

متى تقبل المحكمة عقد الإيجار في القانون وما الأخطاء التي يجب تجنبها

عقد الإيجار في القانون المدني هو اتفاق يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعينٍ معينة لمدة محددة مقابل أجر معلومة.

لتجنب النزاعات، راجع قبل التوقيع: تحديد العين بدقة، مدة الانتفاع، مقدار الأجرة وطريقة سدادها، حالة التسليم، الصيانة، وضمان عدم التعرض. عند الغموض أو المخالفة، اطلب مراجعة قانونية.

السكن ليس مجرد مكان، بل التزام مالي وقانوني ممتد؛ وأغلب [نزاعات الإيجار](#) تبدأ من بندٍ مبهم أو وصفٍ غير دقيق للعين أو طريقة السداد. لذلك لا يكفي "نموذج جاهز" أو اتفاق شفهي مطمئن.

المعيار الذهبي قبل التوقيع هو: وضوح المنفعة + وضوح الزمن + وضوح المقابل. أي خلل في أحدها يفتح باب النزاع: من يتحمل الصيانة؟ هل يجوز تغيير الاستعمال؟ ماذا عن التجديد الضمني؟ ومتى يثبت التعرض؟

إذا وجدت واحدًا من هذه المؤشرات: (أجرة تُسدد بلا إيصال، وصف ناقص للشقة/المحل، مدة غير محددة، أو شرط يقيّدك دون مقابل واضح) فهنا تكون الاستشارة القانونية "تكلفة وقاية" وليست رفاهية.



عقد الإيجار بوابة السكن والأمان



خلاصة سريعة حول نزاعات الإيجار

- الإيجار يقوم على: عين محددة + مدة + أجره مع رضا صحيح بين الطرفين.
- لا يشترط أن يكون المؤجر مالكًا دائمًا لقيام العلاقة بين طرفي العقد، ما دام المستأجر مُمكنًا من الانتفاع.
- أهم ما يحميك: وصف العين بدقة، بند الاستعمال، تسليم وصيانة، وإثبات السداد.
- الأخطاء الشائعة: مدة "مفتوحة"، أجره "قابلة للزيادة دون معيار"، أو ملحقات غير مذكورة.
- استشارة قصيرة قبل التوقيع قد تمنع نزاعًا طويلًا بعده.

الإيجار علاقة قانونية زمنية تقوم على الانتفاع مقابل الأجر

الإيجار محدد المدة وهو انتفاع مقابل أجر. كلما كان الوصف أدق (عين/مدة/أجره/استعمال/تسليم)، قلت فرص النزاع. لا توقع على صياغة عامة أو شروط غير متوازنة دون مراجعة الإثباتات (إيصالات/محضر تسليم/ملحقات) ليست كماليات؛ هي "حائط الصد" عند الخلاف.

إجابات سريعة مختصرة حول عقد الإيجار

هل يشترط أن يكون المؤجر مالكاً؟ ليس شرطاً دائماً بين طرفي العلاقة طالما تم تمكين المستأجر من الانتفاع، لكن تظل مسألة الملكية مؤثرة عند التعرض من المالك الحقيقي أو نزاعات الحيازة.

ومن ثم، نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد يتوقف على ثبوت تاريخ العقد قبل انتقال الملكية.

وأيضاً العقد الصادر من غير مالك لا ينفذ في مواجهة المالك الحقيقي إلا إذا أجازته.

ما أهم بند يمنع المشاكل؟ بند وصف العين + محضر التسليم + طريقة سداد الأجرة وإثباتها.

هل يجوز تغيير استعمال الشقة إلى مكتب؟ الأصل الالتزام بالغرض المتفق عليه؛ تغيير الاستعمال قد يعرضك للمساءلة أو طلب الفسخ بحسب الشروط والملابسات.

ما الفرق بين الصيانة والعيوب الخفية؟ الصيانة تتعلق بالمحافظة على صلاحية الانتفاع، أما العيب الخفي فهو نقص غير ظاهر يعيق الانتفاع أو ينقصه بشكل معتبر.

متى ألجأ لمحامي؟ عند وجود شرط جزائي مبالغ فيه، أو مدة/أجرة غير واضحة، أو نزاع على الملحقات/التسليم/التعرض.

الإطار القانوني المختصر لتعريف الإيجار

في التصور المدني، الإيجار هو تمكين من الانتفاع لا نقل ملكية.

وتظهر هنا مفاهيم أساسية تُبنى عليها الحقوق والالتزامات: المنفعة، الزمن، المقابل، وحماية الاستقرار في العلاقة التعاقدية.

ومن المهم إدراك أن الإيجار ينشئ غالباً حقوقاً شخصية بين طرفيه (مؤجر/مستأجر) تُدار عبر الالتزامات المتبادلة والإثباتات والقرائن.

لاحظ، أنه قد لا ينفذ الإيجار في حق المالك الأصلي إلا إذا وافق عليه

أركان عقد الإيجار: ما الذي لا يجوز تركه عامًا؟

لكي تكون العلاقة متماسكة وتُغلق أبواب النزاع، راجع هذه الأركان كـ"قائمة تدقيق":

(1) العين المؤجرة (محل الانتفاع)

- حدّها بدقة: العنوان، رقم الشقة/الدور، الحدود، ومساحة تقريبية إن أمكن.
- اذكر الملحقات صراحة: عدّاد كهرباء/غاز/مياه، حصة جراج، مخزن، سطح، مفروشات...
- حدّد حالة التسليم: "صالحة للانتفاع" مع توصيف مختصر (دهانات/أبواب/نوافذ/أجهزة إن وجدت).

سيناريو واقعي مبسّط:

استأجر شخص شقة "بحري" ثم اكتشف أنها "واجهه داخلية" بلا تهوية كافية. لو لم يُذكر الوصف أو كان مضملاً، يتصاعد النزاع حول مدى مطابقة العين للغرض المتفق عليه.

(2) المدة (عنصر الزمن)

- اجعل البداية والنهاية محددتين (تاريخ/شهر/سنة).
- إن وُجد تجديد: اذكر آليته (باتفاق جديد/تجديد تلقائي/إخطار قبل مدة محددة).
- تجنّب العبارات الفضفاضة مثل "مفتوح" أو "مدى الحياة" دون إطار.

(3) الأجرة (المقابل)

- حدّد القيمة، ميعاد الاستحقاق، طريقة السداد، والعملية.
- اجعل الزيادة (إن وُجدت) بمعيار واضح: نسبة/جدول/موعد، لا "وفقاً لرغبة المؤجر".
- اطلب وسيلة إثبات: إيصال، تحويل، أو بند صريح بالزامية الإيصال.

جدول مرجعي شامل لأهم عناصر عقد الإيجار السكني

دليل مبسط لعقد الإيجار السكني في القانون

العنصر	المقصود به	أهميته القانونية	ملاحظات عملية
العين المؤجرة	الشقة أو المسكن محل الإيجار	تحديد محل العقد ومنع الجهالة	يُفضل ذكر العنوان كاملاً ، رقم الوحدة ، الدور ، والملحقات إن وجدت
المدة	الفترة الزمنية للانتفاع بالمسكن	عنصر جوهري لتحديد نطاق الالتزامات	حدد تاريخ بداية ونهاية واضحين ، واذكر آلية التجديد والإخطار إن وُجدت
الأجرة	المقابل المالي للانتفاع	ركن أساسي لا يقوم العقد بدونه	حدد القيمة ، ميعاد الاستحقاق ، طريقة السداد ، ووسيلة إثبات الدفع
المؤجر	مالك العين أو من يملك حق التأجير	يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع	تحقق من الصفة أو الوكالة لتقليل مخاطر التعرض أو النزاع
المستأجر	من ينتفع بالعين مقابل الأجرة	يلتزم بسداد الأجرة والمحافظة على العين	يلتزم باستعمال العين للغرض المتفق عليه وعدم الإضرار بها
التسليم	وضع العين تحت تصرف المستأجر	بداية التنفيذ الفعلي للعقد	يفضل محضر استلام يوضح حالة العين والعدادات والملحقات
الصيانة	إصلاح الأعطال التي تؤثر على صلاحية السكن	ضمان استمرار الانتفاع دون تعطيل	فرّق بين الصيانة الجوهريّة والصيانة الاستهلاكية وفق الاتفاق والعرف

العنصر	المقصود به	أهميته القانونية	ملاحظات عملية
انتهاء العقد	انقضاء المدة أو تحقق سبب إنهاء مشروع	يحدد مصير العلاقة الإيجارية وآثارها	اذكر إجراءات الإخلاء/التسليم وآلية المخالصة عند انتهاء العلاقة

صحة الرضا والأهلية: متى يصبح الاتفاق قابلاً للطعن؟

القاعدة العملية: حتى لو كانت البنود قوية، فإن عيب الرضا قد يهدم الاستقرار.

