



المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانون الأردني

يوسف محمد عبيدات

أستاذ القانون المدني- كلية القانون- جامعة اليرموك- الأردن
yusuf@yu.edu.jo

أمجاد محمد بني طه

ماجستير قانون مدني- جامعة اليرموك- الأردن

DOI: <https://doi.org/DOI:10.31559/LCJS2020.1.1.2>

تاريخ قبول البحث: ٢٠٢٠/٣/٢٧

تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٠/٣/١

الملخص:

سنّ المشرع الأردني قواعد لجبر أي ضرر وقع بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية من قبل الأطراف المتعاقدة مُجسداً لذلك نظريته عامة في القانون المدني طالما أنّ الخطأ العقدي الذي انصب على الالتزام التعاقدية؛ كان منبثاً من الأطراف المتعاقدة ابتداءً. وعلى الصّورة الموازية؛ لذلك فإن كلّ إضرار بالغير إلزام به فاعل الضرر بالضمان بموجب المسؤولية عن الفعل الضار، مما شكّل بذلك نسقاً تشريعياً متوازياً لمسؤولية الفرد الشخصية عن تصرفاته التعاقدية، وأفعاله الضارة. ولكنّ اختلال هذا النسق في التوازي كان جلياً في الظهور في ظلّ عدم نصّه على نظرية عامة صريحة تُعالج المسؤولية العقدية إذا كان فعل الإخلال بالالتزامات التعاقدية صادراً من قبل غير المتعاقدين ذوي الارتباط بالعقد. ولذلك جاءت هذه الدراسة لبيان المسؤولية العقدية عن فعل الغير في ظلّ عقد الإيجار في حال الإخلال بالالتزامات التعاقدية التي نشأت عن عقد إيجار صحيح بين المتعاقدين (المؤجر والمستأجر)، لكنّ فعلاً مخالفاً لهذه الالتزامات قد تبعها من قبل الأطراف غير المتعاقدة بشرط وجود ارتباطاً قد وثق الصلة بينهم (الغير)، وبين المتعاقدين سواء كان هذا الارتباط قد تآتى من صيغة تعاقدية كما هو الحال في فرض الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار أو صيغة غير تعاقدية كما هو الحال في حكم الساكنين معهم.

الكلمات المفتاحية: الأطراف الثلاثة؛ الأطراف غير التعاقدية؛ الإيجار؛ المسؤولية التعاقدية.

المقدمة:

إنّ القاعدة العامة مناهة جبر الضرر، تقوم على أساسٍ مُستند إلى وجوب تعويض المتضرر عن الضرر مهما كان منبثاً هذا التعويض ما دام أنّ المصّب له سيكون في وعاء جبر ضرر المضرور، فالعماد الذي تقوم عليه المسؤولية العقدية يقضي بمسائلة المدين عن كلّ خطأ عقدي يصدر منه، وكذا الحكم على فاعل الضرر الذي يلزمه بوجوب تعويض المضرور في المسؤولية عن الفعل الضار. فتتطلب المسؤولية المدنية يُعتبر من أجل أهداف التشريعات السماوية والوضعية، نظراً لما تخمّله هذه المسألة من أهمية كبيرة في كافة مناحي الحياة لذا دائماً ما تُعتبر مناهة تعويض، وفقهي وقضائي، فاحترام إنسانية البشر المبنية على الفطرة الربانية بحقّ الإنسان في التعبير عن رأيه تقضي الاعتراف بإرادتهم، وما تُدسّنه من آثار ما دام أنّ هذه الإرادة مُنظبطة في نهج اجتماعي وتشريعي سليم ومنظّم. فالقوة الملزمة للعقد وفقاً لما يُمليه مبدأ سلطان الإرادة تقتضي بقيام أطراف العقد بتنفيذ ما يقع على عاتقهم من التزامات، فإنّ عدل أيّ منهم عن تنفيذ التزاماته أو تأخّر في تنفيذها أو نقدها بصورة مخالفة تُهضف فكرة تحريك المسؤولية العقدية الشخصية. فالخطأ العقدي مناهة المسؤولية العقدية ابتداءً. ونظراً لقدسية العقد ومكانته بكافة الأبعاد والجوانب فقد عمل المشرع الأردني على إقرار غيره من التشريعات على تنظيم المسؤولية العقدية في حال ارتكاب أخطاء عقديّة من قبل الأطراف المتعاقدة بحقّ الالتزامات التعاقدية. ولكن، ما هو الحكم القانوني لو كانت الأفعال التي أدت إلى الإخلال في تنفيذ الالتزامات التعاقدية قد صدرت من قبل غير المتعاقدين، ولكنهم يُشكلون بذات الوقت ارتباطاً بالأطراف المتعاقدة سواء تجسّد هذا الارتباط بطريقة تعاقدية أو غير تعاقدية، مما يجعلهم في حكم الغير ذي الارتباط بالعقد الذي تمّ خرق التزاماته التعاقدية. أمّا بخصوص المسؤولية عن فعل الغير فقد عولجت في القانون المدني بحيث تُشكل هذه المعالجة نظريته عامة فنَدت المسؤولية عن فعل الغير في إطار الفعل الضار، على التقيض من المسؤولية العقدية عن فعل الغير محلّ الدراسة التي وجدتها نفسها أمام حالة فراغ تشريعي مما تجعل القانوني في جيرة من الأمر، ولُبس وعموض في القهيم حينما يجد نفسه مُضطرباً ببعض التطبيقات المقررة لهذه المسؤولية

الاستثنائية التي تفرّض على المدين تخمّل المسؤولية رغم عدم صدور خطأ عقدي من جانبه، بل أنّ الخطأ صدر من الغير، ومع ذلك يتحمّل المدين المسؤولية. وبالتالي فإنّ المشرع الأردني لم يتبع ذات النهج الذي اتّبعه في معالجة المسؤولية العقدية الشخصية ولا المسؤولية عن الفعل الضار. ونظراً لدقّة هذه المسؤولية الفرعية، فسبكون الإسقاط في هذه الدراسة على محراب عقد الإيجار ممّا سيؤدي لتوضيح موقف المشرع الأردني من المسؤولية العقدية عن فعل الغير على وجه التحديد في ظلّ عقد الإيجار كأحد التطبيقات عليها. إنّ المسؤولية العقدية عن فعل الغير لا تتطلب وجود عقد صحيح بين المسؤول عن الضمان سواء كان في فرض (المؤجر أو المستأجر) وبين الغير الذي قام بالفعل. بل إنّ الأساس القانوني يكمن في البداية من خلال وجود التعاقد الصحيح بين المستأجر والمؤجر. ولكن، وعلى الصورة الأخرى فإنّ هذه المسؤولية تقوم في حالة إناطة مهمة تنفيذ الالتزام العقدي إلى الغير من خلال التعاقد معهم ممّا يجعل المدين الأصلي (المؤجر/المستأجر) مسؤولاً عن أعمال الغير الذي قام بالتعاقد معه في مواجهة الطرف الآخر في عقد الإيجار (المؤجر/المستأجر).

إنّ أهمية إسقاط هذه المسؤولية على عقد الإيجار يكمن في المركز الاجتماعي المهم له لكونه ذي ارتباط بالكثير من الأشخاص. وتتجلى أيضاً أهمية الدراسة في أنّ بحث المسؤولية العقدية عن فعل الغير أمرٌ مستخدمٌ خصوصاً في مكتبة الفقه الأردنيّة؛ فكان من الضروري العمل على تجسيدها في دراسة قانونية مفيدة. وبما أنه لا ضرورة لتكرار القواعد المتعلقة بوجود العقد الصحيح لقيام المسؤولية، فإن هذه الدراسة ستقتصر على دراسة مسألة التنازل عن عقد الإيجار، وموضوع الإيجار من الباطن، ومفهوم البدلاء والمساعدين كطرف ثالث يسأل عن أخطائهما أي من المتعاقدين. وعليه تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: حدود قيام المسؤولية في ظلّ التنازل عن عقد الإيجار والإيجار من الباطن

المبحث الثاني: صور قيام المسؤولية

المبحث الأول: حدود قيام المسؤولية في ظلّ التنازل عن عقد الإيجار والإيجار من الباطن

إنّ الحق القانوني الذي ينشئه عقد الإيجار للمستأجر هو حق شخصي، محلّه ينصب على منفعة^(١). ولأنّ القواعد العامة في القانون المدني تُجيز التصرف في الحقوق الشخصية من حيث الأصل العام، ولأنّ عقد الإيجار غير قائم على الاعتبار الشخصي، فإن مسألة التنازل الكلي عن عقد الإيجار تكون متصورة؛ لتكون بذلك أمام حالة تحلّي مُطلق من تنفيذ الالتزام العقدي بحيث يُنزل به المستأجر عن حقه للغير سواء كان ذلك بعوض أو بغير عوض^(٢). كما يمكن تصور مسألة الإيجار من الباطن والذي يُعتبر تصرف قانوني يُوجز به المؤجر الأصلي حقه بالانتفاع بالعين المستأجرة للغير الذي سيُعدّ مستأجر من الباطن. ويستتبع كلّ من الفرضين جُملةً مُختلفة من الأحكام والآثار القانونية لكلّ حالة على حدى؛ وعلى ذلك سيتم توضيح هاتين الحالتين، وبيان موقف المشرع الأردني من الأخذ بهما أو لا من حيث الأصل العام في القواعد المنظمة لذلك، والاطر المترتب عليهما، وذلك في ثلاث مطالب.

المطلب الأول: التنازل عن عقد الإيجار

يقصد به قيام المستأجر الأصلي بنقل كافة حقوقه والتزاماته المُنتهقة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحلّ محلّه في هذه الحقوق والالتزامات^(٣). فيكون التنازل عن عقد الإيجار بمثابة الإخراج الكلي للمتعاقدين الأصليين من العقد بحيث أنّ هنالك عقد واحداً، وهو عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، ويقوم المستأجر في تحويل حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا العقد إلى التنازل له، أمّا في ظلّ الإيجار من الباطن، فهناك عقد إيجار عقد الإيجار الأصلي، والذي يكون بين المؤجر والمستأجر وعقد إيجار تبعي أو ثانوي يكون فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن^(٤).

^١ لقد عرف المشرع الأردني عقد الإيجار في المادة (٦٥٨) من القانون المدني على أنّه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم" وبناء على ذلك فلا يُمكن القول بأنّ طبيعة عقد الإيجار شخصية بل أنّ صياغة النص القانوني تكون اقرب الي جعل التكييف القانوني له بأنّه حق شخصي ولكن عندما ذكر القانون المدني الحقوق العينية في المادة (٧٠) لم يبق بذكر حق المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجر بالإضافة الي أنّ الجدل الفقهي كبير حول الاصطلاح القانوني الذي استخدمه المشرع عند صياغة التعريف السابق وليس مجال بحثنا هنا للخوض في تحديد طبيعة هذا الحق ولكننا نتجه مع ما ذهب اليه الرأي الراجح بأنّ حق المستأجر في الانتفاع هو حق شخصي وليس حق عيني/للتوسع في الموضوع أنظر في ذلك: سليمان مرقس، شرح القانون المدني العقود المسماة، الجزء الثالث، المجلد الثاني "عقد الإيجار"، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، الطبعة الرابعة، ١٩٨٥، ص ٢٤-٢٦.

^٢ أنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ٢٩١٩/٢٠١٢، (هيئة عامة) تاريخ ٢٠١٤/٢٠٢٠ منشورات عدالة بحيث نص على أنّ "تنازل المستأجر الأصلي عن الإجارة للغير من شأنه إخراج المستأجر الأصلي من العلاقة العقدية التي قامت على الإجارة الأصلية وحلول المنازل له في حقوق الإجارة محله تجاه المالك المؤجر ويضمن المستأجر تنفيذ الالتزام".
^٣ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "العقود الواردة على الانتفاع بالشيء"، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة، ٢٠١١، ص ٦٢٠.

^٤ أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ٨٤٥/١٩٩٠ (هيئة خماسية) تاريخ ١٠/٢٧/١٩٩٠ منشورات عدالة.

وبالتالي فَيَتَمَخَّصُ عَنِ التَّنَازُلِ مَسْأَلَتَيْنِ تَكْمُنُ الْأُولَى فِي وِلَادَةِ حَوَالَةِ الْحَقِّ مِنْ خِلَالِ صِفَةِ الْمُسْتَأْجِرِ بِاِغْتِيَابِهِ دَائِنًا عَقْدِيًّا بِالْحُقُوقِ الَّتِي يُؤْتِمِهَا لَهُ عَقْدُ الْإِيجَارِ بِمُوَاجَهَةِ الْمَدِينِ الْعَقْدِيِّ وَهُوَ الْمُؤَجَّرُ أَمَّا الْوِلَادَةُ الثَّانِيَّةُ؛ فَتَتَبَلَّوْرُ مِنْ خِلَالِ صِفَتِهِ كَمَدِينٍ عَقْدِيٍّ بِالْإِلْتِمَاتِ الَّتِي يُرْتَبِهَا عَلَيْهِ عَقْدُ الْإِيجَارِ فِي مُوَاجَهَةِ الدَّائِنِ الْعَقْدِيِّ، وَهُوَ الْمُؤَجَّرُ لِيَكُونَ بِعَمَلِيَّةِ التَّنَازُلِ مُجِبًا كَلًّا مِنْ صِفَتِهِ تَمَثُّلًا بِالْحُقُوقِ وَالْإِلْتِمَاتِ الْمُرْتَبَةِ عَلَيْهِ لِصَلَابِ الْمُنْتَازِلِ لَهُ.

وقد نصّت المادّة (٧٠٥) على أنّه "إذا أجزر المُستأجرُ المأجورُ بإذن المُؤجرِ فإنَّ المُستأجرَ الجديداً يحلُّ محلَّ المُستأجرِ الأوّلِ في جميع الحقوق والالتزاماتِ المُرتبَةِ بِمُقْتَضَى الْعَقْدِ الْأَوَّلِ"، وبذلك فإنَّ التَّنَازُلَ عَنِ الْإِيجَارِ يَتَحَقَّقُ إِذَا قَامَ (أ) فِي تَأْجِيرِ (ب) عَقَارًا مَا بِمُوجِبِ عَقْدِ إيجارٍ مُبْرَمٍ بَيْنَهُمَا، وَتَنَازُلَ بَعْدَ ذَلِكَ (ب) عَنِ هَذَا الْعَقْدِ إِلَى (ج) فَيَحُلُّ هَذَا الْآخِرُ مَحَلَّهُ فِي كَافَةِ الْحُقُوقِ وَالْإِلْتِمَاتِ الْمُرْتَبَةِ عَلَى الْعَقْدِ وَبِذَلِكَ يَكُونُ هُنَاكَ عَقْدُ إيجارٍ وَاحِدٍ وَهُوَ الْعَقْدُ الْمُبْرَمُ بَيْنَ الْمُؤَجَّرِ وَالْمُسْتَأْجِرِ الْأَصْلِيِّ، وَحَيْثُ أَنَّ الْمُسْتَأْجَرَ تَنَازَلَ عَنِ الْإِيجَارِ إِلَى (ج)، فَيَحُلُّ (ج) مَحَلَّ (ب) فِي عَقْدِ الْإِيجَارِ الْأَصْلِيِّ بِجَمِيعِ شُرُوطِهِ وَأَوْصَافِهِ وَأَحْكَامِهِ. وَيَتَضَعُ بِاسْتِقْرَاءِ الْقَارِئِ لِلْمَادَّةِ (٧٠٥) بَأَنَّ هُنَالِكَ حَوَالَةً حَقِّ (تَنَازُلٍ عَنِ عَقْدِ الْإِيجَارِ) وَلَيْسَ إيجارًا مِنَ الْبَاطِنِ خُصُوصًا وَأَنَّ الطَّبِيعَةَ الْقَانُونِيَّةَ لِعَقْدِ الْإِيجَارِ تَمْنَحُ الْمُسْتَأْجَرَ حَقًّا شَخْصِيًّا عَلَى مَنَفَعَةِ الْعَقَارِ الْمُسْتَأْجَرِ، وَهَذَا يُخَوِّلُهُ الْحَقِّ فِي حَوَالَةِ هَذَا الْحَقِّ الشَّخْصِيِّ لِغَيْرِهِ، بِالْإِضَافَةِ إِلَى أَنَّ النُّصُوصَ الْقَانُونِيَّةَ تَتَضَعُ مِنْ خِلَالِ مَضْمُونِهِ، وَلَيْسَ مَحْدُودِيَّةً صِبَاغِيَّةً فِي بَعْضِ الْأَحْيَانِ.

بمعنى أنّ المادّة سَالَفَةَ الذِّكْرِ عَالَجَتْ فَرَضَ وُجُودِ عَقْدِ إيجارٍ وَاحِدٍ فَقَطْ وَلَمْ يَتِمَّ إِبْرَامُ عَقْدٍ ثَانٍ، بَلْ كُلُّ مَا حَدَثَ أَنَّ الْمُسْتَأْجَرَ الْأَصْلِيَّ قَدْ قَامَ بِتَحْوِيلِ الْحُقُوقِ وَالْإِلْتِمَاتِ الْمُرْتَبَةِ عَلَى عَقْدِ الْإِيجَارِ الَّذِي يَبْنِيهِ وَيَبْنِي الْمُسْتَأْجِرُ إِلَى مُسْتَأْجِرٍ جَدِيدٍ بِمُوَافَقَةِ الْمُؤَجَّرِ، وَرِضَاهُ. وَبِالتَّالِي هَذَا هُوَ الْأَسَاسُ الْقَانُونِيُّ الَّذِي يُمَكِّنُ الْاسْتِنَادَ إِلَيْهِ لِمَوْضِعِ التَّنَازُلِ عَنِ عَقْدِ الْإِيجَارِ بِمُوجِبِ الْأَحْكَامِ الْخَاصَّةِ لِعَقْدِ الْإِيجَارِ الْوَارِدَةِ فِي الْقَانُونِ الْمُدْنِيِّ بِالرَّغْمِ مِنْ أَنَّ هَذَا النَّصَّ مَا هُوَ إِلَّا مِنْ بَابِ التَّكَادُّمِ لِلِقَوَاعِدِ الْعَامَةِ الْوَارِدَةِ فِي مُعَالَجَةِ حَوَالَةِ الْحَقِّ فِي الْقَانُونِ الْمُدْنِيِّ بِحَيْثُ أَنَّ حَوَالَةَ الْحَقِّ إِذَا قَامَتْ بِصُورَةٍ صَحِيحَةٍ مُسْتَوْفِيَّةً لِكَافَةِ الشُّرُوطِ الَّتِي أَوْجَبَهَا الْقَانُونُ فَإِنَّ الْمُحِيلَ يَخْرُجُ مِنَ الْإِلْتِمَاتِ الْعَقْدِيِّ بِرَمْتِهِ. وَعَلَى ذَلِكَ فَتَنَخَّلُ بِالنَّيْجَةِ إِلَى أَمْرَيْنِ أَنَّ اسْقَاطَ هَذَا الْحُكْمِ عَلَى الْمَسْئُولِيَّةِ مَدَارِ الدَّرَاسَةِ تَجْعَلُ الْمُسْتَأْجَرَ الْقَدِيمَ يَمْنَعُ عَنِ عَقْدِ الْإِيجَارِ، وَلَا مَجَالَ لِلْبَحْثِ فِي مَسْئُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ الشَّخْصِيَّةِ أَوْ تِلْكَ الَّتِي تَكُونُ عَنِ فِعْلِ الْغَيْرِ، وَبِأَنَّ حُكْمَ هَذِهِ الْمَادَّةِ لَا يُعَالِجُ الْفَرْضَ الْقَانُونِيَّ لِلْإِيجَارِ مِنَ الْبَاطِنِ (٥).

وبالتالي فإنّه، وأن كان ظاهر النصّ يوحي من خلال وجود لفظة (أجزر) و (العقد الأول) بان يتبادر إلى الذهن بان المُشْرِخَ قد قصد الإجازة من الباطن، لكن في الحقيقة هو تحدّث عن التنازل عن الإيجار في هذه المادة وهذا واضح عندما ذكر (المستأجر الجديد يحل محلّ المُستأجر الأول). وفي هذا دلالة على حوالة الحقّ التي تكون في التنازل عن الإيجار لا في الإيجار من الباطن من قبيل المُستأجر الأصلي للمُستأجر الفرعي، وعلى هذا فلا يسأل المُستأجر الأصلي عمّا قام به المُستأجر الذي تم التنازل له عن الاخطاء التي أدت إلى الإخلال بالعقد؛ لأنّه خرج من الرابطة العقدية وحل محلّه المُستأجر الذي تم التنازل له والذي يبقى مسؤولاً مسؤوليّةً عقديةً شخّصيةً عن أيّ خطأ عقديّ يصدر من قبيله في حالة التنازل عن عقد الإيجار.

المطلب الثاني: التّأجير من الباطن

يقصد به قيام المُستأجر الأصلي بتأجير كلّ أو بعض حقه من الانتفاع بالعين المُستأجرة إلى شخصٍ آخر من خلال الاتّفاق على أجرٍ مُعيّنٍ فيمّا يبيّنهم. لقد نصّت المادّة (٧٠٣) من القانون المدني على أنّه "لا يجوز للمُستأجر أن يؤجّر المأجور كلّهُ أو بعضهُ من شخصٍ آخر إلا بإذن المُؤجر أو اجازته" (١١)، أما المادّة (٧٠٦) فقد نصّت على أنّه "إذا فسّخ عَقْدُ الْإِيجَارِ الْمُبْرَمُ مَعَ الْمُسْتَأْجِرِ الْأَوَّلِ كَانَ لِلْمُؤَجَّرِ حَقُّ نَقْضِ الْعَقْدِ الْمُبْرَمِ مَعَ الْمُسْتَأْجِرِ الثَّانِي وَاسْتِرْدَادِ".

فإذا قام (أ/المؤجر) بإبرام عَقْدِ إيجارٍ مَعَ (ب/المستأجر) ثم قام (ب) بإعادة تأجير العقار ذاته إلى (ج/مُستأجرٍ ثاني) فهذا الفرض القانوني يُسمى إيجاراً من الباطن، أي في الإيجار من الباطن يوجد عقدان: الأول بين المُؤجرِ والمُستأجرِ الأصلي، والثاني بين المُستأجرِ الأصلي والمُستأجرِ من الباطن، وقد يختلف العقدان عن بعضهما من حيث الشُّروطِ كالأجرة - المدّة... الخ، وقد يتفق العقد الثاني مع العقد الأول، وتكون الشُّروطُ واجدةً في كلا العقدين. وبالتالي فإنَّ الإيجارَ من الباطن يكون بمقتضى عَقْدٍ جَدِيدٍ وَبِأَحْكَامٍ جَدِيدَةٍ أَوْ بِمُقْتَضَى عَقْدٍ جَدِيدٍ وَبِذَاتِ الْأَحْكَامِ، بِمَعْنَى لَا بُدَّ مِنْ وُجُودِ عَقْدَيْنِ صَحِيحَيْنِ حَتَّى نَقُولَ بِوُجُودِ إيجارٍ مِنَ الْبَاطِنِ.

وبناءً عليه سَيَتِمُّ الْحَدِيثُ عَنْ رَأْيَيْنِ حَوْلَ كَيْفِيَّةِ مُعَالَجَةِ الْمَشْرِخِ الْأُرْدُنِيِّ لِمَوْضِعِ الْإِيجَارِ مِنَ الْبَاطِنِ يَتَمَثَّلُ الْأَوَّلُ فِي عَدَمِ وُجُودِ الْإِيجَارِ مِنَ الْبَاطِنِ وَذَلِكَ بِالْإِسْتِنَادِ إِلَى ظَوَاهِرِ النُّصُوصِ، وَتَفْسِيرِ أَحَدِ الْقَرَارَاتِ الصَّادِرَةِ عَنْ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ، وَثَانِيهِمْ بِإِقْرَارِ وُجُودِ الْإِيجَارِ مِنَ الْبَاطِنِ مِنْ خِلَالِ قِرَاءَةِ النُّصُوصِ الْقَانُونِيَّةِ جُمْلَةً وَاحِدَةً فِي ظِلِّ الْقَانُونِ الْمُدْنِيِّ، وَقَانُونِ الْمَالِكِينَ وَالْمُسْتَأْجِرِينَ، وَقَانُونِ التَّأْجِيرِ التَّمْوِيلِيِّ. وَعَلَيْهِ نَتَنَاوَلُ هَذَيْنِ الْإِتْجَاهَيْنِ فِي فِرْعَيْنِ.

٥ للتوسع في فهم موضوع الإيجار من الباطن أنظر في ذلك حسام الدين كامل الأهواني، عقد الإيجار، دون دار نشر، دون مكان نشر، الطبعة الثالثة، ١٩٩٨، ص ١٧٠-١٧٣

١ أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ٢٠١١/٢٤٤٢ (هيئة خماسية) تاريخ ١٨/١٠/٢٠١١ منشورات عدالة/ وقرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ١٩٩١/٨٠٢ (هيئة ثلاثية) تاريخ ١٢/١٢/١٩٩٢ منشورات عدالة.

الفرع الأول: الاتجاه القاضي بعدم معالجة الإيجار من الباطن من حيث الأصل العام

أن القارئ لِمَحْوِ المادة (٧٠٦) يتبين له أن هنالك عقدي إيجار، وبالتالي وكان المُشْرِعُ اعترف بوجود الإيجار من الباطن في هذا النص من خلال دلالة لفظه على وجود عقدين؛ لكنه عارض الأمر بأن خلط بعد ذلك بتبعية العقد الثاني للعقد الأول، ونرى أن مثار الخلاف ينبثق من هنا، يجعل تبعية العقد الثاني للعقد الأول وجوداً وعدمًا حيث ذكر فيه "إذا فسح عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لجوره حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور"، فورود لفظة العقد الأول والثاني قد تُعطي انطباعاً للنظر الأولى أن هناك إيجاراً من الباطن، إلا أنه في الإيجار من الباطن كما ذكرنا يكون فيه عقدان مستقلان والنظرية العامة للعقد تحكّم باستقلالية العقود من حيث القيام والانقضاء، ومبدأ سلطان الإرادة وحرية الأطراف في إبرام العقود تقضي أن الإرادة هي من أقامت العقد، وهي من تُبنيه، ولا يُمكن ربط عقد الإيجار الثاني مع الأول من حيث الانقضاء في ظل هذه المبادئ الراسخة.

وعلى ذلك، فكيف يُمكن التوفيق بين الأمر؟، إن قراءة النصين معاً لِدَفْعِ التعارض بينهما يقضي بأن الأصل العام في القانون المدني بأن الإيجار من الباطن غير جائز، وبأن المادة (٧٠٥) تحدثت عن الموافقة من المُوَجِّرِ على الإجارة التي تقضي بأن نكون أمام حوالة حق بمعنى التنازل عن عقد الإيجار، وبالتالي إذا لم يُوافق المُوَجِّرُ يبقى التكليف القانوني لهذا التصرف وفقاً للقواعد العامة؛ بأنه عقد موقوف على إجازة المُوَجِّرِ أي إذا وجد الإذن تُطبق نص المادة (٧٠٥) ويكون حوالة حق. وبالتالي لا يتصور وجود المسؤولية عن فعل الغير لعدم وجود الإيجار من الباطن، أما المادة (٧٠٦) فتطبق في حالة عدم وجود الإذن، فيبقى عقداً موقوفاً على إجازة المُوَجِّرِ لاعتبار أن إبرام العقد من دون إذن المُوَجِّرِ هو سبب موجب للفسخ، أي أنه إذا لم يعط المُوَجِّرُ الإذن للمستأجر، ورغم ذلك تنازل عن الإجارة؛ فهذا سبب موجب لفسخ العقد الأصلي والعقد الثاني يبقى موقوف على إجازة المُوَجِّرِ فأن إجازة نفذ، وأن لم يُجزئه فسح العقد^(٧).

وبناءً على ذلك، وتطبيقاً للقواعد العامة في القانون المدني؛ فإن قيام المستأجر بإعادة تأجير العقار المستأجر أو التنازل عن عقد الإيجار بغير إذن المُوَجِّرِ، فيه مخالفة للأصل العام مما يؤدي إلى تكليف فعل المستأجر بالخطأ العقدي الموجب لقيام المسؤولية العقدية الشخصية التي يستتبعها قيام حق المُوَجِّرِ بالمطالبة بالتنفيذ العيني باعتباره أن عقد الإيجار الثاني هو عقد موقوف، وبالتالي يستتبع حقه بالمطالبة بإخلاء المُنْتَازِلِ إليه أو المستأجر من الباطن من العقار^(٨). أما احتفاظه بحقه بالمطالبة بفسخ عقد الإيجار بموجب المادة (٢٤٦) من القانون المدني^(٩)، فلقاضي الموضوع السلطة التقديرية لإجابة طلب المدعي (المُوَجِّرِ) بفسخ عقد الإيجار الأصلي من عدمه، وسواء كان طلب المُوَجِّرِ التنفيذ العيني بالإخلاء أو فسح عقد الإيجار الأصلي، فإن له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية، ويبقى المستأجر من الباطن وكذا المُنْتَازِلُ له عن عقد الإيجار ذو احتفاظ بحقهما في الرجوع على المستأجر الأصلي بضممان التعرض والاستحقاق أو المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهما نتيجة الإخلاء طالما أنهما حسني النية^(١٠).

أما بخصوص موقف محكمة التمييز ففي قرارها رقم (١٩٨٥/٣٧٣) كانت قد نسبت هذا الخطأ الذي وقع فيه المُشْرِعُ في المادة (٧٠٦) عند قراءتها مع المادة (٧٠٥) إلى أنه عائد إلى أن قانون المالكين والمستأجر الأردني رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢ كان يُنظّم عقد الإيجار من الباطن في ذلك الحين، والذي كان يُمرق بين المستأجر، وهو الشخص الذي شغل العقار بموافقة المالك، أما المستأجر الفرعي هو الشخص الذي يُشغل العقار بإجاره آخر، وبذلك كان هنالك تطبيقاً فعلياً لفكرة الإجارة من الباطن ثم في القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لغي هذه الفرضية مع بقاء الاحتفاظ بتلك النصوص الواردة في القانون المدني؛ مما أدى إلى وجود هذا الخطأ^(١١).

وبذلك فإذا تم إبرام عقد إيجار من الباطن بموافقة مالك العقار؛ فإن العقد يكون صحيحاً ونافذاً بحيث أن عقد الإيجار هذا الفرض لا يتفد إلا بموافقة المالك سواء كانت هذه الموافقة لمقتضيات العقد المبرم بين الطرفين أو لمقتضيات قانون المالكين والمستأجرين، وبالتالي فإن قيام المستأجر من الباطن بإبرام عقد الإيجار مع المستأجر الأصلي وقيامه بتنفيذ كامل التزاماته التعاقدية من حيث دفع كامل الأجرة وغيره، فإن عقده يكون بهذه الصورة نافداً بحق المالك وبالتالي لا يجوز فسحه بالإرادة المنفردة حيث نصت المادة (٢٤١) على أنه "إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد

^٧أراء قدمت في محاضرات القيت على طلبة الدراسات العليا (كلية القانون-جامعة اليرموك) للفصل الدراسي الأول لعام ٢٠١٨/٢٠١٩ من قبل أ.د يوسف محمد عبيدات في مساق المسؤولية العقدية، وأنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ١٩٩٩/٦٤٦، (هيئة خماسية)، تاريخ ٢٠٠٠/١/١٩.

^٨أنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٦٨/١٧٥ سنة ١٩٨٦ القاضي بأنه "إذا لم يكن المستأجر مفوضاً بتأجير المأجور الي صغير فأن قيامه بتأجير يعتبر مخالفة تستوجب التخلية".

^٩نصت المادة (٢٤٦) على أنه ١- في العقود الملزمة للجائين إذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الاخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد او بفسحه ٢- ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال او تنظره الى اجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ والتعويض في كل حال أن كان له مقتضى".

^{١٠}أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ٢٠٠٩/١٥٢٤ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٩ منشورات عدالة، بحيث قضى بأن لجوء الخصم الي القضاء ينصب على عرض وقائع الدعوى ولا يطلب منه تكليف هذه الوقائع وبيان النص الذي ينطبق على هذه الوقائع، وحيث أن عقد الإيجار قد ورد ببندة الثالث ما لا يُجزئ به للمستأجر تأجير المأجور كله او بعضه الا بموافقة المُوَجِّرِ الخطية فإن ما توصلت اليه المحكمة يتفق مع القانون بطلب الاخلاء.

^{١١}قرار محكمة التمييز رقم (١٩٨٥/٣٧٣)، الصادر بتاريخ ١٩٨٥/١/١م، (هيئة خماسية)، منشورات قسطاس.

العاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالرأضي أو التفاضي أو بمقتضى نص القانون"، وبناءً على ذلك فإن القول بمشروعية حق المالك في فسح العقد مع المستأجر الثاني إذا فسح العقد مع المستأجر الأول يكون صحيحاً إذا لم تثبت نفاذ عقد الإيجار مع المستأجر من الباطن في مواجهة المالك بمعنى إذا لم تثبت موافقة المالك على إبرام عقد الإيجار من الباطن، ولكن التساؤل الذي يثار هنا هو أن مسألة عدم نفاذ العقد بحق المالك تثبت له حكماً حق فسح عقد الإيجار وبالتالي ما هي الحكمة التشريعية من اقرار المشرع للتبعية في نص المادة (٧٠٦) خصوصاً إذا علمنا بأن المادة (١٠/هـ) من قانون المالكين والمستأجرين قد أخذت بذات النص القانوني رغم إقرار هذا القانون بصورة مباشرة للإيجار من الباطن؟، يمكن إيجاد الحل لهذا التساؤل من خلال الرأي الثاني الذي يقضي بمعالجة الإيجار من الباطن من حيث الأصل العام من خلال قراءة النصوص القانونية والقرارات القضائية جملة واحدة وفقاً للآتي:

الفرع الثاني: الاتجاه القاضي بمعالجة الإيجار من الباطن من حيث الأصل العام

لعل الإجابة على التساؤل السابق ترجع إلى أن رؤية المشرع في افتراض هذا الفسخ لا يمكن تصورها إلا في حالة وجود الإيجار من الباطن ووجود الموافقة من المالك لكن سبباً موجباً للفسخ افترن في عقد الإيجار الأصلي مما أدى إلى إعطاء القانون الحق للمالك في فسح عقد الإيجار من الباطن. بالإضافة إلى أن هذا التفسير يمكن حمله جُملة واحدة مع ما ورد في قرار محكمة التمييز رقم (١٩٨٥/٣٧٣) سابق الذكر والذي يؤكد أن نص المادة (٧٠٦) الوارد في القانون المدني كان متأتياً من أن قانون المالكين والمستأجرين سابقاً كان ينص بصورة مباشرة على الإيجار من الباطن ولكن تم تعديله فيما بعد بهدف معالجة الإيجار من الباطن دون تعديل نصوص القانون المدني من خلال الإبقاء على هذه النصوص مما أدى إلى إثارة هذا اللبس (١١٢)، فنضيف بدورنا رأياً يقضي بالتأكيد على مضمون ما جاء به بحيث ان القانون السابق بالفعل كان يعالج الإيجار من الباطن بصورة مباشرة، ولكن حتى في ظل قانون المالكين والمستأجرين الحالي فان الإيجار من الباطن ما زال نافذاً ومعالجاً وذلك من خلال الاخذ بمفهوم المخالفة لما ورد في المادة (٣/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين فقد أجازت للمؤجر طلب إخلاء المأجور إذا قام المستأجر في تأجير قسم من العقار المؤجر أو كله لشخص آخر أو سمح له بإشغاله أو أخلاه لشخص آخر دون موافقة المالك الخطية وبالتالي اذا كان هنالك موافقة سابقة فان الإيجار من الباطن يكون موجوداً وصحيحاً ولا يشكل سبباً موجباً للفسخ (١١٣). وعلى ذلك فإن الحلول/ التنازل عن عقد الإيجار الوارد في المادة (٧٠٥) يشمل الحقوق التعاقدية فقط، ولا يشمل الحقوق الواردة على قانون المالكين والمستأجرين؛ وبالتالي إذا تم إبرام عقد إيجار من الباطن بموافقة المالك؛ فإن هذا لا يشكل سبباً موجباً للخطأ العقدي، ولكنه إذا ما توافرت حالة من حالات الإخلال الأخرى بحق المستأجر الأول فيحكم بها، وبالتالي يطبق نص المادة (٧٠٦) الذي يقضي بتبعية فسح عقد الإيجار الثاني ارتباطاً بفسح عقد الإيجار الأول (١١٤).

وهذا ما يؤكد الربط مع المادة (٧٠٣) والتي تقضي بجواز الإيجار من الباطن، ولكن هذا الجواز مقيد بالإذن في محراب القواعد العامة الواردة في القانون المدني والقواعد الخاصة بمفهوم المخالفة في ظل قانون المالكين والمستأجرين وبالتالي إذا ما توافر الإذن بعقد الإيجار من الباطن؛ فإن المستأجر من الباطن سيمثل أحد بدلاء المستأجر الأصلي. بالإضافة إلى أن النص القانوني المباشر الذي يحضر الإيجار من الباطن ما ورد في المادة (١/٧٣٢) من القانون المدني بحيث نص على أنه "لا يجوز للمزارع أن يؤجر الأرض أو يوكل زراعتها لغيره إلا برضا صاحب الأرض" فهذا يعزز ما سبق بيانه. وعلى ذلك وبصفة أن قانون المالكين والمستأجرين قانوناً خاصاً بخصوص تنظيم الرابطة التأجيرية فيما بين أطراف عقد الإيجار فقد كان منسجماً مع ما ورد في القانون المدني الأردني من أحكام بخصوص الإيجار من الباطن باعتباره الشريعة العامة وبذلك كان التوافق بينهما بخصوص مسألة تنظيم تصرفات المستأجر فيما يتعلق بالتنازل عن عقد الإيجار والإيجار من الباطن فالأصل هو المنع طالما لم يكن هنالك اذن ولكن طالما وجد اذن المؤجر أو إجازته فلا خلاف في معالجة المشرع لذلك وهذا ما تم التوصل إليه بقراءة ترابط النصوص جملة واحدة (١١٥).

بالإضافة إلى أن قانون التأجير التمويلي قد عالج موضوع الإيجار من الباطن بصورة مباشرة وصريحة لعقود الإيجار التي يقع تنظيمها في كنف هذا القانون (١١٦)، وبذلك يكون المشرع قد رتب حكماً قانونياً يقضي بتبعية عقد الإيجار من الباطن إلى عقد الإيجار الأصلي لتكون بذلك جميع النصوص

^{١٢} أنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ٢٠١٩/٣٩٢٢، (هيئة عامة)، تاريخ ٢٠١٩/٨/١٨ منشورات عدالة.

^{١٣} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٩١/٣٠، (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٩١/٢/٢١ منشورات عدالة، بحيث نص على أنه "على محكمة الموضوع الموضوع البحث فيما اذا كان المستأجر الاصلي قد تنازل عن حقوقه في المأجور بعد التأجير المتكرر للغير ام لا لأنه أن تنازل عن هذا الحق فلم يبقى له أي حق في المأجور الذي اصبح من حقوق المتنازل لهم بحق الحل، فإن تصرف المستأجر الفرعي الاول بحقوق الاجارة دون موافقة المالك يشكل سبباً للتخلية".

^{١٤} أنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٨٥/٣٧٣، (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٨٥/٨/٢٤ منشورات عدالة.

^{١٥} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٥٩/٣٥١ بحيث قضت بأنه "إذا كان عقد الاجارة ينص على أن الدار لشخص يشغلها سكناً خاصاً له، فإن أي اجارة فرعية يجب أن تستند إلى موافقة خطية من المالك".

^{١٦} تنص المادة (٩/ج) من قانون التأجير التمويلي على أنه "لا يترتب على تأجير المأجور من الباطن أي مساس في حقوق المستأجر والتزاماته المحددة في عقد التأجير في مواجهة المؤجر". وبناءً على ذلك يكون المشرع الأردني في ظل الأحكام القانونية الخاصة في قانون التأجير التمويلي قد عالج مسألة التأجير من الباطن بنود قانونية صريحة، ومباشرة ليُجسد بذلك تطبيقاً قانونياً واضحاً يفرض قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير.

القانونية التي قضت بالتبعية في ظل القانون المدني الأردني، وقانون المالكين والمستأجرين، وقانون التاجر التمولي قد اتحدت على فكرة واحدة في حال وجود الإيجار من الباطن.

المطلب الثالث: الأثر القانوني المترتب على التنازل عن عقد الإيجار والايجار من الباطن

أن الأثر القانوني الذي ترتبه عمليته التنازل عن عقد الإيجار إذا ما قامت بصورتها القانونية السلمية يُمكن تلخيصه بفكرة ترتكز على عنصرين هما: إخراج المُستأجر الأصلي من العلاقة التعاقدية برمتها وإحلال المُستأجر الجديد (المتنازل له) في العلاقة التعاقدية برمتها (١٧).
أما بخصوص الإيجار من الباطن الذي يُنشئ جملة من العلاقات القانونية تتمثل في ثلاث مفاصل: أولهم تلك التي بين المُستأجر الأصلي؛ وهو ذاته (المُستأجر الأول أو المُؤجر الثاني) والمُستأجر من الباطن وهو ذاته (المُستأجر الثاني)، وثانهم العلاقة فيما بين المُؤجر الأول والمُستأجر الأول، وثالثهما فيما بين المُؤجر الأول والمُستأجر من الباطن وسيتّم بيانهم كالآتي:
أولاً: علاقة المُستأجر الأصلي بالمُستأجر من الباطن:

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار الثاني وقد يكون العقد الثاني مُتفقاً مع العقد الأول، وقد يكون مُختلفاً عنه من حيث الشروط والأحكام ولكن ما يُعنيننا هنا هو أن المُستأجر الأصلي يكون في حكم التكييف القانوني للمؤجر من حيث الالتزامات والحقوق التي ترتب عليه وله في مواجهة المُستأجر من الباطن؛ لأنه على الصورة الموازية سيكون هذا الأخير مُستأجراً مُلتزماً في مواجته بالحقوق والالتزامات التي يربتها عقد الإيجار الثاني الذي تم إبرامه فيما بينهما، وعلى ذلك؛ فإذا ما تم ارتكاب فعلٍ مُخلٍ مُنصباً على أحد هذه الالتزامات التعاقدية تقوم المسؤولية العقدية الشخصية بحق كلٍ منهم بحسب فرض المُخلٍ بالالتزام منهم (١٨).
ثانياً: علاقة المُستأجر الأصلي بالمُؤجر الأصلي:

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار الأصلي/الأول، وهذا يُبقي المُستأجر الأصلي على حالةٍ بحيث يبقى مسؤولاً ومُحقوقاً اتجاه المُؤجر الأصلي عن الالتزامات والحقوق التي ترتبت بذمته وله بمقتضى عقد الإيجار الأول، وبما أن عقد الإيجار من الباطن نشأ بصورة سليمة بعلم وموافقة المُؤجر الأصلي

ويجب الإشارة إلى أن الموافقة الخطية تُشكل أساساً لقيام عقد التاجر التمولي صحيحاً، وبذلك فإن إبرام عقد الإيجار التمولي من الباطن بغير موافقة المالك يُشكل بطلان للعقد، وهذا ما قضت به المادة (٩/ب) بقولها "يكون عقد التاجر من الباطن باطلاً إذا لم تكن هناك موافقة خطية من المُؤجر". بالإضافة إلى اشتراط المُشرع لعدَم جواز مجاوزة عقد الإيجار من الباطن لمدة عقد التاجر الأصلي، ولعلنا أن عقد الإيجار من الباطن لم يكن ليقيم لولا وجود عقد التاجر الأصلي فإنه ما تبين بطلان عقد التاجر الأصلي؛ فإنه سيؤدي إلى بطلان عقد التاجر من الباطن.

ومما يجب الإشارة إليه في هذا المقام بأن المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين والمستأجرين قد نصت على أنه "ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية: ٣- إذا أجز المُستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية وأخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة"، وعلى ذلك فإن الإيجار من الباطن من حيث الأصل العام في قانون المالكين والمستأجرين يتطلب موافقة المالك الخطية ليكون بذلك مُتفق مع الحكم الوارد في قانون التاجر التمولي من حيث اشتراط الموافقة، ولكن عدم الحصول على هذه الموافقة يُشكل حالة من الحالات التي تُجيز للمالك الأصلي المُطالبة في إخلاء المأجور وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين بخلاف قانون التاجر التمولي التي رتبت حكماً قانونياً يقضي ببطلان العقد. أنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٨٨/٦٤٦ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٨٨/٧/٢٠ وقرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٩٦/١٢٤٦ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٩٦/٤/١٣ منشورات عدالة. ولقد نصت المادة (٩/هـ) من قانون التاجر التمولي على أنه "يترتب على فسح عقد التاجر الأصلي فسح عقد التاجر من الباطن حُكماً، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وفي هذه الحالة إذا رغب المُؤجر الاستمرار بتأجير المأجور يكون للمستأجر من الباطن حق الأولوية في استئجار وفقاً للشروط والأحكام الواردة في عقد التاجر الأصلي المُفسوخ ولمدة المتبقية من عقد التاجر من الباطن"، وبذلك فإن المُشرع قد رتب حكماً قانونياً يقضي بتبعية عقد الإيجار من الباطن إلى عقد الإيجار الأصلي بحيث إنّه إذا فسح العقد الأصلي، فتلقائياً يترتب عليه فسح عقد التاجر من الباطن، ولعل الحكمة من هذه التبعية تكمن في ارتباط كلا العقدين بذات محل عقد الإيجار.

ولقد اخذ قانون التاجر التمولي في جواز التنازل عن عقد الإيجار إلى مستأجر جديد بموجب الموافقة الخطية من المُؤجر، وهذا الحكم مختلف من حيث الأثر القانوني المترتب على الإيجار من الباطن بحيث أن التنازل يخرج من الرابطة التعاقدية كلياً ولا يمكن تصور قيام المسؤولية العقدية الشخصية أو عن فعل الغير عليه طالما أن حقوق العقد والالتزامات قد انتقلت إلى متعاقبٍ آخر، وهذا ما نصت عليه المادة (١١) بحيث أنه "أ: يحق للمستأجر إحالة حقوقه في عقد التاجر إلى مُستأجر جديد يحل محله بموافقة خطية من المُؤجر، وفي هذه الحالة يترتب ما يلي: ١- يكون المُستأجر الجديد مسؤولاً عن دفع بدل الإيجار المُستحق وفقاً لعقد التاجر مباشرة إلى المُؤجر، وذلك من تاريخ إشغاره خطياً من قبل المُؤجر بموافقه على هذه الإحالة. ٢- يتمتع المُستأجر الجديد بجميع حقوق والالتزامات المُستأجر الأول ما لم يتم الاتفاق على شروط أخرى بين المُؤجر والمُستأجر الجديد. ب- إذا أحال المُستأجر حقوقه في العُقر أو أي من المنقولات الخاصة إلى مُستأجر جديد وفق أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة فلا يتوجب في حال نقل ملكية ذلك المأجور أو أي جزءٍ منه باسم المُستأجر الجديد لدى دائرة التسجيل المختصة نقل ملكيته باسم المُستأجر الأول".

وبناءً على ما سبق بيانه يكون قانون التاجر التمولي قد أخذ من حيث الأصل العام في جواز التاجر من الباطن، والتي تُشكل حالة مباشرة وواضحة لفرض قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير في حال توافر شروطها، بالإضافة إلى أن القانون قد عالج جملة الالتزامات المُلقاة على عاتق كلٍ من المُؤجر والمُستأجر، والمستأجر من الباطن (أنظر في ذلك المواد ١٤/١٢/١٠). وعلى ذلك فإن أي فعلٍ يصدر من قبل الغير ذي الارتباط بأي من هؤلاء المتعاقدين، يصفهم مدينين بموجب العقود التي يقومون بإبرامها؛ فإنه يُشكل حالة للبحث في التكييف القانوني لقيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير إذا ما توافرت الشرائط اللازمة لذلك.

^{١٧} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٩٨/٩٢٧ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٩٨/٦/٨ منشورات عدالة.

^{١٨} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٧٤/٧٤ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٧٤/٣/١٢، المنشور على الصفحة ٦٦٠ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١٩٧٤/١/١.

فَهنا نقومُ بالمسؤولية العقدية عن فعل الغير بحقّ المُستأجر الأصلي في مواجهة المُؤجر الأصلي إذا ما تمّ فعلُ الإخلال العُقدِي من قِبَل المُستأجر من الباطن؛ لكون أن هذا الأخير يأخذُ حُكمَ الغير فيما يتعلق بالمستأجر الأصلي في هذا الفرض القانوني لكونه أصبح في حُكم البديل عن المُستأجر. نالتاً: علاقة المُؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن:

الأصل عدمُ وجود علاقة مباشرة بين المُؤجر الأصلي والمُستأجر من الباطن لإتفاء قيام حالة التعاقد بينهم ابتداءً، لذلك لا يحقّ للمُستأجر من الباطن مُطالبته المُؤجر بالحقوق التي يُرتبها عقد الإيجار الأصلي للمستأجر الأصلي، وكذا الحكم أيضاً فيما يتعلق بمطالبة المُؤجر للمستأجر من الباطن، ولكن يكون الرجوع طبقاً للقواعد العامة في الدعوى غير المباشرة^(١٩). ولكن التساؤل الذي يثور في هذا الفرض، ماذا لو كان إبرامُ عقد الإيجار من الباطن بموافقة المُؤجر فهل هذا في ظلّ التشريع الأردني يُعطي الحقّ بقيام الدعوى المباشرة فيما بين المُؤجر الأصلي والمُستأجر من الباطن قياساً على الفرض في حالة عقد المُقاول؟، وفي ذات الوقت تبقى فكرة المسؤولية العقدية عن فعل الغير بحقّ المُستأجر الأصلي قائمة إذا اخلّ المُستأجر من الباطن، أن الأصل بموجب القواعد العامة يقضي بأن قيام الدعوى المباشرة لا يتم إلا بنص قانوني صريح ولكن لا يُعتبر ذلك حرماناً للدائنين من ايجابيات الدعوى المباشرة في الإيجار من الباطن رغم منحها للمقاول من الباطن التي تتحد مع الإيجار من الباطن في ذات الفكرة طالما ان الاذن قد مُنح؟.

وأخيراً ما يجبُ الإشارة إليه كميّال لتطبيق المسؤولية العقدية عن فعل الغير لكن في ظلّ عقد المُقاول، وليسَ عقد الإيجار، هو مُعالجة المُشروع المدني لمسؤولية المقاول الأصلي عن أفعال المقاول الفرعي بحيثُ سنبين هذه الحالة القانونية كأحد التطبيقات مع بيان الحاجة التي دفعتُ بالمُشروع إلى إيجاد مثل هذا التطبيق، وذلك وفقاً للآتي:

إنّ المُشروع الأردني عند تنظيمه للقواعد القانونية المرتبطة بالوفاء بالأجر في عقود العمل قد ضمنَ حقّ العامل بالحصول على الأجر بمواعيده المنتظمة، وبالمكان المتفق عليه، أو بقيمتها دون نقصان إلا أن ذلك لا يكفي لتجنب المخاطر التي قد يتعرض لها أجزؤه في حالات معينة لذلك منَح المُشروع جُملة من الضمانات الموضوعية لتجنب مثل تلك المخاطر، وما يعيننا في هذا المقام هو رُبط هذه المسألة بمسألة الدعوى المباشرة التي أقرها القانون في العلاقات التعاقدية المنبثقة عن عقد المُقاول من الباطن، وعلى الجانب الآخر فقد سعى المُشروع لحماية الطرف الآخر في المسؤولية العقدية ألا وهو ربّ العمل من خلال قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير بحقّ المقاول الأصلي في مواجهة ربّ العمل عن الأفعال التي تصدر من المقاول الفرعي، وتؤدي إلى الإخلال في تنفيذ الالتزامات التعاقدية.

إذا كان الأصل أن التزام الوفاء بأجر العامل يقع على عاتق صاحب العمل الذي يرتبط معه العامل بعمل مباشر، وأنه لا يجوز للعامل مُطالبته مدني مدينة إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة، وهي دعوى مدنيه (ربّ العمل) اتجاه دائنيه؛ فيُطالبُ العامل بالدّين نيابةً عنه^(٢٠)، لكنّ المُشروع خرجَ عن هذا الأصل رعايةً لحماية أجر العامل كضمانة لاستيفاء حقه بتقرير الحق له برفع الدعوى المباشرة.

فقد نصّت المادة (١٥/هـ) من قانون العمل على أنه "١- لعمال المقاول الذين يشتغلون في تنفيذ مقولة رفع دعوى مباشرة على صاحب المشروع للمطالبة بما يستحق لهم قبل المقاول، وذلك في حدود ما يستحق للمقاول على صاحب المشروع وقت رفع الدعوى ٢- ولعمال المقاول الفرعي رفع دعوى مباشرة على كلٍّ من المقاول الأصلي وصاحب المشروع في حدود المستحق على صاحب المشروع الأصلي للمقاول الفرعي وقت رفع الدعوى ٣- للعمال المذكورين في الفقرتين السابقتين أن يستوفوا حقوقهم بالامتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو المقاول الفرعي، ويستوفون حقوقهم عند تزامهم بنسبة حق كلٍّ منهم".

وبذلك فقد قرّر المُشروع حماية لأجور، ومستحققات عمال المقاول الأصلي، وعمال المقاول الفرعي في مواجهة المقاول الأصلي، وصاحب المشروع، وذلك في صورتين مقرراتاً بالنص القانوني:

الصورة الأولى: حقّ عمال المقاول الأصلي في مواجهة صاحب المشروع بحيثُ أعطى الحقّ لعمال المقاول الأصلي في رفع دعوى مباشرة على صاحب المشروع للمطالبة في أجورهم المستحقة لهم قبل مقاولهم في حدود المستحق للمقاول الأصلي من حقّ مالي اتجاه صاحب المشروع وقت رفع الدعوى^(٢١). الصورة الثانية: حقّ عمال المقاول الفرعي (من الباطن) في مواجهة المقاول الأصلي وصاحب المشروع. التضمين هنا بين صاحب المشروع والمقاول الأصلي من أجل الوفاء بأجور عمال المقاول من الباطن من خلال حقّ العمال في رفع دعوى مباشرة عليهم، لكنّ المُشروع قيدهم في حدود المستحقّ للمقاول الأصلي اتجاه صاحب المشروع، والمستحقّ للمقاول الفرعي اتجاه المقاول الأصلي.

ووفقاً للقواعد العامة في الدعوى المباشرة؛ فإنّ العمال يرفعون هذه الدعوى بصفتهم الشخصية لا باعتبارهم تانيين عنهم، والحقوق المرتبة على أثرها تمنع دائي المقاول من مزاحمة العمال لكنها لا تمنع دائي صاحب المشروع من مزاحمة العمال الذين قاموا في رفعها (لاعتبار أنّهم دائي مدين

^{١٩} نصت المادة (٣٦٦) على أنه "١- لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الاداء ان يباشر باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين الا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة او غير قابل للحجز

٢- ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولاً الا اذا أثبت ان المدين لم يستعمل هذه الحقوق وان اهماله من شأنه ان يؤدي الى اعساره ويجب ادخال المدين في الدعوى".

^{٢٠} محمد عزمي البكري، قانون العمل المصري الجديد، الطبعة الأولى، الجزء الاول، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٥٠٥.

^{٢١} سيد محمود رمضان، الوسيط في شرح قانون العمل، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٤، ص ٣٢٤.

المدين(٢٢)، واختياطاً لتجنب مُزاحمة دائني صاحب المشروع لهؤلاء العمال فقد عمد المشرع على تقرير الامتياز لهم على المبالغ المستحقة للمقاول اتجاه صاحب المشروع، وبذلك يستوفي هؤلاء العمال حقوقهم من هذه المبالغ بالأولية، وفي حال لم تكن كافية للوفاء في كافة ديونهم فتتيم بيبهم قسمة غراماً بنسبة حق كلٍ منهم.

وعلى ذلك فقد نصّت المادة (٧٩٨) من القانون المدني الأردني على أنه "١- يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به بنفسه ٢- وتبقى مسؤولية المقاول الأول قائمة قبل صاحب العمل".

يقضي عقد المقاولة بتعهد أحد الطرفين بمقتضاه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر فقد عالجّت المادة السالفة المسؤولية عن فعل الغير في عقد المقاولة، وبذلك جاءت موافقة لأصل العام يجوز قيام المدين بتوكيل غيره بتنفيذ الالتزام كيفما يرى حتى لو تعاقد مع شخص مالم يتم الاتفاق على غير ذلك أو كان طبيعة الالتزام تأتي ذلك كما إذا كانت شخصية المدين محل اعتبار في العقد(٢٣). وبالتالي فمن حيث الأصل العام يجوز للمقاول الأصلي أن يوكل مهامه لمقاول آخر (فرعي)، ولكن في البداية لا بد من قيام عقد المقاولة الأصلي صحيحاً كما سبق البيان في الفصل الأول، وكذا أن يتم إبرام عقد المقاولة من الباطن مع المقاول الأصلي، وليس مع رب العمل؛ والأعتبر عقد مقاولة أصلي، وليس تبني وأن يتجدد محل عقدي المقاولة، والأل أن يكون إخلال المقاول الثاني بالعقد التبني إخلالاً عقدياً يستوجب قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير بحق المقاول الأصلي في مواجهة رب العمل(٢٤).

ولعل التساؤل الذي يثار في هذا المقام، ماذا لو لم يرد نص المادة (٧٩٨) في القانون المدني بحيث أن الأحكام العامة تسمح للمقاول الأصلي بأن يوكل غيره بتنفيذ الالتزام فما العبرة من إيراد هذا النص؟، أن الإجابة على ذلك تكمن من خلال مناهج البحث من موضوع الرسالة التي يتمثل فكرة قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير من خلال بقاء المقاول الأصلي مسؤولاً في مواجهة رب العمل عن أفعال هؤلاء الغير بالإضافة إلى أن القواعد الخاصة في قانون العمل قد رتبّت العلاقات التي سبق شرحها بموجب هذه العلاقة، وبالتالي مثل هذا التخصيص الشرعي قد أتى ليحيي هذه العلاقات الخاصة المرتبطة بالنظام العام مثل علاقات العمال بالإضافة إلى إنشاء الدعاوى مباشرة.

وبعد أن تمّ الانتهاء من التفريق بين حالة التنازل عن عقد الإيجار والباطن وبين موقف المشرع الأردني لتطبيق المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد المقاولة سننتقل لبيان الصور العملية التي تظهر في عقد الإيجار، وتوجب قيام هذه المسؤولية الاستثنائية؛ إذا ما توافرت شروطها.

المبحث الثاني: صور قيام المسؤولية

إن صور قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير بحق المؤجر أو المستأجر تأخذ أحد صورتين: أما بأن يكون الغير في فرض البديل عنهم أو في فرض المساعدين لهم والمشاركين لهم في حقوق عقد الإيجار، وسيتم توضيح المقصود بذلك في مطلبين.

المطلب الأول: مفهوم البدلاء في العلاقة التعاقدية الموجبة للمسؤولية

أن المقصود ببدلاء المستأجر الأشخاص الذين يوكل لهم المستأجر القيام بتنفيذ كامل الالتزام، وليس جزء منه، فقد يلجأ المستأجر إلى تأجير العين بدلا من سكنها لاستغلالها، أو أن يقوم بالتنازل عن الإيجار. وفي كلتا الحالتين يعدّ المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه بديل عن المستأجر، ولكن في الفرض الأول بديلاً يبقى المستأجر داخل العلاقة التعاقدية أما الثانية فيخرجه منه، ولقد سبق البحث حول مدى تبني المشرع الأردني لهاتين الحالتين والأحكام الناطمة لهما.

وبناءً على ذلك فإن البديل هو من يحل محلّ المستأجر أو المؤجر في مباشرة الحقوق وتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار وبالتالي فهم مستقلون في التنفيذ بموجب ما تمّ ايكاله لهم سواء كان ايكال كلياً أو جزئياً للالتزامات التعاقدية، وبالتالي لا يخضعون لأشراف ورقابة المدين بصورة مباشرة بحيث أن المدين الأصلي يقوم في تحديد الصلاحيات الموكلة لهم، والشروط الواجب مراعاتها، ولعلّ هذا الأمر يتضح جلياً كما سبق بيانه في عقد المقاولة(٢٥).

لقد فرض عقد الإيجار على المستأجر القيام بجملة من الالتزامات كما هو الحال في الصورة المقابلة، فقد فرض على المؤجر القيام بجملة من الالتزامات، وتاماً كما يحقّ للمستأجر أن يوكل لغيره القيام بهذه الالتزامات أو طلب المساعدة من الغير على تنفيذ التزامه؛ فإنه يجوز أيضاً للمؤجر أن يعهد لغيره أو طلب منهم تنفيذ التزامه، وبالتالي في حالة اركاب لفعلي يؤدي إلى الإخلال بالالتزامات المتمخضة عن عقد الإيجار فإن المؤجر يسأل عن هذا

^{٢٢} عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثالثة، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، ٢٠١١، ص ٩٢٢/٩٢٣ وأنظر في ذلك أيضاً أنور سلطان، أحكام الالتزام، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٠، حاشية ص ١١٣ النقطة الثانية.

^{٢٣} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ٦٠٢/١٩٩٠ (هيئة عادية)، تاريخ ١٩/١٩/١٩٩١، منشورات عدالة.

^{٢٤} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ٢٠١٤/١٥٣٢ (هيئة خماسية)، تاريخ ٣١/٨/٢٠١٤، منشورات عدالة.

^{٢٥} وحيد الدين سوار، مصادر الالتزام، دار العربية للنشر والطباعة، دمشق، بدون رقم طبعة، ١٩٩١، ص ٣٤٧-٣٤٨.

الإخلال مسؤولية عقدية عن فعل الغير كما هو الحال في مسؤولية المستأجر عن فعل الغير لغيره البديلاء والمساعدين المرتبطين به، وعلى ذلك فإن الغير الذي يُسأل عن فعلهم المؤجر هم البديلاء والمساعدين وسيتم توضيح فئات الغير التي يسأل عن أخطائهم المؤجر وفقاً للآتي.

أن المقصود ببديل المؤجر هو ذلك الذي يحلّه المؤجر محله في تنفيذ الالتزام ويقع عليه وحده عبء هذا التنفيذ؛ فتقوم مسؤوليته عن أفعالهم، وبالتالي فإن بديلاء المؤجر يتصور حالهم، بأنهم كالمقاول والمهندس اللذان يقومان بإجراء الإصلاحات والترميمات اللازمة للعين المؤجرة، والتي تؤدي إلى الإخلال بمنفعة المأجور جراء ذلك، وقد نصت المادة (٦٨١) على التزامات المؤجر في إصلاح المأجور؛ حيث ذكرت أنه "يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة"، وبناءً على ذلك فإن إجراء الصيانة الدورية للمأجور يحتاج في أغلب الأحيان إلى متخصصين في ذلك؛ بالتالي يحق للمؤجر أن يقوم بتوكيل الفنيين في هذا الخصوص لإجراء هذه الإصلاحات على العين المؤجرة (٢١٦)، وإذا ما أخل المؤجر بهذا الالتزام، ولم يتم إجراء الإصلاحات اللازمة للمأجور قامت مسؤوليته الشخصية عن هذا الخطأ العقدي، لكن إذا كان الإخلال في تنفيذ هذا الالتزام التعاقدي متممخضاً عن توكيل الغير بتنفيذ الالتزام مما أدى إلى ارتكاب الغير فعلاً أدى إلى الإخلال بالالتزام الأصلي بمعنى أن الإصلاح لم يتم بالصورة التي تؤدي إلى جعل التزام المدين الأصلي قد نفذ فتقوم بذلك مسؤولية المؤجر العقدية عن فعل الغير اتجاه المستأجر وتقوم مسؤوليته المصليح سواء كان في فرض مقاول أو مهندس أو فني صيانة الخ... فتقوم مسؤولية العقدية الشخصية في مواجهة المؤجر نتيجة إخلاله بعقد صيانة المأجور وما يجب التنويه له بأن فعل المساعد هذا الفرض قد يكون موجباً لقيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير بحق المؤجر؛ لكنه غير موجب لقيام المسؤولية العقدية الشخصية بحق المساعد طالما أن فعل الصيانة الصادر منه قد تمخض عنه وصفان أولهما الالتزام التام ببند عقد الصيانة، وثانيهما إخلال بنبود عقد الصيانة بعقد الإيجار بذاته (٢١٧).

ونسوق أيضاً مثالاً ثانياً لتوضيح فكرة البديلاء، فمن الالتزامات التي تتمخض عن عقد الإيجار عدم إحداث أي تغييرات جوهرية في المأجور كذلك التغييرات التي من شأنها أن تحدث ضرراً بالمأجور (٢١٨)، فإذا ما قام المستأجر في هدم أحد أجزاء البيت لإجراء تغيير في تصميمه بغير إذن المؤجر، فيكون بذلك قد ارتكب خطأ عقدياً موجباً لقيام المسؤولية العقدية الشخصية، ولكن إذا ما كان إحداث هذا التغيير الجوهري قد تم بناءً على موافقة المؤجر، وقد كلف المستأجر الغير كعمال بناء للقيام بهذا التغيير الجوهري، ولكنهم أثناء ذلك قاموا في ارتكاب إجراء أدى إلى إحداث ضرر بالمأجور بصورة مغايرة للإذن الممنوح كما لو أدى فعلهم إلى تفجر التمديدات الداخلية للمياه؛ فهذا الفرض يسأل المستأجر مسؤولية عقدية عن فعل الغير نتيجة لفعل الإخلال الصادر منهم لأن الإذن أنصب على إحداث تغيير جوهري محدد على العقار، ولكن الفعل قد أدى إلى ضرر بالعقار من قبلهم (٢١٩).

المطلب الثاني: مفهوم المساعدين في العلاقة التعاقدية الموجبة للمسؤولية

أما بخصوص مسألة المساعدين؛ فمساعدي المستأجر هم الأشخاص الذين يستعين بهم المستأجر لغايات تنفيذ الالتزام مثل المستخدمين والخدم وعمال المستأجر، وهؤلاء يختلفون عن البديلاء بأن المساعدين يخضعون لرقابته وإشرافه، ويعاونونه في تنفيذ الالتزام بينما البديلاء بالغالب لهم نوع من الاستقلال، وينفذون جزء من الالتزام، أو كله كما هو الحال في أعمال الترميمات والصيانة للمأجور، ومما يجب الإشارة إليه بأنه لا يشترط بالمساعدين أن يأخذوا الأجر من المستأجر أو المؤجر، وكذا الأمر بأنه لا يشترط أن تكون الرابطة بينهم، وبين المستأجر رابطة عقدية، بل قد تكون متبوعاً عن أعمال تابعة (٢٢٠).

وهناك رأي من الفقه يرى أنه من حق المدين الاستعانة بالأعوان والمساعدين حتى لو تم الاتفاق بين الدائن والمدين على قيام المدين بتنفيذ الالتزام بذاته؛ لأن وجود مثل هذا الاتفاق ينفذ عدم قيام المدين الأصلي بنقل كامل الالتزام إلى الغير، وبالتالي فإن تدخل المساعدين في تنفيذ الالتزام لا يتخطى المساعدة، ولا يمكن لهم أن يحلوا في مرتبة البديلاء (٢٢١)، ولكن هذا الرأي الفقهي لا يؤخذ برمته مطلقاً؛ لكونه أن هنالك عقود قائمة على الاعتبار الشخصي، ولا يمكن لغير المدين تنفيذ الالتزام ما إذا ما كان الالتزام قائماً على الجهد العقلي والفني كالرسم أو الابتكار، ولكن عند إسقاط هذا الرأي على عقد الإيجار فلا يوجد ما يعارض الرأي المتقدم كون عقد الإيجار لا يوجد فيه جهد ذهني، وغير قائم على الاعتبار الشخصي من حيث الأصل العام. أن طبيعة الحياة الاجتماعية تقوم على فكرة الأسرة الواحدة من خلال نشوء العلاقات الزوجية التي تتولد عنها المجتمعات توسعاً، وبناءً على ذلك فإن أغلب عقود الإيجار التي يتم إبرامها باستثناء الإيجار التجاري، تكون بهدف سكنى الشخص مع أفراد أسرته الذين يعيشون معه، وبالتالي فإن

^{٢٦} عبد الرزاق السنهوري، الوسيط ج٦ العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، ص ٢٥٢.

^{٢٧} عباس الصراف، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير في القانون المقارن"، (رسالة دكتوراه)، جامعة القاهرة، (مصر) ١٩٥٤، ص ٢٢٣ وما يليها.

^{٢٨} نصت المادة (٦٩٤) من القانون المدني على أنه "١- لا يجوز للمستأجر ان يحدث في المأجور تغييراً بغير اذن المؤجر الا اذا كان يستلزمه اصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً بالمؤجر ٢- فاذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الاجارة اعادة المأجور الى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك".

^{٢٩} نصت المادة (٦/ج) من قانون المالكين والمستأجرين على انه "يشترط ان يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي الي الاضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري".

^{٣٠} حسن الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني "المسؤولية عن فعل الغير"، الجزء الرابع، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الاولى، ٢٠٠٦، ص ٦٩.

^{٣١} أثر عبد الجواد، المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار: دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير)، جامعة كربلاء، (العراق)، ٢٠١٣، ص ١٤.

نِيَّةُ الْمُسْتَأْجِرِ عِنْدَ انبِرَامِهِ لِعَقْدِ الْإِيجَارِ قَدْ اتَّجَهَتْ إِلَى أَنَّ يَسْكُنَ الْعَيْنَ الْمُؤَجَّرَةَ؛ هُوَ وَأَفْرَادُ أُسْرَتِهِ، وَحَتَّى لَوْ سَكَنَ الْمُسْتَأْجِرُ لَوْحده فَلَا بُدَّ أَنْ يَرَوْرَهُ بَيْنَ الْفِيئَةِ وَالْأُخْرَى الْأَصْدِقَاءَ وَالضُّيُوفَ وَبِالتَّالِي يُكُونُ هُوَ مُسْؤُولاً عَنْ كُلِّ فِعْلٍ يُرْتَكَبُ مِنْ قِبَلِهِمْ، وَيَسَبِّبُ إِخْلَالَ بِالْعَقْدِ الْأَصْلِيِّ الْمُرْتَبِعِ مَعَ الْمُؤَجَّرِ بِمَعْنَى أَنَّ مَسْؤُولِيَّةَ الْمُسْتَأْجِرِ لَيْسَتْ مُطْلَقَةً عَنْ جَمِيعِ الْأَفْعَالِ الَّتِي تَقُومُ بِهَا هَذِهِ الطَّائِفَةُ مِنَ الْغَيْرِ، فِهَذَا غَيْرُ مُتَّصِرٍ وَغَيْرُ مُنَطْقِيٍّ لِذَلِكَ تَقُومُ مَسْؤُولِيَّةُ الْعَقْدِيَّةُ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ بِخُصُوصِ الْأَفْعَالِ الَّتِي يَرْتَكِبُونَهَا؛ وَتُؤَدِي إِلَى الْإِخْلَالِ بِاللِّتْزَامَاتِ التَّعَاقُدِيَّةِ الَّتِي يُلْزِمُهَا عَلَيْهِ عَقْدُ الْإِيجَارِ، وَبِالتَّالِي نَضْرِبُ الْمَثَالَ الْآتِي؛ فَإِذَا مَا قَامَتِ الْخَادِمَةُ بِسَرْقَةِ مَالِ أَحَدِ الضُّيُوفِ فَلَا يُعْتَبَرُ الْمُسْتَأْجِرُ مُسْؤُولاً عَنْ ذَلِكَ لِهذا الْخُصُوصِ الْمُرْتَبِعِ بِقِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنِ فِعْلِ الْغَيْرِ، لِكُونِ أَنَّ فِعْلَ السَّرْقَةِ لَمْ يُؤَدِي إِلَى الْإِخْلَالِ بِأَيِّ مِنَ الْإِتْزَامَاتِ التَّعَاقُدِيَّةِ الَّتِي يُفْرَضُهَا عَلَيْهِ عَقْدُ الْإِيجَارِ (٣١).

وَمِمَّا يَجِبُ الْإِشَارَةُ إِلَيْهِ إِلَى أَنَّ هُنَالِكَ رَأْيٌ لِبَعْضِ الْفُقَهَاءِ يَذْهَبُ إِلَى أَنَّ الْمَسْؤُولِيَّةَ الْعَقْدِيَّةَ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ هِيَ خَالَةٌ لِحُلُولِ الْغَيْرِ مَحَلَّ الْمُدِينِ الْعَقْدِيِّ حُلُولاً صَحِيحاً لِتَنْفِيذِ الْإِتْزَامِ التَّعَاقُدِيِّ سِوَاءَ كَانَ فِي خَالَةِ وُجُودِ التَّكْلِيفِ الْإِدَارِيِّ مِنْ قِبَلِ الْمُدِينِ لِتَنْفِيذِ الْإِتْزَامِ أَوْ إِذَا كَانَ التَّكْلِيفُ مِنْ مَنُوعِ الْقَانُونِ كَمَا هُوَ فِي حَالِ مَسْؤُولِيَّةِ الصَّغِيرِ عَنْ خَطَأِ الْوَلِيِّ أَوْ الْوَصِيِّ فِي الْعُقُودِ الَّتِي يَرْمُوهَا لِحْسَابِهِمْ، وَمَا يُعْنِينَا هُنَا هِيَ الْحَالَةُ الثَّانِيَّةُ؛ لِأَنَّ خَالَةَ التَّكْلِيفِ الْإِدَارِيِّ لَا خِلَافَ بَهَا (٣٢)، بِمَعْنَى أَنَّهُ مَاذَا لَوْ قَامَ الْوَلِيُّ أَوْ الْوَصِيُّ فِي إِبْرَامِ عَقْدِ الْإِيجَارِ عَنْ ابْنِهِ الصَّغِيرِ الْمُمَيَّزِ أَوْ عَنْ مَنْ لَهُ حَقُّ الْوَصَايَةِ عَلَيْهِمْ بِاِغْتِيَابِهِمْ نَائِبِينَ قَانُونِيِّينَ عَنْهُمْ، وَمَنْ تَمَّ قِيَامُ الْوَلِيِّ/ الْوَصِيِّ بِإِتْكَابِ فِعْلٍ أَحَلَّ فِي الْإِتْزَامَاتِ التَّعَاقُدِيَّةِ الَّتِي رَتَّبَهَا عَقْدُ الْإِيجَارِ مِمَّا شَكَّلَ مَفْهُومَ الْخَطَأِ الْعَقْدِيِّ، فَهَلْ يُفَكِّحُ تَصَوُّرَ قِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ بِحَقِّ الْمُمَيَّزِ مِنْ خِلَالِ اعْتِبَارِ الْوَلِيِّ/ الْوَصِيِّ فِي حُكْمِ الْغَيْرِ بِالنِّسْبَةِ لِلْمُمَيَّزِ؟.

لَا بُدَّ بِدَايَةِ مِنَ الْإِشَارَةِ إِلَى أَنَّ الصَّغِيرَ الْمَأْدُونُ لَهُ بِالْتَّجَارَةِ لَا خِلَافَ فِي قِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ عَلَيْهِ، أَمَّا بِخُصُوصِ الصَّغِيرِ الْمُمَيَّزِ غَيْرِ الْمَأْدُونِ، فَإِنَّ الرَّأْيَ الْفُقَهِيَّ السَّابِقَ يَقْضِي بِجَوَازِ قِيَامِ هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْإِسْتِثْنَائِيَّةِ عَلَيْهِ عَلَى اعْتِبَارِ أَنَّهَا مَسْؤُولِيَّةٌ قَانُونِيَّةٌ بِنَصِّ الْقَانُونِ مِنْ خِلَالِ فِكْرَةِ الْحُلُولِ، وَلَكِنْ لِلْبَاحِثَةِ رَأْيٌ مُخْتَلِفاً فِي هَذَا بَحِثُ أَنَّهُ وَكَمَا سَبَقَ الشَّرْحُ بِخُصُوصِ فِكْرَةِ أُنْبَاءِ وَتَابِعِينَ كُلِّ مِنَ الْمُؤَجَّرِ وَالْمُسْتَأْجِرِ وَالَّتِي يُقْصَدُ بِهِ جَعْلَهُمْ فِي حُكْمِ الْغَيْرِ بِالنِّسْبَةِ لِلْمُسْتَأْجِرِ أَوْ الْمُؤَجَّرِ وَلَيْسَ الْعَكْسُ، وَبِالتَّالِي لَا يُمَكِّنُ تَصَوُّرَ قِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ بِحَقِّ الصَّغِيرِ الْمُمَيَّزِ عَنْ أَعْمَالِ الْوَصِيِّ أَوْ الْوَلِيِّ الَّتِي آدَتْ إِلَى الْإِخْلَالِ بِعَقْدِ الْإِيجَارِ، وَذَلِكَ لِإِدْعَاءِ عَتَابَاتٍ وَهِيَ أَنَّهُ لَا يُمَكِّنُ اعْتِبَارُ الْوَلِيِّ أَوْ الْوَصِيِّ غَيْراً بِالنِّسْبَةِ لِلصَّغِيرِ الْمُمَيَّزِ؛ لِأَنَّ الصَّغِيرَ الْمُمَيَّزَ يُعْتَبَرُ غَيْراً بِالنِّسْبَةِ لَهُمْ، وَهَذَا هُوَ الْمَفْهُومُ الْقَانُونِيُّ الْوَحِيدُ الَّذِي يُمَكِّنُ بِهِ قِيَامَ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ بِهِ بِالنِّسْبَةِ لِحَالَةِ الْأُنْبَاءِ الَّتِي سَبَقَ بَيَانُهَا غَلَاوَةً عَلَى أَنَّ الْمُبَادِئَ الَّتِي يُمَكِّنُ أَنْ تَتَصَافَرَ لِتَأْسِيسِ قِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ لَا تَتِمَّاشِي مَعَ فِكْرَةِ قِيَامِ هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ بِحَقِّ الْمُمَيَّزِ عَنْ أَعْمَالِ الْأَوْلِيَاءِ أَوْ الْأَوْصِيَاءِ فِهَذَا يُخَالِفُ الْمُنْطِقَ الْقَانُونِيَّ، وَالْعَقْلِيَّ بِالإِضَافَةِ إِلَى أَنَّ الْمُمَيَّزَ لَمْ يَقُمْ فِي إِبْرَامِ الْعَقْدِ مِنَ الْأَسَاسِ لِكُونِ أَنَّهُ نَاقِصٌ الْأَهْلِيَّةِ وَلاَعْتِبَارِ أَنَّ هَذَا الْعَقْدَ يَأْخُذُ حُكْمَ الْعَقْدِ الْمَوْقُوفِ عَلَى إِجَازَةِ الْوَلِيِّ أَوْ الْوَصِيِّ أَوْ بَعْدَ بُلُوغِهِ سِنِّ الرُّشْدِ، وَبِذَلِكَ لَا تَقُومُ الْمَسْؤُولِيَّةُ الْعَقْدِيَّةُ الشَّخْصِيَّةُ عَلَيْهِ إِذَا لَمْ يُجْزِ الْعَقْدَ وَبِالتَّالِي، كَيْفَ يُمَكِّنُ الْأَخْذُ بِقَوْلِ تَقْرِيرِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ بِحَقِّهِ إِذَا لَمْ يُرْمِمْ هُوَ الْعَقْدَ مِنَ الْأَسَاسِ وَبِالتَّالِي لَمْ يَكُنْ لَهُ إِرَادَةٌ لِوُجُودِ هَذَا الْعَقْدِ، وَحَتَّى لَوْ كَانَ مَصْدَرُ هَذِهِ النِّيَابَةِ مُتَّانِيٍّ مِنْ قِبَلِ الْقَانُونِ فَلَا يَجُوزُ اعْتِبَارُهَا مَدْعَاةً لِإِثْقَالِ كَاهِلِ الْمُمَيَّزِ بِمِثْلِ هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ إِذَا كَانَ فِعْلُ الْإِخْلَالِ صَادِراً مِنْ قِبَلِ الْوَلِيِّ/ الْوَصِيِّ.

وَبِالتَّالِي فَإِنَّ مَنَحَ الْقَانُونِ لِلْوَلِيِّ أَوْ الْوَصِيِّ هَذِهِ النِّيَابَةَ الْقَانُونِيَّةَ فِي إِبْرَامِ الْعُقُودِ؛ فَهِيَ لِغَرَضِ الْحِمَايَةِ لَهُمْ وَادَارَةِ مَصَالِحِهِمْ الشَّخْصِيَّةِ وَالْمَالِيَّةِ (٣٣)، فَمِثْلُ هَذِهِ الْحِكْمَةِ التَّشْرِيْعِيَّةِ تَتَنَافَى مَعَ الرَّأْيِ الْفُقَهِيِّ السَّابِقِ الَّذِي يُجِيزُ تَصَوُّرَ قِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ بِحَقِّ الصَّغِيرِ الْمُمَيَّزِ عَنِ الْعُقُودِ الَّتِي يَرْمِمْهَا الْأَوْلِيَاءُ وَالْأَوْصِيَاءُ لِأَنَّ الْبَحْثَ فِي هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ مِنْ حَيْثُ الْأَصْلُ الْعَامُّ يَكُونُ لِغَرَضِ حِمَايَةِ الْمُمَيَّزِ مِنْ أَعْمَالِ الْغَيْرِ الَّذِينَ يَرْتَبِطُونَ بِالْوَلِيِّ أَوْ الْوَصِيِّ وَالَّذِينَ يُخْلُونُ بِاللِّتْزَامَاتِ التَّعَاقُدِيَّةِ. وَبِنَاءِ عَلَى مَا سَبَقَ فَلَيْسَ مِنْ مَقْتَضِيَّاتِ الْعَدَالَةِ الْقَانُونِيَّةِ، وَلَا الْمُنْطَقِيَّةِ تَصَوُّرَ قِيَامِ هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ عَلَى الْمُمَيَّزِ عَنْ أَعْمَالِ الْأَوْلِيَاءِ وَالْأَوْصِيَاءِ فِي خَالَةِ النِّيَابَةِ الْقَانُونِيَّةِ وَبِالتَّالِي فَإِنَّ الْمَسْؤُولِيَّةَ الَّتِي يُمَكِّنُ الْبَحْثُ فِيهَا هِيَ الْمَسْؤُولِيَّةُ الْعَقْدِيَّةُ الشَّخْصِيَّةُ لِلْوَلِيِّ أَوْ الْوَصِيِّ دُونَ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ لِلْمُمَيَّزِ. وَلِتَأْكِيدِ ذَلِكَ فَلِنَفْرَضُ أَنَّ الصَّغِيرَ الَّذِي أَبْرَمَ عَنْهُ كَانَ غَيْرَ مُمَيَّزٍ وَأَبْرَمَ وَلِيُّهُ عَقْدَ إِيْجَارٍ نِيَابَةً عَنْهُ فَهَلْ يُمَكِّنُ الْقَوْلُ بِوُجُودِ مَسْؤُولِيَّةٍ عَقْدِيَّةٍ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ عَلَيْهِ تَمَاشِيّاً مَعَ الرَّأْيِ الْفُقَهِيِّ السَّابِقِ؟ بِالطَّبَعِ لَا لِأَنَّ وُجُودَ التَّرَاضِي لِغَيْرِ الْمُمَيَّزِ مِنَ الْأَسَاسِ مُنْعَدِمٌ لِجَمِيعِ التَّصَرُّفَاتِ الْقَانُونِيَّةِ، وَبِالتَّالِي لَا يُمَكِّنُ الْقَوْلُ بِقِيَامِ هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَلَيْهِ سِوَاءَ الشَّخْصِيَّةِ أَوْ تِلْكَ الَّتِي عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ، وَلَا يُمَكِّنُ الْقَوْلُ بِأَنَّ الرَّأْيَ السَّابِقَ بِقِيَامِ الْمَسْؤُولِيَّةِ الْعَقْدِيَّةِ عَنْ فِعْلِ الْغَيْرِ فِي خَالَةِ النِّيَابَةِ الْقَانُونِيَّةِ يَقْتَضِرُ عَلَى خَالَةِ الصَّغِيرِ الْمُمَيَّزِ لِأَنَّهُ مِنَ الْأَسَاسِ الرَّأْيُ لَمْ يَفْرُقْ فِي ذَلِكَ بِالإِضَافَةِ إِلَى أَنَّ الْقَوَاعِدَ الْعَامَّةَ فِي الْقَانُونِ الْمُدِينِيَّ بِالنِّسْبَةِ لِلْإِنْبَاءِ لَمْ تَمَيَّزْ بَيْنَ فَرَضِيَّاتِ الصَّغِيرِ إِذَا كَانَ مُمَيَّزاً أَوْ غَيْرَ مُمَيَّزٍ لِأَنَّ النِّيَابَةَ الْقَانُونِيَّةَ وَاحِدَةٌ مِنْ حَيْثُ الْمَفْهُومِ وَالدَّلَالَةِ، وَلَكِنْ يُمَكِّنُ تَصَوُّرَ الْبَحْثِ فِي التَّكْيِيفِ الْقَانُونِيِّ لِقِيَامِ هَذِهِ الْمَسْؤُولِيَّةِ فِي خَالَةِ النِّيَابَةِ الَّتِي أَجَازَهَا الْقَانُونُ تَشْرِيْعاً طَالَمَا تَبِعْتَهَا إِرَادَةُ الْأَطْرَافِ فِي أَعْمَالِ هَذِهِ النِّيَابَةِ كَمَا هُوَ الْحَالُ فِي فَرَضِ الْوَكَالَةِ الْقَانُونِيَّةِ بِاعْتِبَارِ أَنَّ الْقَانُونِ أَجَازَ التَّوَكِيلَ، بِمَعْنَى أَنَّ

^{٣٢} حسن الذنون، مرجع سابق، ص ٥٣-٥٤.

^{٣٣} أنور سلطان، مرجع سابق، ص ٢٣٦.

^{٣٤} نصت المادة (١٢٤) من القانون المدني على أنه "عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغين يسير ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وإيفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع إليه التلف والنفقة على الصغير".

الأمر هنا أنصب على الاتفاق حيث أن الوكالة لم تكن لتتم من حيث الأساس لولا قيام المُشْرِع في اجازة التنظيم القانوني لها لتجسيد مفهوم النيابة ومن ثم تبعها اتجاه إرادة الأطراف على إيجادها فعلياً وبالتالي فإن اتجاه البحث في وجود التكليف القانوني للمسؤولية العقدية الشخصية أو عن فعل الغير في الوكالة لم يكن ليقيم إلا لأن إرادة كل من الوكيل والموكل قد اتجهت لإبرام عقد الوكالة وهذا ما لا يمكن قوله في حالة النيابة القانونية في فرض الولي أو الوصي الذين يبرمون عقود عن من ينوبون عنهم.

أما بخصوص المساعدين الذين يستعين بهم المؤجر لتنفيذ التزامه التعاقدية كما هو فرض يستعني الحديقة وعمال المؤجر والبواب والخدم وكذا الحكم يتصرف إلى أفراد منزله وضيوفه الذين يزورونه^(٣٥)، وبالتالي إذا كانت مهمة المؤجر تعيين بواب أو حارس للعمارة حتى يقوم بحراستها وتنظيف مداخلها أو إيصال البريد أو شراء المستلزمات الخاصة بالمستأجرين، فإنه يكون مسؤولاً مسؤولية عقدية عن فعل الغير في حال أحدث هذا البواب أو الخ...، فعلاً أدى إلى الإخلال بالالتزام العقدي الأصلي في عقد الإيجار. فمثلاً إذا قام أحد المستأجرين بإعطاء التُقود للبواب لشراء مستلزمات ما قصرها فيكون المؤجر مسؤولاً عن تعويض المبلغ للمستأجر؛ لأن هذا التصرف لم يكن ليحدث لولا وظيفة البواب الذي وظف من قبل المؤجر^(٣٦).

وقد يتورّس سؤال في ذهن القارئ، وقد سبق طرُح مثال عليه الا وهو هل يسأل المؤجر أو المستأجر عن الأفعال الضارة التي يلحقها بدلاؤه أو مساعديه أثناء تنفيذ العقد مثل سبب وشتيم وإهانة المستأجرين أو أي شخص خارجي؟ أن المنطق السليم سواء كان بجانبه القانوني أو الفطري يقضي بأن أساس قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير بهذه الصورة يرتكز على الإخلال بالتزام التعاقدية وإذا وُكِّل للغير تنفيذ التزام تعاقدية يبقى المتعاقد الأصلي مسؤول عن الإخلال بالالتزام التعاقدية فقط. وبالتالي فإن الأفعال الضارة حتى لو كانت صادرة من الغير أثناء العمل فلا يسأل عنها المؤجر أو المستأجر طالما أن صدورها لا يكيف على أنه خلل في التزام تعاقدية بين المؤجر والمستأجر.

ولا بد من الإشارة إلى المادة (٦٨٤) من القانون المدني التي نصت على أنه "١- لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامناً ٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر" وبناءً على ذلك فإن أنواع التعرض التي يسأل عنها المؤجر تتمثل كالآتي:

- التعرض الذي يصدر من المؤجر شخصياً، وهو تعرض شخصي يسأل بموجبه مسؤولية عقدية شخصية في مواجهة المستأجر، وبالتالي؛ فإن المؤجر يجب عليه أن يمتنع عن القيام بأي فعل يؤدي إلى منع انتفاع المستأجر بالمنفعة العقار خلال مدة عقد الإيجار^(٣٧).
- التعرض المادي الذي يصدر من أتباعه وهو تعرض غير شخصي منه؛ فيسأل بموجبه مسؤولية عقدية عن فعل الغير.
- التعرض والضرر المبني على سبب قانوني يصدر من:

١. كل مستأجر آخر: ومثال ذلك كأن يكون للمؤجر بناية تتألف من عدة طوابق وأبرم بموجها عدة عقود إيجار؛ فإن أي تعرض من المستأجرين الآخرين بحق أي مستأجر، وأدى إلى الإخلال بالالتزام التعاقدية، فهو تعرض يسأل المؤجر بموجبه مسؤولية عقدية عن فعل الغير في مواجهة المستأجر المتضرر^(٣٨).

٢. أي شخص تلقى الحق عن المؤجر: ومثل هذا التعرض بالإدعاء بوجود حق يتعلق بالعين المؤجرة، ويتعارض مع حقوق المستأجر الناشئة بموجب عقد الإيجار كما لو قام المؤجر في بيع العقار المؤجر.

بالنظر في هذا الفرض لا بد من التفريق بين التعرض المادي من قبل الغير وبين التعرض القانوني من قبل الغير، ففي حالة التعرض المادي من قبل الغير كما لو قام المستأجرين الآخرين أبرموا عقود إيجار مختلفة مع المؤجر ذاته بمعارضة المستأجر في منقعة العين المؤجرة، بان أحضر أحدهم رملًا ووضعها بالحديقة وعارض فيها المستأجر بالمنفعة، أو إذا قام بارتكاب تصرفات مقلقة لراحة المستأجرين الآخرين في هذه الحالة ولكون أن الرابطة العقدية تُشترط بين المستأجر والمؤجر، ولا تُشترط بالعلاقة مع الغير بأن تكون عقدية بل يستوي أن تكون علاقة تابع ومتبوع، ففي حالة التعرض المادي من التابعين يكون المؤجر مسؤولاً مسؤولية عقدية عن فعل الغير باعتباره هو من سبب في وجود هذا التعرض؛ ولأنه ضامن له باعتباره أحد الالتزامات المترتبة بذمته بموجب عقد الإيجار^(٣٩).

وبالتالي حتى تقوم مسؤولية المؤجر العقدية عن هذه الأفعال المادية لا بد من توافر جملة من الشروط وهي:

١. إن تصدر هذه الأفعال المادية من قبل المستأجرين الآخرين الذين يتبعون إلى ذات المؤجر لأنه لا يمكن اعتبارهم من الغير عن المؤجر بل هم تابعين له بموجب عقود إيجار أخرى.

^{٣٥} حسن الذنون، مرجع سابق، ص ٥٦.

^{٣٦} حسن الذنون، المرجع نفسه، ص ٥٧.

^{٣٧} علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان، الطبعة السابعة، ٢٠١٤، ص ١١٠-١١١.

^{٣٨} أنظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ١٩٩٨/٢٢٥٣ (هيئة عامة)، تاريخ ٢٤/١/٢٠٠٠، منشورات عدالة.

^{٣٩} علي العبيدي، مرجع سابق، ص ٢٨٦.

٢. أن يكون الفعل الصادر منهم قد ترتب إخلالاً بالحقوق الواردة للمستأجر الذي تم معارضته.
٣. وأن يكون هذا التعرض المادي قد ارتبط في ذاتية المستأجر وعقد الإيجار بمعنى أنه لم يكن ليَقَع لولا اكتساب المستأجر لصفة.
٤. المستأجر بموجب الحقوق والالتزامات التي تمخضت له وعليه بموجب عقد الإيجار (٤٠).
- ويذهب رأي آخر بأنه لا قيام لمسؤولية المستأجر عن التعرض المادي الصادر منهم لأنه لا يُعْتَبَر مسؤولاً عن هذه التصرفات المادية، وبالتالي فإن حق المستأجرين الآخرين يتحقق بعودتهم على المستأجر (الذين ارتكب الأفعال) بموجب القواعد العامة للفعل الضار (٤١)، ولكنني أتفق مع الرأي القاضي بمسؤولية المستأجر؛ لأنه لو لم يكن هؤلاء المستأجرين الآخرين في حكم الغير بالنسبة للمؤجر ولكمهم تابعين له فهو الذي مكّهم من الانتفاع بالعقار بموجب عقود الإيجار وبالتالي كان سبباً مُمَهِّداً لهم بوقوع هذه الأفعال التي اخلت بالتزامه العقدي (٤٢).
- وبناءً على ذلك فما هو الحكم القانوني بالنسبة للتعرضات المادية التي تصدر من المستأجرين الآخرين الذين استأجروا من مؤجر آخر؟ أن صفة التبعية لا تقوم لهم بحق ذات المؤجر؛ لأن التعرض الصادر منهم قد وقع على مستأجرين لم يستأجروا من ذات مؤجرهم، فلم يتوافر الشرط الثالث الذي ذكر أعلاه، وبالتالي فإن المؤجر لا يكون ضامناً لأفعالهم، ولكنه يبقى ضامناً لجميع التعرضات القانونية سواء كانت صادرة منهم أو من غيرهم، ويجب عليه أن يقوم بدفعها، وذلك لاعتبار أن ثبوت هذه التعرضات القانونية بحق المؤجر يتولد عنه قيام المسؤولية العقدية الشخصية بحق، وليست تلك التي تكون عن فعل الغير؛ لأن فعل التعرض لم يكن لياخذ الوصف القانوني له لولا ارتكاب المؤجر بذاته للخطأ العقدي (٤٣).
- ففي حالة التعرض القانوني الصادر من قبل الغير، والتي تتمثل بقيام شخص من الغير بالإدعاء بأن له حقاً يتعلّق بالعين المؤجرة ويتعارض في ذات الوقت مع حق المستأجر فهذا لا بد من التفريق أيضاً بين حالتين:
- الحالة الأولى: وهي أن يكون المؤجر قد قام ببيع العين المؤجرة ثم قام بتأجيرها بعد بيعها، ففي هذه الحالة يكون عقد الإيجار من الأساس موقوف لصدوره من فضولي، ولا يتصور قيام المسؤولية العقدية بكلتا صورتها بحق غير المالك الذي أبرمه في هذا الفرض، وبالتالي إذا أجاز مالك العقار عقد الإيجار فقد أمّا إذا لم يجزه فإن المستأجر يحق له أن يعود على الفضولي ضمن القواعد العامة للمسؤولية عن الفعل الضار إذا ما ثبت الضرر بحقه.
- الحالة الثانية: فهي أن يكون التعرض القانوني صادراً بعد تأجير العين، أي أن يقوم المؤجر ببيع العين بعد تأجيرها أو ادعى شخص ما بأنه مستأجر للمأجور أو له حق انتفاع أو ارتفاق أو زهن حيازي عليه، فهذا لا بد من التفريق بين امرين وهما: ثبوت الاستحقاق من عدمه، فإذا ثبت الاستحقاق وترتب حق الغير على العين المؤجرة فلا مجال للقول بوجود مسؤولية عقدية عن فعل الغير كون المؤجر هو من قام بخطأ عقدي ترتب عليه الإخلال بالالتزام مثل بيع العين المؤجرة بالتالي المسؤولية تكون مسؤولية عقدية شخصية طالما أن الخلف الخاص لم يكن عالماً بعقد الإيجار، أمّا إذا كان عالماً وراضياً به فينتقل عقد الإيجار إلى الخلف الخاص استناداً إلى نص المادة (٢٠٧) وبالتالي يبقى المستأجر منتفعلاً بالعين المستأجرة (٤٤)، وقت نصت المادة (٦٩١) على أنه "إذا بيع المأجور بدون إذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري، ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر"، وبناءً على ذلك فإن حكم المادة (٦٩١) يُعد استثناءً على حكم المادة (١٧١) المتعلّقة في العقد الموقوف مما يجعل عقد البيع في حالتنا نافذاً بين الطرفين ولكنه غير سارٍ في مواجهة المستأجر.

وذاً الحكم قد تمّ تبنيه في قانون المالكين والمستأجرين بحيث أن المادة الثانية منه قد عرّفت المالك على أنه "من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الأصلي" وبناءً على ذلك فالشخص الذي انتقل إليه ملكية المأجور يحل محل المالك الأصلي في عقد الإيجار، ويصبح هو المؤجر وإن لم يكن عقد الإيجار ثابت التاريخ ففي إحدى القرارات لمحكمة التمييز قضت باستقرار تفسيرها للمادة السابقة بأن المقصود بالمالك "أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار

^{٤٠} عبد الرشيد مأمون، المسؤولية العقدية عن فعل الغير، دار النهضة العربية، مصر، بدون رقم طبعة، ١٩٨٤، ص ١٣٨-١٣٩.

^{٤١} المرجع نفسه، ص ١٣٦.

^{٤٢} أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق)، رقم ٢٠١٤/٣٢٨ (هيئة عامة) تاريخ ٢٠١٤/٦/١٠ منشورات عدالة، والذي نص على أنه "لقد اثبتت البيّنة أن زوجة المدعى عليه وأولاده هم الذين تسببوا بتكسیر واجهات المحل والتعرض لآزمة المحل الخارجية وأن ثبوت تعرض زوجة وأولاد المدعى عليه انتفاع المدعية بالمأجور وأن كان يشكل تعرضاً من الغير إلا أنه لا يشكل تعرضاً مادياً أو قانونياً من المؤجر بالذات".

^{٤٣} عبد الرشيد مأمون، مرجع سابق، ص ١٣٤.

^{٤٤} نصت المادة (٢٠٧) من القانون المدني على أنه "إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فان هذه الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه" وانظر في ذلك قرار محكمة التمييز الأردني حقوق رقم ١٩٩٩/٢٧٨٠ (هيئة خماسية)، تاريخ ٢٠٠٠/٥/١٥، المنشور على الصفحة ١٣١ من عدد المجلة القضائية رقم ٥ بتاريخ ٢٠٠٠/١/١٥.

من المالك الأصلي"، وبذلك فإن عقد الإيجار المبرم مع المالك الأصلي، وهو البائع يكون سارياً بحق خلفه، وهو المشتري دون اشتراط ان يكون سند الإيجار العادي ثابت التاريخ وبذلك فلا يعتبر المشتري من الغير (٤٥).

وأما إذا نجح المؤجر في دفع هذا التعرض فلا تقوم المسؤولية العقدية بكلتا صورتها بحقه لأنه يُعتبر قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً مكن من خلاله المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه (٤٦).

فإذا لم يثبت استحقاق المبيع للغير، وكان ادعاء الاستحقاق باطلاً، فلا بد من التفرقة بين خالي حُسن النية وسوء النية، فإذا كان المؤجر حسن النية تجاه المستأجر ولم يبرم أي عقد بيع وادعى الغير أنه يوجد له حق على العين المؤجرة بموجب عقد بيع صوري؛ فهنا لا تقوم مسؤولية المؤجر العقدية سواء كانت شخصية أم عن فعل الغير ويحق للمستأجر الرجوع على مدعي الاستحقاق ضمن أحكام المسؤولية عن الفعل الضار. وأما عن حالة سوء النية وافتراض تواطؤ المؤجر مع الغير بحيث أنه كان المؤجر قد أبرم فعلاً عقد بيع مع الغير لكن لعل ما ثبت بطلان هذا العقد فهنا تقوم المسؤولية العقدية الشخصية للمؤجر.

الخاتمة:

توصلت هذه الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

١. إن التنازل عن عقد الإيجار يكون بمثابة إخراج كُلي للمتعاقِد الأصلي من العقد فيتمخض عن التنازل مسألتين تكمن الأولى في ولادة جواله الحقي من خلال صفة المستأجر باعتباره ذاتناً عقدياً بالحقوق التي يُؤتمن لها عقد الإيجار بمواجهته المدين العقدي، وهو المؤجر. أما الولادة الثانية: فتتبلور من خلال صفته كمدين عقدي بالالتزامات التي يُبرتها عليه عقد الإيجار في مواجهة الدائن العقدي، وهو المؤجر ليكون بعملية التنازل مُحبلاً كلاً من صفتيه تمثلاً بالحقوق والالتزامات المترتبة عليه لصالح المتنازل له.
٢. يقضي الإيجار من الباطن بان هنالك عقدي إيجار هما: عقد الإيجار الأصلي، والذي يكون بين المؤجر والمستأجر وعقد إيجار تبعي أو ثانوي يكون فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، فبعد ربط الأفكار والنصوص القانونية المرتبطة بعقد الإيجار توصلنا إلى أن هذه القوانين جميعها تُؤكد على مُعالجتها للإيجار من الباطن في ظل القانون الأردني. فقانون المالكين والمستأجرين يعتبر قانوناً خاصاً بخصوص تنظيم الرابطة التأجيرية فيما بين أطراف عقد الإيجار، ويكون بذلك مُسجماً مع ما ورد في القانون المدني الأردني من أحكام بخصوص الإيجار من الباطن باعتباره الشريعة العامة. وبذلك كان التوافق بينهما بخصوص مسألة تنظيم تصرفات المستأجر فيما يتعلّق بالإيجار من الباطن فالأصل هو المنع طالما لم يكن هنالك اذن، ولكن طالما وجد أذن المؤجر أو إجازته فلا خلاف في معالجة المشرع لذلك، بالإضافة إلى أن قانون التأجير التمويلي قد عالَج موضوع الإيجار من الباطن بصورة مباشرة وصرحة لعقود الإيجار التي يقع تنظيمها في كنف هذا القانون لنخلص لنتيجة مفادها اتحاد جميع هذه القوانين في نسق واحد.
٣. أن المقصود بمفهوم البدلاء هم من يحلون محلّ المستأجر أو المؤجر في مباشرة الحقوق وتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار وبالتالي فهم مستقلون في التنفيذ بموجب ما تم إيكاله لهم سواء كان إيكالاً كلياً أو جزئياً للالتزامات التعاقدية، وبالتالي لا يخضعون لأشراف ورقابة المدين بصورة مباشرة بحيث أن المدين الأصلي يقوم في تحديد الصلاحيات الموكلة لهم، والشروط الواجب مراعاتها، أما المساعدين فهم الأشخاص الذين يستعين بهم المستأجر أو المؤجر لغايات تنفيذ الالتزام مثل المستخدمين والخدم وعمال المستأجر، وهؤلاء يختلفون عن البدلاء بأنّ المساعدين يخضعون لرقابته وإشرافه، ويعاونونه في تنفيذ الالتزام بينما البدلاء بالغالب لهم نوع من الاستقلال، وينفذون جزءاً من الالتزام، أو كليه كما هو الحال في أعمال الترميمات والصيانة للماجور.

وبناءً عليه توصي هذه الدراسة بضرورة:

١. وضع قاعدة قانونية تمثل مبدأ عاماً يُعالج المسؤولية العقدية عن فعل الغير في ظل النظرية العامة للالتزام على غرار معالجته لمبدأ المسؤولية عن فعل الغير في الفعل الضار.
٢. العمل على توضيح الموقف المتبع بالقانون المدني اتجاه التأجير من الباطن من خلال تنفيذ نصوص خاصة ومباشرة، كما هو الحال في ظل معالجته للمقاولة من الباطن، لتجنب الفجوات المرتبطة بعدم المعالجة التفصيلية لذلك، كما هو الحال في عدم إمكانية قيام الدّعى المباشرة فيما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن قياساً على الفرض في عقد المقاولة، لأن الأصل بموجب القواعد العامة أن قيام الدّعى المباشرة لا

^{٤٥} انظر قرار تمييز حقوق رقم ٩٨/٣٤٠ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٩٨/١١/١٨ وقرار محكمة التمييز الأردنية رقم ١٩٩٢/١٣٧٩ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٩٣/١٠/٤ وانظر قرار محكمة التمييز الأردني حقوق رقم ٢٠٠٠/٢١٤ (هيئة خماسية)، تاريخ ٢٠٠٠/٥/١٥، المنشور على الصفحة ٢٨٢٢ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ٢٠٠٢/١/١ وقرار محكمة التمييز الأردنية رقم ١٩٩٨/١٣٧٣ (هيئة خماسية)، تاريخ ١٩٩٨/١٠/١٠ منشورات عدالة.

^{٤٦} علي العبيدي، مرجع سابق، ص ٢٩٠-٢٩١.

يتمُّ إلاّ بنصِّ قانونيٍّ صريحٍ، فعدم وجود مثل هذا النص يُشكّلُ حرماناً للدائنين من إيجابيات الدَّعوى المباشرة في الإيجار من الباطن رغم منجها للمُقاوَل من الباطن التي تتحدُّ مع الإيجار من الباطن في ذات الفكرة طالما أنَّ الإذن قد مُنِحَ.

وعليه تقترح الدراسة ما يلي:

مقترح اضافة مادة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته
لتعالج مسؤولية المستأجر عن فعل الغير تجاه مالك المأجور

النص الحالي	المادة القانونية المقترحة	موجبات التعديل
لا يوجد	أ. لا يسأل المستأجر قبل المالك عن فعل الغير، الا أنه يضمن أي تعرض يبديه الغير إلى المدى الذي يجعل المستأجر مخطأ في تنفيذ التزاماته العقدية تجاه المالك، في أي من الحالات التالية: ١. إذا تسبب اخلال أحد أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه أو أحد خادميه، بأن أخل المستأجر عن تنفيذ التزاماته العقدية تجاه المالك. ٢. إذا أدى اخلال الغير بتنفيذ التزاماته العقدية المرتبطة بالمأجور تجاه المستأجر، بأن أخل الأخير بتنفيذ التزاماته العقدية تجاه المالك. ٣. إذا أدى اخلال المستأجر الثاني بتنفيذ التزاماته العقدية تجاه المستأجر الأول، بأن أخل الأخير بتنفيذ التزاماته العقدية تجاه المالك، على أن يكون المالك قد أجاز هذه الاجارة. ب. يجوز للمالك رفع دعوى مباشرة على الغير لمطالبته بالتعويض عن حالات الاخلال المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.	يُقترح بموجب التعديل اضافة المادة المقترحة إلى قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته في ظل غياب التنظيم القانوني لمسألة مسؤولية المستأجر عن فعل الغير تجاه مالك المأجور.

المراجع:

١. الأهواني، حسام الدين كامل، (١٩٩٨) عقد الإيجار، دون دار نشر، دون مكان نشر، الطبعة الثالثة.
٢. البكري، محمد عزمي، (٢٠٠٢) قانون العمل المصري الجديد، الطبعة الأولى، الجزء الاول، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة.
٣. الجواد، أثير عبد، (٢٠١٣) المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار: دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير)، جامعة كربلاء، (العراق).
٤. الذنون، حسن، (٢٠٠٦) المبسوط في شرح القانون المدني "المسؤولية عن فعل الغير"، الجزء الرابع، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى.
٥. رمضان، سيد محمود، (٢٠٠٤) الوسيط في شرح قانون العمل، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان.
٦. سلطان، أنور، (١٩٨٠) أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، الطبعة الأولى.
٧. السهوري، عبد الرزاق أحمد، (٢٠١١) الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثالثة، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان.
٨. السهوري، عبد الرزاق، (٢٠١١) الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "العقود الواردة على الانتفاع بالشيء"، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة.
٩. سوار، وحيد الدين، (١٩٩١) مصادر الالتزام، دار العروبة للنشر والطباعة، دمشق، بدون رقم طبعة.
١٠. الصراف، عباس، (١٩٥٤) المسؤولية العقدية عن فعل الغير في القانون المقارن، (رسالة دكتوراة)، جامعة القاهرة، (مصر).
١١. العبيدي، علي هادي، (٢٠١٤) العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان، الطبعة السابعة.
١٢. قرارات محكمة التمييز الأردنية - (حقوق) - منشورات قسطاس، ومنشورات عدالة.
١٣. مأمون، عبد الرشيد، (١٩٨٤) المسؤولية العقدية عن فعل الغير، دار النهضة العربية، مصر، بدون رقم طبعة.
١٤. مرقس، سليمان، (١٩٨٥) شرح للقانون المدني العقود المسماة، الجزء الثالث، المجلد الثاني "عقد الإيجار"، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، الطبعة الرابعة.



www.refaad.com

المجلة الدولية للدراسات القانونية والفقهية المقارنة

International Journal of Legal and Comparative
Jurisprudence Studies (LCJS)Journal Homepage: <https://www.refaad.com/views/LCJS/Home.aspx>

The Contractual Liability for the Act of Third Party under Lease Contract

Amjad Mohammad Bani Taha

Master degree in civil law,
Yarmouk University, Jordan

Yusuf Mohammad Obeidat

Professor of Civil Law, Faculty of Law,
Yarmouk University, Jordan
yusuf@yu.edu.jo

Received Date : 1/3/2020

Accepted Date : 27/3/2020

DOI : <https://doi.org/DOI:10.31559/LCJS2020.1.1.2>

Abstract: The Jordanian legislator enacted rules to compensate damages occurred due to breach of contractual obligations by the Contracting Parties. And on the parallel side, the author of any tort, even if not discerning, shall be bound to repair the prejudice, thereby posing a legislative pattern of the individual personal liability for contractual actions and harmful actions. But the disruption of this pattern was evident in the absence of general theory of contractual liability for the Act of Third Party with the link to the contract (non-contractors). Therefore, this study was dedicated to explore the contractual responsibility for the act of third parties under the lease in the event of breach of contractual obligations arising from a valid rent contract.

Keywords: *third parties; non-contractual parties; Lease, Contractual liability.*

References:

- [1] Alahwany. Hsam Aldyn Kaml, 'qd Aleyjar, Dwn Dar Nshr, Dwn Mkan Nshr, Altb'h Althalthh, (1998)
- [2] Albkry. Mhmd 'zmy, Qanwn Al'ml Almsry Aljdyd, Altb'h Alawla, Aljz' Alawl, Dar Mhmwd Llnshr Waltwzy', Alqahrh, (2002)
- [3] Aljwad. Athyr 'bd, Alms'wlyh Al'qdyh 'n F'l Alghyr Fy 'qd Alayjar: Drash Mqarnh" (Rsalt Majstyr), Jam't Krbla', (Al'raq), (2013)
- [4] Aldnwn. Hsn, Almbswt Fy Shrh Alqanwn Almdny "Alms'wlyh 'n F'l Alghyr", Aljz' Alrab', Dar Wa'l Llnshr, 'man, Altb'h Alawla, (2006)
- [5] Rmdan. Syd Mhmwd, Alwsyt Fy Shrh Qanwn Al'ml, Altb'h Alawla, Dar Althqafh, 'man, (2004)
- [6] Sltan. Anwr, Ahkam Alaltzam, Dar Alnhdh Al'rbyh, Byrwt, Altb'h Alawla, (1980)
- [7] Alsnhwry. 'bd Alrzaq Ahmd, Alwsyt Fy Shrh Alqanwn Almdny, Altb'h Althalthh, Aljz' Althany, Mnshwrat Alhlby Alhqwqy, Byrwt-Lbnan, (2011)
- [8] Alsnhwry. 'bd Alrzaq, Alwsyt Fy Shrh Alqanwn Almdny Aljdyd "Al'qwd Alwardh 'la Alantfa' Balshy", Aljz' Alsads, Mnshwrat Alhlby Alhqwqy, Byrwt, Altb'h Althalthh, (2011)
- [9] Swar. Whyd Aldyn, Msadr Alaltzam, Dar Al'rwbh Llnshr Waltba'h, Dmshq, Bdwn Rqm Tb'h, (1991)
- [10] Alsfaf. 'bas, Alms'ewlyh Al'qdyh 'n F'l Alghyr Fy Alqanwn Almqarn, (Rsalt Dktwrah), Jam't Alqahrh, (Msr), (1954)
- [11] Al'bydy. 'ly Hady, Al'qwd Almsmah Alby' Walayjar Wqanwn Almalkyn Walmstajryn, Dar Althqafh, 'man, Altb'h Alsab'h, (2014)
- [12] Qrarat Mhkmt Altmyyz Alardnyh -(Hqwq)- Mnshwrat Qstas, Wmnshwrat 'dalh.
- [13] Mamwn. 'bd Alrshyd, Alms'ewlyh Al'eqdyh 'n F'l Alghyr, Dar Alnhdh Al'rbyh, Msr, Bdwn Rqm Tb'h, (1984)
- [14] Mrqs. Slyman, Shrh Allqanwn Almdny Al'qwd Almsmah, Aljz' Althalth, Almjld Althany "'qd Alayjar", Bdwn Dar Nshr, Bdwn Mkan Nshr, Altb'h Alrab'h, (1985)