



مجلة الحقوق

للبحوث القانونية والاقتصادية

تصدرها

كلية الحقوق – جامعة الإسكندرية

مجلة علمية فصلية محكمة

العدد الثالث والرابع 1994



مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية مجلة فصلية محكمة

توجه جميع المراسلات إلى رئيس تحرير المجلة على العنوان التالي :

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية شارع مصطفى مشرفه سوتير الشاطبي -

الإسكندرية جمهورية مصر العربية

تليفون : 4863964 - 4846616

فاكس : 4876611

البريد الإلكتروني : journal.law@alexu.edu.eg

رقم التصنيف الدولي 1901-1687

رقم الإيداع 301/75

تأسست عام 1943

قواعد النشر

مجلة كلية الحقوق مجلة علمية محكمة تصدر عن كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية منذ عام 1943 ، يقبل النشر فيها باللغة العربية و الفرنسية و الإنجليزية، وهى تعنى بنشر كل ما يتصل بميادين العلم القانوني و الاقتصادى و من ذلك:

- البحوث والدراسات. - التعليق على احكام قضائية.

- ملخصات الرسائل العلمية - التقارير عن الندوات والمؤتمرات.

وذلك وفق القواعد التالية:

- 1- التعهد من الباحث بان البحث او الدراسة لم يسبق نشرها.
- 2- ان يتسم البحث بالعمق والاصالة و الإضافة الجديدة الى المعرفة.
- 3- الالتزام باصول البحث العلمى و قواعده العامة ، و مراعاة التوثيق العلمى الدقيق لمواد البحث.
- 4- الآراء الواردة بالأبحاث العلمية المنشورة بالمجلة تعبر عن آراء أصحابها ولا تعبر بالضرورة عن رأى الكلية والجامعة .
- 5- ألا يكون البحث او الدراسة جزء من رسالة الدكتوراه الماجستير التي تقدم بها الباحث او جزء من كتاب سبق نشره .
- 6- ألا يزيد عدد صفحات البحث أو الدراسة عن 100 صفحة ويجوز في بعض الحالات التغطاي عن هذا الشرط إذا كان يؤدي إلى الاخلال بوحدة البحث .
- 7- لن ينشر البحث الابعد قبول نشره من لجنة تحكيمية محايدة تتعهد إدارة المجلة بتشكيلها و عرض البحث عليها.
- 8- لا يجوز نشر البحث في مجلة علمية أخرى بعد إقرار نشره في مجلة الحقوق الا بعد الحصول على إذن كتابى بذلك من رئيس التحرير.
- 9- أصول البحوث التي تصل الى إدارة المجلة لا ترد سواء نشرت او لم تنشر
- 10- ان يرفق الباحث نبذة تعريفية عنه.
- 11- ان يرفق الباحث ملخصا عن بحثه في حدود الصفحة الواحدة باللغة العربية و الإنجليزية.

- 12- يجب ان يقد البحث مطبوعا على ان يرفق به القرص المدمج CD المحتوى على البحث على ان يكتب على هيئة كتاب (بنط 14 - الهامش 12 - طول الكتابة بالصفحة 21سم- عرض الكتابة بالصفحة 12.5)
- 13- يرفق بالبحث بيانات عم البحث الاسم/ العنوان/ التلفون/ E-mail/ السيرة الذاتية.
- 14- يمنح كل باحث نسخة من العدد مع خمس مستلا من بحثه.
- 15- ترسل البحوث بعنوان رئيس التحرير مجلة الحقوق شارع مصطفى مشرفه سوتير الشاطبي - الإسكندرية - جمهوريه مصر العربية.

محتويات العدد

الموضوع	الصفحة
● النظام القانوني لمكنة اجراء المستأجر للتغيير المادي في العين المؤجرة أ.د/ همام محمد محمود	٢٤٠-١
● في مفهوم التعددية في الفكر السياسي الاسلامي "رؤية منهجية في فكر الشوامخ د/ مصطفى محمود منجود	٢٩٢-٢٤١
● الخصخصة و سوق الاوراق المالية في مصر أ.د/ عاطف حسن النقلي	٣٤٥-٢٩٣
● نمط توزيع الغذاء في حضروريف مصر "دراسة تحليلية للامن الغذاء في الواقع المصرى أ.د/ رفعت لقوشه	
● دراسة تحليلية للأمن الغذائي في الواقع المصري أ.د/ رفعت لقوشة	٤٠٣-٣٤٦

**النظام القانوني
لكنة إجراء المستأجر للتغيير المادي
في العين المؤجرة**

دكتور

همام محمد محمود زهران

أستاذ القانون المدني المساعد

بكلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

عن النُّعْمَانِ بْنِ بَشِيرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مِثْلُ الْقَائِمِ فِي حُدُودِ اللَّهِ وَالْوَاقِعِ فِيهَا كَمِثْلِ قَوْمٍ اسْتَهَمُوا عَلَى سَفِينَةٍ فَصَارَ بَعْضُهُمْ أَعْلَاهَا وَبَعْضُهُمْ أَسْفَلَهَا وَكَانَ الَّذِينَ فِي أَسْفَلِهَا إِذَا اسْتَقَوْا مِنَ الْمَاءِ مَرَوْا عَلَى مَنْ فَوْقَهُمْ فَقَالُوا : لَوْ أَنَا خَرَقْنَا فِي نَصِينِنَا خَرَقًا وَلَمْ نُؤْذِ مَنْ فَوْقَنَا فَإِن تَرَكَوهُمْ وَمَا أَرَادُوا هَلَكُوا جَمِيعًا وَإِن أَخَذُوا عَلَى أَيْدِيهِمْ نَجَّوْا وَنَجَّوْا جَمِيعًا .

رواه البخاري

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة :

وقع إختيارنا على دراسة حق المستأجر في إجراء أعمال التغيير المادي بالعين المؤجره لشيوعه كصورة من صور إستعمال العين ، ولدقة تمييزه عما دونه من أعمال الترتيب والإعداد والتهيئة ، ولأهمية وضع معيار للتغيير الضار يتسم من ناحية بالمرونة بحيث يستوعب ما تزخر به التطبيقات القضائية من صور متنوعة يخرج فيها المستأجر عن اطار حقه في الانتفاع بالعين ، ومن ناحية أخرى بالضبط بما لا يجوز على حقه الطبيعي في الانتفاع بالعين. أضف لما تحتمله مباشرة المستأجر لهذه المكنة - بالاضافة أو الإزالة أو التعديل - من أضرار وهي مخاطر تزيد احتمالاتها حيث يتمخص قصد المستأجر أو يقصد أساسا فيما يجريه من أعمال التغيير إلى تغى المزيد من المنفعة أو كل ما يجعلها في تقديره أكثر ملائمة أو مناسبة في غير مراعاة لمصلحة المؤجر، سواء كان دافعه في ذلك سوء النية أو ما داخله من هوى فى الوصول لمأربه في غير إحتراز أو إكتراث بما قد يترتب عليه من ضرر. متناسي في ذلك أن مصالح أطراف العلاقة الإيجارية ليست بالمتوازية في مسارات مستقلة ، بل هي مرتبطة ومتقاطعة . على إعتبار أن العين المؤجرة تمثل للجميع (للمؤجر - للمستأجر ولشاغلي العقار) مطية تحقيق مصالحهم المشتركة ، سواء في ذلك حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة بكل ما يخوله إستيفاء ما

أعدت له من منفعة وفقا لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعة العين سواء في ذلك حق المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة مما يضر بها أو في الحيلولة دون إتخاذها وسيلة للإضرار بمصالحه المشروعة. أو شأنها شأن السفينة التي يرتبط مصير من هو أعلاها بكيفية إستعمال من هو أسفلها بحيث تفسد على الكل فتهلك ويهلكوا جميعا إن تشاغل كل منهم بالعاجل من مصالحه دون إعتبار لعواقبها الأجلة الوخيمة، خاصة إذا ترك لكل طرف مباشرة حقه في إطلاق غير مقيد أو حيث يغفل النظام عن وضع تنظيم رقابي أو جزائي يضرب على يد المتهاون بالحدود والضوابط .

ولما كان الحرص من حسن الفطن ، وكان من الغفلة التعويل على الاحترام التلقائي من جانب كل طرف لمصالح الطرف الآخر . كان لا بد أن يشيع في تنظيم حق المستأجر في إجراء التغيير المادي تدعيم التعاون الإيجابي بين طرفي العلاقة الإجارية تحقيقا للمنفعة المقصودة من التعاقد في غير ضراء مضررة . كما أنه لا غني عن أن يتضمن التنظيم مقابلة متوازنة بين التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين لإستيفاء المنفعة المقصودة سواء لدى بداية التعاقد ^(١) ، سواء أثناء سريان

(١) م ٥٦٤ ؛ ٥٦٥ متني (مضمون الإلتزام بالتسليم) ؛ م ٥٧٦ مدني (ضمان العيوب التي تحول

دون الانتفاع) .

العلاقة الإيجارية^(١) ، وبين التزام المستأجر بحدود الاستعمال المألوف^(٢) وعناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة^(٣) ، بحيث يتحرك كل طرف في إطار حق نو نطاق محدد وضوابط محددة في غي غير إطلاق منعا لضرار التعسف الذي يعود على الجميع بأسوأ النتائج ؛ بعيدا عن تسييس التشريع وإسترضاء طبقة على حساب أخرى مما يؤدي إليه ذلك من تعكير السلام الإجتماعي وإقرار للإجحاف^(٤) .

هذا التحديد لنطاق حق المستأجر في الإنتفاع بالعين عموما وإجراء التغييرات المادية بها خصوصا لا يعدو أن يكون تطبيقا للقيد العام بعدم الإنحراف لدى مباشرة جميع الحقوق عن الغرض الإجتماعي الذي

(١) م ٥٦٧ مدني (تعهد العين بالصيانة) : م ٥٧١ مدني (ضمان التعرض الشخصي وتعرض الغير مما يخل أو يحول دون انتفاعه بها) .

(٢) م ٥٨٢ مدني - م ٥٨٠ مدني - م ٥٧٩ مدني .

(٣) م ٥٧٠ : م ٥٨٠ : م ٥٨٢ : م ٥٨٣ : م ٥٨٤ مدني .

(٤) وهو ما يقتضى قصر الاستثناءات على ما هو ضروري والعود بالعلاقة الى نطاق القواعد العامة في القانون المدني - انظر بداية تخذ المشرع بتنظيم خاص يختلف عن القواعد العامة في القانون المدني في شأن إمتداد عقود الإيجار وتقييد وتحديد الأجرة لمواجهة المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية المصاحبة واللاحقة للحرب العالمية الأولى والثانية بالقانون الصادر في ٢١/١١/١٩٢١م والنافذ حتى أوائل يوليو عام ١٩٢٥م ؛ ثم الأوامر العسكرية الصادرة مع بداية الحرب العالمية الثانية بمد عقود الإيجار إمتدادا قانونيا ومنع المالك زيادة الأجرة إلا في حدود ضئيلة . ثم صدور القانون ٤٧/١٢١ الذي قنن غالبية الأوامر العسكرية السابقة عليه ، ثم تواتر التشريعات المنخفضة للأجرة عقب قيام ثورة ٢٣ يوليو عام ١٩٥٢م (١٩٩/٥٢ - ٥٨/٥٥ - ٦١/١٦٨ - ٦٥/٧) بحيث تجاوزت التخفيضات ٥٠٪ من الأجرة المتفق عليها ثم تكدت التشريعات الاستثنائية بالقانون ٦٩/٥٢ ومن بعده القانون

قصد إليه الشارع^(١) .

لذلك عمدنا في بحثنا إلى وضع مكنة المستأجر في إجراء التغيير المادي الذي هو فرع لإستعماله وانتفاعه بالعين في إطارها المشروع بغير ما تفريط في حقه في الإنتفاع بكل ما يخوله ويمكنه من إستيفاء المنفعة المقصودة - في غير ما إنتقاص منه أو تعويق له - على ما ورد عليه الإتفاق أو بحسب ما أعدت له العين بكل صور الإستعمال المألوف الذي يمثل المقابل الطبيعي لالتزامه بدفع الأجرة . وفي نفس الوقت بغير ما إفراط أو إطلاق لحقه بما يقتضى ضبط حقه في الإنتفاع عموماً ، وفي إجراء التغيير المادي خصوصاً في إطار الاستعمال المألوف المعتاد ، وبما لا يتناقض مع التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة أو الإصطدام مع المصالح المشروعة للمؤجر .

ويقدر ما يفلح النظام في تنظيم مكنة إجراء المستأجر للتغيير المادي في إطار متوازن بين ما هو من مقتضيات حقه في الانتفاع وما هو من مستلزمات الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة والمصالح المشروعة للمؤجر يتحقق التوازن العقدي وتسان المصالح المشتركة في إطار من العدالة .

من ثم فقد تناولنا بالدراسة مكنة المستأجر في إجراء التغيير

(١) انظر م ٤ : م ٥ من القانون المدني : انظر القيود الواردة على حق المالك على ملكه (م ٨٠٢ مدني وما بعدها ، حق المستأجر على العين المؤجرة وعدم إطلاقه بما لا يستساغ معه إطلاق حق المستأجر على العين المؤجرة .

المادي بالعين المؤجرة في إطار هاتين الغايتين سواء في نطاق القانون المدني سواء في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

ولما كانت دراستنا تتجاوز الوصف للتحليل والتقدير ، فإننا نطعم دراستنا للقانون الوضعي بما يفتح به علينا الخير الحكيم من إقتراحات عساها تكون أوفر نصيبا في تحقيق التوازن بين مقتضيات الإنتفاع وضرورات المحافظة على العين المؤجرة والمصالح المشروعة للمؤجر .
لما كان ذلك فإن خطة بحثنا التي انتهجناها تتمثل في :

القسم الأول :

تغيير يقتضيه الحق في الإنتفاع بالعين المؤجرة .

القسم الثاني :

تغيير يتعارض مع الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

القسم الأول

تغيير يقتضيه الحق في الإنتفاع بالعين المؤجرة

حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة - م ٥٥٨ مدني - مما لا يحرص في صور محددة ، بل يمتد ليشمل كل صور الإستعمال التي تفي أو تحقق ما أعدت له العين من منفعة وفقا لما تم عليه الإتفاق - م ٥٧٩ مدني - أو وفقا لطبيعة العين أو بما يحقق الغرض المستجد وفقا للمادة م ١٩ من القانون ١٣٦/٨١ .

تحقيق هذا مما يضمنه المؤجر للمستأجر منذ ابتداء العلاقة الإيجارية وأثناء سريانها .

فمنذ بداية العلاقة الإيجارية يلتزم المؤجر بتسليم العين في حالة صالحة لأن تفي بالمنفعة المقصودة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين (م ٥٦٤ مدني - ٥٦٥ مدني - م ١٣/فترة أخيرة من القانون ١٩٧٧/٤٩). كما يضمن للمستأجر خلو العين المؤجرة من العيوب - التي لم يجر العرف بالتسامح فيها - مما يحول دون الإنتفاع بها أو ينقص من هذا الإنتفاع إنتقاصا كبيرا (م ٥٧٦ - م ٥٧٧ مدني - م ١٣/٧٧/٤٩) .

كما يضمن تمكين المستأجر الانتفاع بالعين على النحو المقصود منها - اتفاقا أو بحسب طبيعتها - أثناء العلاقة الإيجارية ، وهذا ما يظهر في التزامه بتعهد العين بالصيانة والترميميات الضرورية (م ٥٦٧

العلاقة الإيجارية بالحالة التي تسلمها عليها (م ٥٩١ مدني) ^(١).

بينما ذهب جمهور الفقه ^(٢) - إلى أن التغيير يكون غير ضارا

حيث يكون مما يمكن إزالته بسهولة عند إنتهاء الإيجار بغير ضرر .

في رأينا - هذا المعيار وإن صح الإعتماد عليه كمعيار

إسترشادي فإن لا يصح الاعتماد عليه كمعيار قطعي للدلالة . إذ أنه إذا

كان يصدق في الغالب من الأمر أن التغيير يكون غير ضارا حيث تسهل

إزالته . الا أن هذا من غير المؤكد دائما . فقد يُنتج التغيير المادي ضررا

(١) طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢م مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ٥٦٢ متى

أجرى المستأجر تغييرا جوهريا في العين المؤجرة متجافيا مع طبيعتها أعتبر . مخلا

بإلتزامه ، وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين إن

كان له مقتض ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث الى نهاية مدة الإيجار ، إذ مجرد إحداث التغيير

يجعل المستأجر مخلا بإلتزام يرتبه القانون في ذمته مفروض بمقتضى المادة ٥٨٠ مدني

أثناء سريان عقد الإيجار وهو سابق ومستقل عن الإلتزام برد العين بالحالة التي سلمت عليها

في معنى المادة ٥٩١ مدني والذي لا يصادف محله إلا بعد نهاية العقد .

(٢) د. سمير تناغو : عقد الإيجار ، ١٩٧٠ ، ص ٢٢٢ ؛ د. منصور مصطفى منصور . عقد

الإيجار ، ص ٢٠٨ ، مكتبة عبدالله وهبه ؛ د. سليمان مرقس : عقد الإيجار ، ط ٤ -

١٩٨٥ ، ص ٤٧٥ ؛ د. توفيق حسن فرج : عقد الإيجار في القانون اللبناني ، ص ٧٤٨

؛ د. مصطفى الجمال : الوسيط في عقد الإيجار ، منشأة المعارف ، ط ١٩٩١ ، ص ٤٤٦

؛ د. بدر جاسم يعقوب : عقد الإيجار وفقا للقانون المدني وقانون إيجار العقارات - جامعة

الكويت ، ط ١ ، ١٩٨١ ، مطابع دار القيس ، الكويت ، ص ١٤٥ .

