

# شرح عملي لـ الوعد بالإيجار أحكامه وأثاره وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## الوعد بالإيجار

يلعب الوعد بالإيجار دورا هاما في تنظيم العلاقات التعاقدية بين المؤجر والمستأجر حيث يُعدّ بمثابة اتفاق تمهيدي يمهد الطريق لإبرام عقد إيجار نهائي ويهدف هذا المقال إلى تسليط الضوء على أحكام الوعد بالإيجار وأثاره القانونية وذلك من خلال استعراض مفهومه وشروطه وأنواعه وآثاره، والمسؤولية في حال إخلاله.

## الوعد ماهيته

قد يكون [الوعد بالإيجار](#) ملزما لجانب واحد كما إذا وعد صاحب العين آخر بأن يؤجر له العين إذا رغب في ذلك خلال مدة معينة فإذا ما أظهر الطرف الآخر رغبته في الاستئجار خلال المدة المحددة تم الإيجار النهائي وقد يكون الوعد بالإيجار والاستئجار من الجانبين ، وهذا يعدل الإيجار التام



## شرح مواد القانون المدني والايجارات



# الوعد بالإيجار أحكامه وأثاره القانونية

يلعب الوعد بالإيجار دورا هاما في تنظيم العلاقات التعاقدية بين المؤجر والمستأجر حيث يُعد بمثابة اتفاق تمهيدي يمهد الطريق لإبرام عقد إيجار نهائي ويهدف هذا المقال إلى تسليط الضوء على أحكام الوعد بالإيجار وأثاره القانونية وذلك من خلال استعراض مفهومه وشروطه وأنواعه وأثاره، والمسؤولية في حال إخلاله.



### ويشترط في انعقاد الوعد بالإيجار:

- (1) الاتفاق على طبيعة العقد وما إذا كان ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين وهذا يستخلص من طبيعة التعاقد فلا يلزم النص عليه صراحة.
  - (2) تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه كتعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة والشروط الأخرى ، على أنه إذا أغفل الطرفان تعيين مدة الإيجار كانت المدة هي الفترة المعينة لدفع الأجرة وفقا للمادة 563 مدنى ، وإذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل فى الأعيان.
  - (3) المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام الإيجار. فإن لم تحدد تولى القاضى تحديدها على أساس أنها المدة المعقولة
- أنور طلبه ص 444 وما بعدها

### وقد قضت محكمة النقض بأن

الوعد بالإيجار ماهيته عدم اعتباره إيجار اقتصاره على إلزام الواعد بإبرام عقد إيجار متى طلب الطرف الآخر ذلك خلال مدة معينة “

(طعن رقم 1512 لسنة 54 ق جلسة 15/5/1988)

وبأنه إذا كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه

يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب فى استئجارها ، وكان هذا العقد وفقا للمادة 101 من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الوعد بإتمام الإيجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التى يقدرها لنفاذ الوعد بالإيجار

### لما كان ذلك

وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التى يجوز فيها إلزام الطاعن الأول بإبرام عقد الإيجار الموعود به للمطعون عليه الأول فإنه لا تثريب على محكمة الموضوع أن هى قدرت المدة التى اعتبرتها معقولة - **تسع سنوات** - فى نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لأية قاعدة أمره نصت عليها القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن ، فإن النعى - على تحديد هذه المدة يكون على غير أساس

(الطعنان 565 ، 570 س 43 ق نقض 30/3/1977)

وبأنه الوعد بالإيجار ليس بإيجار بل يدخل فى طائفة العقود غير المسماة ، باعتباره يقتصر على إلزام الوعد بأن يبرم عقد إيجار إذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشئ فى ذمة الواعد أو الموعود له أيا من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الإيجار وبالتالي - فإنه لا مساغ للنعى على المدة التى قدرتها المحكمة لنفاذ الوعد - تسع سنوات - بمجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الأجرة بالتقادم فى عقد الإيجار لاختلاف محال كل من العقدين “

(طعن 565 ، 570 س 43 ق نقض 30/3/1977)

### كما قضت محكمة النقض بصدد الوعد بالبيع والعمل بأن:

يشترط لانعقاد **الوعد بالبيع** سواء فى القانون المدنى القديم أو القانون القائم اتفاق الواعد والموعود له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلا عن المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم البيع بدونها

(طعن رقم 53 لسنة 29 ق جلسة 23 يناير سنة 1964)

وبأنه يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقا للمادة 101 من القانون المدنى أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلا عن المدة التى يجب إبرامه فيها .

وذلك حتى يكون السبيل مهينا لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها ، والتى ما كان يتم العقد بدونها .