صور شائعة لعيوب الرضا (بصفة عامة)

- التدليس: إخفاء عيب جوهري أو تقديم بيانات غير صحيحة دفعت الطرف للتوقيع.
- الإكراه: ضغط غير مشروع يفسد حرية الاختيار.
- الاستغلال: استغلال طيش/هوى جامع مع عدم تعادل يدن بين الالتزامات.

نصيحة عملية: إذا كان هناك تفاوض شفهي على بند مهم (مثل صيانة التكييفات أو دهان الشقة)، اجعله مكتوباً. "الاتفاقات الشفهية" لا تنفع كثيراً عند النزاع.

يمكن إبرام [الإيجار بواسطة وكيل](#) بشرط استيفاء الشروط القانونية وإجازة الموكل.

التزامات المؤجر: ماذا يعني "تمكين المستأجر من الانتفاع" عملياً؟

هذه ليست عبارة إنشائية؛ بل تُترجم إلى التزامات واضحة في الواقع العملي:

- التسليم في حالة صالحة للانتفاع وفق الغرض المتفق عليه.
- عدم التعرض الشخصي: ألا يقوم المؤجر بأفعال تمنع الانتفاع

- (قطع مرافق دون سبب مشروع، تغيير أقفال... إلخ).
3. الصيانة الجوهرية التي يتوقف عليها الانتفاع (بحسب طبيعة العين والاتفاق).
4. ضمان العيوب المؤثرة التي تُنقص المنفعة أو تعوقها بشكل معتبر.

سيناريو واقعي مبسّط:

بعد الاستلام بأسبوعين، تظهر تسريبات قديمة داخل الحائط تؤثر على السكن.

هنا يتجه النقاش عادةً إلى: هل العيب كان موجوداً وقت التسليم؟ وهل يؤثر على صلاحية الانتفاع؟ وما حدود مسؤولية كل طرف؟

التزامات المستأجر: نقاط بسيطة تمنع 80% من النزاعات

1. سداد المقابل في ميعاده مع إثبات.
 2. استعمال العين وفق الغرض المتفق عليه (سكن/تجاري/إداري).
 3. عدم إحداث تغييرات جوهرية دون إذن صريح.
 4. المحافظة على العين وردّها بالحالة المتفق عليها مع مراعاة الاستهلاك المعتاد.
- قاعدة ذهبية: أي تعديل (دهان جذري/تكسير/تغيير تمديدات) = موافقة مكتوبة أو ملحق.



مقارنة الالتزامات في عقد الإيجار (القانون المدني)

التزامات المؤجر

- تسليم العين صالحة للانتفاع
- استعمال العين وفق الغرض المتفق عليه
- المحافظة على العين المؤجرة
- عدم إحداث تغييرات بدون إذن
- رد العين عند انتهاء المدة
- تحمل الاستهلاك العادي

التزامات المستأجر

- سداد الأجرة في مواعيدها
- تمكين المستأجر من الانتفاع دون تعرض
- إجراء الصيانة الجوهريّة
- ضمان العيوب الخفية
- عدم إحداث تغيير يخل بالانتفاع
- احترام مدة العقد

تم إعداد هذا الإنفوجرافيك لأغراض إعلامية فقط ولا يعتبر مشورة قانونية.

بنود "تأمين العلاقة" التي أنصح بها قبل التوقيع

هذه البنود لا تزيد التعقيد، بل تُقلّل الخلاف:

- محضر استلام مختصر يُوقّع عليه الطرفان (مع صور إن أمكن).
- قائمة ملحقات (إن كانت مفروشة أو بها أجهزة).
- بند مرافق: من يتحمل التعاقدات/العدادات/المتأخرات السابقة؟
- آلية إخطار: عنوان مراسلات أو وسيلة رسمية متفق عليها (رسائل/خطابات).
- توزيع مصروفات الصيانة: ما هو جوهرى وما هو استهلاكي.

أخطاء شائعة يجب تجنبها

- كتابة وصف عام للعين: "شقة بالدور ..." دون رقم وحدود.
- ترك الأجرة بلا طريقة إثبات أو دون تحديد مواعيد السداد.
- بند "زيادة الأجرة" دون معيار واضح.
- عدم ذكر الملحقات ثم النزاع لاحقاً: "هل الجراج ضمن الإيجار؟"
- السماح باستعمال مخالف للغرض ثم التعجب من طلب

نصائح عملية قبل التوقيع

- اقرأ العقد كأنك ستُثبتته أمام قاضٍ: هل كل بند يمكن إثباته؟
- لا تدفع مقدمًا دون إيصال أو إثبات تحويل.
- ضع مدة واضحة، وحدد التجديد والإخطار.
- اكتب الاستعمال بدقة: سكن/سكن عائلي/إداري...
- إن كانت العين مفروشة: اطلب قائمة جرد واحتفظ بنسخة.

متى تتحول لاستشارة قانونية؟

اطلب مراجعة متخصصة إذا وُجد واحد أو أكثر من التالي:

- نزاع حول الملكية/الحيازة أو احتمال تعرض من طرف ثالث.
- شروط جزائية كبيرة أو التزام مالي غير متوازن دون مقابل واضح.
- عقد مفروش بقائمة منقولات كبيرة القيمة.
- رغبة في تغيير استعمال العين (سكن → مكتب/عيادة/شركة).
- وجود طرف ناقص الأهلية أو توقيع بالوكالة دون مستندات كافية.

قوانين الإيجارات المتعاقبة وتحديد القانون الواجب التطبيق على كل عقد

تشهد قوانين الإيجارات في مصر تدرجًا تشريعيًا بحسب تاريخ إبرام عقد الإيجار، إذ تختلف القواعد القانونية الحاكمة للعلاقة الإيجارية باختلاف ما إذا كان العقد قد أُبرم قبل 31 يناير 1996 أو بعدها.

فالإيجارات الجديدة تخضع لأحكام القانون المدني من حيث حرية الاتفاق على المدة والأجرة وانتهاء العقد بانقضاء مدته، بينما تخضع الإيجارات القديمة لقوانين استثنائية متعاقبة فرضت قيودًا خاصة على الأجرة وقررت امتداد العقد بقوة القانون.

ومن ثم، فإن تحديد تاريخ تحرير العقد يُعد العامل الحاسم لمعرفة القانون الواجب التطبيق على كل حالة.

الإيجارات الجديدة (بعد 1996)

تخضع للقانون المدني ومحددة المدة باتفاق الطرفين، والأجرة حرة (غير مقيدة)، وتنتهي بانتهاء المدة ما لم يتم التجديد.

الإيجارات بعد 31/1/1996، أصبحت محددة المدة وتخضع للقانون المدني، ولا يسرى على تلك العقود القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ وإنما يسري عليها فقط القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥

الإيجارات القديمة (قبل 1996)

تخضع لقوانين استثنائية مثل: القانون 49 لسنة 1977، والقانون 136 لسنة 1981، قانون إيجار الأماكن الجديد رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، وقد وضعت هذه القوانين قيودًا على الأجرة وامتداد العقد.

للأهمية اطلع على قانون الاجار الجديد الصادر عام 2025 من خلال مقالنا: دليل قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025: الأجرة والإخلاء .

مقارنة بين الإيجار القديم والإيجار الجديد في مصر

وجه المقارنة	الإيجار القديم	الإيجار الجديد
القانون الحاكم	قوانين استثنائية مثل 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981 وما تلاها	أحكام القانون المدني والقانون رقم 4 لسنة 1996
تاريخ التطبيق	العقود المبرمة قبل 31 يناير 1996	العقود المبرمة بعد 31 يناير 1996
مدة العقد	غير محددة فعليًا وتمتد بقوة القانون	محددة باتفاق الطرفين
انتهاء العقد	لا ينتهي بانقضاء المدة ويستمر قانونًا	ينتهي بانتهاء المدة ما لم يتم التجديد
الأجرة	مقيدة قانونًا وتخضع لزيادات محددة	حرة باتفاق الطرفين
الامتداد للورثة	يمتد بشروط معينة لأفراد الأسرة المقيمين	لا يمتد إلا إذا نص العقد على ذلك
الإخلاء	لا يتم إلا لأسباب محددة قانونًا	يجوز عند انتهاء المدة أو الإخلال بالعقد

الإيجار الجديد	الإيجار القديم	وجه المقارنة
كاملة وفق إرادة الطرفين	محدودة بسبب القيود القانونية	حرية التعاقد
علاقة تعاقدية خاضعة للقواعد العامة	علاقة إيجارية ممتدة ذات طابع اجتماعي	طبيعة العلاقة

تفصيل خصائص عقد الإيجار لسكن المواطنين في ضوء القانون

يتناول هذا المبحث بالشرح والتحليل الأحكام القانونية المنظمة لعقد الإيجار المخصص لسكن المواطنين، باعتباره الوسيلة الأكثر شيوعاً للحصول على المسكن دون تملك.

ويهدف إلى بيان ماهية هذا العقد، وأركانه، وشروط صحته، والالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، مع توضيح أهم الضوابط التي تحكم العلاقة الإيجارية السكنية بما يحقق الاستقرار ويحد من النزاعات.



عقد الإيجار بوابة السكن في المادة 558 مدني

تنص المادة 558 من القانون المدني علي أن :

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معيّن مدة معيّنة لقاء أجر معلوم.

عقد الإيجار في القانون وأحكام محكمة النقض

تعريف عقد الإيجار قانونا :

عرفت المادة **عقد الإيجار** بأنه عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء أجر معلوم .

فيتبين من هذا التعريف أن عقد الإيجار يتفق فيه شخصان على أن يمكن أحدهما الآخر أن ينتفع بشيء معين أثناء مدة محدودة مقابل ثمن لهذه المنفعة يلتزم هذا الآخر بدفعه للأول ويسمى من يقدم المنفعة مؤجرا ومن تقرر له المنفعة مستأجرا، ويطلق على ثمن المنفعة الأجرة .

تعريف محكمة النقض لعقد الإيجار:

عرفت محكمة النقض عقد الإيجار بأنه :

مؤداه ما تقضى به المادة 558 من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لقاء أجر معلوم

(طعن رقم 625 لسنة 42 ق جلسة 2/11/1977)

وبأن مؤدى ما تقضى به المادة 558 من القانون المدني أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا

(طعن رقم 337 لسنة 49 ق جلسة 11/6/1984)

وبأنه المقرر فى المادتين 558، 571 من القانون المدني أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معلوم ويلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع

(طعن رقم 2033 لسنة 51 ق جلسة 25/12/1986)

وبأنه تعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة متى كان ممكنا . كفايته لانعقاد العقد صحيحا

(طعن رقم 2199 لسنة 51 ق جلسة 12/1988/ 19)

وبأنه مؤدى نص المادة 558 من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

ولا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن إيجار ملك الغير صحيح فى حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشئ المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه وحق لأى من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه

(طعن رقم 4791 لسنة 63 ق جلسة 27/3/1997)

وبأنه عقد الإيجار . ماهيته . مادة 558 مدنى . اعتبار الأجرة ركنا جوهريا فيه لا قيام بدونها . تحديدها . كفايته

(طعن رقم 262 ، 342 لسنة 68 ق جلسة 2/1999/ 15)

وبأنه عقد الإيجار . ماهيته . التزام المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر

طعن رقم 4279 لسنة 63 ق جلسة 8/4/2001

عقد الإيجار في الأعمال التحضيرية للقانون

مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المستأجر إيجابي لا سلبي فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع لا بأن يقتصر علي تركة ينتفع بالعين المؤجرة .

ويبين التعريف أن أركان الإيجار غير الرضا هي العين المؤجرة والأجرة والمدة . ويلاحظ أن الركنين الأخيرين متقابلان . ويترتب علي ذلك أن الإيجار عقد مستمر ، والأجرة فيه تقابل مدة الانتفاع .

مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء 4 - ص 470

شروط صحة عقد الإيجار

شروط صحة الإيجار هي شروط صحة أي عقد فيجب توافر الأهلية الواجبة وسلامة الرضاء من عيوب الإرادة وإلا يكون هناك عيب.

الأهلية فى عقد الإيجار :

لابد من توافر الأهلية فى كل من المؤجر والمستأجر والعبارة فى توافر الأهلية بوقت العقد فلو توافر المتعاقدان على الأهلية فى ذلك الوقت .

ولكن أحدهما أو كليهما فقد الأهلية أثناء مدة الإيجار بأن حجر عليه مثلا ، استمر العقد صحيحا رغم زوال الأهلية. وهذا هو الحكم فيما إذا كانت مدة الإيجار لم تبتدئ ، أو امتدت.

أو كانت مقسمة إلى آجال معينة ولكن العقد نفسه يمتد إليها جميعا دون أن يتجدد. أما إذا تجدد العقد ، فإنه يجب توافر الأهلية لا عند إبرام العقد فحسب ، بل أيضا عندما يتجدد

(سليمان مرقص فقرة 91 - محمد كامل مرسى فقرة 34- منصور مصطفى منصور فقرة 158- عبد المنعم الصدة فقرة 32 - محمد على إمام فقرة

32

عيوب الإرادة:

وعيوب الإرادة هي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال. ومن ثم يكون الرضاء فى عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال. وليس فى ذلك إلا تطبيق للقواعد العامة .

وعقد الإيجار شأنه سائر العقود فى عيوب الرضاء. على أن الغلط فى عقد الإيجار له تطبيقات عملية لا تخلو من الأهمية ، لا سيما الغلط فى شخص المستأجر والغلط فى العين المؤجرة.

وكذلك الاستغلال فى تطبيقه على عقد الإيجار فى حاجة إلى شيء من البيان.

الغلط فى شخص المستأجر :

إذا كان الغلط واقعا على شخص المستأجر فليس له بوجه عام تأثير فى صحة العقد ، لأن الإيجار من عقود المعاوضة ، ويستوى لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر مادام يريد بهذا الإيجار أن يدير

العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر.

ولكن مع ذلك يكون الغلط سببا في إبطال عقد الإيجار إذا كان شخص المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر ، كما في المزرعة .

والأصل أن شخص المستأجر ليس محل اعتبار في العقد إلا إذا ثبت العكس. أما إذا كان الغلط واقعا في مهنة المستأجر كما إذا أجر شخص منزلة لطبيب أو محام وهو يعتقد أن المستأجر موظف يريد السكنى ، أو في صفة من صفات المستأجر.

كما إذا أجر شخص لأعزب وهو يعتقد أنه متزوج ، أو في يسار المستأجر كما إذ أجر شخص لمفلس وهو يعتقد أنه موسر ، أو في عدد أسرة المستأجر كما إذا أجر شخص لكثير العيال وهو يحسب أن أسرته قليلة العدد

فالأصل أن مثل هذا الغلط وحده لا يؤثر في صحة العقد. وهذا ما لم يقترن بالغلط طرف آخر. فإن اشترط المؤجر مثلا أن يكون المنزل المؤجر للسكنى .

فإذا استعمله المحامي مكتب أو الطبيب عيادة لا يكون ذلك أيضا سببا لإبطال العقد ، ولكنه يكون سببا لفسخه لمخالفة الشروط

وإذا اقترن الغلط بطرق احتيالية أريد بها إيقاع المؤجر في الغلط ، فإن هذا يكون تدليسا يجيز إبطال العقد

السنهوري ص 106 وما بعدها

وقد قضت محكمة النقص بأن:

الغلط الذي تدعى الشركة الوقوع فيه بشأن شخص المتعاقد لاعتقادها أن المؤجرين يمتلكون العين المؤجرة هو ادعاء لا يؤثر في صحة عقدي الإيجار إذا خلت الأوراق مما يفيد أن شخصية المتعاقد وكونه مالكا للعين المؤجرة كانت محل اعتبار .

وأنها هي السبب الرئيسي الدفع للتعاقد على استئجارها أو أن المؤجرين كانوا على بينة من أن هذا الغلط المدعى به هو الدافع لإبرام العقد. ولما كان عبء إثبات الوقوع في غلط جوهري واتصال المتعاقد الآخر إنما يقع على عاتق من يدعيه.

ومن ثم فإنه لا يترتب على الحكم المطعون فيه إن هو أغفل الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله ويكون النعي عليه بالقصور في التسبب

على غير أساس

الطعن رقم 1018 لسنة 53 ق جلسة 19/4/1989 ، الطعن رقم 156 لسنة 59 ق جلسة 5/7/1989 ، الطعن رقم 769 سنة 50 ق جلسة 9/12/1987

الغلط فى العين المؤجرة:

وإذا وقع الغلط فى ذاتية العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلا طبقا للقواعد العامة. أما إذا كان الغلط واقعا فى وصف من أوصاف العين .

فإن كان محل اعتبار كان الإيجار قابلا للإبطال كأن يعتقد المستأجر أنه يستأجر أرضا للبناء فإذا هى أرض للزراعة ، أو يعتقد أنه يستأجر أرضا للزراعة الفواكه أو الزهور، فإذا هو يستأجر أرضا للزراعة المحصولات العادية.

أما إذا كان الغلط واقعا فى جودة الثمار أو فى كميتها ، لم يكن هذا سببا فى إبطال العقد.

(بودري وقال 1 فقرة 163- جويلر 1 فقرة 34- سليمان مرقص فقرة 89 - محمد على إمام فقرة 31- الإيجار للمؤلف فقرة 41)

ولا يعتبر غلطا أن يكون المؤجر قد خول للغير حقوقا على العين المؤجرة تحول دون انتفاع المستأجر من غير أن يعلم هذا الأخير بذلك .

كأن تكون العين قد أجرت من قبل وثبت للمستأجر السابق حق الأفضلية ، وفى مثل هذه الفرض إذا كان لا يجوز للمستأجر أن يطلب إبطال الإيجار .

فإن له أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض أو بدعوى التسليم على تفصيل سيأتي. كذلك لا يعتبر غلطا أن تكون العين مهيأة للاستعمال المقصود منها ولكن يرى المستأجر أن صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية ، كأن يستأجر شخص فندقا فيجده غير صالح وإن كان المكان المؤجر هئى ليكون فندقا .

وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان العيب. ومثل ذلك أن يستأجر شخص أرضا للزراعة فيجد أن ترتيبها غير صالحة ،

ففى هذه الحالة لا يبطل العقد للغلط بل يفسخ لوجود عيب خفى. وهذا بخلاف ما تقدم من أن المستأجر الذى يستأجر أرضا للبناء فيجدها

أرضا للزراعة يستطيع أن يطلب إبطال العقد للغلط ، والفرق واضح بين الفرضين

الإيجار للمؤلف فقرة 41 ص 62 هامش 2

الغبن والاستغلال فى عقد الإيجار:

للغبن تأثير على عقد البيع والقسمة أما فى عقد الإيجار فلا تأثير له. فإذا أجر المؤجرة بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش أو أجر بأجرة منخفضة بحيث يصيبه هو غبن فاحش ، فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحا ، ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد باطلا كإيجار

(السنهوري ص 110)

أما الاستغلال فيؤثر فى صحة الإيجار شأن الإيجار فى ذلك شأن سائر العقود وقد نصت المادة 129 مدنى على أن:

- (1) إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا أو هوى جامحا ، جاز للقاضى بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد.
- (2) ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد ، وإلا كانت غير مقبولة.
- (3) ويجوز فى عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال إذا عرض ما يراه القاضى كافيا لرفع الغبن

أركان عقود الإيجار المدني

عقد الإيجار كغيره من العقود له أركان ثلاثة هى الرضا والمسجل والسبب ، فإذا أعدم ركن من هذه الأركان لا ينعقد العقد بل يكون باطلا بطلانا مطلقا.

الرضا فى عقد الإيجار :

يشترط فى عقد الإيجار كما فى سائر العقود توافق الإرادتين الإيجاب والقبول ويكون إعلان كل من الإرادتين واقترانهما بالإرادة الأخرى خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة 90 وما بعدها من

التقنين المدني. فالإيجار عقد رضائي لا يلزم فيه أي شكل خاص لانعقاده .

إنما يكفى فيه مجرد توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه أيا كان طريق التعبير عن الإرادة ، أي سواء أكان التعبير عن الإرادة باللفظ أن بالكتابة فى ورقة عرفية أو رسمية ، أم بالإشارة .

كما يجوز باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على حقيقة المقصود ، بل يجوز أن يكون التعبير ضمنياً (مادة 90)

كما فى التجديد الضمني للإيجار ، وكأن يضع شخص عينا تحت تصرف آخر للانتفاع بها ، وكانت الظروف تدل على أن مركز الطرفين هو مركز من يؤجر ومن يستأجر

خميس خضر ص 69

وقد قضت محكمة النقض بأن:

العقد تمامه بتطابق الإيجاب والقبول المعتبر قانوناً ، مادة 89 من القانون المدني ، عقود الإيجار التى تبرمها المجالس المحلية للمدن والمراكز عن الأموال المملوكة للدولة انعقادها بتمام التصديق عليها من المجلس المحلى للمحافظة واعتمادها وفقاً للمواد 12 ، 14 ، 750 ، من القانون رقم 52 لسنة 1975

الطعن رقم 1891 لسنة 54 ق جلسة 15/1989/11

وبأنه مفاد نصوص المواد 7، 15، 17، 40، 41، 42، 48، 147 من قانون إيجار أملاك المبرى الحرة العمائرة فى سنة 1900 أن الجهة الإدارية تحصل على مقابل انتفاع من واضع اليد على الأرض كسند لقيام عقد إيجار عنها مع هذه المواجهة .

وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض دعوى الطاعنين لانتفاء قيام العلامة الايجارية المدعى بها ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

(الطعن رقم 1733 لسنة 53 ق جلسة 15/2/1989)

وبأنه يجب لقيام رضاء يعتد به فى قيام الإيجار أن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام هذا العقد ، أي يجب التراضي على الإيجار حقيقياً لا سورياً لأن عقد الإيجار السوري لا وجود له قانوناً ، ولكل مستأجر ولو كان عقد تالياً له ، الطعن عليه بالصورية ، وأدلة الصورية تخضع لتقدير محكمة الموضوع

المحل فى عقد الإيجار

أما المحل فى عقد الإيجار فهو مزدوج ، فهو بالنسبة للالتزامات المؤجر يكون فى منفعة الشيء المؤجر ، وبالنسبة للالتزامات المستأجر يكون فى الأجرة والأجرة سوف نتناولها فيما بعد ، أما فى هذا الموضوع فنتناول الشيء المؤجر.

الشروط الواجب توافرها فى الشيء المؤجر

أن يكون الشيء المؤجر موجودا عند الإيجار :

فلا يجوز لشخص أن يؤجر عينا غير موجودة أو عينا كانت قد هلكت هلاكا كلياً. ولكن إذا كان الشيء المؤجر غير موجود عند الإيجار ، ولكنه محتمل الوجود فى المستقبل كتأجير بناء لم يتم إقامته أو آلة لم يتم تصنيعها

على أن يبدأ الإيجار من تاريخ إقامة البناء ، أو تصنيع الآلة ، فإن الإيجار يكون صحيحاً ، لأن القواعد العامة تجيز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً عملاً بنص المادة 131 مدنى التى تجرى على أن "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً".

وجاء بمذكرة المشروع التمهيدي تعليقا على هذه المادة أنه :

يجب أن يكون محل الالتزام موجوداً وقت التعاقد ، فإذا كان قد وجد ولكنه هلك من قبل ، فلا يقوم الالتزام لانعدام المحل. وينطبق نفس الحكم من باب أولى إذا كان المحل لم يوجد أصلاً ولا يمكن وجوده فى المستقبل.

ويستثنى من نطاق تطبيق هذا الحكم حالة العقود الاحتمالية ... فإذا كان المحل غير موجود أصلاً وقت التعاقد ، ولكنه سيوجد فيما بعد فهذا هو الشيء المستقبل وهو يصح أن يكون محلاً للالتزام ، بشرط أن يكون معيناً أو على الأقل قابلاً للتعين"

مجموعة الأعمال التحضيرية ج 2 ص 208

غير أن التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه ، إلا فى الأحوال التى نص عليها فى القانون. ويكون العقد فى

هذه الحالة مضافا إلى أجل واقف إذا كان الشيء محقق الوجود .

كإيجار البناء قبل تمام إقامته ، أو معلقا على شرط واقف إذا كان الشيء محتمل الوجود ، كإيجار نتاج ماشية قبل مولدها ويكون الشرط هو النتاج.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

تجزير المادة 131 من القانون المدني أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا

طعن رقم 2199 لسنة 51 ق جلسة 29/12/1988

وعقد الإيجار. ماهيته وأركانه. مادة 558 مدنى جواز أن يكون محل العقد شيئا يوجد فى المستقبل متى كان تعيينه ممكنا. إغفال تحديد قيمة الأجرة. وأن يكون الشيء معين غير الإيجار

فقد نصت المادة 133 مدنى على أن:

إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا. ويكفى أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ، ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي طرف آخر ، التزم المدين بأن يسلم شيئا من صنف متوسط". فيجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعييناً كافياً مانعاً للجهالة.

وقد قضت محكمة النقض بأن

مؤدى نص المادة 133 من القانون المدني أنه يكفى لتعيين محل الالتزام أن يحدد فى عقد الإيجار العين المؤجرة تحديداً نافياً للجهالة .

وإذا كان الثابت أن عقد الإيجار مثار النزاع قد حدد العين المؤجرة بأنها أرض فضاء تقع برقمي ...، شارع ...

فإن هذا العقد يكون صحيحاً ولا يقدر فى ذلك سابقة تأجير هذه الأرض

إذ أن المادة 573 من القانون المدني نظمت كيفية تفضيل مستأجر على مستأجر آخر .

وهو ما يخرج عن نطاق هذه الدعوى وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد موضوع النزاع لوروده على غير محل فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

(طعن رقم 790 لسنة 50 ق جلسة 21/2/1981)

وبأنه لئن كان من المقرر قانونا أن المكان المؤجر يجب أن يكون معيننا تعيينا كافيا ، وصف فى العقد وصفا مانعا للجهالة فإذا يتعين وقع الإيجار باطلا لعدم تحديد محل التزام المؤجر.

إلا أن الثابت من استجواب الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى أن المطعون ضده الأول قرر بأن عقد الإيجار ينصب على الشقة البحرية رقم ... الواقعة على الواجهة.

وأن المطعون ضدها الثانية وهى - المالكة - لم تنازعه فى ذلك ، ومن ثم تكون شقة النزاع قد عينت تعيينا كافيا مانعا للجهالة ولما كان النزاع على تعيين المكان المؤجر لا يكون أصلا إلا بين طرفي عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر.

فإن منازعة الطاعنة وهى مستأجرة كالمطعون ضده الأول تكون غير مقبولة.

(طعن رقم 1057 لسنة 52 ق جلسة 30/12/1982)

وبأنه عدم تعيين المكان المؤجر فى عقد الإيجار. أثره. بطلان العقد عدم جواز التمسك به لغير طرفيه

(طعن رقم 2528 لسنة 56 ق جلسة 5/3/1992)

وكما يجب تعيين الشئ المؤجر يجب أيضا تعيين ملحقات هذا الشئ

(انظر شرح المادة 564 مدنى).

أن يكون الشئ المؤجر قابل للتعامل فيه:

يجب أن يكون الشئ المؤجر مما يجوز التعامل فيه ويرجع خروج الأشياء عن التعامل إما إلى طبيعتها كالأشياء الشائعة التى يستمتع بها كل الناس ولا يستطيع أحد أن يستأثر بها فى مجموعها كالشمس والهواء وماء البحر فيرجع عدم القابلية للتعامل إلى استحالته.

وقد يكون الشئ غير قابل للتعامل فيه بالنظر إلى الغرض الذى خصص له ، كأمالك الدولة العامة إلا أننا سنرى أن تأجير هذه الأموال جائز فى بعض الحالات .

ولكن بموجب ترخيص إداري لا عقد إيجار مدنى. وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه لعدم مشروعيته لمخافته للنظام العام أو الآداب العامة .

وعلى هذا نصت المادة 135 مدنى بقولها :

إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام والآداب كان العقد باطلا".

ومن أمثلة الإيجار المخالف للنظام العام ، إيجار أرض زراعية تجعل ما يحوزه المستأجر أكثر من خمسين فدانا **لأن ذلك يخالف حكم المادة 37 من المرسوم بقانون 178 لسنة 1952 "المعدل" بالإصلاح الزراعي الذى يتعلق بالنظام العام.**

وتنص هذه المادة على أن:

لا يجوز لأى شخص هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى مساحة تزيد على خمسين فدانا من الأراضي الزراعية وما فى حكمها من الأراضي البور والصحراوية .

ويدخل فى حساب هذه المساحة ما يكون الشخص وأسرته مالكين له أو واضعي اليد عليه بنية التملك من الأراضي المشار إليها... إلخ".

وكذا تأجير مبنى أو وحدة منه ، فى الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 بالمخالفة لنص الفقرة الرابعة من المادة 24 من القانون المذكور التى تجرى على أن:

"يخطر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول" .

ذلك أن حكم هذه الفقرة يتعلق بالنظام العام

طعن رقم 1517 لسنة 49 ق جلسة 30/10/1985، طعن رقم 1928 لسنة 51 ق جلسة 26/2/1986 ، طعن رقم 319 لسنة 48 ق جلسة 29/11/1978، طعن رقم 2151 لسنة 51 ق جلسة 25/5/1989

ومن أمثلة الإيجار المخالف للآداب إيجار منزل للعب القمار أو ممارسة الدعارة.

أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك :

فالإيجار لا يرد على الأشياء القابلة للاستهلاك كالمأكولات والمشروبات والنقود ، وإنما يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك وذلك لأن الإيجار عقد يلزم فيه المستأجر برد الشيء المؤجر بمجرد انتهاء المدة المحددة للانتفاع به.

القانون يحدد حالات محددة تتيح طلب الإخلاء قبل انتهاء المدة تحقيقاً للتوازن بين الطرفين.

أنواع الشيء المؤجر

يرد الإيجار على ما يلي:

العقار:

أكثر ما يكون العقار المؤجر المباني والأراضي الزراعية ، ولكن إيجار العقار ليس مقصوراً على إيجار المباني وإيجار الأراضي الزراعية.

فهناك أيضاً إيجار الأراضي الفضاء غير الزراعية تستأجر في كثير من الأحيان لتكون مقراً لملاعب أو "سرك" أو مستشفى متنقل أو معرض أو مخيم أو كشك أو بناء مؤقت .

وتهياً عادة لا بإقامة أبنية دائمة على الأرض بل بتثبيت خيام أو نحوها تفي بالغرض المقصود.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

تمسك الطاعنين بأنهما استأجرا أرض التداعي بعقدين متتالين التاريخ ، وبأن سريان العقد الأول أقاما مباني مصنع نسيج على الأرض جعلتها مكاناً أعيد تأجيره لهما بالعقد الأخير ومن ثم يخضع لقوانين إيجار الأماكن ويمتد إلى أجل غير مسمى .

دفاع جوهرى. اعتبار الحكم المطعون فيه العين المؤجرة أرضاً فضاء تقام عليها مباني مستلزماً لامتداد عقد إيجارها توافر شروط م4 ق 49 لسنة 1977 دون أن يعنى ببحث دفاع الطاعنين سالف البيان قصور

الطعن رقم 687 لسنة 66 ق جلسة 17/12/2003

وقد تؤجر المناجم والمحاجر وقد قدمنا عند الكلام فى البيع أن صاحب

المنجم أو المحجر قد يؤجر منجمه أو محجر ليستغله المستأجر فى مقابل أجرة دورية ، فيكون العقد إيجارا لا بيعا .

المنقول :

يرد الإيجار على المنقولات كالسيارات والسفن والطائرات والآلات الزراعية وغيرها من الآلات الميكانيكية والآلات الموسيقية وماكينات الخياطة وأجهزة الراديو والتليفزيون والتبريد والتدفئة. كما يرد الإيجار على الأماكن المفروشة ، فيشمل الإيجار المكان والمفروشات المزودة بها العين المؤجرة معا .

ومن المنقولات التى يشيع إيجارها كل ما يستعان به على نقل الأشخاص أو البضائع فى البر والبحر والجو، كإيجار الدواب للركوب وللحمل ، وكإيجار المركبات والسيارات والسفن والطائرات وغير ذلك.

ويجوز أن يرد الإيجار على مجموع من الأموال باعتباره مجموعة لها كيان مستقل عن مفرداتها ، كالمجموعة التى تكون منجزا أو مصنعا بما يدخل فيها من مقومات مادية ومعنوية ويغير الإيجار فى هذه الحالة واردا على تلك المجموعة ذاتها .

وبالتالى واردا على منقول ولو كانت تدخل فى تلك المجموعات عقارات

سليمان مرقم فى شرح قانون إيجار الأماكن ص 87

الحقوق العينية والحقوق الشخصية:

ويجوز إيجار الحقوق العينية والحقوق الشخصية ، مادامت هذه الحقوق قابلة للاستمتاع بها ، ومادام الانتفاع بهذه الحقوق قابلا للتنازل عنه. وعلى هذا يجوز لمالك حق الانتفاع أن يؤجر حقه .

ولا يجوز ذلك لمالك حق السكنى أو حق الاستعمال لأنها حقان لا يجوز التنازل عنهما. ولا يجوز كذلك إيجار حق الارتفاق منفصلا عن العقار المرتفق .

لأن الارتفاق لا ينفصل عن العقار. والحقوق الشخصية كالحقوق العينية يجوز إيجارها. والحق الشخصي الذى يؤجر عادة هو حق المستأجر ، فيؤجر هذا الحق من الباطن.

الحقوق التى يشتمل عليها حق الملكية:

وحق الملكية يشتمل على مختلفة نسميها بالحقوق تجوزا ، وتدخل

جميعا فى حق استعمال الملك فمن ملك أرضا ، ملك حق الصيد والقنص فيها .

ويجوز إيجاز حق الصيد سواء أكان ذلك مستقلا عن الأرض أم تبعا لها . فإذا أوجر حق الصيد تبعا للأرض ، فهناك رأى يقول بأنه لا بد من النص على ذلك فى عقد إيجار الأرض .

فإذا لم يكن هناك نص بقى لصاحب الأرض حق الصيد فيها وليس للمستأجر أن يصطاد .

ويقوم مقام النص الظروف والقرائن كأن تكون الأرض المؤجرة بعيدة عن محل إقامة المالك ، أو أن يكون هذا ليس من عادته أن يصطاد ، فيفهم من ذلك أن حق الصيد دخل تبعا للأرض فى حق الإيجار .

ويقول فريق ثان بأن الصيد من حق مستأجر الأرض ما لم ينص فى العقد على خلاف ذلك. ويقول فريق ثالث بأن الصيد من حق المؤجر والمستأجر على السواء

إلا إذا نص على خلاف هذا ومهما يكن من أمر هذا الخلاف ، فلا خلاف فى أن مالك الأرض له أن يؤجر حق الصيد فيها مستقلا عن الأرض ذاتها ، فله أن يستبقى لنفسه الانتفاع بالأرض ويؤجر حق الصيد فيها لآخر .

وفى هذه الحالة لا يجوز له أن يصطاد بنفسه أو أن يسمح لأحد آخر بالصيد ، لأن هذا الحق قد آجره ونزل بذلك عن حق الانتفاع به .

أما إذا سمح مالك الأرض بالصيد فيها لآخر ولو بمقابل. فهذا السماح لا يعتبر إيجارا بل عقد غير مسمى تعهد فيه صاحب الأرض بألا يمنع المتعاقد الآخر من الصيد فى أرضه

وهذا العقد غير المسمى لا يمنع صاحب الأرض نفسه من الصيد فى أرضه ، ولا يمنعه أيضا من السماح لأشخاص آخرين بالصيد بخلاف عقد الإيجار الذى تقدم ذكره .

كما أنه له أن يؤجر الأرض لشخص وحق الصيد لشخص ثان ، وله أخير أن يؤجر الأرض ويستبقى حق الصيد لنفسه . وكما يجوز إيجار حق الصيد . يجوز كذلك إيجار حق القنص (صيد السمك) مستقلا أو تبعا لإيجار العقار . فإذا أوجر تبعا للعقار

فقد تفهم هذه التبعية من الظروف دون حاجة للنص عليها صراحة . ويقول فريق بل يجب النص صراحة على شمول إيجار العقار لحق القنص ،

وإلا عد المال مستبقا لنفسه هذا الحق إلا فى أحوال استثنائية. ويرى فريق آخر أن حق القنص تابع حتما لإيجار العقار

ما لم ينص على خلاف ذلك. ويجوز إيجار الحائط للصق الإعلانات التجارية وغيرها ، وإيجار سطح المنزل لإقامة لافتة فيه للإعلان ، وإيجار ستار المسرح للإعلان ، وإيجار مكان فى فندق لوضع "فترينه" تعرض فيها البضائع.

ويلاحظ فى كل هذا أن العين قد أوجزت الغرض معين ،

فلا يجوز تعديده. ويجوز أيضا إيجار حق المرور وليس المراد بذلك إنشاء حق ارتفاع ، بل مجرد إعطاء شخص معين الحق فى المرور فى ملك شخص آخر وهو حق شخصي لا عيني.

ويعد إيجار الترخيص الصادر من شركة سكة حديدية لشركة أخرى فى أن تستعمل خطوطها الحديدية لمرور عربات الشركة المستأجرة

(الإيجار للمؤلف فقرة 130- محمد على إمام فقرة 46 ص 107)

ويجوز إيجار احتكار البيع فى المحلات العامة كالمقاهي والملاعب. وإيجار البيع فى هذه المحلات دون احتكار ، وإيجار احتكار تاجر نشر إعلانات أو عرض بضائعه فى فندق أو فى محل عام آخر.

(الإيجار للمؤلف فقرة 130)

ويجوز حق إقامة مقصف فى محطة أو مقهى أو دار للتمثيل أو السينما ، وكذلك إيجار امتياز إصدار صحيفة أو مجلة

محمد على إمام فقرة 46 ص 108

الحقوق المعنوية:

حقوق هى التى ترد على شيء غير مادي. فيجوز إيجار الاسم إذا كانت له قيمة تجارية ، أما إذا كان الغرض من الإيجار مزاحمة تجارية غير مشروعة فلا يجوز ذلك ،

كأن يؤجر شخص اسمه لمتجر ويكون هذا الاسم مشابها لاسم تجارى معروف بحيث يقع اللبس بينهما فيستفيد من ذلك اللبس فى المنافسة. ويجوز إيجار حقوق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والتجارية ، فيؤجر مثلا حق المؤلف وحق المخترع

ويرى بعض الفقهاء أن نزول المخترع عن حقه لمدة معينة يعد إيجارا

، أما نزوله عنه مطلقا فيعد بيعا .

والصحيح فى رأينا أن حق المؤلف أو حق المخترع أو غيرهما من الحقوق المعنوية قد يؤجر وقد يباع ، والتميز بين البيع والإيجار لا يرجع إلى التأيد والتوقيت

وإنما يرجع إلى نية المتعاقدين فإن أراد صاحب الحق أن يعطى لآخر لمدة معينة حقا شخصا على حقه ينتفع بموجبه بهذا الحق فالعقد إيجار

وإن أراد أن ينقل الحق نفسه لآخر فهذا بيع ولو كان مقصورا على بعض الحق كأن يبيع المؤلف إحدى طبعات مؤلفه دون الطبقات الأخرى

راجع فيما تقدم السنهوري ص 124 وما بعدها

التعليق على المادة 558 مدني

يخلص من نص المادة 558 مدني أن لعقد البيع خصائص أهمها :

- (1) عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين ، وهو عقد ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة .
- (2) العناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي: **منفعة الشيء المؤجر ، والمدة ، والأجرة**
- (3) ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري ، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت ، وهو عقد زمن .
- (4) هناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة ، فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر ، والأجرة تقابل الانتفاع .
- (5) عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر ، فهو عقد ملزم للجانبين ، ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر .
- (6) ولما كان عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية فهو من عقود الإدارة بل أهمها وليس من عقود التصرف .
- (7) ينشئ عقد الإيجار التزامات إيجابية في جانب المؤجر ، بالتمكين من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وتسليم العين في حالة تصلح معها للانتفاع بها ، ويلتزم بإجراء المرمات الضرورية ، وبضمان العيون الخفية ، ولا يقتصر في التقنين المدني الجديد إنشاء التزامات سلبية .

تلك الخصائص تميز عقد الإيجار عن سائر العقود الآخرين، فهو يرد علي

الانتفاع بالشيء ، بينما البيع يرد علي الملكية والإيجار لقاء أجور ، بينما العارية من عقود التبرع ، والمستأجر يرد نفس الشيء المؤجر في نهاية الإيجار .

بينما يرد المقترض مثل الشيء والإيجار يرد علي الشيء بينما عقد المقاوله وعقد العمل وعقد الوكالة ترد علي العمل ، والمستأجر ينتفع بالشيء ، بينما المودع عنده لا ينتفع بل يحافظ عليه .

ويختلف الإيجار عن الشركة في ان المستأجر يدفع أجره معينة للمؤجر وهو حر بعد ذلك في استغلال الشيء المؤجر ، فالمكسب له والخسارة عليه .

أما في الشركة فالشيء المشترك يستغله الشريكان ويقتسمان الربح والخسارة .

وبالنسبة لعقد الزراعة فالأجرة هي نسبة معينة من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض . أما في الشركة فالشريك يقاسم شريكه في صافي ثمن المحصول لا في المحصول نفسه .

وبرغم أن كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة فإن حق المنتفع وإن كان يشبه حق المستأجر إلا أن الحقين يختلفان من وجوه أهمها :

- (1) حق المنتفع حق عيني بينما حق المستأجر حق شخص ،
- (2) حق المنتفع ينقضي حتما بموته . أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته .
- (3) حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض ، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض .
- (4) حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث ، أما حق المستأجر فمصدره دائما هو العقد .

ويجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، كما يجب ، من الوجهة الاقتصادية أن يعطي لكل من رأس المال ويمثله المؤجر ، والعمل ويمثله المستأجر ، نصيبه العادل .

وفي كل بلد متحضر توجد طبقة المؤجرين وطبقة المستأجرين ، ولا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الطبقتين ، وإلا كان كل منهما حربا علي الآخر يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل .

ومما يساعد علي قيام هذا التضامن التشريعي المناسب مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية ، فيعمل المشرع علي جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة ، حتي يسود السلام الاجتماعي بين طبقات الأمة الواحدة .