انظر قريب من هذا . التشريع الأردني الخاص بإيجار الأماكن (م ٥/ج - ٨) " إذا ألحق

المستأجر ضررا بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر أو أحدث تغييرا

في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو

سمح بإحداث مثل هذا التغيير

بمصلحة المؤجر رغم سهولة إزالته ، إذ يتحقق وقوع المخالفة في جانب المستأجر فور إجرائه للتغيير الضار وإن سهل إعادة الحالة إلى ما كانت عليها بإزالة التغيير^(١) . اللهم إذا قصرنا المقصود بسهولة الإزالة على الإنشاءات المؤقتة القابلة للفك والتركيب .^(٢) وحتى هذه فإن القضاء قد لا يعدم استنتاج الضرر من إجرائها - رغم سهولة إزالتها - بمصلحة المؤجر^(٣) بالنظر لظروف إجرائها وخروجها عن مقتضى الاستعمال المألوف بالنظر للعرف الجاري وطبيعة العقار والمنطقة المحيطة . كما لو أستفيد الضرر من تشويه منظر العقار^(٤) أو من اجراء هذه الاقامات - سهلة الإزالة - في الأجزاء المعدة للإستعمال المشترك لجميع شاغلي

(١) كما هو الشأن في ضم جزء من المرافق المشتركة شأن جزء من السلم الخلفي - الحريق - للعين المؤجرة أو جزء من الحديقة المعدة للإستعمال المشترك لجميع شاغلي العقار للعين المؤجرة .

(٢) كما هو الشأن في إستخدام حاجز قابل للفك والتركيب (خشبي) لتقسيم إحدى حجرات العين المؤجرة .

(٣) طعن ١٠٨ س ٤٥ ق جلسة ١/٢٦/١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س ٣١ ، ص ٢٩٧ الاضرار بالمؤجر - الذي يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير في العين المؤجرة - كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالعه التي يحيمها القانون ، مادية كانت أو أدبية . حالاً كان هذا الإخلال أو مستقبلاً ما دام لا ريب واقعا . يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديداً جدياً .

(٤) طعن ١٠٨ س ٤٥ جلسة ١/٢٦/١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٩٧ حيث أقام الطاعن غرفتين في منطقة الريدود بجوانب زجاجية وخشبية ، سقف من الخشب والصاج مما ترتب عليه - ضمن ما ترتب تشويه لواجهة المبنى .

مدني - م ٩ (٨١/١٣٦) وفي التزامه بضمان كل تعرض يحول بون إنتفاع المستأجر بالعين أو يخل به (م ٥٧١ مدني).

يقابل ذلك حق المستأجر في إقتضاء هذه المنفعة بكل الصور التي تدخل في إطار الإستعمال المألوف كتطبيق لمبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزام وفي اقتضاء الحق^(١) (م ١٤٨ مدني) وبما لا يتعارض مع التزامه بالمحافظة علي العين وفقا للعناية المنتظرة من الرجل المعتاد (م ٥٨٣ - م ٢١١ مدني). سواء كان إستيفاء هذه المنفعة يتم بمجرد الإستعمال الذي لا يصاحبه أعمال مادية بالعين مع الاحتفاظ بالترتيب الداخلي لوحدات العين وتخصيصها أو غير من هذا الترتيب أو التخصيص كما لو جعل غرفة النوم غرفة للاستقبال أو العكس بالعكس . سواء كان إستيفائها أو جعلها أكثر رفاهية أو ملائمة أو سهولة أو مناسبة مما يتطلب إجراء بعض الأعمال المادية بها على تنوع طبيعتها ودرجتها . ما أقتصر منها على أعمال التهيئة والإعداد والترتيب aménagements شأن إستبدال الزجاج العاكس بالزجاج العادي ، وشأن أعمال الدهان وتركيب المرايا ، وعموم أعمال الزينة والديكور أو ما أرتقى منها إلى مستوى أعمال التغيير المادي transformation بالعين أو

(١) انظر م ٥٦٨ موجبات لبناني على المستأجر . . المحافظة على المأجور وإستعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد مع احتساب الإفراط وسوء الإستعمال ، انظر د توفيق فرج - عقد الإيجار في القانون اللبناني - مكتبة مكابي ، ص ٧٣١ ، ص

ملحقاتها الخاصة أو المشتركة ، طالما برأ هذا التغيير من الضرر بالنظر للمعيار التشريعي المقنن (مصلحة المؤجر - ٥٨٠ مدني - تشريعات إيجار الأماكن السابقة على ٨١/١٣٦ : الإضرار بسلامة المبنى م ٥٨١ مدني - م ١٨/د من ٨١/١٣٦) .

في تحديد معيار التفسير المادي غير الضار : ذهب إتحاه من الفقه ^(١) - إلى أنه " يعتبر التغيير أنه لا يضر بالعين إذا كان المستأجر قد تعهد بإزالته عند إنتهاء الإيجار وبإعادة العين كما كانت دون أن يمسه ضرر أو تلف " .

في رأينا أن التعهد بإزالة التغيير لا يكفي لرفع وصف الضرر ، وبالتالي إضفاء الشرعية عليه . لأن القصد من الضوابط على حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة وفقا للإستعمال المألوف بما لا يحقق ضررا للمؤجر أو للمبنى بحسب الأحوال هو منع إجراء التغيير المادي الضار أثناء العلاقة الإيجارية ، وإن تعهد المستأجر بإزالته وإعادة العين إلى ما كانت عليه عند نهاية العلاقة الإيجارية . وهو ما يتأكد بإستقلال الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء العلاقة الإيجارية وفقا لعناية الرجل المعتاد (٥٨٣ مدني) عن الإلتزام بردها في نهاية

(١) د. عبدالمنعم البدرابي - العقود المسماة بالإيجار والتأمين - الأحكام العامة - ١٩٨٦ - دار

العقار بما يخرج هذه المرافق المشتركة عن غرضها الذي أعدت له^(١) أو إجراءاتها في الملحقات الخاصة بالعين^(٢) أو حيث يترتب عليها حرمان المؤجر من إمكانية التعلية التي يتحملها العقار^(٣) والمسموح بها وفقا لقانون تنظيم المباني . على التفصيل الذي سوف نعرض له في شأن تحديد مضمون التغيير المادي الضار .

من جانبنا نلاحظ من خلال مراجعة النصوص التشريعية الواردة في القانون المدني (٥٨٠ - ٥٨١ - ٥٨٢) ، وفي تشريعات ايجار الأماكن في تتبعها الى القانون ٨١/١٣٦ [م ٢/ج (٤٧/١٢١) - م ٢٣/ج (٦٩/٥٢) - م ٣١/ج (٧٧/٤٩) - م ١٨/د (٨١/١٣٦)] ، أن المشرع في تحديد نطاق التغيير غير الضار الجائز قانونا أخذ معيارا سلبيا مقتضاه أنه كل مباشرة للحق في الإنتفاع مما لم ينجم عنها ضرر

(١) طعن ٧٤٦ س ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١/٤ س ٣٢ ص ٦٢ ، حيث أقام المستأجر للعين الكائنة داخل ممر أحد العقارات فترينة عرض داخل الممر ، حيث شغل بها جزء من حيز وفراغ الممر وتجاوز بإنتائها حقه مع غيره من شاغلي العقار في إستعمال الممر للعموم .

(٢) طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ س ٣٠ ع ٢ ، ص ٦٩٤ حيث أقام المستأجر في مسطح الحديدية المقابلة للعين المؤجرة والملحقة بها بإعتبارها لازمة للتهوية والاضاعة ومنفذ أو مطل لازم للإستعمال ثلاثة حظائر للدواجن ورابعة للحمام مما يعتبر إستعمال غير مألوف لها .

(٣) طعن ١٠٨ س ٤٥ جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ س ٣١ ص ٢٩٧ . يقوم الإضرار بالمؤجر ... أيضا بتهديد هذه المصالح تهديدا جديا إذ في هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة في الإطمئنان الى فرصته في الانتفاع الكامل بها بغير إنتقاص وهو ما يشكل إضرارا واقعا به .

بالمؤجر أو بسلامة امبنى بحسب المعيار التشريعي المقنن^(١) . وهو بالضرورة فرع من الاستعمال المألوف للعين وفقا لعناية الرجل المعتاد - بغير افراط أو سوء استعمال وبما لا يتعارض مع التزامه بالمحافظة على العين بالنظر لعناية الرجل المعتاد كمعيار موضوعي ينظر فيه إلى ما يسلكه الشخص المعتاد في استعمال العين إستعمالا معتادا إستيفاء للمنفعة المتفق عليها أو المخصصة لها . ويدخل في تقدير الاستعمال المألوف الوسيلة المعتادة أو الضرورية لاستيفاء المنفعة في ضوء الظروف الموضوعية للعين المؤجرة والغرض المقصود ، وهو ما يعد تطبيقا لمبدأ حسن النية في إقتضاء الحقوق (م ١٤٨ مدني - م ٥٨٢ مدني) .

هذا الاستعمال المألوف الخالي من الضرر ، على المستأجر أن يلتزمه أثناء العلاقة الايجارية ولا يكفي في إضفاء الشرعية عليه أن يتعهد المستأجر بإزالته عند نهاية العلاقة الإيجارية أو يكون من السهل إزالته لما قدمناه من أسباب .

شرعية إجراء وإستحداث التغيير المادي غير الضار لا تتعارض مع التزام المستأجر برد العين عند نهاية العلاقة الإيجارية بحالتها التي

(١) انظر استئناف بيروت ٦٥/٥/١٩ مشار إليه في د . توفيق فرج ، ص ٧٥٠ التغيير في المأجور لا يعتبر قانونا إساءة إستعمال للمأجور إلا اذا ألحق ضررا بالمؤجر . كما قضى بأن التغييرات التي لا تعد خطيرة ولا تضر بالمأجور ولا بالبناء وتسهل إزالتها والتي هي بالأحرى تحسينات لم ينتج عنها أي تشويه أو نقص في القيمة هي ضرورية لإستثمار المأجور وفقا للغاية المعد لها .

كانت عليها عند تسلمه لها (م ٥٩١ مدني). لما قدمناه من استقلال الالتزام بالرد عن الالتزام بالمحافظة على العين . ذلك ما لم يطلب المؤجر الإبقاء عليها وتصفية وضعها كتحسينات من شأنها أن تزيد قيمة العقار وفقا لما جاء في م ٥٩٢ مدني ما لم يتفق على غير ذلك ^(١) في تصفية وضعها .

في إطار هذا المفهوم والنطاق للحق في الانتفاع بالعين المؤجرة وأخذا في الاعتبار بفكرة الاستعمال المألوف والالتزام بالمحافظة على العين ومعيار الضرر بالمؤجر أو بسلامة المبنى المتخذ كضابط تشريعي على مكنة المستأجر في الإنتفاع وإستهداء بالتطبيقات القضائية وما عرضه الفقه من أمثلة هي أقرب للاستنتاجات المنطقية ، نمثل للتغيير المادي غير الضار ببعض من صورته غير المتناهية فيما يلي : إجراء فتحه

(١) د. السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار والعارية - ج ٦ ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، ص ٥٢٦ ، ص ٥٢٨ " فإذا انتهى الإيجار جاز للمؤجر أن يطلب رد العين الى الحالة التي كانت عليها وقت أن تسلمها المستأجر ، فيزيل التغيير دون أن يطالب المؤجر بتعويض . (إستئناف مصر ٢٧٠/٤/٢٧) وكذلك اذا استبقى المؤجر التغيير برضاء المستأجر ، لم يلتزم بدفع تعويض عنه - طعن ٧٩٦ س ٤٤ ق جلسة ٧/٣/٧٨ ، س ٢٩ ، ص ٦٩٦ . " يلتزم المؤجر طبقا م ١/٥٩٢ مدني بأن يرد للمستأجر عن انقضاء الإيجار ما أنفق في التحسينات التي استحدثها في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه المنشآت ، بشرط ألا يكون هناك اتفاق يقضي بغير ذلك ، طعن ١٤٨/٢٢ في ٢٦/٥/٦٦ مشار إليه في الموسوعة الذهبية ج ٣ حسن الفكاهاني ، ص ٦٩٦ - الطعن ٩٣ س ٢٤ ق جلسة ١٤/١١/٦٧ في الموسوعة الذهبية ، ص ٦٩٩ ، بند

بين شقتين - مستأجرتين كليهما من ذات المستأجر - لتيسير الإنتفاع بهما^(١) وشأن وضع حواجز خشبية أو مما هو قابل للفك والتركيب في وسط حجرة لجعلها حجرتين^(٢)، وشأن إعادة تنسيق الحديقة نون إقتلاع شجرها^(٣) وشأن وضع ساتر على الشرفة لحماية الخصوصية أو تحويط الشرفة بواجهات زجاجية لإستعمالها كغرفة مغلقة أو الاستفادة بها ضمن المساحة المغلقة للعين المؤجرة^(٤). وشأن إقامة صندرة خشبية علوية^(٥) أو تخفيض السقف بأخر صناعي للديكور، وشأن تزفيت الطريق

(١) الطعان ٤٦/٥١٩ ق ، ٤٨/٩٨٣ ق جلسة ١٢/٤/١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س ٣١ ص ١٠٦٩ : ص ١٠٧٧ " وكان من شأن هذا الدفاع لو فطنت إليه المحكمة - تغيير وجه الرأي في الدعوى ، إذ مؤداه أن الطاعن الأول بوصفه مستأجرا لشقتين متجاورتين أجرى فتحة بينهما تيسر له غاية الإنتفاع بهما نون أن تلحق ضررا بالعين المؤجرة أو بالمؤجر ، وكانت محكمة الموضوع قد التقت عن تناول هذا الدفاع الجوهري بما يقتضيه من البحث ووقفت منه عند حد القول أن الطاعن الأول يستأجر إحدى الشقتين ويدعى إستئجار الأخرى نون أن تقول كلمتها من هذا الإدعاء وهو ما أدى بها إلى إستخلاص الضرر الذي بنت عليه قضاها من مصدر لا يؤدي إليه "

(٢) د. توفيق فرج ، عقد الإيجار في القانون اللبناني ، ص ٧٤٨ ؛ د. سمير تناغو ، ص ٢٢٣ .

(٢) د. عبدالرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص ٥٢٥ .

(٣) د. منصور مصطفى منصور ، عقد الإيجار ، ص ٢١٨ ؛ د. توفيق فرج ، ص ٧٥١ ، مصر الكلية ١٥/١٠/١٩٥٠ في البكري ، ص ٩١٠ .

(٤) الاسكندرية الكلية ٦/١١/٧٩ مشار إليه في محمد عزمي البكري ، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية - ج ١ - ط ٢ ، ١٩٨٧ ، المكتبة القانونية ، باب الخلق ، ص ٩٠٩ .

الترابي المؤدي للعين المؤجرة^(١) .
 وشأن قفل الأبواب الموصلة من غرفة لأخرى ، وشأن تغطية السور
 حماية لحرمة الحياة الخاصة من الفضوليين ، وشأن تركيب أجهزة
 الخدمات من مياه ونور وغاز مع ما يستلزمه توصيلها من إجراءات
 مادية بالعين طالما روعى في تركيبها الأصول المرعية ، ولم يترتب على
 وضعها تهديد لسلامة العقار .

دراسة التنظيم القانوني للمباشرة المشروعة للحق في الانتفاع
 بالعين المؤجرة بما قد يقتضيه من أعمال مادية تقتصر على مستوى
 الاعداد أو التهيئة أو تصل لمستوى التغيير المادي غير الضار يقتضي تتبع
 الجوانب الآتية :

طريقة إجراء أعمال التغيير المادي بالعين المؤجرة	باب أول
تكاليف إجراء أعمال التغيير المادي بالعين المؤجرة	باب ثاني
الشرط المانع من أعمال التغيير بالعين المؤجرة	باب ثالث

(١) د. توفيق فرج ، عقد الإيجار في القانون اللبناني ، ص ٧٥١ .

الباب الأول

طريقة إجراء أعمال التغيير المادي بالعين المؤجرة

تحديد الطريقة التي يتعين على المستأجر التزامها فيما يزعم إجرائه من أعمال مادية يقتضيها إستيفاء المنفعة المقصودة في إطار الإنتفاع بالعين المؤجرة [٥٥٨ - ٥٨٠ - ٥٨١ مدني] م ١٨/د (٨١/١٢٦) يقتضى التمييز بينها من حيث طبيعتها ومن حيث أثرها .

فمن حيث الطبيعة ، منها ما يدخل في إطار التهيئة والإعداد والترتيب aménagements ومنها ما يدخل في إطار التعديل والتغيير transformations سواء كانت جوهرية أو غير جوهرية . ويدخل في إطار الأولى أو الثانية إدخال أجهزة الخدمات ، بحسب عدم استئزامها لتغييرات مادية أو بالعكس ما تقتضيه من تغييرات وتعديلات بالعين .

ومن حيث الأثر ، فيميز بين هذه الأعمال بحسب كونها من مقتضيات الحرّ في الإنتفاع وعدم تعارضها مع التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، حيث لا يترتب ضررا بالمؤجر أو بسلامة المبنى بحسب الأحوال أو بالعكس بحسبان خروجها عن مقتضيات الحق في الإنتفاع وتعارضها ، مع التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وأثرها الضار الناتج عنها .

ميّز التشريع الفرنسي من جهته - تمييزا موفقا - بين أعمال التهيئة والإعداد والترتيب aménagements من ناحية وأعمال التغيير

والتعديل transformations أيا كان أثرها من ناحية أخرى ^(١) .
 ففي شأن أعمال التهيئة والإعداد يحظر على المؤجر الاعتراض
 على قيام المستأجر بأي منها ، طالما لم تصل لمستوى التعديل
 والتغيير ^(٢) .

على إعتبار أن هذه الأعمال إنما تدخل في الإطار الطبيعي
 لمباشرة المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين وأنه لا يوجد أي احتمال
 لتضرر العين من إجراءاتها أو شبهة تعارضها مع التزامه بالمحافظة
 عليها . بما لا مدعاة معه من ناحية لإلزام المستأجر بطلب الإذن بها قبل
 إجراءاتها . ومن ناحية أخرى . عدم جواز إعتراض المؤجر عليها .

ذلك ونرى أنه مما لا يتعارض مع ذلك بالنظر لمقتضيات حسن
 النية في تنفيذ العقود - م ١٤٨ مدني مصري ، م ١١٣٤/أخيرة مدني

(١) خلى التشريع الفرنسي من تحديد للمقصود بالنوعين من الأعمال ، تاركا هذه
 المهمة للقضاء والفقهاء من خلال التقدير الموضوعي للأعمال من حيث طبيعتها
 وجسامتها . ولقد عمد القضاء إلى إعتبار التهيئة والإعداد والترتيب قاصرا
 على الأعمال البسيطة - menus - التي لا تصل لمستوى التغيير . شأن
 استبدال الزجاج العاكس أو غيره من الأنواع بالزجاج العادي . وشأن أعمال
 الدهان وشأن تركيب المرايا وشأن تركيب الأقفال ونظام أمن العين .
 V. Beatrice vial-pedroletti in juris - classeur civ. sous art-
 1708-1762 Fasc. 232 sep. N'20- N'16

(٢) V.art. 6 al. d (loi 6 juill. 1989) "le bailleur est obligé de ne
 pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès
 lorsque ceux-ci ne constituent pas une transformation de la
 chose louée".

فرنسي - التزام المستأجر بإبلاغ المؤجر وإحاطته علما بما يزعم اجرائه من أعمال ، وكيفها هو على أنها أعمال تهيئة وترتيب .

حيث أن هذا الإبلاغ يسمح للمؤجر بالإطلاع في الوقت المناسب على ما يزعم المستأجر إجرائه ، وبالتالي النظر في مدى اقراره المستأجر على تكييفه لهذه الأعمال وتحديد موقفه بحسب طبيعتها وأثرها .

ذلك أنه من المقرر أنه لا يجوز للمستأجر أن يحول بمسلكه بين المؤجر وحقه ، وكذا التزامه بالمحافظة على العين . وهو ما يتحقق بحجبه العلم عنه بكل ما يوجب تدخله أو بما يحجب عنه ما يكفل مراقبته فيما يجريه بالعين المؤجرة . وهو أخيرا أحد مظاهر الالتزام بالتعاون الإيجابي فيما بين المستأجر والمؤجر ، حفاظا على العين المؤجرة ^(١) .

الأمر نفسه نجده في شأن مكنة المستأجر في إدخال وتوصيل أجهزة الخدمات للعين المؤجرة حيث لم يستلزم المشرع الفرنسي إستئذان

(١) وهو ما تبدى في مواضع شتى : أنظر م ٥٧٠ مدني مصري ، م ٥٨٢ ، م

٥٨٥ مدني مصري .

المؤجر قبل إجرائها ^(١) ، بغير أن يمنع ذلك من لزوم إخطار المؤجر بها ^(٢) .

بينما في خصوص أعمال التغيير المادية سواء الجوهرى منها أو غير الجوهرى ، الضار منها أو غير الضار ، فإنه يتعين على المستأجر

(١) انظر نفس الحكم في التشريع الفرنسى حيث ورد النص صراحة على عدم

وجوب الاستئذان عند إدخال خدمة الهاتف

art. 72 (L.n. 53-1333 du 31 deé.53) art L.35-1 (L. No 84-939 du 23 oct. 1980; Déc. no 62-273 du 12 mars 1962.

- ليس للمالك الاعتراض على توصيل المستأجر لخدمة الهاتف للعين المؤجرة .

- ليس لإدارة مرفق الهاتف أن تشترط لتوصيل الخدمة الموافقة المسبقة للمالك .

- مع ذلك فعلى المستأجر إخطار المؤجر بخطاب مسجل بعزمه على إدخاله خدمة الهاتف للعين .

أنظر في خصوص ترتيب المستأجر لخدمة الهوائى في التشريع الفرنسى

art 1 (L.n 066-457 du 2 juill 66)

ليس للمالك الإعتراض - بغير مبرر جدى ومشروع على قيام المستأجر بأعمال

تركيب أو صيانة أو استبدال الهوائى الخارجى . ويعتبر إقتراحه بإدخال

خدمة هوائى مركزى من قبيل المبرر الجدى والمشروع . كذلك فإن موافقة

المؤجر غير لازمة لإدخال خدمة المياه - الغاز - الكهرباء - تجهيز المكان

المؤجر بحمام - دورة مياه - مياه ساخنة أو باردة - تدفئة مركزية -

تجهيز المسكن بمواسير التخلص من الفضلات .

وكل هذا لا يستلزم الإذن به أيضا في شأن الأماكن المؤجرة لغرض مهني ،

عدا الرغبة في تجهيزها بحمام .

V.art 72 c. civ. Fr. (L.No 53-1333 du 31 déc 53

(٢)

حيث تلزم المستأجر بإخطار المؤجر بخطاب مسجل بعلم الوصول بعزمه على

إدخال خدمة الهاتف .

الحصول على إذن كتابي بها من المؤجر قبل اجرائها ^(١) ، وإلا تعرض في حالة إجرائها بالمخالفة لهذا الضابط ^(٢) ، للجزاء المحدد قانونا والذي يختلف بحسب ما إذا كان التغيير الذي أجراه المستأجر ضارا للعين أم غير ضار بها ^(٣)

V. art 7 al-f- (L.6 juill 1989) "le locataire est obligé de ne ^(١) pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire " .

(٢) أي بإجرائه دون إستئذان المؤجر أو رغم معارضته . ولا يكفي لإعتبار المستأجر محترما للضابط التشريعي ، إبلاغه المؤجر بالتغيير الذي يعتزمه ، ثم بإجرائه بغير إنتظار إذنه .

(٣) فإذا كان التغيير غير ضار ، كان للمؤجر الخيار بين طلب الاحتفاظ بهذه التعديلات دون مقابل في نهاية عقد الإيجار أو مطالبة المستأجر بإعادة الحالة الى ما كانت عليها عند نهاية عقد الإيجار . مع حقه في الإستناد لهذه المخالفة كسبب مشروع وجدى لرفض تجديد العقد للمستأجر

" le propriétaire peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés" . =

وطبيعي أن طلب الإذن لا بد أن يتضمن ليس فقط تحديداً للأعمال المراد إجرائها أو النتيجة المرجوة ، بل يجب أن يشتمل كذلك على الطريقة الفنية المقترحة لتنفيذ التغيير ، وكذا جميع التفاصيل التي تمكن المؤجر من تقدير أثر التغيير المطلوب على سلامة العقار وحسن استخدام مرافقه .

ولا يعتبر رفضاً ، إشتراط المؤجر إعتامد خطوات تنفيذ التغيير ، كما لا يعتبر رفضاً ، عرضه إنفاذ التغيير المطلوب بمعرفته حيث يرفض المستأجر إتباع الخطوات المقترحة من إستشاري معتمد أو ممن تعينه المحكمة .

وكذا لا يعتبر رفضاً أو تعنتاً ، إشتراطه الحق في الإشراف ومتابعة الخطوات التي يتم بها التغيير . ذلك أنه ليس للمستأجر أن يحول

=

V.art 15 (loi 6 juill 89) lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

بينما إذا كان التغيير ضاراً فللمؤجر الخيار بين طلب الفسخ وفقاً للقواعد العامة أو التنفيذ العيني حال إستمرار العلاقة الإيجارية متمثلاً في إعادة الحالة إلى ما كانت عليها .

V.art 7 al f " le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local "

بين المؤجر وحقه ، وكذا التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة على ما
أشرنا إليه من قبل .

ولا يتعارض مع التزام المستأجر بالاستئذان ، إلتجائه للقضاء في
حالة رفض المؤجر إعطائه الإذن المطلوب ^(١) .

أما القانون المصري ، فإنه بينما خلى من تحديد لكيفية إجراء
أعمال التهيئة والإعداد والترتيب ، فإنه إتخذ من أثر أعمال التغيير المادي
معيارا لكيفية إجرائها . فما كان ضارا منها لمصلحة المؤجر (٥٨٠ مدني
- التشريعات إيجار الأماكن السابقة على ٨١/١٣٦) . أو لسلامة المبنى
(م ١٨/د [م ٥٨١ مدني] - من ٨١/١٣٦) تعين الحصول على إذن بها
قبل إجرائها . وهو ما يستفاد في إطار القانون المدني من عبارة نص م
٥٨٠ مدني ، وفي إطار التشريع الخاص للعلاقات الإيجارية من مفهوم
الإشارة للمادة ١٨/د . حيث أن هذا النص أعتبر استعمال المستأجر
للعين المؤجرة إستعمالا ضارا بسلامة المبنى من موجبات الإخلاء . وهو
ما يتسع لجميع صدور الاستعمال الضار سواء أقترن أو لم يقترن بإجراء
تغييرات مادية بالعين . وبالتالي يستفاد من ذلك بطريق اللزوم لعباراتها ،
وجوب إستئذان المؤجر قبل إجراء التغيير المادي الضار بسلامة المبنى ،
وإلا تعرض في حالة إغفاله لهذا الضابط ، للإخلاء بناء على طلب المؤجر .

(١) بحيث يسبق الإذن القضائي إجراء التغيير المادي المزمع . تطبيقا للقواعد
العامة في إجبار المدين على التنفيذ العيني ، متى كان ذلك ممكنا . (م ٢٠٣
مدني) .

ويأخذ حكم عدم إستئذان المؤجر خروج المستأجر فيما يجريه من أعمال عن حدود التعليمات الفنية التي صدرت الموافقة على أساسها .
 في المقابل ، فإن المستأجر لا يعتبر مرتكباً لمخالفة موجبة للإخلاء حيث يلتجأ للقضاء طالبا الإذن له بإجراء ما رفضه المؤجر . على إعتبار أن للقضاء سلطة رقابة تعسف المؤجر في رفضه بالنظر لأثر التغيير المطلوب ^(١) .

ويعتبار أن الالتجاء للقضاء في هذا المقام من قبيل المطالبة بالتنفيذ العيني الجبري .

أما غير الضار من أعمال التغيير المادي التي يزعم المستأجر

(١) يستطيع المؤجر نفياً للتعسف فيما صدر عنه من رفض ، الإستناد لممانعة الإدارة الهندسية بالحي الموافقة على إجراء التغيير . في المقابل فإن منح الإدارة ترخيصاً للمستأجر ليس له دلالة على إنتفاء الضرر من الاستعمال غير المألوف للمستأجر ، إذ لا يمتد أثره للعلاقة التعاقدية القائمة بين المستأجر وبين المؤجر - طعن ١٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ س ٣١ ص ٢٨٦ - نفس المعنى طعن ٤٤٦ ، ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢٨ س ٣١ ص ١٨٩٣ " مجرد ترخيص جهة الادارة للطاعنين في إستغلال عين النزاع مصنعا للمواد الكيماوية لا يعدو أن يكون تنظيماً لعلاقة لائحية بينها وبين المرخص له لا يمتد أثرها إلى العلاقة التعاقدية القائمة بين هذا الأخير وبين المؤجر له " . لا تلازم حتماً في الواقع أو القانون بين حصول الطاعنين على ترخيص من جهة الادارة وبين عدم الاضرار بمصلحة مشروعة للمؤجر ، وذلك لاقتصار دلالة الترخيص الاداري على مخالفة النشاط المرخص به لأحكام القوانين المنظمة لمباشرته ووقوف أثره عند حد تنظيم العلاقة بين جهة الادارة وبين المرخص له دون أن يمتد الى ما يجاوز ذلك من علاقة تعاقدية تنظمها قوانين أخرى " .

إجرائها ، فإنه وإن استفيد بإشارة نص م ١٨/د - ٨١/١٣٦ - انها داخلة بالضرورة ضمن الحق المشروع للمستأجر في الانتفاع بالعين بما لا يجوز سلب حريته في إجرائها ^(١) من ناحية ، ومن أن مباشرتها من ناحية أخرى تعد مشروعة دائما . فإنه خلى من تحديد كيفية إجرائها . فيرجع في هذا الخصوص - كما هي القاعدة - للأحكام الواردة في القانون المدني بإعتباره الشريعة ذات الولاية العامة للعلاقات الخاصة فيما لم يرد في شأنه نص خاص وبما لا يتعارض مع مجموع قواعد التشريع الخاص .

الرجوع لنص م ٥٨٠ مدني ، يستفاد منه أن المشرع لم يوجب على المستأجر إستئذان المؤجر فيما يقدره غير ضار من التغييرات . كأنه أو كل للمستأجر ، على مسئوليته ، من ناحية تقدير مناسبة الاستئذان من عدمه ، وفي أن يقوم بأعمال التغيير المادي رغم معارضة المؤجر من ناحية أخرى ، إكتفاء - في الحاليتين - بالرقابة القضائية اللاحقة على تقديره فيما أجراه من تغييرات . ^(٢) وبحيث لا تثور مسئوليته إلا حيث يثبت ضرر

(١) انظر لاحقا مدي شرعية الشرط المانع من اجراء أعمال التغيير المادي عموما

- بغض النظر عن أثرها - بغير إذن المؤجر .

(١) أي بدون إستئذان أو رغم معارضة المؤجر .

التغيير قضاء ، بغير أن يحول دون مسؤليته الاحتجاج بحسن نيته ^(١) .
 في ضوء هذا النص ، فإن للمستأجر إجراء أعمال التهيئة
 والإعداد والترتيب التي هي دون التغيير من حيث الطبيعة ، دون حاجة
 لإستئذان المؤجر . وذلك قياسا من باب أولى على حقه في إجراء أعمال
 التغيير والتعديل المادي - غير الضار - بغير إذن المؤجر .
 وبرغم أن مكنة توصيل أجهزة الخدمات التي تقتضيها المنفعة
 الأصلية للعين المؤجرة أو تلك المستجدة المسموح بها نظاما - م ١٩ من
 ٨١/١٣٦ - كانت لتدخل في عموم الحق في إجراءاتها بغير إذن المؤجر ،
 سواء ما كان يدخل منها في إطار أعمال التهيئة والإعداد حيث لا يستلزم
 إدخالها إجراء تغيير مادي بالعين ، شأن إدخال التليفون والفاكس ،
 سواء ما كان ليُدخل في إطار التغيير المادي غير الضار لما يستلزمه
 إدخالها من إجراء بعض أعمال التغيير المادي شأن إدخال المياه ، النور
 والغاز والهوائي . فإن المشرع عنى بتنظيم كيفية إجراءاتها بالمادة ٥٨١
 مدني . حيث أكد على عدم لزوم الحصول على إذن بها قبل إجراءاتها .
 بل وأضاف ، أن للمستأجر أن يطلب رضاء أو قضاء من المؤجر
 أن يقوم بكل ما هو ضروري لمعاونته لتسهيل ادخال هذه الأجهزة . كما

(١) نقصد بحسن النية أنه أساء تقدير خطورة الأعمال مرجحا احتمال عدم ضررها . ونقصد بسوء النية إجراءات أعمال التغيير رغم وضوح رجحان أو تأكيد ضررها سواء بالنظر لجسامتها التي لا تسمح بها حالة العقار سواء بالنظر لمخالفته الأصول المرعية في التنفيذ .

إذا تطلبت الإدارة القائمة على المرفق - لإدخال الخدمة - موافقة المؤجر المسبقة والمكتوبة ، أو حيث يحتاج توصيل الخدمة الدخول في بعض المرافق المشتركة للعقار شأن الأفنية والممرات وسطح العقار ، والتي يتحكم في مداخلها المؤجر بحكم حراسته له .

أو كما إذا أستلزم الأمر القيام ببعض الأعمال الضرورية لإمكان توصيل الخدمة كما هو الشأن في تقوية الحيطان بما يتجاوز التزام المؤجر بالترميم والصيانة .

ذلك ولقد حصر النص حق المؤجر في الإعتراض على ما يزعم المستأجر إدخاله من أجهزة الخدمات في إحدى حالتين ويقع عليه هو وفقا لصريح النص عبء إثبات تحقق أحدهما :

الأولى : مخالفة المستأجر للأصول المرعية في إدخاله للأجهزة .

الثانية : حالة تهديد وضعها لسلامة العقار ، رغم احترامه للأصول المرعية بالنظر لحالة العقار . وهو ما يجب أن يفسر بحالة العقار التي لا ترجع لتقصير المؤجر في التزامه بالصيانة والترميم - ٥٦٧ مدني ؛ م ٩ من القانون ٨١/١٣٦ ذلك أنه ليس للمؤجر نتيجة تقصيره في الوفاء بما هو من التزاماته - موالاة العقار بالصيانة والترميم - أن يحول بين المستأجر ومباشرة حقه في الانتفاع بما هو من مقتضياته شأن إدخال أجهزة الخدمات السابقة، وبالتالي فليس له إستنادا لسوء حالة العقار الراجعة لإخلاله بالتزامه بالصيانة أن يرفض إدخال هذه الأجهزة على زعم تهديدها لسلامة العقار .

في المقابل فإنه يحق للمؤجر الاعتراض على إدخال هذه الأجهزة ، حيث يهدد إدخالها سلامة العقار بالنظر لحالته - غير الراجعة لتقصيره - الراجعة لقدمه أو لكيفية بنائه أو لمواد البناء المستخدمة ، دون إمكانية إجباره بالتدخل بالأعمال الضرورية لمغالبة هذه الحالة ^(١) .

ولا شك أن إعتراض المؤجر من الناحية العملية يكون فعّالاً في منع المستأجر إدخال أجهزة الخدمة - حيث يحتاج المستأجر لتدخل المؤجر لإدخالها . كما هو الحال حيث تستلزم الجهة القائمة على إدخال الخدمة الموافقة الكتابية السابقة للمؤجر ، أو حيث يحتاج إدخالها ، إستخدام المرافق المشتركة التي يسيطر عليها المؤجر . أو حيث يحتاج إدخالها إجراء بعض التركيبات والتعديلات في الأجزاء الخارجية للعقار . أو حيث يحتاج إلى صيانة وترميم يتكلف بها المؤجر ^(٢) . حيث لا يكون أمام المستأجر في هذه الحالة ، للتغلب على رفض المؤجر ومنعه له من إجراء الأعمال اللازمة لإدخال أجهزة الخدمة ، إلا الألتجاء للقضاء .

أما في غير ذلك من الحالات ، حيث لا يحتاج توصيل أجهزة الخدمات لتدخل المؤجر ، كما إذا كان إدخالها يتم بالكامل داخل العين

(١) ذلك أن حق المستأجر يتحدد نطاقه بحالة العين والعقار عند إبرام العقد ، طالما أنها كانت صالحة عندئذ للوفاء بالمنفعة المقصودة ، وفي ذات الإطار يتحدد التزام المؤجر بالترميم والصيانة الذي لا يجوز أن يصل مضمونه لإجباره على تغيير حالة العقار عن حالته عند الإبرام .

(٢) بالمفهوم السابق .

المؤجرة التي للمستأجر السيطرة الكاملة عليها ، فإن إعتراض المؤجر يكون أقل فاعلية ، وليس له - عندئذ - إلا الإلتجاء للقضاء بالوسائل المستعجلة ^(١) ، أو الموضوعية لمؤاخذة المستأجر على ما أجراه من إدخال الأجهزة رغم معارضته المشروعة ^(٢) .