وإذ كان يبين من مطالعة الاتفاق المبرم بين الطرفين أنه لم يفصح أصلا عن ماهية العقد المراد إبرامه ، ولم يكشف عن حقيقة العلاقة القانونية بين الطرفين أو الأركان المميزة لها ، ولم يعين صراحة أو دلالة المدة التى يجب فيها إبرام العقد النهائى.. إلخ"

(طعن رقم 11 لسنة 37 ق جلسة 21/4/1973)

وبأنه مؤدى نص المادتين 95 ، 101 / 1 من القانون المدنى أنه متى اتفق الواعد والوعود له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبة فى الشراء ، ينعقد بمجرد إعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد.. إلخ

(طعن رقم 970 لسنة 49 ق جلسة 27/2/1980)

## الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار

### يترتب على الوعد بالإيجار:

التزام المؤجر بأن يؤجر العين للموعود له متى أظهر هذا رغبته فى المدة المحددة أو فى المدة المعقولة. فإذا أخل الوعد بالتزامه وأجر العين لآخر ثم أظهر الوعد له رغبته فتكون بصدد تعدد مستأجرين لعين واحدة وتسرى أحكام المادة 573 مدنى فى تعيين من يفضل من المستأجرين كما يجوز للموعود له مطالبة الواعد بتعويض عن الضرر الذى لحق به فى حالة الإيجار لآخر .

أما إذا بقى الواعد على وعده وأظهر الموعود له رغبته فى الاستئجار فى المدة المحددة ، انقلب الوعد بالإيجار إلى إيجار كامل دون حاجة لرضاء جديد من جانب الواعد وينقلب الأخير إلى مؤجر فيلتزم بجميع التزامات المؤجر .

كما يلتزم الموعد له بجميع التزامات المستأجر ، فإذا رغب الموعد له الحصول على عقد إيجار مكتوب ولم يعطه الواعد هذا العقد ، جاز له أن يطلب الحكم بإثبات التعاقد ويقوم هذا الحكم مقام السند المكتوب (مادة 102 مدنى) .

فإذا لم يظهر الموعد له رغبته فى الاستئجار خلال المدة المعينة ، سقط الوعد ، وقد يعلق الإيجار على شرط واقف ، متى تحقق ، نفذ الإيجار. ويعتبر الحكم بإثبات التعاقد حكما مقررا لمركز قانونى يتمثل فى نشوء علاقة إيجارية يعتبر بموجبها الواعد مؤجرا والوعد له مستأجرا .

### ولما كان المقرر قانونا

أن الحكم المنشئ لمركز قانونى لا يصلح للتنفيذ الجبرى لعدم تضمنه إلزاما بأداء معين. ومن ثم تنحصر حجية الحكم فى هذا النطاق ولما كان يترتب على إظهار الرغبة فى إبرام الإيجار ، أن يصبح الوعد بالإيجار ، إيجارا تاما يرتب كافة الالتزامات مما يجوز معه للموعد له أن يقرن طلب إثبات التعاقد بطلب إلزام الواعد الذى أصبح مؤجرا بتسليم العين المؤجرة ، ومتى صدر الحكم بذلك ، فإنه يكون قد قرر مركزا قانونيا بإثبات العلاقة الإيجارية فضلا عن إلزام المؤجر بالتسليم ، وحينئذ يجوز تنفيذه جبرا متى استوفى مقومات السند التنفيذى ، وذلك على التفصيل الذى أوضحناه بكتابنا التنفيذ الجبرى

( أنور طلبه ص 445 وما بعدها )

### وقد قضت محكمة النقض بأن

الوعد بالإيجار على ما هو مقرر فى قضاء محكمة النقض - عقد غير مسمى ينشئ فى ذمة الواعد التزاما نحو الموعد له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى استئجارها خلال مدة معينة ، وينقلب إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد الذى يلتزم عندئذ بجميع التزامات المستأجر

(الطعن رقم 541 لسنة 51 ق جلسة 16/6/1986 ، الطعن رقم 1512 لسنة 54 ق جلسة 15/5/1988)

وبأنه إذا لم يقدم الطاعنان ما يدل على تمسكهما أمام محكمة الموضوع بانقضاء عقد الوعد بالإيجار بالتقابل عنه أثر تنازل من المطعون عليه الأول الموعد له فى التمسك به ، وكل ما ساقه الطاعن الأول على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائى والحكم المطعون فى أنه

عرض الشقق الأربعة على المطعون عليه الأول شفاهة لاستئجارها فلم يقبل بينما نفى المطعون عليه الأول هذا الادعاء .

وإذ كان لا يكفى لاعتبار الدفاع متضمنا هذا النفى مجرد الإشارة فيه إلى عدم قبول المطعون عليه الأول استئجار تلك الشقق بل يجب أن يبيده فى صيغة صريحة جازمة تدل على تمسك صاحبه بأن عقد الوعد بالإيجار قد انقضى بما لا يجوز معه للمطعون عليه الأول التمسك به بعد ذلك ، إقامة دعواه تأسيسا عليه ، وطالما أنه لم يتمسك به أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض

(الطعن رقم 565 لسنة 43 ق جلسة 30/3/1977 مجموعة أحكام النقض السنة 28 ص 586 ، الطعن رقم 492 لسنة 61 ق جلسة 26/4/1995)

وبأنه وإن كان الأصل أن للدائن طلب تنفيذ التزام مدينه عينا ، وكان يرد على هذا الأصل استثناء من حق القاضى إعماله تقضى به الفقرة الثانية من المادة 203 من القانون المدنى أساسه أن يكون هذا التنفيذ مرهقا للمدين فيجوز فى هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدى متى كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما .

إلا أنه لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه لم يتضمن ما يفيد أن الطاعن الأول دفع الدعوى بأن تنفيذ الوعد بالإيجار ينطوى على رهن له وأبدى استعدادة للتنفيذ بمقابل وكان الطاعنان لم يقدم ما يدل على تمسكهما بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع وهو أمر يخالطه عناصر واقعية ويقتضى تحقيق اعتبارات موضوعية ، فإنه لا يجوز لهما إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويكون النعى غير مقبول

(طعن رقم 565 لسنة 43 ق جلسة 30/3/1977)

وبأنه متى كان المطعون عليه قد تعهد بأن يبيع عقارا للطاعن إذا قبل هذا الأخير ذلك وقام بدفع الثمن فى خلال مدة معينة ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ إذ كيف هذا الاتفاق بأنه وعد بالبيع من جانب المطعون عليه يسقط من تلقاء نفسه بلا إنذار ولا تنبيه إذا انقضى الأجل دون أن يظهر الطاعن رغبته فى الشراء ، ذلك أن الطاعن لم يلتزم بشئ بل كان له الخيار إن شاء قبل إيجاب المطعون عليه ودفع الثمن خلال الأجل المتفق عليه ، وإن شاء تحلل من الاتفاق دون أية مسئولية

## إظهار الرغبة فى عدم الاستئجار

يكون إظهار الرغبة فى عدم الاستئجار صريحة كما تكون ضمنية ، إلا أنه يتعين على الواعد التمسك بهذا التنازل فى دماغه بعبارة صريحة وجازمة وأن يقيم الدليل عليه ، وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

إذا كان الطاعنان لم يقدموا ما يدل على تمسكهما أما محكمة الموضوع بانقضاء عقد الواعد بالإيجار بالتقابل عنه أثر تنازل بات من المطعون عليه الأول الوعود له -عن التمسك به ، وكل ما ساقه الطاعن الأول على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه أنه عرض الشق الأربعة على المطعون عليه الأول شفاهة لاستئجارها فلم يقبل بينما نفى المطعون عليه الأول هذا الادعاء .

وإذ كان لا يكفى لاعتبار الدفاع متضمنا هذا النعى مجرد الإشارة فيه إلى عدم قبول المطعون عليه الأول استئجار تلك الشق بل يجب أن يبديه فى صيغة صريحة جازمة تدل على تمسك صاحبه بأن عقد الوعد بالإيجار قد انقضى بما لا يجوز معه للمطعون عليه الأول التمسك به بعد ذلك ، إقامة دعواه تأسيسا عليه فإنه لا تثريب على الحكم المطعون فيه إن هو لم يعتبر دفاع الطاعن الأول متضمنا انقضاء الوعد وبالتالي لم يرد عليه ، وطالما أنه لم يتمسك به أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض

### طعن رقم 565 لسنة 43 ق جلسة 30/3/1977

1. يسرى ما تقدم على الوعد الملزم لجانب واحد بالاستئجار. أما الوعد بالإيجار الملزم للجانبين فيكون متى وعد شخص أن يؤجر إلى آخر عينا معينة إذا طلب الآخر ذلك خلال مدة معينة ، وقبل هذا الأخير منه هذا الوعد ووعدده أيضا أن يستأجر هو منه تلك العين إذا قبل تأجيرها إليه خلال مدة معينة.
2. ويغلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد ، وفى هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار الإيجار التام ، فقد أبرم المتعاقدان فى الحقيقة إيجارا تاما ، وكل ما فى الأمر أن الإيجار هنا مقترن بأجل وأوقف نفاذه إلى وقت حلوله ، وفى هذه الحالة يكون الإيجار صحيحا ولا يصح لأحد المتعاقدين أن يتحلل منه ولو عرض فى مقابل ذلك أن يدفع تعويضا



## شرح مواد القانون المدني والايجارات



# الوعد بالإيجار أحكامه وأثاره القانونية

يلعب الوعد بالإيجار دورا هاما في تنظيم العلاقات التعاقدية بين المؤجر والمستأجر حيث يُعدّ بمثابة اتفاق تمهيدي يمهد الطريق لإبرام عقد إيجار نهائي ويهدف هذا المقال إلى تسليط الضوء على أحكام الوعد بالإيجار وأثاره القانونية وذلك من خلال استعراض مفهومه وشروطه وأنواعه وأثاره، والمسؤولية في حال إخلاله.



## الوعد بالإيجار

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

© Copyright المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق  
محفوظة لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض