع لكي تتحقق هذه المسؤولية لان مسؤولية المؤجر او المستأجر عن فعل التابع ما هي الا فرع لمسؤولية هذين الشخصين المباشرة والشخصية.

ولاريب ان هذا الخطأ الذي يشترط صدوره من التابع انما يقاس بنفس المقياس الذي يقاس به خطأ متبوعه نفسه لان خطأ التابع هنا يتمثل بالاحلال (عدم تنفيذ) التزام عهد به اليه، لكن ارتبط به المدين المتبوع اصلاً لصالح الدائن المضرور، لذلك اذا ماحصل عدم التنفيذ هذا فقد تحققت شروط الخطأ الذي تنهض به هذه المسؤولية، ولايمكن للمتبوع المؤجر ام المستأجر ان يتخلص من عبء المسؤولية الا اذا اثبت انقطاع السببية بين فعل ذلك التابع وبين الضرر الذي اصاب المدين باثبات السبب الاجنبي.

ونتساءل اخيراً، هل ان لتدخل الدائن المضرور باختيار التابع لتنفيذ العقد اثر على هذه المسؤولية ؟

يشترط البعض الا يكون الدائن قد تدخل في اختيار التابع، لن هذا التدخل انما ينشأ علاقة عقدية مباشرة بينه وبين التابع تختلف عن العلاقة الناشئة بين الدائن والمدين الا صلي، فالمدين (بوجود هذا الشرط) لايكون مسؤولا اذا كان الدائن

---

(١٦) د. السنهوري، المصدر السابق، ج١، ف ٤٣٣، ص ٦٦٩.
(١٧) سليمان مرقس، نظرية دفع المسؤولية، ص ٤١٦.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

هو الذي اختاتر التابع او اقر اختيار المدين له عن بينه وبصيرة[١٨]. ونحن مع هذا الرأي ولكن مع بيان نقيض الحالة التي يتعين فيها اقرار اختيار التابع من قبل المدين، فلو فرضنا ان مستأجرا في عمارة سكنية لها ابواب، عهد الى بوابها المختار اصلاً من قبل المؤجر، بشراء اشياء معينة من المحلات المجاورة وسلم له مبلغاً من النقود، وبدد هذا البواب المال او سرقة، نقول ان في هذه الحالة عندما يقبل هذا المستأجر بوجود هذا البواب فانه يقبله بلا اختيار، بمعنى ان هذا المستأجر ليست له في اعم الاحوال رخصة قبول او رفض تعيين هذا البواب للعمارة من قبل المؤجر بل ان هذه المهمة غالبا ما ينفرد بها المؤجر وحده، وبذلك يطمأن المستأجر لاختيار المؤجر لهذا البواب، فسلمه هذا المال، نقول ان في مثل هذه الحالة يكون المؤجر مسؤولاً عن فعل البواب، وان اقر المستأجر باختياره، لان البواب ارتكب فعله هذا بمناسبة وظيفته ولانقف عند حدود اشتراط ارتكابه للفعل بسبب وظيفته او اثنائها.

بعد الانتهاء من استعراض شروط المسؤولية، اقول ان معظم الفقهاء يذهبون الى ان مسؤولية المؤجر او المستأجر عن افعال هؤلاء الاتباع يشترط فيها ما يلي:

١. ان يقع الاخلال من التابع اثناء اداء مهمته او بسببها.

٢. ان لايأتي فعل التابع نتيجة لتقصير او اهمال المتعاقد الاخر (مؤجراً كان ام مستأجراً) او ان يشترك هذا الاخير في تقصير التابع الذي ادى الى الاخلال بانتفاعه[١٩] ويعتبرون ان خطأ التابع اثناء اداء عمله كتابع او بسبب تأديته لهذا العمل، بمثابة الخطأ الصادر من المتعاقد المتبوع نفسه ويمثلون لهذا باعتداء البواب على المستأجر بالضرب او الاهانة او بالتهديد او امتناعه عن تسليمه البريد او اعطاء بيانات كاذبة لمن يسأل عن المستأجر او اذاعة اسرار المستأجر او منع المستأجر او زائريه من دخول المأجور[٢٠] ويذهبون

---

[١٨] د. محمد حسينم منصور، المصدر السابق، ص ٣٧٦.