إلا أنه من الجدير بالذكر أن على المؤجر عبء إثبات مشروعية معارضته تأسيسا على أحد الاعتبارين السابقين ، وذلك إعمالا للقرنيه البسيطة المقررة لمصلحة المستأجر .

ويعيننا في مقام شرح التنظيم القانوني المصري لكيفية إجراء المستأجر ما سبق من أعمال ، أن نؤكد على أن عدم التزام المستأجر بالحصول على إذن المؤجر قبل إجراء أعمال التهيئة والإعداد أو أعمال التغيير المادي - التي يقدرها المستأجر غير ضارة - أو أعمال توصيل أجهزة الخدمات . لا يعفيه من الالتزام بإبلاغ المؤجر وإحاطته علما بما يزعم إجرائه أيا كانت طبيعته .

على أن يتضمن الإخطار تقدير وتوصيف للأعمال *estimatif et* -

descriptif بحيث يتضمن تفصيل للأعمال المزمعة وكيفية إجرائها .

وهو التزام أشرنا إلى تأسيسه على المبدأ العام بمراعاة حسن النية في

تنفيذ الالتزام وإقتضاء الحق - م ٢/١٤٨ مدني - وإلى كونه تطبيقا

(١) لوقف هذه الأعمال أو إزالتها حيث يتوافر عنصر الاستعجال .

(٢) المستندة لأحد الاعتبارين السابقين .

للإلتزام الإيجابي بالتعاون في المحافظة على العين المؤجرة . حيث لا يجوز للمستأجر أن يحجب عنه ما يوجب تدخله للمحافظة على العين وهو ما يمثل للمؤجر حقا والتزاما^(١) .

بل أن للمؤجر أن يطالب قضاء أو اتفاقا بدخول العين المؤجرة سواء للتحقق مما يكون قد شرع في إجرائه من أعمال بالعين لتقدير طبيعتها وأثرها . سواء للأشراف على تنفيذ هذه الأعمال لمراقبة إحترامه للأصول المرعية وتأثير إجرائها على سلامة العين ، ذلك سواء تمت هذه الأعمال بعلمه ورضائه أو بعلمه فقط ، أو تمت رغم معارضته .

وحق المؤجر في الاعتراض على أعمال التغيير المادي لمخالفة الأصول الفنية المرعية لا يحتاج لنص خاص شأن ما ورد في م ٥٨١ ، فهو مما تقتضيه القواعد العامة في م ٢١١ مدني - ٥٨٣ مدني^(٢) .

ويباشر المؤجر حقه في دخول العين سواء إنفاذا لما اشترطه إتفاقا سواء بناء على حكم من قاضي الأمور المستعجلة الذي ينظم دخوله للعين لمباشرة حقه في الإطلاع على العين وما تحتاجه من إصلاحات

(١) انظر م ٥٨٥ مدني - م ٥٨٣ مدني - م ٥٧٠ مدني . ومعلوم وفقا للقاعدة الفقهية الأصولية أن ما يوصل للواجب فهو واجب .

(٢) حيث يدخل ضمن عناية الرجل العادي التي يلتزم بها المستأجر والاستعمال المألوف الذي يمثل إطارا لحق الانتفاع ليس فقط الامتناع عن التغيير الضار بطبيعته وانما كذلك الإلتزام بالأصول الفنية المرعية فيما يجريه من تغييرات غير ضارة في ذاتها .

وترميمات ضرورية تستلزم تدخله ^(١) . ويكون طلب الدخول للعين وسيلة لازمة للتحقق من توافر موجبات تدخله وهوم ما لا يجوز أن يمنعه منه المستأجر .

وقد يكون الدخول للعين وسيلة لازمة للتحقق المؤجر من قيام المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين وعدم إستعمالها فيما يضر بها ^(٢) أو بالعقار ككل ، وهو ما يدخل في إطار حق المؤجر الذي لا يجوز للمستأجر أيضا أن يحول بينه وبين وسيلة مباشرته ^(٣) .
بعد إذ عرضنا لكيفية إجراء المستأجر لما سبق من أعمال في

(١) راجع المواد : ٥٦٧ - ٥٧٠ - ٥٨٢ مدني ، م ٩ (من القانون ٨١/١٣٦)
٥٨٥ مدني .

(٢) م ٥٨٣ مدني - م ٥٨٠ مدني - م ٥٨١ مدني .

(٣) انظر المستشار محمد عبداللطيف - القضاء المستعجل - ط - ٤ - ١٩٧٧ - دار النهضة العربية ص ١٦٨ بند ١٤٣ ، وأنظر مستعجل مصر ٣٩/٥/٢٢ مشا إليه في ذات المرجع ص ١٦٩ " لما قد يكون في إستعمال المؤجر في دخول العين من مضايقة للمستأجر ، فيجب التوفيق بين مصلحته ومصلحة المستأجر . وهذا الأمر غير متعذر ، فمن الممكن أن تحدد مواعيد الزيارة وأجالها بمراعاة العرف والبيئة والظروف . ففي تنظيم حق المؤجر في دخول العين رفع للحرج عن المستأجر وصيانته لمصلحة المؤجر من أن تهدر
انظر على العكس Philippe de belot et autres - le statut du droit à l'habitat manuel Dalloz usuel - 1985 - p. 90 ; v. claude giverdon : nouveaux rapports de location : p. 254

حيث لا يروا حق المؤجر في الدخول للعين المؤجرة للتحقق من شيء مما سبق إلا بناء على شرط إتفاقي في عقد الإيجار أو في إتفاق لاحق .

إطار التنظيم القانوني الوضعي ، فإننا نتناول هذا التنظيم بالتعقيب من حيث حسن السياسة التشريعية .

أذ يتبين لنا أن التنظيم الحالي من ناحية : لم يراع بما فيه الكفاية ، تحقيق التوازن بين المصالح المتقابلة .

ومن ناحية أخرى : لم يسترشد بما كان ليفيد بالقواعد الأصولية الشرعية شأن : أن درء المفسدة مقدم على جلب المنفعة ومبدأ ارتكاب أخف الضررين وقاعدة سد الذرائع .

وهو ما يتبدى في توسيعه لمكنة المستأجر في إجراء ما يشاء من أعمال التغيير المادي دون توقف على إذن المؤجر . بحيث ترك له تقدير طبيعتها وأثرها على مسؤوليته ، اكتفاء بالرقابة القضائية اللاحقة على مسلكه . وبحيث لا يكون أمام المؤجر الذي تجري التغييرات بغير علمه أو رغم إعتراضه ، إلا متابعتها قضائياً وهو ما قد يطول أمره إستطالة يتفاقم خلالها الضرر الذي يهدد سلامة العقار أو متانته بما في ذلك من تهديد وإضرار بمصلحة المؤجر الحالية والمستقبلية ، ومصلحة شاغلي العقار مع تهديد أرواح وممتلكات الغير ، أضف لما في ذلك من تهديد بتضييع الثروة القومية في وقت تشتد فيه الحاجة للسكن .

إستطالة دعوى المؤجر في أروقة المحاكم ترجع لما يعانیه القضاء من إزدحام وتكدس في القضايا ونتيجة لعنت الخصوم وتنازلهم بالدفع المغرضة ، وتقاذف الدعوى من درجة لأخرى عبر تقارير الخبراء ، وهي إستطالة زادها القانون ٨١/١٣٦ بإستلزامه إثبات الضرر ، الذي ينعاه

المؤجر ، بحكم نهائي قبل الحكم في دعوى الإخلاء .
لذلك فإننا نرى أن إعتبارات توازن المصالح كانت لتقتضي تنظيم
مختلف لكيفية إجراء المستأجر للأعمال المادية .
حيث يترك للمستأجر حرية إجراء أعمال التهيئة والإعداد
والترتيب aménagements ، التي هي بون التغيير في الدرجة من حيث
الطبيعة ، بغير حاجة لإذن المؤجر . لكونها من ناحية : داخلية يبقين ضمن
نطاق حقه المباشر في الانتفاع بالعين لاستحالة إضرارها بالعقار ، أو
بمصلحة المؤجر ، وبالتالي عدم تعارض مباشرتها مع التزام المستأجر
بالمحافظة على العين (م ٥٨٣ مدني - م ١٨ د - ٨١/١٣٦) . الأمر الذي
يكون معه إستئذان المؤجر أو حقه في الاعتراض عليها من قبيل التدخل
غير المقبول من جانبه والمتعارض مع التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع
بالعين وبالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول بون انتفاعه بها ^(١) -
ذلك بون إخلال بالالتزام المستأجر بإخطار المؤجر بعزمه على إجرائها
تأسيسا على ما سبق أن بيناه من أسباب . وفي ذلك يتفق إقتراحنا مع
التنظيم القانوني الوضعي . كما نرى أن يترك أيضا له حرية إدخال ما
يلزم للإنتفاع بالعين ، في الغرض المتفق عليه أو للغرض المستجد
المسموح له بالتغيير إليه ، من أجهزة خدمات - تستلزمها الحياة الحديثة

(١) م ٥٦٤ مدني - م ٥٧١ مدني - م ٢٨ (١٩٧٧/٤٩) لا يجوز حرمان
المستأجر من أي حق من حقوقه

- بغير توقف على سبق موافقة المؤجر على إدخالها .

ذلك ولو إستلزم إدخال هذه الأجهزة في بعض الأحيان ، إجراء بعض التغييرات المادية بالعين . ويظل للمستأجر هذه الحرية في ادخالها بون حاجة للحصول على إذن المؤجر الذي ليس له الاعتراض على ذلك . ما لم يخرج المستأجر لدى إجرائها عن الأصول المرعية أو حيث يهدد إدخالها سلامة العقار بالنظر لحالته التي لا ترجع لتقصير المؤجر في التزامه بالصيانة والترميم . ويقع على المؤجر عبء إثبات ما يدعيه سببا لإعتراضه . علما بأن هذا لا يسقط عن المستأجر الالتزام بإخطار المؤجر بعزمه إدخال هذه الأجهزة على ما سبق أن فصلناه في شأن مضمون الإخطار وأساس الالتزام به .

وفي ذلك يتفق أيضا إقتراحنا مع التنظيم القانوني الوضعي . أما غير ذلك من أعمال التغيير والتعديل المادي سواء كانت جوهرية أو غير جوهرية ، وأيا كان تقدير أثرها قبل إجرائها : ضارا أو غير ضار ، فإنه سدا للذرائع وتجنباً من إستتار المستأجر وراء ما يدعيه غير ضار من أعمال التغيير لإجراء ما قد يكشف الواقع عن ضرره وإستنادا لأن درء المفسدة - المتمثل في تلافي وقوع الضرر المحتمل بالمؤجر أو العقار - مقدم على جلب المنفعة للمستأجر من إجراء التغيير المزمع بزعم عدم ضرره للعقار ، يقتضي ضرورة إستئذان المؤجر قبل أي تغيير يعتمده المستأجر . خاصة أن ما يتحمله المستأجر نتيجة إنتظار الإذن الاتفاقي أو القضائي قبل إجراء التغيير - المحتمل الضرر - أخف من الضرر الذي يتحمله

المؤجر حيث يجري التغيير بغير إذنه أو رغم إعتراضه ، ثم ينكشف عن تغيير ضار يهدد سلامة العقار ومصصلحة المؤجر وشاغليه . خاصة أن ما يطالب المستأجر بتحملة ممتثلا في إنتظار الإذن مما يمكن تحمله بغير فوات كبير لمنفعة العين ^(١) . بينما ما قد يتحملة المؤجر في حالة عدم إستئذانه قد لا يمكن تداركه . على أن يكون مفهوما أن طلب الإذن بالتغيير لا بد أن يتضمن تحديدا لماهية التغيير والطريقة الفنية المزمعة لإجرائه على ما سبق وأن أشرنا إليه .

وبحيث ترتب في اقتراحنا ، على مخالفة المستأجر لواجب الأستئذان ، قرينة بسيطة لمصلحة المؤجر على ضرر التغيير . وللمؤجر إستنادا لضرر التغيير بالعين المؤجرة أو ملحقاتها الخاصة أو مرافقها المشتركة ، الخيار بين المطالبة بالإخلاء أو التنفيذ العيني ممتثلا في طلب إعادة الحالة الى ما كانت عليها قبل التغيير أثناء العلاقة الإيجارية .

أما إذا أثبت المستأجر - خلافا للقرينة البسيطة السابقة - عدم ضرر التغيير ، كان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند نهاية الإيجار أو أن تؤول إليه هذه التعديلات - في نهاية الإيجار - بغير مقابل من جانبه .

(١) ذلك أن المستأجر في مرحلة إنتظار الأذن الاتفاقي أو القضائي لا تنتقص منفعته بالعين عن حالتها التي كانت عليها عند التعاقد . والفرض أنها في حالة تصلح للإيفاء بالمنفعة المقصودة منها إتفاقا أو بحسب طبيعتها وما أعدت له (م ٥٦٤ مدني) - م ١٣ (١٩٧٧/٤٩) .

ونرى تدعيما لحماية العقار وملحقاته ومرافقه المشتركة من كل ما يهدد السلامة أو يعوق حسن الاستخدام ، إعتبار الدعاوى المرفوعة بالذود عنها داخله ضمن اختصاص القضاء المستعجل سواء تلك المتعلقة بمنع الأعمال المهددة لما سبق أو بطلب وقفها أو إزالتها ، وكذا بطلب الأخلاء إستنادا لها . وهو ما نرى أن تشترك فيه كل الدعاوى المستندة للإستعمال الضار بالعين المؤجرة سواء تمثل الضرر في إقلاق للراحة أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة . وكذا بتغيير وجه الاستعمال كليا أو جزئيا على نحو يضر بالمبنى أو شاغليه .

نؤسس هذا الإقتراح من ناحية : تحقيقا للتوازن مع مصلحة المستأجر التي حفظها له المشرع (م ٢٨ من القانون ٧٧/٤٩) بذات الحسم والفورية ، رغم أن ما قد يحرم منه المستأجر من حق أو ميزه قد لا يتوافر له هذا الاستعجال .

ومن ناحية أخرى : أن الدعاوى المؤسسة على ما سبق من تهديد لسلامة المبنى أو الاضرار بالصحة العامة أو اقلاق الراحة أو المخالفة للآداب العامة يتحقق لها في الأغلب الأعم من الحالات وجه الاستعجال الذي يبرر إدخالها نوعيا في اختصاص القضاء المستعجل الأصيل دون حاجة لاثبات وصفة الاستعجال في كل حالة على حدة . ويمكن أن نصيغ إقتراحنا السالف في النصوص الآتية :

أولا - للمستأجر دون حاجة للحصول على إذن المؤجر ، إجراء جميع أعمال التهيئة والاعداد والترتيب ، وكذا إدخال أجهزة الخدمات

التي يستلزمها الغرض الأصلي أو المستجد للعين المؤجرة شأن توصيل المياه والنور والغاز والهاتف وهوائي الإستقبال ، ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية . ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيما لا يرجع لتقصيره . فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يقدم هو جميع ما يلزم من نفقات أو يقدم تأميناً يقبله المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك .

ثانياً - لا يجوز للمستأجر بدون إذن كتابي من المؤجر أن يحدث أو

أن يسمح بإحداث أي تغيير مادي بالعين المؤجرة أو ملحقاتها .

ثالثاً - إذا خالف المستأجر هذا الضابط ، قامت قرينة نسبية على

ضرر التغيير . وكان للمؤجر الخيار بين طلب الإخلاء ، بغير

مكنة من المستأجر في توقيه بإزالة المخالفة ، أو طلب إعادة

الحالة إلى ما كانت عليها .

فإذا ثبت عدم الضرر ، كان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة

إلى ما كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية أو التمسك بأبلولة هذه

التعديلات له لادي نهاية الإيجار بغير مقابل يتكلف به .

الباب الثاني

تكاليف إجراء أعمال التغيير المادي بالعين

في تنظيم المتكفل بنفقات إدخال أجهزة الخدمة للعين المؤجرة ورد بالفقرة الثانية من م ٧٨١ من المشروع التمهيدي للقانون المدني : " فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يرد له ما أنفقه " .

وفي توضيح المقصود بذلك ورد بمذكرة المشروع التمهيدي :

" وإذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر ، كأن يطلب منه تقوية الحيطان ، جاز أن يطلب تدخله على أن يرد له ما أنفقه من مصروفات (م ٧٨١ مشروع - وقد أخذت عن التقنين البولوني م ٢/٣٨٨ ولا نظير لها في التقنين الحالي)^(١) .

يتضح من النص السابق أن المستأجر هو الملتزم النهائي بكل ما يتطلبه إدخال هذه الأجهزة من نفقات سواء مباشرة مقابلها لما يتم من أعمال وما يقدم من مواد داخل العين ، شأن ثمن جهاز الخدمة سواء كان تكييفاً أو عدة هاتف أو فاكس أو هوائي الاستقبال أو عداد مياه الشقة والمواسير الموصلة للشقة ، سواء غير مباشرة شأن مصاريف الأعمال الضروري إجرائها خارج العين لمد الخدمة للعين المؤجرة ، شأن مصاريف

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٣١ .

مد كابلات الكهرباء قوة ٣ فاز للعقار تمهيدا للإستفادة منها في أعمال تركيب التكييف أو المصعد الذي ينشأه المستأجر لخدمته الخاصة ، وشأن مصاريف الأعمال التي تخرج عن التزام المؤجر بالصيانة والترميم والتي لا يتعارض اجرائها مع حالة العقار شأن أعمال الحفر والتوصيلات ، وشأن تقوية الحيطان .

إلا أن النص مكن المستأجر من أن يجبر المؤجر على تقديم النفقات غير المباشرة التي تنفق بمناسبة ما يقوم به من أعمال ضرورية وممهدة للأعمال المباشرة لتوصيل الخدمة للعين المؤجرة وفي نفس الوقت مما لا يستلزمها التزامه بالترميم والصيانة . على أن يرد له المستأجر ما أنفقه في ذلك .