الأجرة في عقود الإيجار

فيجب أن يقوم تحديدها علي أساس التضامن اللازم بين رأس المال والعمل ، بحيث لا يحذف أحدهما بالآخر ، فكل العاملین ضروري للإنتاج فإذا أريد الأجر الذي يؤديه المستأجر للمؤجر ، وجب أن يراعى في ذلك تحقيق المساواة بين هذين العاملين .

الوسيط - 6- المجلد للدكتور عبد الرازق السنهوري - ص 3 وما بعدها
وكتابة عقد الإيجار طبعة المجتمع الاسلامي ببيروت ص 7 وما بعدها

يلاحظ علي التعريف الذي نصت عليه المادة 558 مدني أنه بين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابي لا سلبي ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا بأن يقتصر علي تركه ينتفع بالعين المؤجرة .

وقد كان للخطة التي اتبعتها المشرع المصري والتي ساير فيها التشريع الفرنسي أثرها في تحديد التزامات المؤجر ، سواء عند ابتداء الإيجار أو في أثنائها

فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين لا بتركه ينتفع بها وعليه أن يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع ،

لا في الحالة التي تكون عليها وقت بدء الانتفاع وهو ملتزم أيضاً ان يتعهد العين بالصيانة ، علي خلاف ما جاء في التقنين المدني القديم من أنه لا يكلف بعمل أي مرمة كانت

وهو ضامن لجميع ما يوجد بالعين المؤجرة ، من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً

صفات عقد الإيجار

يتمتع عقد الإيجار بالخصائص التالية :

هو عقد رضائي: وتستخلص هذه الرضائية من عدم تطلب القانون شكلاً خاصاً لانعقاد الإيجار مما يستوجب الأخذ بالقاعدة العامة في تمام

العقود وهي الرضائية وعلي ذلك فإن الإيجار ينعقد بمجرد تراضي الطرفين عليه أيا كانت الطريقة التي اختارها المتعاقدان للتعبير عن إرادتهما

فينعقد الإيجار بالكتابة رسمية كانت أو عرفية وينعقد مشافهة وينعقد بالإشارة الدالة عليه واستثناء من قاعدة رضائية عقد الإيجار فإن الكتابة في عقد الإيجار الزراعي وفقاً للمادة 36 من القانون 178 لسنة 1952 ركن فيه لا ينعقد بدونها .

هو عقد تبادلي أو ملزم للجانبين: يرتب منذ انعقاده التزامات في جانب كل من المتعاقدين ، أهمها بالنسبة للمؤجر الالتزام بتسليم الشيء المؤجر وبالنسبة للمستأجر الوفاء بالأجرة وتظهر أهمية الصفة التبادلية بعقد الإيجار في عدة نواحي وبخاصة فيما يتعلق بتحديد من يتحمل تبعه الهلاك والفسخ والدفع بعدم التنفيذ .

هو عقد معاوضة: ذلك أن كلا من طرفية يأخذ مقابل ما أعطاه الطرف الآخر، فالمؤجر يخول المستأجر منفعة شيء من الأشياء، وفي مقابل ذلك يدفع المستأجر له مبلغاً من النقود أو يعطيه شيئاً آخر، وتميز هذه الخصيصة عقد الإيجار عن عقد العارية ، إذ يتخلى المعير عن منفعة الشيء المعار دون مقابل .

هو عقد يرد علي المنفعة: الغرض من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة معينة يعود بعدها إلي المؤجر فهو لا يخول المستأجر أي حق علي الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه .

وفي ذلك يتميز الإيجار عن البيع الذي يقصد منه نقل ملكية المبيع نهائياً إلي المشتري بحيث يكون له فضلاً عن استعماله واستغلاله أن يتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية والمادية .

هو من عقود المدة: لما كان الانتفاع بالشيء يستلزم بقاءه في يد المستأجر مدة من الزمن طالت هذه المدة أم قصرت فإن الإيجار يعتبر لذلك من عقود المدة أو العقود المستمرة والإيجار قد يكون عقداً مدنياً (وهو الغالب) وقد يكون تجارياً .

عقد الإيجار- للدكتور محمد لبيب شنب - طبعة 1959 ص 8 وما بعدها

عقد الإيجار في المادة 557 مدني ليبي

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع

بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ” .

مقارنة التزامات المؤجر والمستأجر (وفقاً للقانون)



التزامات المستأجر



دفع الأجرة في الموعد

استخدام العقار للغرض المحدد

المحافظة على العقار

إعادة العقار بحالة جيدة

التزامات المؤجر



تسليم العقار في حالة صالحة

إجراء الصيانة الضرورية

ضمان الانتفاع الهادئ

عدم التعرض للمستأجر

لأغراض إعلامية فقط - استشر محامياً

فيتميز عقد الإيجار بصفتين أساسيتين :

الأولي - إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع . وهذه الصفة تبدو أساسية في عقد الإيجار ، فإذا كان جوهر عقد البيع نقل الملكية .

فجوهر الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة يتفق عليها كل من المؤجر والمستأجر أو يتولى القانون تحديدها إذا لم يكن هناك اتفاق علي المدة .

الثانية - يتم الانتفاع مقابل أجر معلوم وقد يتفق طرفا عقد الإيجار علي مقدار المقابل (الأجرة) ، وعندئذ يجب علي المستأجر الوفاء بالأجر المتفق عليه إلا إذا كان القانون نظم الطريقة التي يتم بها تحديد الأجرة ووضع حد أقصى لها

فعندئذ لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها عن الحد الأقصى المقرر لها قانونا . وإذا لم يتفق المتعاقدان علي مقدار الأجرة تولي القاضي تحديدها .

ومن خصائص عقد الإيجار أنه عقد مسمي ، ذلك لأن القانون تولي تنظيمه وبيان أحكامه ، في الباب الثاني (الفصل الأول) من القانون المدني الليبي من بين العقود الواردة علي الانتفاع بالشيء .

مميزات وخصائص عقد الإيجار الجوهريّة

يتميز عقد الإيجار بالخصائص التالية :

- (1) أنه عقد رضائي - لأنه يتم بمجرد التراضي ودون حاجة إلي شكل معين. ومن المعروف أن رضائية العقد ليست من النظام العام فيجوز الخروج عليها باتفاق صريح قاطع في هذا المعني .
- (2) أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين . فهو يولد علي عاتق المؤجر التزامات معينة تقابلها التزامات آخري تنشأ منه في جانب المستأجر. ولهذا إذا انقضي التزام أحد الطرفين سقط الالتزام المقابل له ، وإذا لم يقم أحدهما بتنفيذ التزامه ، جاز للطرف الآخر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه أن يطلب فسخ العقد ليتحلل منه .
- (3) أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة - فكل من طرفيه يأخذ مقابلا لما يعطي للطرف الآخر ، وهذا ما يميز الإيجار عن العارية التي هي عقد يلتزم به شخص بأن يسلم إلي آخر شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو لغرض معين علي أن يردّه بعد الاستعمال ويترتب علي اعتبار الإيجار معاوضة أنه يعتبر من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر ، فيكون الصبي المميز ناقص الأهلية بالنسبة إليه . إلا أنه لا يجوز أن ننسي أن الإيجار يعتبر في نفس الوقت من أعمال الإدارة ، فيجوز أن يباشره من كان أهلا للإدارة وإن لم يكن أهلا للتصرف .
- (4) أن عقد الإيجار من العقود التي ترد علي المنفعة - وهذا ما يميزه عن العقود التي ترد علي الملكية كعقد البيع .
- (5) أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة- ويترتب علي ذلك أنه يكفي لمباشرته أن يكون المتعاقد قد توافرت فيه أهلية الإدارة متي كان يباشر التصرف لحسابه ، أو تكون له ولاية أو سلطة الإدارة إذا كان يباشره عن الغير .
- (6) الإيجار عقد مستمر أو زمني - لأن الالتزامات الرئيسية الناشئة منه ولو أنها تنشأ من العقد إلا أن تنفيذها لا يتم إلا خلال مدة مستطيلة من الزمن حتي ينقضي الإيجار لسبب من الأسباب ، فالزمن عنصر جوهري في تحديد التزامات كل من الطرفين إذ هو المقياس الذي يقدر به محل العقد .

ويترتب علي ذلك أن **فسخ الإيجار** بسبب عدم تنفيذ أحد الطرفين التزامه لا ينسحب إلى الماضي كما ان فوات الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب غير راجع إلى المستأجر يبرئ المستأجر من دفع الأجر فى المستقبل .