[١٩] د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة ج٥ الايجار، القاهرة، المطبعة العالمية، ١٩٥٣، ص ١٥٤- ١٥٥؛ د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، بيروت، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤، ص ٥٧٠.

[٢٠] د. السنهوري، المصدرالسابق، ص ٣٢٦.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

ذلك بان عمل التابع هنا قد تم بصفته الشخصية وليس بصفته من اعوان او اتباع المؤجر في تنفيذ الالتزام[٢٢] غير اننا نذهب الى انه لايشترط لقيام هذه المسؤولية ان تكون الاعمال التي ارتكبها تابع المؤجر قد وقعت خلال او اثناء او بسبب هذه الوظيفة بل يكفي لقيامها ان يقع الخطأ (بمناسبة هذه الوظيفة) بان تكون هذه الوظيفة قد ساعدت على ارتكاب هذا الخطأ او هيأت لارتكابه او سهلت للتابع اقترافه لذا فأننا نذهب الى انه اذا سلم احد المستأجرين للبواب مبلغاً من النقود لشراء شيء له فبدد البواب النقود المسلمة اليه كان المؤجر مسؤولاً عن التعويض اذ لولا هذه الوظيفة لما سلم المستأجر للبواب ذلك المبلغ[٢٣].

المبحث الثالث: احكام هذه المسؤولية:

اذا تحققت مسؤولية المؤجر او المستأجر التعاقدية عن فعل تابعيهم، فأنه يجب تطبيق احكام المسؤولية العقدية عن الفعل الشخصي بوجه عام فقيام مسؤولية التابع الذي تدخل في تنفيذ العقد ينطوي بحد ذاته عن قيام مسؤولية المتبوع (المتعاقد الاصلي). وعلى هذا الاساس لايقبل المدين . بعد ثبوت المسؤولية في جانب التابع . ان يتقدم باي دليل للتخلص من مسؤوليته هو.

وبقي ان اتساءل، هل يمكن للدائن المضرور (المتعاقد الاخر) ان يقيمندعواه المباشرة ضد هذ التابع الذي تدخل في تنفيذ العقد واخل به ؟ ام انه لايملك هذا الحق وليس له الا اقامة الدعوى ضد من تعاقد معه ؟

الراجح في اتجاهات الفقه والقضاء ان المضرور في نطاق المسؤولية التقصيرية يملك هذه الدعوى المباشرة ضد من يجعله القانون مسؤولاً عن فعل الغير، كما انه

---

[٢١] د. سليمان مرقس، المصدر السابق، ف١٧١، ص ٣٧٦؛ محمد كامل مرسي، المصدر السابق، ص ١٥٤ـ ١٥٥.

[٢٢] محمد كامل مرسي، المصدر السابق، ص ١٥٤ـ ١٥٥.

[٢٣] انظر: مصطفى مرعي، المسؤولية المدنية في القانون المصري، ص ٢٢٠ ومابعدها.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

عنه، وعلى هذا الاساس ينبغي اقرار قيام هذه الدعوى المباشرة لا ضد الشخص الذي حل محل المتعاقد الاصلي ولكن ضد اولئك الاتباع والاعوان والمساعدين كذلك. ويجب ملاحظة ان ليس هناك بين مرتكب الخطأ وبين المتعاقد المضرور اية علاقة عقدية، ومن هنا كانت دعوى المتعاقد المضرور قبل مرتكب الخطأ دعوى مسؤولية تقصيرية لا عقدية، ويلاحظ من التضامن قد انتفى بين المدين المتعاقد وبين هذا التابع الذي تدخل في تنفيذ العقد.