هذا الألتزام المؤقت على المؤجر بتقديم نفقات الأعمال المطلوب منه القيام بها تمهيدا لتوصيل الخدمة للمستأجر ، لم يكن محلا لقبول لجنة المراجعة التي لم تجد أساسا قانونيا يبرر التزام المؤجر بتقديم هذه النفقات ولو مؤقتا . فكان أن استبدلت عبارة " على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر " بعبارة " على أن يرد له ما أنفقه " رغم هذا التعديل في الصياغة . ظل جانب من الفقه في ظل م ٥٨١ مدني ، يرى أن المستأجر وإن كان هو الملتزم نهائيا بهذه المصاريف - المباشرة أو غير المباشرة - إلا أنه يستطيع أن يجبر المؤجر على تقديم الغير مباشر منها

والتي تنفق بمناسبة تدخله ، على أن يردها له بعد ذلك ^(١) .
 في رأينا ، أن النظر في تاريخ النص وما مر به في لجنة المراجعة
 يفيد قاطعا أن المستأجر هو الملتزم - أولا وأخرا - بتقديم جميع
 المصاريف اللازمة لتوصيل الخدمة للعين المؤجرة المباشرة منها وغير
 المباشرة . وهو بهذه الصفة الملتزم بتقديمها ، ولا يستطيع أن يجبر
 المؤجر أن يقدم نفقات الأعمال المطلوب منه اجرائها تمهيدا لتوصيل
 الخدمة للعين ، ولو كان في إمكانه أن يرجع بها على المستأجر .
 بمعنى أن للمؤجر أن يمتنع عن القيام بالأعمال التمهيدية لتوصيل
 الخدمة للعين - ما دام المستأجر لم يقدم مقدما نفقات هذه الأعمال . هذا
 طبعاً ما لم يقدمها المؤجر اختياراً ، فله عندئذ الرجوع بما قدم على
 المستأجر وهو ما لا يحتاج لنص تقريرها ^(٢) .
 هذا الرأي يؤيده ما مر به النص الحالي من تعديل في لجنة
 المراجعة . وإلا ما كان هناك داع لاستبدال إحدى العبارتين بالأخرى ،

(١) أنظر د. السنهوري - الوسيط في عقد الإيجار - ص ٥٣ - "يقوم المستأجر
 برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة
 المستأجر هذا ما لم يكن المستأجر قد قام بنفسه بهذه الأعمال على نفقته .
 وغني عن البيان أن نفقات إدخال هذه الأجهزة يكون على المستأجر - أنظر في
 نفس المعنى د. سمير عبد السيد تناغو - المرجع السابق - ص ٢٣٥ .

(٢) وهذا ما تمليه القواعد العامة في حالة الوفاء بالدين من شخص غير المدين
 (م ٢٢٤ مدني - م ٢٢٧ مدني) .

إذا كان لكليهما نفس المفهوم^(١) .

لذا فإنه حسما لكل خلاف حول تفسير النص ، نقتراح تعديله على

النحو التالي :

" فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يقدم هو ما يلزم من النفقات أو يقدم تأميننا يقبله المؤجر . ما لم يتفق غير ذلك .

ونقدم في تأييد تفسيرنا للصياغة الحالية لنص القانون المدني وما تؤكد صياغتنا المقترحة ما يلي :

(١) أن إدخال أجهزة الخدمات للعين المؤجرة ليست حقا مقررا للمستأجر قبل المؤجر . وإلا لأستطاع أن يجبره على ما يلزم لإدخالها من نفقات دون حق الرجوع بها ، شأن غيرها من الالتزامات التي تقع على عاتقه .

فحقه قبل المؤجر ليس في إدخالها وتوصيلها للعين ، وإنما في عدم الاعتراض على إدخاله لها . وهو ما يرتب مسئوليته عما تستلزمه من نفقات مباشرة وغير مباشرة .

(٢) إعمالا لمقتضى م ٣٤٨ مدني من أن المدين بالتزام معين يتحمل نفقات الوفاء بهذا الدين . فإن تحديد الملتزم بنفقات ادخال أجهزة

(١) انظر في ذات الاتجاه — عبدالمعنى البدرابي — المرجع السابق — ص ٩٠ ،

الخدمات يقتضى تحديد المدين بالالتزام بإدخالها .

ولما كان التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين وملحقاتها بما يرتب عليه التزاما بتسليم العين في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين (م ٥٦٤ مدني)^(١) .

لما كان الأمر كذلك ، فإنه يخرج عن نطاق التزام المؤجر السابق ، توصيل أجهزة الخدمات للعين ما لم يتفق على غير ذلك^(٢) ، أو حيث تكون هذه الأعمال مما يدخل بطبيعته ضمن التزامه بالترميم والصيانة ، أو حيث يستفاد من طبيعة المعاملة أو العرف أن هذه الأجهزة تعد من ملحقات

(١) وبحيث يكون للمستأجر إجبارا للمؤجر على تنفيذ التزامه عينا حيث لا يسلمه العين بحالة تصلح للانتفاع الذي أجرت من أجله ، بأن يعمد وفقا م ٢٠٩ مدني على أن يطلب من القضاء ترخيصا في تنفيذ الالتزام على نفقة المؤجر . وهو ما جاءت م ١٣/أخيرة (٧٧/٤٩) بتطبيق له " . . . وإلا جاز للمستأجر بعد اعدار المالك إستكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة ، مع خصم التكاليف من الأجرة " . كما يكون للمستأجر إعمالا لنص ٥٦٥ مدني أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض إن كان له مقتضى .

(٢) حيث يعمل بمقتضى الاتفاق وفي حدوده . فإذا حدد نطاق المصاريف التي يلتزم بها المؤجر تحمل بها في الحدود المبينة إتفاقا . وإذا جاء النص عاما على التزام المؤجر بتوصيل أجهزة الخدمة المحددة للعين . تحمل المؤجر بنفقات إدخالها سواء المباشر أو غير المباشر منها دون إمكانية للرجوع على المستأجر .

العين^(١) . شأن ما جرى عليه العرف من اعتبار خدمة المياه والكهرباء من ملحقات العين المعدة للسكن ، وبالتالي يلتزم المؤجر في هذه الحالة التزاما نهائيا بالنفقات اللازمة لإدخالها بإعتباره المدين بها ، دون أن يكون من حقه الرجوع بما انفق على المستأجر^(٢) ، هذا ما تقتضيه القواعد العامة في تحديد محل التزام المؤجر .

أما فيما خلى هذه الحالة ، حيث لا تعتبر أجهزة الخدمة من

(١) طعن ٦١٩ س ٤٤ ق . جلسة ٧٩/٢/٢٤ س ٢٠ ع ١ ص ٦٠٠ ، مشار إليه في السيد خلف محمد - مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض من ١٩٧٥-١٩٨٠ ، ص ٢٨٨ بند ٩٨١ " مؤدى نصوص المواد ٢/١٤٨ ؛ ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها ، وإنما تشتمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإبحار إليها ، وأنه إذا اتفق المتعاقد على تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقها ، فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع الى طبيعة الأشياء . واتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات ، لأن هذه الأمور هي من قبيل الواقع المادي الذي يجوز إثباته بكافة الطرق " .

(٢) بل قضى بأن التزام المؤجر بتوصيل جهاز الخدمة وما يتطلبه من نفقات يتوقف على إعتبار وجوده ضروريا ومنذ بداية التعاقد للانتفاع بالمأجور على ما أعد له

انظر سوريا - محكمة النقض - الغرفة المدنية - قرار ٩٨٦ أساس ٩١٨ حتى ١٩٧٠/٦/١٠ مشا إليه في حسن الفكهاني - موسوعة القضاء والفقهاء =

ملحقات العين - فإن توصيل أجهزة الخدمة للعين بما يستلزمه ذلك من مصاريف مباشرة وغير مباشرة يخرج عن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين ، وبالتالي لا أساس قانوني لتحميل المؤجر بصفة نهائية^(١) أو بصفة مبدئية بهذه النفقات .

أضف لذلك فإن أولوية أجهزة الخدمات - حيث لم تعتبر من ملحقات العين - في نهاية الايجار للمؤجر ، إنما يتم بحسبانها من التحسينات وفقا لما تقرره م ٥٩٢ مدني ، وهو ما يفيد قاطعا أن المؤجر لم يتحمل بمصاريف إدخال هذه الأجهزة ، وإلا لآلت إليه بغير مقابل . بينما تلزم م ٥٩٢ مدني المؤجر بأن يرد مقابلا لهذه التحسينات للمستأجر ما أنفقه في شأنها أو ما زاد في قيمة العقار .

= للدول العربية - ج ١٥ - ١٩٧٧/١٩٧٦ - ص ٢٢٢ قاعدة ١٠ - إذا تبين للخبراء أن المصعد لا يمكن إصلاحه فللمحكمة أن تقرر الزام المؤجر بوضع جديد ما دام وجوده منذ البداية ضروريا للانتفاع بالمأجور على ما أعد له . ولا شك أن للعرف دورا في تحديد مضمون التزام المدين . لذا فإننا نرى أن على المؤجر وفقا لهذا العرف أن يوصل خدمة المياه والكهرباء للعقار وللعين على أن يتحمل المستأجر مضاريف ادخال عداد المياه والكهرباء باعتباره وسيلة تحديد ثمن ما يستهلكه فيتحمل هو بنفقاته .

(١) وهو ما لا مجال للشك فيه سواء في ظل - م ٧٨١ من المشروع التمهيدي أو الصياغة الحالية . إذ يفهم من النص أن تحميل المستأجر بنفقات إدخال أجهزة الخدمة من باب تحمله بعبئه الشخصي وليس من باب تقديمها وفاء بالتزام المؤجر ، الذي امتنع عن التزامه ، على أن يقتضيها خصما من الأجرة [م ٢٠٩ مديني - م ١٣ (٧٧/٤٩)] .

أما نفقات إجراء أعمال التهيئة والإعداد . وكذا أعمال التغيير المادي ، فجميعها يتحمله المستأجر بون حق الرجوع بها على المؤجر وبدون إمكانية إلزامه بتقديمها أولا سواء النفقات المباشرة منها فيما تستلزمه من مواد وأعمال أو غير المباشرة ، شأن مصاريف المكتب الاستشاري الذي يطلب المؤجر إعماده لمقترح التغيير وطريقته الفنية ، وكذا مصاريف إشرافه على التنفيذ .

يؤكد هذا المعنى ، أن إجراء هذه الأعمال تخرج عن إلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . على إعتبار أن التزم المؤجر هو عدم اعتراض المستأجر فيما يزمع إجرائه منها وليس في إجرائها وتهيئة العين بها . إذ سمح له بإجرائها - على نفقته - على إعتبار أنها تمثل صورة من صور الانتفاع بالعين أو مما يجعله أكثر ملائمة بون تناقض مع التزمه بالمحافظة عليها . ومما يقطع بتحمل المستأجر بنفقات هذه الأعمال ، التزمه في نهاية العلاقة الإيجارية برد العين بحالتها التي تسلمها عليها خالية مما أجراه فيها من تعديلات وتغييرات ، حيث يكون قد أجراها بون علم المؤجر أو رغم معارضته (م ٥٩١ مدني) . ما لم يطلب المؤجر الاحتفاظ بها في مقابل رد إحدى القيمتين المشار إليهما في م ١/٥٩٢ مدني . وفي مقابل إحدى القيمتين حيث يجريها بموافقة المؤجر .

وهو ما يدل على أن المؤجر لم يكن قد سبق وأن قدم نفقات هذه التحسينات ، وأن ما يدفعه انما هو مقابل لأيلولتها له مقدرة وقت نهاية

العلاقة الإيجارية تجنباً لإثرائه بغير سبب على حساب المستأجر .
وعلى إعتبار أن هذا هو مقتضى القواعد العامة ، فلا نرى داع
لتأكيد بنص خاص .

الباب الثالث

الشرط المانع من التغيير المادي بغير إذن المؤجر

اختلف الفقه والقضاء في تقدير مشروعية الشرط المانع من
التغيير المادي بغير إذن المؤجر .

ذهب رأي إلى شرعية هذا الشرط ^(١) بما مقتضاه صحة إشتراطه
وإطلاق نتائجه . فأما صحة إشتراطه فيقصد بها أنه لا يوجد في التنظيم
القانوني ما يمنع صحة الاتفاق عليه وبالتالي فإنه يمتنع على المستأجر
إجراء أي تغيير بغير إذن المؤجر، أما اطلاق نتائجه فتظهر في مسئولية
المستأجر عند مخالفته هذا الضابط ، أي بإجرائه التغيير بغير علم أو رغم

(١) وإن كان هذا لا يغني عن لزوم أن تكون عبارات الشرط قطعية الدلالة على
منع المستأجر من إجراء التغيير بغير إذن المؤجر ، مع عدم التوسع في تفسيره
. وبحيث يفسر عند الشك في دلالة ، لمصلحة المستأجر بإعتباره الطرف الذي
صيغ الشرط ضد مصلحته بما يضيق من حقوقه أو يشدد من التزاماته .

معارضة المؤجر^(١) بغير أن يكفي لدفعها إثبات عدم تحقق الضرر .
 ولقد وجد هذا الرأي أنصار له في فرنسا في ظل التشريع المدني
 الذي خلى من نص ينظم إجراء المستأجر لأعمال التغيير المادي ،^(٢)
 حيث اتجه أنصار هذا الرأي إلى أنه حتى في غياب الشرط المانع ، فإنه
 يمتنع على المستأجر أن يأتي أي تغيير في مظهر العين

(١) د. سمير تناغو - عقد الإيجار - منشأة المعارف ، ١٩٧٠ ، ص ٢٢٢ ؛
 د. منصور مصطفى منصور - عقد الإيجار - مكتبة عبدالله وهبة ، ١٩٧٠ ،
 ص ٢١٨ ؛ د. خميس خضر - العقود المدنية الكبيرة - دار النهضة العربية ،
 ط ٢ ، ١٩٨٤ ، ص ٨١٦ ؛ د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح
 القانون المدني - ج ٦ - الإيجار والعارية - دار احياء التراث العربي ، بيروت
 ، ص ٥٢٥ ، ٥٢٦ ؛ د. سليمان مرقس - شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم
 العلاقة بين المؤجر والمستأجر - ط ٨ - ١٩٨٢ - ج ٢ ، ص ٢٦٤ .
 أنظر مع ذلك رأي معاكس تماما للدكتور سليمان مرقس بعد خمسة أسطر
 مما سبق " أما إذا كان التغيير المادي لا يسبب ضررا فيحوز للمستأجر إحراؤه
 يون إنن ، ... إذا لم يكن في عقد الإيجار نص يحظر عليه ذلك"
 ويقع على المستأجر عبء إثبات عدم نشوء ضرر للمؤجر من التغيير الذي
 أجراه ، فإذا نهض بهذا العبء من الأثبات انتفي حق المؤجر في طلب الاخلاء
 بسبب التغيير ولو نص في العقد على حظر هذا التغيير " إلا أنه يبدو وأن
 الرأي الأول هو الذي أستقر عليه رأي الاستاذ وهو ما أكدته بوضوح في
 التعليق على إتجاه محكمة النقض الذي لا يجيز للمؤجر طلب الفسخ إستنادا
 للشرط المانع في حالة تخلف الضرر عن التغيير ، أنظر ص ٢٦٧ ، هامش ٢١
 من ذات الصفحة .

V. Béatrice vial - pedroletti in juris-classeur civ. Bail à loyer (٢)
 art. 1708-1762 Fasc, 232 N°. 20.

المؤجرة la forme ou l'aspect على إعتبار أن هذا المنع مما تقتضيه طبيعة عقد الإيجار وطبيعة حق المستأجر . cette obligation découle de l'économie du contrat et de la nature du droit du preneur وبالتالي فالشرط المانع تدعو الحاجة إليه حيث يراد تشديد مسؤولية المستأجر أو وضع ضوابط إضافية على مكنته في التغيير .

قبل أن نعرض لأساس هذا الرأي ومناقشته ، فإنه يعيننا أن نشير إلى أن شرعية هذا الشرط بمعنى صحة إشتراطه غدت مؤكدة في فرنسا بعد صدور التشريع الخاص للعلاقة الإيجارية ^(١) .

حيث ميز هذا التشريع الخاص في فرنسا بين أعمال التهيئة والاعداد والترتيب aménagement وبين أعمال التعديل والتغيير transformations فبينما أعمال التهيئة والإعداد لا يحق من ناحية للمؤجر الاعتراض عليها بمناسبة اجراء المستأجر لها أو أن يمنعه منها بشرط

(١) الأول في ٢٢ يونيو سنة ١٩٨٢ رقم ٥٢٦/٨٥ ، والثاني في ٢٣/١٢/٨٦ برقم ١٢٩٠/٨٦ ؛ والثالث في ١٩٨٩/٧/٦ برقم ٤٦٢/٨٩ .

مسبق^(١) ، فإنه من ناحية أخرى لا يلتزم المستأجر قبل إجرائها بالحصول على إذن المؤجر . فإن أعمال التغيير والتعديل وجميعها - بغض النظر عما اذا كانت ضارة أم غير ضارة - يتعين على المستأجر الحصول على إذن المؤجر بها قبل إجرائها^(٢) .

في إطار هذه النصوص تكون شرعية الشرط المانع مؤكدة بإعتبار أن في مضمونه ما هو الا تقرير لمقتضى النصوص الخاصة بالأمر . وحيث تترتب مسئولية المستأجر لدى مخالفته مقتضى الشرط المانع

art 6 (L.6 juill 98) al-d- "de ne pas s'opposer aux (١)
aménagement réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne
constituent pas une transformation de la chose louée"

حيث يستبعد تماما - بقرينة تشريعية قاطعة - أن ينتج عنها ضررا للمبنى أو
إعاقة أو تكدير إستغلال باقي شاغلي العقار شأن إستبدال زجاج عاكس
بالزجاج العادي . إستبدال مرايا ، نظام إضاءة . نظام تأمين الدخول للعين .

V.art 7 L. 6 Juill 89 al-f- "le locotaine est obligé de ne pas (٢)
transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit
du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger
du localaire, à son départ des lieux, leur remise en l'etat ou
conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans
que le locataire puisse reclamer une indemnisation des frais
engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du
locataire la remise immédiate des lieux en l'etat lorsque les
transformations mettent en péril le bon fnctionnement des
équipements ou la sécurité au local " .

بإجرائه للتغييرات^(١) بغير علم وإذن المؤجر أو برغم إعتراضه ، ولا يدفع هذه المسؤولية عنه ثبوت عدم تحقق أي ضرر نتيجة التغيير ، مع اختلاف مسؤولية المستأجر بحسب ما إذا كان التغيير الذي أجراه - بالمخالفة للضابط التشريعي أو الشرط الإتفاقي - ضارا أم غير ضار على ما أشرنا إليه في شأن طريقة إجراء أعمال التغيير المادي .

ولقد استند الرأي القائل بشرعية الشرط المانع للحجة الأساسية

التالية :

- الشرط المانع يعد بمثابة تعبيراً عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين بإفتراض تحقق الضرر حكماً لدى أي تغيير يحدث بالمخالفة للشرط المانع^(٢) ، بما يتحقق معه مسؤولية المستأجر لدى التغيير المخالف من ناحية، بما يسلب القاضي سلطته التقديرية في تحرى الضرر عن التغيير .
ومن ناحية أخرى بما لا يدفعها عنه ثبوت تخلف الضرر وعدم تحققه .

وهو على هذا النحو شرط تعاقدي - يساهم في تحديد مضمون مكنة المستأجر في التغيير - واجب الأعمال بالنسبة للمتعاقدين إحتراماً للقوة الملزمة للعقد فيما ورد به وأشتمل عليه من شروط (م ١٤٨ مدني) والتي لا يجوز تعديلها إلا بإتفاق الطرفين (م ١٤٧ مدني) على ما تقضى

(١) وبحيث تظل أعمال الإعداد والتهيئة والترتيب خارج نطاق الشرط المانع والتي يحق للمستأجر إجرائها دون حاجة لإذن ودون حق إعتراض من جانب المؤجر ، لتقرير الحق بينها بنص أمر على ما سبق .

(٢) د. سليمان مرقس ، المرجع السابق ، ص ٤٧٦ .

به القواعد العامة للعقد في القانون المدني والتي لا يوجد ما يخالفها أو يقيدها منها في إطار قواعد القانون المدني المنظمة للعلاقة الإيجارية (م ٥٨٠ مدني). خاصة أن نص المادة ٥٨٠ مدني إنما جاء بقاعدة مكاملة يجوز الاتفاق على عكسها في كل ما تضمنته . بما مؤداه من ناحية شرعية موافقة المؤجر السابقة أو اللاحقة على التغيير الضار . ومن ناحية أخرى شرعية الشرط المانع من التغيير - ولو برىء من الضرر - بغير إذن المؤجر .

وكما أن شرعية هذا الشرط معتبرة في إطار التنظيم القانوني المدني للعلاقة الإيجارية على ما سبق بيانه ، فإنه لا يوجد ما يشكك من شرعيته في إطار التشريع الخاص للعلاقة الإيجارية سواء رقم ١٩٤٧/١٢١ (م ٢ ج) سواء رقم ١٩٦٩/٥٢ (م ٢٣/ج) حيث جاء النص فيهما على أنه " يجوز للمؤجر أن يطالب بإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، أو تضر بمصلحة المالك .

حيث يستفاد من صياغة النص حق المؤجر في طلب الإخلاء لجرد مخالفة المستأجر شروط الإيجار المعقولة بغير أنه يطالب بإثبات الضرر المترتب على مخالفة الشرط ، وبغير إمكانية دفع طلب الإخلاء بإثبات أنه لم

يترتب ضرر عن مخالفة الشرط التعاقدي المعقول^(١) . بحيث أن هذا الرأي يعتبر الشرط المانع من التغيير من قبيل الشروط المعقولة التي يتعين الالتزام بها والتي يترتب على مخالفتها في ذاتها تحقق موجب الإخلاء ولو ثبت براءة التغيير من الضرر .

ويمكن القول أن معقولة الشرط المانع ، التي هي مناط شرعيته في ظل هذين التشريعين ، ويعد ذلك في ظل القانون رقم ٧٧/٤٩ (م/٣١/ج) تبدو في المصلحة المشروعة للمؤجر في فرض رقابة مسبقة على ما يزعم المستأجر إجرائه من تغيير ، حتى لا يتخذ هذا الأخير من حقه في إجراء ما يدعى أنه تغيير غير ضار ، ستارا لإجراء ما يتبين أنه تغيير ضار والذي لن يتوصل المؤجر عندئذ لإزالته أو لمؤاخذة المستأجر عنه إلا بعد إنفاق السنوات في ساحة القضاء.

وإذا أردنا أن نعبر عن لسان حال هذا الفريق من الفقه لقلنا ، أن شرعية الشرط المانع تتفق مع وظيفة القضاء المتمثلة في تطبيق العقد بما

(١) انظر فيما سوف يلحق ، الاتجاه القضائي الغالب على تفسير مخالف لهذا النص حيث يتطلب للحكم بالإخلاء تحقق الضرر نتيجة لمخالفة الشرط المعقول . أنظر طعن ٥٦٥ س ٥٠ ق نقض ١٢/٢٧/١٩٨٠ ، عبد الحميد عمران : أسباب الإخلاء والتعليق على نصوص قانون إيجار الأماكن - ط نادى القضاة سنة ١٩٨٢ ، ص ٢٢٢ ذلك مشروط بأن العبرة في تفسير النصوص هي بالمقاصد والمعاني وليس بالالفاظ والمباني ، هذا الى أنه يستفاد من مناقشات مجلس الشعب في شأن هذه الفقرة أن واضعي النص اعتبروا توافر الضرر شرطا لجواز طلب الإخلاء - في الحالتين المنصوص عليهما فيه لوحدة العلة بينهما وهي حماية المستأجر من عنت المؤجر .

تضمنه من شروط دونما سلطة تقديرية من جانبه في الحكم على عدالة هذه الشروط أو مناسبتها .

ذلك أن سلطة القضاء في تقدير الشرط التعاقدي والتدخل لإعفاء أحد المتعاقدين منه أو تعديله لا بد أن تستند إلى نص صريح . وهو ما يعرفه القانون المدني في م ١٤٩ مدني في شأن عقد الإذعان المتضمن شروطا تعسفية . وواضح أن عقد الإيجار ليس من بين هذه العقود .

وإذا كانت التشريعات الإيجارية الخاصة (١٢١/١٩٤٧ - ١٩٦٩/٥٢ - ١٩٧٧/٤٩) قد ورد فيها عبارة " شرط الإيجار المعقولة " بما يعترف للقضاء بسلطة تقدير ومراقبة الشروط التعاقدية ، بحيث لا يضيف الشرعية إلا على المعقول منها ، فقد رأينا وجه معقولية الشرط المانع فيما سبق . ثم أن القانون ٨١/١٣٦ بإلغائه نص م ٣١ من القانون ٧٧/٤٩ وظلوه من تعبير " شرط الإيجار المعقولة " يكون قد سلب من القضاء سلطته في تقدير شروط عقد الإيجار ، وعاد ملزماً كما هو الأصل بتطبيق الشروط التعاقدية دون تقدير لعدالتها أو معقوليتها .

ويورد أنصار هذا الرأي تأييدا لإتجاههم حكم النقض الصادر في ١٧/٥/١٩٨٠^(١) الذي ورد في أسبابه " فإن في ذلك ما يفيد أن من شروط عقد الإيجار ما يوجب على المستأجر أن يلتزم في إستعماله للعين

(١) طعن ٦٣٣ س ٤٦ ق جلسة ١٧/٥/١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س ٣١ ص ١٣٩٣-١٤٠١ .

المؤجرة الحدود التعاقدية - بغير خروج عليها - وإلا كان مخلا بالتزامه العقدي إخلالا يترتب عليه تطبيق الجزاء المقرر قانونا .

ولما كانت طريقة استعمال العين المؤجرة مردها لإرادة المتعاقدين ما دامت لا تخالف قاعدة أمره في التشريعات الاستثنائية ، فإن اتفاقهما يكون في هذا النطاق مشروعا ، ومن ثم واجب الأعمال تفاديا مما يترتب على مخالفة ذلك من ضرر ويكون اتفاقهما بشأنها في عقد الإيجار - الذي ينظم حدود استعمال المستأجر للعين المؤجرة بما لا يضر بالمؤجر - من شروط الإيجار التي يترتب على مخالفتها تحقق الأثر المبين في الفقرة ج ممن م ٢٣ من القانون ٦٩/٥٢ ، وهو إخلاء المكان المؤجر في حالة توافر شروطها " .

قبل أن نناقش الرأي السابق ، نلفت النظر من ناحية : إلى أن حكم النقض - ١٧/٥/١٩٨٠ - الذي أستند إليه الإتجاه السابق في معرض تأييد رأيه ، لم يستند في قضائه بالإخلاء لمحض مخالفة المستأجر لمقتضى الشرط المانع من التغيير ولم يفته أن يتحرى الضرر المترتب على التغيير بالمخالفة للشرط المانع . إذ ورد في أسبابه إن شرط عدم استعمال المستأجر للحديقة والبدروم من ضمن الشروط التي تضمنها عقد الإيجار وهي شروط معقولة الغرض منها إمكان استعمال المالك لها ... وقد تسبب المستأجر بفعله الذي ارتكبه في عدم إتاحة الفرصة للمالك في استعمال تلك الأمكنة وكدس في الحديقة الأخشاب وبنى حظائر للدواجن وغرف خشبية ، بل وصل به التعنت في إحتلال الحديقة ، وإلحاق الضرر

بالعين المؤجرة حسبما هو ثابت في المحضر الإداري . والثابت أنه جعل من الحديقة المحظور عليه استخدامها مخزنا للأخشاب وجراجا للسيارات ، وتسبب في شرح سور الحديقة وإتلاف النباتات والأشجار " كما أن المطعون عليه - المؤجر - أستند في تأسيس دعواه بالطرد الى مخالفة المستأجر لمقتضى الشرط المانع وما خلفه ذلك من ضرر ، تمثل في تصدع سور الحديقة وتضرر باقي شاغلي العقار من إستعمال المستأجر للبدروم - المحظور عليه إستعماله بإعتباره خارج العين المؤجرة أو ملحقاتها - كحظيرة للدواجن .

كما نلفت النظر من ناحية ثانية : إلى أن التشريع الفرنسي الذي يسهل في إطاره تأييد صحة الشرط المانع من التغيير المادي ولو غير ضار بغير اذن المؤجر ، قد عمد الى التمييز في مسئولية المستأجر المخالف بحسب ما اذا كان التغيير الذي أجراه ضارا أم غير ضار^(١) . بما معناه أن أثر التغيير وما يخلفه من ضرر من عدمه يدخل عنصرا جوهريا في تحديد مدى مسئولية المستأجر، وعلى ذلك فإن القول بصحة الشرط المانع في ظل القانون الفرنسي لا تعنى إطلاق مباشرته والتسوية في المسئولية بغض النظر عن أثر التغيير الذي أجراه المستأجر بالمخالفة للضابط الاتفاقي أو التشريعي .

بينما عمد أصحاب هذا الرأي في القانون المصري تأسيسا على

(١) أنظر الباب الأول ، طريقة إجراء أعمال التغيير المادي .

قولهم بصحة الشرط الى إطلاق مسؤولية المستأجر رغم انتفاء الشرط ، مع التسوية في المسؤولية بين المستأجر الذي أتى تغييرا ضارا مع ذلك الذي قام بتغيير غير ضار لمجرد مخالفته للشرط التعاقدى . وهو ما سنعود إليه لدى مناقشة هذا الرأي .

من جانبنا نرى أن قانونية الشرط المانع لا بد أن تقدر على مستويين : الشرعية ، ثم المباشرة ، مع ضرورة الفصل بينهما . ونقصد بشرعية الشرط المانع تبين مدى إعتباره قانونا وصحته ، بحيث إذا لم يثبت للشرط هذه الشرعية ، أعتبر كأن لم يكن قانونا . بحيث تقدر مكنة المستأجر - في واقعة النزاع وطوال سريان العلاقة الإيجارية - في مباشرة التغيير المادي على تقدير عدم وجود الشرط المانع وخلو العقد منه ، ووفقا لما جاء في م ٥٨٠ مدني التي تجيز مباشرة التغيير المادي غير الضار بغير إذن المؤجر . بل يستطيع أن يجرى هذا التغيير على مسؤوليته رغم إعتراض المؤجر ، بحيث تتحدد مسؤوليته وجودا ونطاقا بحسب تقدير محكمة الموضوع لأثر التغيير . فإما لا مسؤولية على المستأجر ^(١) - رغم إحداثه التغيير بغير إذن ، أو رغم إعتراض المؤجر - حيث يظهر أن التغيير غير الضار . إذ كيف عندئذ على أنه استعمال يدخل ضمن مقتضيات الحق في الانتفاع بالعين بما لا يتعارض مع التزامه بالمحافظة

(١) بحيث يتمتع الاستجابة للمؤجر في طلبه الفسخ أو إعادة الحالة الى ما كانت عليها .

عليها .

وأما أن يجاب المؤجر لطلبه بإعادة الحالة الى ما كانت عليها كما هو طلب المؤجر^(١) أو يتعرض المستأجر لفسخ عقده حيث يتمسك المؤجر به وفقا للقواعد العامة في الفسخ - م ١٥٧ مدني - حيث يثبت الضرر من التغيير بإعتباره عندئذ مما يناقض التزامه بالمحافظة على العين متجاوزا لمقتضيات حقه في الانتفاع بالعين وبالتالي مما يعرضه للمسئولية وفقا للقواعد العامة للمسئولية .

بينما إذا ثبتت شرعية الشرط المانع ، فإن تقديره يتم على مستوى المباشرة^(٢) ، على إعتبار أنه لا يكفي لشرعية إستعمال الحق ثبوته قانونا ، بل لا بد من مباشرته في إطار صحيح القانون أي مع إحترام الغاية التي شرع من أجلها .

فأما عن شرعية الشرط المانع ، فإننا لا نرى مانعا من شرعيته

(١) بإعتبار أن طلب إعادة الحالة الى ما كانت عليها هو طلب للتنفيذ العيني الذي يتعين إجابة الدائن إليه حيث يطلبه بغير سلطة تقديرية للقاضي (م ١٥٧ مدني - م ١٩٩ مدني - م ٢٠٢ مدني) .

(٢) وبالتالي فإنه أيا كانت نتيجة تقدير القاضي لشرعية مباشرة الشرط المانع في واقعة النزاع ، فإنه يظل للشرط وجوده القانوني المعتبر في العقد المنظم لحدود استعمال المستأجر للعين المؤجرة طيلة سريان العلاقة الإيجارية ، بحيث يصح الاستناد إليه فيما قد يجريه المستأجر من أعمال تغيير مستقبلية في العين المؤجرة . لأن الحكم القضائي برفض طلب الاخلاء لإنتفاء الضرر يرد على مباشرة الشرط المانع ، وليس على صحة إشتراطه ووجوده القانوني كشرط تعاقدية .

وهو ما يظهر في إطار تنظيم القانون المدني للعلاقة الإيجارية . ونستند في ذلك لما يلي : المادتين ٥٨٠ ، ٥٨١ مدني جائتا بحكم مكمّل ، وبالتالي يصح استبعاده أو الإتفاق على ما يغيره .

- أضف الى أن القواعد العامة المنظمة لآثار العقد تلزم المتعاقد بالشروط التعاقدية إعمالا للقوة الملزمة للعقد (م ١٤٧ - م ١٤٨ مدني) دون تقدير لمعقوليتها أو لعدالتها من جانب القضاء ^(١) .

- ونستطيع أن نضيف لما تقدم أن تقدير شرعية الشرط المقترح بالعقد يتم في ضوء موافقته لمقتضيات العقد أو على العكس وبحسبان مناقضته لهذه المقتضيات .

فإذا كانت شرعيته ليست محلا للجدل حيث يأتي موافقا لمقتضى العقد ، فإن شرعيته حيث يكون مناقضا لمقتضاه لا تكون جائزة إلا حيث يكون إشتراطه مبررا بمصلحة جادة ومشروعة ، بحيث تظل شرعيته رهن ببقاء هذه المصلحة ، بحيث لا يعود هناك محل لإعتباره قانونا حيث تزول المصلحة المبررة له أو حيث تبرر مخالفته مصلحة أخرى أولى بالاعتبار من المصلحة التي دعت لإشتراطه .

ذلك هو ما قننه المشرع في خصوص الشرط المانع من التصرف بإعتباره بحسب الأصل مما يتعارض مع مقتضيات التصرف الناقل

(١) حيث تنحصر سلطة القاضي في رقابة عدالة الشروط التعاقدية فقط في حالة عقد الإذعان فيما تضمن من شروط تعسفية وهو ما لا ينطبق في حالة عقد الإيجار لأنه ليس منها .

للملكية الذي بطبيعته ينقل المعقود عليه للملكية المتصرف إليه بما يمكنه قانونا من أن يتصرف فيه على الوجه الذي يحقق مصلحته دون قيد عليه ، خاصة أن ثبوت الحق في التصرف يحقق المصلحة العامة في تداول الأموال .
 إزاء ذلك لا يضيف القانون الشرعية على الشرط المانع من التصرف بإعتباره بحسب الأصل مخالفا لمقتضى العقد ، إلا إذا كانت هناك مصلحة جادة ومشروعة أولى بالإعتبار تبرر إشتراطه (م ٢٣ ٨ مدني) .
 وبحيث ترتبط شرعية التمسك بالشرط المانع ببقاء المصلحة المبررة لإشتراطه . بحيث إذا زالت هذه المصلحة أو فاققتها مصلحة المتصرف إليه ، فقد الشرط المانع مبرر شرعيته ، وكان التمسك به من باب التعسف في إستعمال الحق ^(١) وهو ما يجد تطبيقه في شأن الشرط المانع من التغيير المادي في إطار العلاقة الإيجارية . بإعتباره بحسب الأصل كان ليعتبر شرطا غير مشروعاً بالنظر لتناقضه مع مقتضى عقد الإيجار الذي يسمح للمستأجر بكل ما هو من مقتضيات حق

(١) انظر تطبيقات تشريعية لنظرية التعسف : م ٢٣/١٠ مدني - م ٩٢٥ مدني - م ٢٠٣/٢ مدني - أرجع في خصوص شرعية الشرط المانع من التصرف : د. أحمد شوقي السيد : التعسف في إستعمال الحق ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ١٩٧٩ - ص ٣٢٩ ؛ ص ٣٥٠ . م ١/٩٠٠ من التشريع الفرنسي رقم ٧١-٥٢٦ الصادر في ١٩٧١/٧/٣ " الشروط المانعة من التصرف المقترنة بهبة أو وصية لا تكون مشروعة (صحيحة) إلا إذا كانت مؤقتة ومبررة بمصلحة جادة ومشروعة وحتى في هذه الحالة يستطيع المتبرع له أو الموصى له أن يطلب الإذن قضائيا له بالتصرف حيث تزول المصلحة المبررة للمنع من التصرف أو حيث يبرر التصرف مصلحة أهم وأولى بالإعتبار " .