العقود المسماة (البيع والإيجار) دروس للدكتور عبد المنعم البدراوي ص 453 وما بعدها

3- يظهر من تعريف المادة 558 مدنى العقد الإيجار أن الفكرة الأساسية التى تسوده هى أن القانون يحمل المؤجر بالتزام إيجابى

مؤداه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ولا يقتصر على تحميله بالتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بهذا الشيء وفى هذا يتفق قانوننا الجديد مع القانون الفرنسى

وهو يخالف فى هذا الحكم الجوهري قانوننا الملغى الذى لا يحمل المؤجر إلا بالتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بهذا الشيء . وفى هذا يتفق قانوننا الجديد مع القانون الفرنسى

وهو يخالف فى هذا الحكم الجوهري قانوننا الملغى الذى لا يحمل المؤجر إلا بالتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بالشيء وقد تأثر قانوننا السابق فى حكمة ذلك بالشريعة الاسلامية .

عقد الإيجار جزء 1- للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي طبعة 1952 ص 14 وما بعدها

يتضح من تعريف المادة 558 مدنى أن ما يميز الإيجار عن غيره من العقود أن الإدارة المشتركة للمتعاقدين تتجه إلى أحدهما (وهو المؤجر) الثانى (وهو المستأجر) من الانتفاع بشيء معين فى مقابل اجر معلوم .

وإذا استعرضنا التزامات المؤجر لا نجد من بينهما التزاما بتمكين المستأجر من الانتفاع وهو ما يدل على أن هذا التمكين لا يعتبر التزاما إنما نجد المشرع يلزم المؤجر بالتسليم

وهو التزام إيجابى سواء فى القانون القديم أو الجديد لا يمكن ان يوصف هذا الالتزام بانه سلبى فى القانون القديم لمجرد ان المشرع يقضى بتسليم العين المؤجرة بالحالة التى تكون عليها وقت بدء الانتفاع

كما يلتزم المؤجر فى القانون الجديد بالصيانة وهو التزام إيجابى

اما القانون القديم فلم يكن يلزم المؤجر بهذه فليس هناك التزام يمكن ان بوصف بأنه سلبى .

وأخيراً المؤجر بالضمان وهذا الالتزام يشمل فى الوقع عدة التزامات بعضها إيجابى وبعضها سلبى سواء فى القانون الجديد أو القانون القديم **ضمان عدم التعرض** الشخصى إلزام سلبى لأن محله أن يمتنع المؤجر عن التعرض شخصياً للمستأجر أما ضمان التعرض الغير فمحله عمل إيجابى هو دفع التعرض .

ولهذا ننتهى إلى أن الخلاف فى التعبير عن ماهية عقد الإيجار فى تعريفى القانون الجديد لا أثر له على ماهية العقد وإذا كان هناك خلاف بين القانونين فى تنظيم آثار العقد

فليس من وظيفة التعريف أن يبين تلك الآثار والتمكين من الانتفاع يستلزم بالضرورة أن يكون مستمراً ، ولهذا نرى أن المدة ليست عنصراً مستقلاً ، إذ لا يتصور وجود **التمكين من الانتفاع** إلا ممتداً فى الزمن .

عقد الإيجار - الدكتور منصور مصطفى منصور - طبعة 1970 ص 7 وما بعدها

يتحمل المؤجر - سواء فى القانون القديم أو القانون الجديد - يتحمل بعدة التزامات تهدف أساساً إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، وإذا كان أحد هذه الالتزامات يتصف بالسلبية ، وهو الالتزام بالامتناع عن كل فعل من شأنه المساس بانتفاع المستأجر

فإن سائر التزامات المؤجر تفرض عليه القيام بأعمال إيجابية ، وكل ما يمكن استخلاصه من اختلاف تعريف التقنين الجديد عن التعريف الذى أورده التقنين القديم ، هو أن المشرع الجديد قد وسع فى مدى الالتزامات التى يترتبها الإيجار على عاتق المؤجر .

هذه الماد تقابل من مواد نصوص القوانين العربية ، المادة 256 من التقنين المدنى السورى ، المادة 557 من التقنين المدنى الليبى ، المادة 522 من التقنين المدنى العراقى ، المادة 533 من القانون اللبنانى .

وقد ورد هذا النص فى المادة 754 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم 586 فى المشروع النهائى .

ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 558

مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 469 - ص 470

أسئلة شائعة حول عقد الإيجار في القانون المدني

ما هو عقد الإيجار في القانون المدني؟

هو عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعين معينة لمدة محددة مقابل أجر معلوم، ولا يترتب عليه نقل ملكية العين، بل يظل حق المستأجر مقصوراً على الانتفاع بها طوال مدة العقد وفق الشروط المتفق عليها.

ما هي أركان عقد الإيجار الأساسية؟

يقوم عقد الإيجار على ثلاثة عناصر رئيسية: العين المؤجرة (محل الانتفاع) المدة المحددة للانتفاع الأجرة المتفق عليها ويضاف إليها ركن الرضا الصحيح بين الطرفين، فإذا اختل أحد هذه العناصر الجوهرية قد يصبح العقد غير صحيح قانوناً.

ما هي التزامات المؤجر في عقد الإيجار؟

يلتزم المؤجر بتسليم العين في حالة صالحة للانتفاع، وتمكين المستأجر من استعمالها دون إزعاج أو تعرض، وإجراء الصيانة الجوهرية، وضمان العيوب التي تحول دون الانتفاع أو تنقص منه بشكل ملموس.

ما هي التزامات المستأجر تجاه العين المؤجرة؟

يلتزم المستأجر بسداد الأجرة في مواعيدها، واستعمال العين للغرض المتفق عليه، والمحافظة عليها، وعدم إجراء تغييرات جوهرية دون موافقة المؤجر، وردّها عند انتهاء المدة بالحالة التي تسلمها بها مع مراعاة الاستهلاك المعتاد.

هل يجوز إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته؟

الأصل أن العقد يظل قائماً حتى نهاية المدة المتفق عليها، ولا يجوز إنهاؤه بإرادة أحد الطرفين منفرداً إلا إذا وُجد اتفاق يسمح بذلك أو سبب قانوني يبرر الإنهاء، مثل الإخلال الجسيم بالالتزامات.

هل ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر؟

في الأصل لا ينتهي العقد بوفاة أي من الطرفين، بل تنتقل الحقوق والالتزامات إلى الورثة، ما لم يكن العقد قائماً على الاعتبار الشخصي أو تضمن شرطاً صريحاً يقضي بإنهائه في هذه الحالة.

متى يكون عقد الإيجار باطلاً؟

يكون العقد باطلاً إذا انعدم أحد أركانه الجوهرية أو كان محله غير مشروع أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب، أو إذا كان صورياً لا يعكس حقيقة العلاقة بين الطرفين.

ما الفرق بين عقد الإيجار وعقد البيع؟

الإيجار يرد على منفعة الشيء لمدة محددة مقابل أجر، بينما البيع ينقل ملكية الشيء نهائياً إلى المشتري. لذلك يلتزم المستأجر برد العين بعد انتهاء المدة، في حين يحتفظ المشتري بالملكية الدائمة للمبيع.

خاتمة الايجار المدني في القانون المصري

ختاماً: قوة [العلاقة الإيجارية](#) لا تأتي من طول العقد، بل من دقة البنود وإثبات التنفيذ.

عندما تُحكم وصف العين، وتوثق التسليم، وتضبط طريقة السداد، وتضع آلية واضحة للتجديد والإخطار-تقل احتمالات النزاع بشكل كبير.



احجز استشارة قانونية الآن

يمكنك إرسال ملخص حالتك عبر واتساب: 01228890370 وسيتم الرد
الرد عليك في أقرب وقت من فريق المكتب.
! الاستشارة الهاتفية مدفوعة – يُفضل إرسال التفاصيل كتابةً لضمان تقييم دقيق.

تواصل الآن عبر صفحة المكتب: ارسل استشارتك

حجز موعد بمكتبنا بالزقازيق: 01285743047

إذا رغبت في مراجعة صياغتك أو إعداد نموذج متوازن يحميك كمؤجر أو كمتأجر، تواصل معنا لحجز استشارة مختصرة لمراجعة عقد الإيجار قبل التوقيع عبر الاتصال/الواتساب

زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات**

كما يمكنكم الاطلاع على أرشيف مقالات الايجارات من خلال: **قضايا الإيجارات** في مصر وحقوق المالك والمستأجر

كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل.

الخلاصة: هذا المحتوى للتوعية العامة ولا يغني عن استشارة قانونية متخصصة وفق وقائع كل حالة ومستنداتها.

يمكن الرجوع إلى النص الكامل لقانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن تنظيم الإيجارات الجديدة وفق أحكام القانون المدني عبر المصادر التشريعية الرسمية: **نص قانون رقم 4 لسنة 1996** بشأن سريان أحكام القانون المدني على الإيجارات