واذا دفع المدين للمتعاقد مبلغ التعويض الذي استحقه عن اخلال او خطأ تابع المدين او من حل محله في التنفيذ كان لهذا المدين حق الرجوع على ذلك التابع او المساعد او البديل الذي كان خطؤه الاساس الذي قامت عليه المسؤولية، هذا ويلاحظ ان رجوع المدين على التابع الذي كان خؤه اساس في المسؤولية قد يستند على عقد يربطه بهذا التابع (المستأجر في الباطن، المتنازل له عن الايجار) وفي هذه الحالة نكون امام دعوى مسؤولية عقدية عادية، وقد تحكم الرجوع على التابع احكام وقواعد المسؤولية التقصيرية في حالة اذا لم يكن هناك بين المدين وبين هذا المساعد (كما في حالة من يشارك المستأجر السكن او اتباع المؤجر)[٢٤].

الخاتمة:

بعد الانتهاء من تفاصيل هذا البحث تبين لنا مايلي:

١. لايشترط في مسؤولية المؤجر او المستأجر عن افعال تابعيهم، ان يعمل هؤلاء الاتباع تحت اشراف وتوجيه المتعاقد ولا خاضعين لرقابة المؤجر او المستأجر فالمهم هنا هو ان يأتي فعل التابع نتيجة تدخل المؤجر وبما له من صلة بالمؤجر بحيث لولا هذا التدخل لما اتيحت الفرصة للتابع ان ياتي بالفعل الذي احل بانتفاع المستأجر.

---

[٢٤] د. عبد الرشيد مأمون، المسؤولية العقدية عن فعل الغير، ١٩٨٦، ف ١١٢.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

اشراف المتعاقد ولا توجيهه ولا ضرورة لصدور الفعل منه اثناء تأدية وظيفته بخلاف مسؤولية المتبوع التقصيرية.

٣. يعتبر الخلف الخاص والعام للمتعاقد (مؤجراً كان ام مستأجراً)، تابعاً تتحقق مسؤولية المتعاقد عن افعاله، وكذلك بدلاؤه ومساعدوه وممثلوخ القانونيون والاتفاقيون، وكل من يساهم مع المستأجر في الانتفاع بالمأجور وتربطه به صلة تمكنه من الحاق الضرر بالدئن (المؤجر) وكان سكنه مع المستأجر برضا الاخير الصريح او الضمني فيلقى عليه التزام بالمحافظة على المأجور وذلك الالتزام نفسه الذي يتحمله المستأجر.

٤. لايشترط لقيام هذه المسؤولية ان تكون الاعمال التي ارتكبها تابع المؤجر قد وقعت خلال او اثناء او بسبب وظيفته بل يكفي لقيامها ان يقع الخطأ (بماسبة هذه الوظيفة) بان تكون هذه الوظيفة قد سهلت للتابع ارتكاب هذا الخطأ.

٥. لايمكن الخوض في مسؤولية المؤجر او المستأجر التعاقدية عن فعل اتباعهما في مرحلة المفاوضات الممهدة لابرام عقد الايجار فيجب ان تكون هذه المرحلة قد انتهت وتم ابرام العقد وتكاملت اركانه.

٦. ان كل عقد من عقود الايجار التي يلتزم فيها طرفاها (المؤجر او المستأجر) تنفيذ التزامه الناشيء عن هذا العقد تنفيذا مباشرا بنفسه فليس هناك من محل للكلام عن مسؤولية هذا المتعاقد عن اعمال تابعة لانه اذا عمد المتعاقد المدين الى الاستعانة بغيره في تنفيذ التزام كانت فيه شخصيته محل اعتبار فانه يكون قد اخل بتنفيذ التزامه وكانت مسؤوليته مسؤولية مباشرة لا مسؤولية عقدية عن فعل غيره.

٧. اذا تدخل التابع من دون تكليف من المتعاقد في تنفيذ العقد، فان هذه الاخير يستطيع ان يتخلص من المسؤولية اذا اثبت شروط السبب الاجنبي في هذا

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

المراجع:

١. د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، بيروت، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤، ص ٥٧٠.

٢. د. سعدون العامري، البيع والايجار، ط٣.

٣. د. سليمان مرقس، عقد الايجار، ط٤، ١٩٨٤.

٤. د. سليمان مرقس، نظرية دفع المسؤولية المدنية، رسالة القاهرة، ١٩٣٦.

٥. د. عباس الصراف، شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي، بغداد، مطبعة الاهالي، ١٩٥٦.

٦. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار احياء التراث العربي، ج١ . ج٦.

٧. د. عبد الرشيد مأمون، المسؤولية العقدية عن فعل الغير، ١٩٨٦.

٨. كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، بغداد، مطبعة الجاحظ، ١٩٨٧.

٩. د. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والارادة المنفردة، الدار الجامعية، ٢٠٠٠.

١٠. د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة ج٥ الايجار، القاهرة، المطبعة العالمية، ١٩٥٣.

١١. د. مصطفى مرعى المسؤولية المدنية في القانون المدني المصري.

١٢. د. وحيد الدين سوار، مصادر الالتزام، ١٩٩١.

الهوامش:

١. د. عباس حسن الصراف، شرح عقد البيع والايجار في القانون المدني العراقي، بغداد، مطبعة الاهالي، ١٩٥٦، ص ٣٧٣.

٢. د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح احكام عقد الايجار، بغداد، شركة الزاهر، ٢٠٠٢، ص ١٠٠.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

٤. المادة (٢١٩)، الفقرة (١) مدني عراقي.

٥. كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، بغداد، مطبعة الجاحظ، ١٩٨٧، ص ٣٣٢؛ د. السنهوري، المصدر السابق، ف ٢٥٥.

٦. د. وحيد الدين سوار، مصادر الالتزام، دمشق، ١٩٩١، ف ٤٩٦، ص ٣٧٤.

٧. لاحظ المواد: (٥٩٣ مصري)، (٥٦٠ سوري)، (٥٩٢ ليبي)، (٥٨٤ لبناني).

٨. المادة (١١)، الفقرة (١) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.

٩. د. سعدون العامري، في البيع والايجار، ط٣، ص ٢٥١.

١٠. د. السنهوري، المصدر السابق، ف ٣٨٣، ص٥٤١، وانظر هامشه رقم (٣).

١١.د. سليمان مرقس، نظرية دفع المسؤولية المدنية، رسالة القاهرة، ١٩٣٦، ص ٤١٤.

١٢. د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة ج٥ الايجار، القاهرة، المطبعة العالمية، ١٩٥٣، ص ١٥٤ . ١٥٥؛ د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، بيروت، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤، ص ٥٧٠.

١٣. د. السنهوري، المصدر السابق، ص ٣٢٦.

١٤. سليمان مرقس، المصدر السابق، ف ١٧١، ص٣٧٦؛ محمد كامل مرسي، المصدر السابق، ١٥٤– ١٥٥.

١٥. محمد كامل مرسي، المصدر الصابق، ١٥٤– ١٥٥.

١٦. انظر: مصطفى مرعي، المسؤولية المدنية في القانون المصري، ف ٢٢٠ ومابعدها.

١٧. نقض مدني مصري ١٩٦٧/٣/٩ مجموعة المكتب الفني لاحكام محكمة النقض المصرية السنة (١٨)، الجزء الاول، ص ٣٣٤.

This file was edited using the trial version of Nitro Pro 7
Buy now at www.nitropdf.com to remove this message

الجامعية، ٢٠٠٠، ص ٣٧٦.

٢١. د. السنهوري، المصدر السابق، ج١، ص ٦٦٩، ف ٤٣٣.

٢٢. سليمان مرقس، نظرية دفع المسؤولية، ص ٤١٦.

٢٣. د. محمد حسين منصور، المصدر السابق، ص ٣٧٦.

٢٤. د. عبد الرشيد مأمون، المسؤولية العقدية عن فعل الغير، ١٩٨٦، ف ١١٢.