الانتفاع من صور الاستعمال طالما خلت من الضرر ولم تتناقض مع التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة .

من ثم فإن شرعية الشرط المانع - رغم كونه مناقضا لمقتضى عقد الإيجار - لا بد أن تكون مبررة بمصلحة جادة ومشروعة للمؤجر المشترط (المتصرف) . ويحيث تظل شرعيته رهن ببقاء وجدية هذه المصلحة المشترطة .

هذه المصلحة الجدية والمشروعة للمؤجر في تضمين الشرط المانع ضمن عقد الإيجار يمكن القول بوجوها في فرض رقابة مسبقة على مكنة المستأجر في إجراء تغييرات مادية بالعين كصورة من صور الانتفاع بها ، حتى لا يتخذ المستأجر من حقه في الانتفاع ، وبالتالي في إجراء أعمال التغيير المادي غير الضارة ذريعة لستر ما قد يتضح ضرره بمصلحة المؤجر أو المبنى من أعمال التغيير . وبالتالي يحتفظ المؤجر بزمam المبادرة في تقدير أثر التغيير المادي الذي يزعم امستأجر إجرائه تجنبا من أن يسبق سيف الضرر عزله .

وبالتالي بتجنب المؤجر الإضرار بمصلحته من جراء التغيير الذي يجريه المستأجر بغير إذنه أو رغم معارضته على زعم تقدير عدم ضرره ثم يسفر عن تغيير ضار . خاصة وأن إثبات الضرر لن يكون إلا من خلال متابعة قضائية طويلة قد يتفاقم خلالها الضرر . ومصلحة المؤجر على هذا النحو أكثر جدية وأولى بالإعتبار من مصلحة المستأجر في مباشرة ما

يقدره غير ضار من أعمال التغيير المادي بغير انتظار إذن المؤجر أو الإذن القضائي بإجرائه .

ذلك وتثبت شرعية الشرط المانع - صحة إشتراطه - في إطار تشريع إيجار الأماكن ثبوتها السابق ذكره في إطار القانون المدني . وهو ما يسهل التدليل عليه في ظل صياغة التشريعات ٤٧/١٢١ ؛ ٦٩/٥٢ ؛ ٧٧/٤٩ حيث ورد فيها جميعا حق المؤجر في طلب الأخلاء إستنادا لمخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة التي يتخلف عن مخالفتها ضرر بمصلحته^(١) ونحيل في معقولية الشرط المانع لما قدمناه من مصلحة المؤجر الجادة والمشروعة في فرض رقابة مسبقة على مكنة المستأجر في إجراء التغييرات المادية بالعين .

وهي شرعية لا تتعارض مع نص م ١٨/د من القانون ٨١/١٣٦

(١) على اختلاف في الصياغة بين التشريعين ٤٧/١٢١ ، ٦٩/٥٢ من ناحية و ٧٧/٤٩ من ناحية أخرى ، فبينما كانت صياغة التشريعين الأولين تسمح بإستنتاج الحق في طلب الإخلاء لمجرد مخالفة الشروط المعقولة ولو لم يترتب عليها ضرر . فإن التشريع ٧٧/٤٩ كان صريحا في إشتراط تحقق الضرر نتيجة مخالفة الشرط التعاقدي المعقول ، وهو ما قنن به قضاء محكمة النقض الذي فسر به التشريعين السابقين على نحو مغاير لما تفديده عبارة نصيهما . أنظر طعنات ٨٢١ : ٨٢٥ س ٥٠ ق جلسة ١٨/٤/٨١ س ٣٢ ص ١١٦١ ؛ طعن ٤٥٦ س ٤٢ ق جلسة ١٩/٥/٥٦ مشار إليه في د . محمد السناري - قضاء النقض في الإيجارات حتى يونيو ٨٥ - ج ٢ ص ١١٧٨ ؛ طعن ٥٦٥ س ٥٠ ق نقض ٢٧/١٢/٨٠ في عبدالحميد عمران ، مرجع سابق ، ط نادي القضاة ، ١٩٨٢ ، ص ٢٢٢ ؛ طعن ١٠٠ س ٤٥ ق جلسة ٢٨/٤/٧٩ س ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧ .

التي تحصر سبب الإخلاء في بعض صور الضرر الناتجة عن استعمال العين المؤجرة . ويظهر عدم تعارض الشرط المانع مع هذا النص الأمر ، في أن مقتضى الشرط المانع هو فرض تنظيم إجرائي لحق المستأجر في اجراء التغيير المادي بإشتراط حصوله على إذن المؤجر قبل إنفاذه ، دون أن يكون من مقتضاه سلب المستأجر مكنة إجراء التغيير المادي - غير الضار - الذي يعد من مقتضيات الإستعمال المألوف لإستيفاء المنفعة المقصودة كما هو حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة . دليل ذلك بقاء حق المستأجر - لدى رفض المؤجر الإذن له بالتغيير - في الألتجاء للقضاء للحصول على هذا الإذن به .

وإذا ثبتت مشروعية الشرط المانع من التغيير المادي بغير إذن المؤجر تعين أن تتم مباشرته ، في إطار المصلحة الجادة والمشروعة للمؤجر سواء على مستوى إعطاء الإذن لدى طلبه سواء على مستوى الجزاء لدى مخالفته من جانب المستأجر ، على اعتبار أن ثبوت الحق لا يكفي لإضفاء المشروعية على مباشرته . بل لا بد من الالتزام لدى مباشرته بالغاية المقررة له في ضوء الموجهات الواردة بالمادة ٥ مدني ^(١) .

تطبيق ذلك في خصوص الشرط المانع من التغيير مؤداه أن شرعية هذا الشرط بالنظر لإستناده للمصلحة الجدية للمؤجر في الرقابة المسبقة على ما يزعم المستأجر اجرائه من تغييرات لا تحول بين المستأجر

(١) وهو ما نقصد به تجنب التعسف في استعمال الحق لدى مباشرته .

وبين التقدم بمصلحته في اجراء التغيير طالبا الإذن به من القضاء - في حالة رفض المؤجر - تاركا له تقدير الموازنة بين المصلحتين في ضوء فكرة المباشرة المشروعة للحق في غير ما تعسف .

فإذا ثبت للقضاء عدم الضرر من التغيير المطلوب سمح به رغم الشرط المانع . على إعتبار تخلف المصلحة المشروعة لدى المؤجر أو ~~غير~~ القليل لعدم التناسب بين مصلحة المؤجر في الرفض - الذي لا يعود عليه أي ضرر من التغيير - مع ما يصيب المستأجر من جراء حرمانه من الحق في اجراء التغيير المطلوب . رغم ذلك تظل للشرط المانع أهميته طالما اعترف بصحته في أنه يظل شرطا تعاقديا يحكم إستعمال المستأجر للعين المؤجرة فيما يجد من وقائع - أعمال تغيير يزمع المستأجر إجرائها مستقبلا - أثناء سريان العلاقة الإيجارية .

وكذلك يظهر دور نظرية التعسف في إستعمال الحق في تقدير مشروعية مباشرة الشرط المانع على مستوى الأستجابة لما يطلبه المؤجر من جزاءات لدى مخالفة المستأجر مقتضى الشرط المانع بإقدامه على أعمال التغيير بغير موافقة المؤجر أو بغير إذن قضائي بها .

حيث يقدر القضاء مدى الاستجابة للجزاء الذي يطلبه المؤجر بالنظر للمصلحة الجادة المشروعة التي يطالب بحمايتها والتي يدعى تضررها من مخالفة المستأجر للشرط المانع .

فإذا تبين للمحكمة أن ما أجراه المستأجر - بالمخالفة للشرط المانع - إنما هو تغيير ضار ، قضى بالفسخ لدى تمسك المؤجر به لكفاية

مبرراته ^(١) ، بالنظر لتناسب هذا الجزاء مع المخالفة الصادرة من المستأجر ، وهو ما يعد تطبيقاً للقواعد العامة في الفسخ ^(٢) ، بحيث لا يستند الحكم بالإخلاء على مجرد مخالفة الشرط المانع وإنما للضرر المتحقق من التغيير ^(٣) والثابت لدى محكمة الموضوع ^(٤) .

ذلك طبعاً ما لم يكتف المؤجر بطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها ، حيث يتعين اجابته لطلبه بغير سلطة تقديرية وفقاً للقواعد العامة ، بينما إذا ثبت عدم الضرر من التغيير الذي أجراه المستأجر بغير علم أو رغم اعتراض المؤجر ، على خلاف مقتضى الشرط المانع ، فإنه يميز بين

(١) سواء اقترن الشرط المانع أو لم يقترن بالشرط الفاسخ الصريح .

(٢) (م ١٥٧ مدني) طالما أن ما لم يوف به المدين ليس قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملة - م ١٨/د حيث سلبت القضاء سلطته التقديرية في تقدير طلب الفسخ لدى طلبه حيث يثبت الاستعمال الضار .

(٣) طعن ١٠٠ س ٤٥ ق جلسة ٧٩/٤/٢٨ في مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧ .

(٤) بمعنى أن الضرر لا يفترض حكماً لمجرد مخالفة الشرط المانع . وهو ما يعد تطبيقاً للقواعد العامة في عدم افتراض تحقق الضرر لمجرد أن المدين لم ينفذ التزامه العقدي . فقد لا ينفذ المدين التزامه دون أن يترتب على ذلك ضرر للدائن . وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن الضرر ركن من أركان المسؤولية وثبوته شرط لازم لقيامها بنقض مدني ٦٠/١/٧ مجموعة أحكام النقض س ١١ ع ٢ ص ٢٥ - ذلك ما لم يفترض القانون الضرر نتيجة الخطأ (م ٢٢٨ مدني) ، أنظر د. عبدالرزاق السنهوري : الوسيط مصادر الإلتزام ، ج ١ ، ص ٧٦٣ .

حالتين :

الحالة الأولى : عدم إقتران الشرط المانع بالشرط الفاسخ الصريح :

عندئذ يكون طلب الفسخ متعينا الرفض لما فيه من تعسف في استعمال الحق في التمسك بالفسخ ، على إعتبار أن الضرر الذي يعود على المستأجر من الفسخ جزاء لإخلاله بالشرط المانع أكبر بكثير مما يعود على المؤجر من رفض طلبه بالفسخ بالنظر لعدم جدية مصلحته لما تبين من عدم تضرره من التغيير وفقا للقواعد العامة الواردة في الفسخ القضائي ، وكذا بالنظر لإنحصار سبب الإخلاء في صورة الإستعمال الضار على ما حددتها م ١٨/د (٨١/١٣٦) بما يخرج عنها صورة الأستعمال غير الضار ولو تمت بالمخالفة للشرط الاتفاقي المانع.

وبذلك قضت محكمة النقض حيث قررت ^(١) ولا يغير من ذلك

(١) الطعن ١٧١٠ س ٥٢ ق جلسة ٨٢/٤/٢٨ ، مجموعة أحكام النقض س ٢٤ ص ١٠٦٧-١٠٧٠ ، وفي نفس المعنى الطعن ١٠٢٠ س ٤٦ ق جلسة ٧٨/١١/٨ س ٢٩ ، ص ١٦٩٩ مشار إليه في : السيد خلف محمد ، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض في في خمس سنوات (٧٥-٨٠) ط ١ - ١٩٨٢ - ص ٣١٣ بند ١٦٠٥ ؛ الطعن ٤٥٦ س ٤٢ ق جلسة ٧٦/٥/١٩ مشار إليه في : د. محمد السناري - قضاء النقض في الإجراءات - ص ١١٧٨ بند ٧٣٧ ؛ طعن ٢٧٤ س ٥٢ ق جلسة ٨٦/٥/٢٨ ؛ طعن ٢٣٤ س ٥١ ق جلسة ٨٦/١/٢٣ ؛ طعن ١٥٢٤ س ٥١ ق جلسة ٨٦/٢/١٢ مشار إليها في : سعيد شعله : موسوعة القضاء في المنازعات الإجارية خلال خمسة وخمسين عاما - (١٩٣١-١٩٨٦) =

أن يتضمن عد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صورته . لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا في إستعمال حقه في طلب الفسخ تطبقا لحكم الفقرة الأولى من م ٥ مدني - إزاء ذلك لا يجوز للحكم المطعون فيه أن يؤسس قضاءه بالاخلاء على مجرد حصول التغيير المادي والمعنوي " .

وكذا قولها " بأنه ما لم ينشأ عن التغيير ضرر للمالك ، لا يمكن أن يرتب صالحا في طلباته بشأنه حتى لا تعتبر الطلبات مجرد تعسف في إستعمال حق لا يتخضع عن صالح لصاحبه ^(١) .

أما إذا اقتصر المؤجر على طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها - التنفيذ العيني - وإزالة ما أجراه بالمخالفة للشرط المانع رغم خلوه

= منشأة المعارف ص ٣٢٤ بند ٢ ؛ ص ٣٢٧ بند ١٥ ؛ ص ٣٢٧ بند ١٤ ؛ طعن ٥٦٥ س ٥٠ ق جلسة ١٢/٢٧/١٩٨٠ ، في : عبدالحميد عمران ص ٢٢٢ ؛ طعن ١٩٠ س ٤٦ ق نقض ٨٠/٣/٢٩ ؛ طعن ٧٨ س ٣ ٤ نقض ٨١/٤/١٨ في : عبدالحميد عمران ٢٢٠-٢٢١ ؛ ص ٢٢٨ ؛ طعن ٧٨ س ٤٧ ق ، جلسة ٨٠/٣/٢٦ ص ٣١ ص ٩٢١ .

(١) الطعان ٨٢١ ، ٨٣٥ ، ٥٠ ق جلسة ٨١/٤/١٨ مجموعة أحكام النقض س ٣٢ ص ١١٦١ - محكمة الأسكندرية الابتدائية ٤٨/٤/٢٦ في القضية ١٢٥ مشار إليه في حسين عامر ، المرجع السابق ، ص ٢٥٢ " طلب الاخلاء على هذا النحو الخالي من بيان الغاية التي قصد اليها في استعمال هذا الحق مما يتعين معه أن يكون إستعمال هذا الحق في المدى الذي أراد المجتمع توظيفه فيه ... " - د/ محمد شوقي السيد : التعسف في استعمال الحق ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ص ١٩٧٩ ، ص ٣٢٧ .

من الضرر أثناء قيام العلاقة الإيجارية . فإن مقتضى القواعد العامة رفض طلبه ^(١) ، لأن الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها بإعتباره تنفيذ عيني جبري للالتزام يشترط للقضاء به تحقق عناصر المسؤولية التعاقدية في حق المدين . وهو ما يتخلف في حالة المستأجر .

من ناحية : لعدم تحقق الضرر نتيجة مخالفة المستأجر لالتزامه بإحترام مقتضى الشرط المانع . ومعلوم أن الضرر ركن من أركان المسؤولية لا تقوم بدونه ^(٢) .

من ناحية أخرى : لأن مقتضى حسن النية في تنفيذ الالتزام ، أن المدين لا تثور مسؤوليته ولو لم يحترم ما ألتزم به حرفيا ، طالما تحقق الغرض المقصود ^(٣) ، وهو ما يتحقق في حالتنا ، حيث أن المستأجر رغم مخالفته لحرفية الشرط المانع بإجرائه التغيير بغير إذن المؤجر . إلا أنه تبين عدم تضرر مصلحة المؤجر من جراء هذا التغيير وهو ما يمثل القصد الحقيقي للشرط المانع .

أما ما قرره المشرع الفرنسي في هذه الحالة - أي عند مخالفة

(١) نفس الرأي د. سليمان مرقس ، عقد الإيجار ، ج ٢ - ج ٤ ، ١٩٨٥ ، ص ٤٧٨ .

(٢) د. عبدالرزاق السنهوري - الوسيط - مصادر الالتزام - ج ١ ، ص ٧٦٣

(٣) انظر : د. إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام ، ١٩٦٧ - مكتبة عبدالله وهبه ، ص ١٤ ، انظر التطبيقات التشريعية لذلك : م ٤٣٥ مدني - م ١٢٩ / أخيره مدني - م ١٢٤ مدني .

المستأجر لمقتضى الشرط المانع بتغيير تبين عدم ضرره - من أيلولة هذه التعديلات حتى نهاية العلاقة الإيجارية للمؤجر بغير مقابل .

فإننا نؤيد الأخذ به في قانوننا - على ما سبق وأن أشرنا إليه في الباب الأول - وإن كان الأمر يحتاج لنص خاص ، بالنظر لمخالفة النص الفرنسي لمقتضى القواعد العامة في إستحقاق التعويض من ناحية^(١) وتصفية التحسينات من ناحية أخرى^(٢) .

الحالة الثانية : إقتران الشرط الفاسخ بالشرط الفاسخ الصريح :
عندئذ يتعين التمييز في شأن صحته بين القانون المدني ،
والتشريع الخاص لإيجار الأماكن .

فيما يصح الشرط الفاسخ الصريح في إطار العلاقة الإيجارية
الخاضعة للقانون المدني جزاء لمخالفة المستأجر فيما أجراه من تغيير -

(١) لما هو معلوم أن استحقاق التعويض يرتبط وجودا ونطاقا بالضرر الفعلي ، وبالتالي حيث لا يثبت الضرر فلا مجال لإستحقاق التعويض - أنظر : ٢٢١ - م ٢٢٤ مدني ؛ الطعان ٨٢٢ ؛ ٨٣٥ س ٥٠ ق في مجموعة أحكام النقض س ٢٢ ص ١١٦١ " ولما كان الحكم قد خلص الى إنتفاء الضرر بالطاعن عن الإنشاءات الأخرى التي أحدثتها المطعون عليها الأولى وإذا كان هذا الذي استخلصه الحكم سائغا وفي حدود سلطته التقديرية ، فإنه إذ أنتهى لرفض طلب التعويض يكون قد أصاب صحيح القانون " .

(٢) حيث يخالف النص الفرنسي فيما قرره من أيلولة هذه التعديلات - التي تمت بغير إذن المؤجر - بغير مقابل للمؤجر لمقتضى م ٥٥٥ مدني فرنسي ، وكذا م ٥٩٢ مدني مصري في تنظيم أيلولة التحسينات للمؤجر .

ولو ثبت عدم ضرره - لضابط الاستئذان المسبق بغير سلطة تقديرية لقاضي الموضوع وفقا للقاعدة العامة الواردة في م ١٥٨ مدني - فإنه لا يعتبر في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن لمناقضة الشرط فيما قدره من جزاء للنص الأمر الذي حدد أسباب الاخلاء بطريقة حصرية تدعو لاستبعاد هذا الجزاء حيث يتخلف سبب الاخلاء ونقصد به الاستعمال الضار بسلامة المبنى .

وهو ما دعانا الى تبني اقتراحنا السالف في تقرير عقوبة بنص خاص على مخالفة المستأجر لمقتضى الشرط المانع فيما فرضه من ضرورة سبق الاستئذان الاتفاقي أو القضائي قبل اجراء التغيير على ما أخذ به التشريع الفرنسي من أيلولة التعديلات - غير الضار - التي أجراها المستأجر - بغير إذن للمؤجر بغير مقابل يلتزم به .

القسم الثاني

تغيير يتعارض مع الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة - م ٥٥٨ مدني - ليس
حقا مطلقا يسمح له بإستعمالها بغير ضوابط . بل إن حقه الذي يضمه
المؤجر من كل ما يعترضه أو يخل به (م ٥٧١ مدني) محدود
بالاستعمال المألوف لها وفقا لعناية الرجل المعتاد إستيفاء للمنفعة المتفق
عليها ^(١) ، أو تلك التي خصصت لها العين بحسب طبيعتها ، في غير
ناقضة لإلتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وفقا للعناية المنتظرة من

(١) وهو ما يعد تطبيقا للقواعد العامة في تحديد محل الالتزام وفقا م ١٢٢ مدني
وتطبيقا للمادة ١٤٧ مدني . فأما مقتضى م ١٢٢ مدني فهو وجوب تحديد
محل الالتزام تحديدا مانعا من الجهالة الفاحشة المفضية للنزاع ، وتطبيق ذلك
في نطاق عقد الإيجار مؤداه ضرورة تحديد المنفعة التي يلتزم المؤجر بتمكين
المستأجر منها من خلال التزاماته بالتسليم والضمان (م ٥٦٤ - م ٥٧١ -
٥٧٢ مدني) وهو ما أخذ به المشرع في م ١٢ / أخيرة من القانون ٧٧/٤٩ .
أما مقتضى م ١٤٧ مدني : فهو عدم جواز تعديل المنفعة المتفق عليها أو المدة
لها العين بحسب طبيعتها ، بالإرادة المنفردة لأحدهما . وهو ما تبنته م ٥٧٩
مدني في ضرورة تقييد المستأجر في إستعمال العين بالغرض المتفق عليه أو لما
أعدت له .

إلا أن التشريع رقم ٨١/١٢٦ خرج في م ١٩ عنه على مقتضى القواعد العامة
السابقة ، حيث أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة تغيير إستعمال العين من
الغرض السكنى الى غرض غير سكني ، طالما لم يترتب على هذا التغيير
ضررا بالمبنى أو شاغلية مع حصر حق المؤجر في زيادة الأجرة بنسب حددها
النص .

الرجل المعتاد (م ٥٨٢ مدني).

هذا الاستعمال المألوف بكل ما يندرج تحته من صور ما اقتصر
منها على أعمال التهيئة والإعداد أو ما أرتقى منها لمستوى أعمال التغيير
المادي غير الضار يمثل المقتضى الطبيعي لمباشرة الحق في الانتفاع
بالعين ، وهو ما أخذناه محلا للقسم الأول من بحثنا هذا .

أما الاستعمال الذي يتنكب به المستأجر حدود الاستعمال المألوف
والذي يتناقض مع التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ، فإن الشرعية
تسحب عنه لخروجه عن المقتضى الطبيعي للحق في الانتفاع بالعين
المؤجرة .

ذلك انه وفقا للمادة ٥٨٢ مدني^(١) ، فإن حق المستأجر في الانتفاع

بالعين المؤجرة تتحدد بمباشرة وفقا لضابطين :

الضابط الأول :

الاستعمال المألوف للعين المؤجرة على النحو المنتظر من الرجل المعتاد
يمثل الغاية التي يتعين التزامها لدى مباشرته لحقه في الانتفاع بالعين .

(١) م ٥٨٢ مدني " يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين
المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما
يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها
إستعمالا مألوفاً " .

وبالتالى يعتبر الاستعمال المألوف - بجميع صوره - استعمالاً مشروعاً^(١) . بحيث يعتبر التغيير المادي الذي يجريه المستأجر في إطار الاستعمال المألوف من قبيل الاستعمال المشروع لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بغير مسؤولية عليه^(٢) ، أو إمكانية إعتراضه من جانب المؤجر .

بحيث تعتبر مصلحة المؤجر في الإعتراض على ما يزمعه امستأجر من تغييرات مادية - بحكم كونها تتم في إطار الأستعمال المألوف^(٣) من قبيل المصالح قليلة الأهمية التي لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر من جراء حرمانه من إجراءاتها . بحيث يعتبر منعه من إجراءاتها من قبيل التعرض لحقه في الانتفاع (م ٥٨٢/٢ مدني - م ٥٧١ مدني) .
فالتغييرات المادية التي تتم في هذا الإطار تعتبر غير ضارة

(١) وهذا لا يمنع من التزامه بالترميمات التأجيرية التي اقتضاها الاستعمال المألوف للشئ (م ٥٦٧ - ٥٨٢ مدني) شأن إصلاح صنابير المياه وزجاج النوافذ .

(٢) د. منصور مصطفى منصور - عقد الإيجار - ص ٢٢٨ . إذ لا ينسب للمستأجر خطأ فيما ترتب من تلف على الأستعمال المألوف . إذ لما كان المستأجر يدفع الأجرة مقابل الأستعمال المألوف ، فالمؤجر هو الذي يتحمل ما يصيب العين بسبب هذا الاستعمال . ذلك شأن تاكل الأرضية من الأستعمال وما يصيب بياض الحوائط ودهان الأبواب والنوافذ من تلف بسبب الاستعمال المألوف ومضى الزمن .

(٣) وتقديره يتم في إطار معيار موضوعي بالنظر لطبيعة العين وملحقاتها والغرض الذي أجزت من أجله أو أعدت له والعرف الجاري والمعتاد في سيرة الناس في وسائل إستيفاء هذه المنفعة .

بمصلحة المؤجر أو بسلامة المبنى (م ٥٨٠ مدني - م ١٨/د من ٨١/١٣٦) .

على العكس تتعدد مسئولية المستأجر عن جميع الأضرار الناجمة عن الإستعمال غير المألوف للعين المؤجرة ما أقترن منه بتغييرات مادية أو لم يقترن ، لما في ذلك من مناقضة للمقتضى الطبيعي للحق في الإنتفاع بالعين المؤجرة ^(١) ، بحيث يتمتع على المستأجر كل إقراط أو تجاوز للأستعمال المعتاد ولو كان مستهدفا لنفع يسعى اليه أو تسهيلا لإنتفاع قائم ^(٢) .

الضابط الثاني :

الالتزام بالمحافظة على العين أثناء العلاقة الإيجارية وفقا لعناية الرجل المعتاد ، وهو ما يعد تطبيقا بدوره لما ورد في م ٢١١ مدني ^(٣) .

(١) أنظر م ٢/٧٦٤ مدني عراقي " استعمال المستأجر المأجور على خلاف المعتاد تعد ، فيضمن الضرر المتولد عنه " . أنظر : نقض ٦٢/٣/٢٩ طعن ٤٨٤ س ٢٦ ق مشار إليه في أنور طلبه : عقد الإيجار لفي ضوء قضاء النقض - دار المطبوعات الجامعية ١٩٨٢ - ص ٨٨ بند ١٧٨ .

(٢) أنظر م ٥٦٨ موجبات لبناني " على المستأجر المحافظة على المأجور وإستعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد ، مع إجتنب الإفراط وسوء الاستعمال " .

(٣) م ٢١١ مدني " في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء ... فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذ من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ، ولم لم يحقق الغرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .

هذا الالتزام بالمحافظة يجد تطبيقه ليس فقط في شأن المستأجر^(١)
وإنما أيضا في شأن كل من يحوز شيئا مملوكا غيره^(٢) .

وبالتالي تنسحب الشرعية عن كل ما أجراه المستأجر بالمخالفة
سواء للاستعمال المألوف سواء لالتزامه بالمحافظة على العين . هذان
الالتزامان (الاستعمال المألوف . والمحافظة على العين) لا يتناقضان
ولكن يتكاملان .

فأما عدم تناقضهما فيتضح من أن التزام المستأجر بحدود
الاستعمال المألوف يجعله محترما بالضرورة التزامه بالمحافظة على العين

(١) وهو التزام مستقل عن التزامه برد العين بالحالة التي تسلمها عليها في نهاية
العلاقة الإيجارية اللهم ما نتج عن سبب أجنبي (م ٥٩١ مدني) طعن ٦٩٢ س
٤٤ جلسة ٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣ " مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر
مخلا بالتزام يرتبه القانون في ذمته مفروض بمقتضى م ٥٨٠ مدني أثناء
سريان عقد الإيجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التي
سلمت عليها في معنى م ٥٩١ مدني والذي لا يصادف محله إلا بعد نهاية
العقد " ، أضف لذلك فإنه بينما الالتزام بالحفظ هو التزام ببذل عناية يكفي
لوفاء به بذل العناية المنتظرة من الرجل المعتاد ، فإن الالتزام بالرد إنما هو
التزام بتحقيق نتيجة لا يتم الوفاء به إلا بتحقيق النتيجة المقصودة بحيث لا يعفي
المدين من مسؤوليته إلا إثبات السبب الأجنبي .

(٢) أنظر تطبيقات ذلك : م ٦٤١ مدني (العارية) ؛ م ٧٢٠ مدني (الوديعة) ؛ م
١/٩٩٠ مدني (حق الإنتفاع) ، والأمر نفسه ينطبق في شأن حق الاستعمال
والسكن .

المؤجرة ، وهو ما يبرر عدم مسئوليته عما قد ينجم عنه من تلفيات ^(١) . في المقابل فإن تجاوزه لحدود الاستعمال المألوف الى ما هو غير مألوف في الانتفاع بالعين يجعله مخالفا في الوقت ذاته لإلتزامه بالمحافظة على العين ، وهو ما يؤسس مسئولية المستأجر (٢/٥٨٢ مدني) عما يلقى العين من تلف أو هلاك ناتج عن هذا الاستعمال غير المألوف ^(٢) لما فيه من

(١) إذ يعتبر المستأجر موفيا بإلتزامه - بالحفظ - بإثباته بذله لعناية الرجل المعتاد ، ولولم يتحقق الغرض المقصود منها ألا وهو سلامة العين . أنظر د. توفيق فرج : عقد الإيجار في القانون اللبناني ، ص ٧٥٩ ؛ د. مصطفى الجمال : عقد الإيجار ، ١٩٩١ ، ص ٤٥٠ .

(٢) على أن يكون مفهوما أن ما تقرره م ٢/٥٨٢ مدني ينصرف لتحميل المستأجر فقط مسئولية الأضرار التي تلحق بالعين من جراء الاستعمال غير المألوف دون القصد الى تحميله الأضرار الناتجة عن سبب أجنبي . وهو فهم نستخلصه من طبيعة التزام المستأجر ببذل العناية (م ٢١١ مدني) حيث يكفي المدين لأعفاء نفسه من المسئولية إثبات بذله للعناية الواجبة من الرجل المعتاد ولو بقى السبب الذي أدى للضرر مجهولا ودون أن يكلف بإثبات السبب الأجنبي . لكن لا يوجد ما يمنع المستأجر المدين - دون فرض عليه أو دون أن تكون هي وسيلته المعتادة لإعفاء نفسه من المسئولية - أن ينتهج لإعفاء نفسه من المسئولية اثبات السبب الأجنبي . وطبيعي أن إنتهاجه هذا السبيل لإعفاء نفسه من المسئولية لا يغير طبيعة التزامه من بذل عناية الى تحقيق نتيجة . لكن هذا لا يمنع أن النص - ٥٨٢ - على خلاف القواعد العامة في الاثبات ، التي تقضى بأن الدائن هو الذي يتحمل عبء اثبات تخلف مدينه عن تنفيذ التزامه ، قد نقل عبء الاثبات الى المستأجر بأن حملة عبء اثبات بذله عناية الرجل المعتاد في حفظ العين للتخلص من المسئولية عما لحق بالعين من أضرار أثناء قيام العلاقة الإيجارية =

خروج عن الضابط الوارد في م ٢١١ ؛ ٥٨٣ مدني ، وبالتالي لما يمثله من تناقض مع الغاية المشروعة للحق في الانتفاع بالعين (م ٥٥٨ مدني) .

أما عن استقلالهما وتكاملهما فيظهر في أن الاستعمال غير المألوف يرتب مسؤولية المستأجر ولو لم تنعكس نتائجه السلبية على ذات العين إكتفاء بإضرارها بمصلحة المؤجر .

وعلى اعتبار أن أظهر صور الاستعمال غير المألوف هو ما أقترن منها بتغيير مادي في العين المؤجرة ، فلقد اختصه القانون المدني بنص خاص في م ٥٨٠ مدني وشمله تنظيم م ١٨/د - ٨١/١٣٦ - لعموم الاستعمال الضار ، وفي كل وضع المشرع معيارا للمصلحة المعتبرة قانونا التي يمثل الاعتداء عليها خروجاً على الشرعية .

= مبرر هذا الخروج عن القواعد العامة أن العين المؤجرة أثناء قيام العلاقة الإيجارية تكون تحت يد المستأجر بما يكون من العسير معه تحميل المؤجر عبء تبين سبب ما لحق بالعين من أضرار هل يرجع لخطأ المستأجر وتقصيره أو لغير ذلك . أنظر في هذا : د. السنهوري ، الوسيط - الإيجار ، ص ٥٤٣ ؛ د. سليمان مرقس : المرجع السابق ، ص ٥٢١ ؛ د. مصطفى الجمال ، ص ٤٥٠ ؛ د. منصور مصطفى منصور ، ص ٢٢٩ ، د. سمير تناغو ، ص ٢٤٣ ؛ طعن - ٧٩ - س ٤٦ ق في ٧٨/١١/٢٢ ؛ طعن ٦١١ س ٤٨ ق في ٨٤/٥/١٠ ؛ طعن ٨٣٠ س ٤٩ جلسة ٨٤/١١/٢٩ مشار إليها في سعيد شعله ، ص ٦٩ - ٧٠ .

أنظر عكس هذا الرأي : د. عبدالمنعم البدرابي ، ص ٩١ حيث يحمل المؤجر عبء اثبات تقصير المستأجر في بذل عناية الرجل المعتاد في حفظ العين .

من جانبنا نعتبر أن التحديد التشريعي " للمصلحة المعتبرة " التي تمثل ضابطا لمكنة المستأجر في الاستعمال عموما وفي اجراء اتغييرات المادية خصوصا إنما جاء تطبيقا للالتزامين الواردين في م ٥٨٣ مدني والذين يعتبران الأساس القانوني له ، وبالتالي يتعين الاستعانة به لدى تفسيرنا لضابط المصلحة المعتبرة للتغيير الضار سواء في خصوص المعيار الموسع الوارد في نطاق القانون المدني ^(١) (٥٨٠ مدني) سواء في خصوص المعيار الضيق الوارد في نطاق تشريع إيجار الأماكن ^(٢) (م ١٨ د - ٨١/١٣٦) .

إزاء ذلك فإننا نتتبع دراسة التنظيم القانوني للتغيير المادي الضار للعين المؤجرة والذي يمثل إستعمالا غير مألوف لها يتناقض مع الالتزام بالمحافظة على العين من خلال :

- تحرى معيار التغيير المادي الضار . باعتبار أن هذا المعيار سيمكننا من معرفة الحدود المحظورة على المستأجر فيما يزعم من تغيير مادي .

- ثم من خلال دراسة أثر موافقة المؤجر على هذا التغيير الضار ، لما لهذه الموافقة من إضفاء للشرعية على إستعمال المستأجر ، وتنازل من جانب المؤجر عن حقه في مسألة المستأجر .

(١) م ٥٨٠ مدني " لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر " .

(٢) م ١٨ د - ٨١/١٣٦ " ضارة بسلامة المبنى " .

وأخيرا من خلال دراسة الوسائل الموضوعية المتاحة للمؤجر لمسألة
المستأجر عما صدر منه من تغيير ضار .
وبذلك تتمثل خطتنا لهذا القسم فيما يلي :

الباب الأول :

معيار التغيير المادي الضار .

الباب الثاني :

موافقة المؤجر على التغيير المادي الضار

الباب الثالث :

الوسائل الموضوعية لمسألة المستأجر

القسم الثاني

الباب الأول

معيار التغيير المادي الضار

بتتبع نصوص القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن ، نجد أنها تناولت التعبير عن معيار التغيير المادي الضار الممتنع على المستأجر بإحدى صياغتين :

الصياغة الأولى :

" عدم الإضرار بالمؤجر " على ما ورد بالمادة ٥٨٠ مدني أو " بمصلحته " على ما ورد بالمادة ٢٣/ج من القانون ٦٩/٥٢^(١) وم ٣١/ج من

(١) بينما وردت صياغة م ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على النحو التالي " إذا أستعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك " . وهي العبارة التي يعتبرها الأستاذ عزت محمد النمر - حق الاخلاء في التشريع المصري وفقا لأحكام القضاء وآراء الفقه - ط ١ - ١٩٨٢ ، ص ٢٢٨ ، أوفق للمعنى وأكثر اتساقا ومراعاة للصالح العام من عبارة " مصلحة المؤجر " الواردة في ٦٩/٥٢ ومن بعده من ٧٧/٤٩ التي تتضمن نوعا من التخصيص لا مبرر له . خاصة أن المالك في رأيه أحرص من المؤجر على صيانة ملكه .

من جانبنا نفضل صياغة " مصلحة المؤجر " لما فيها من مراعاة للدقة القانونية بتدو فيما يلي : المؤجر ليس بالضرورة مالكا ، فقد يكون صاحب =

القانون = ٧٧/٤٩ .

الصياغة الثانية : " عدم الإضرار بسلامة المبنى " على ما ورد في م
١٨/د من القانون ٨١/١٣٦^(١) . وكذا في م ٥٨١ مدني في شأن تركيب

= حق انتفاع أو صاحب حق سكني مسموح له بالتصرف ، وهو ما يخرج من
اطار صياغة " مصلحة المالك " . في حالة ما إذا كان المؤجر غير مالك :
ويكون تقرير حق المالك في الرجوع على المستأجر لما صدر منه من استعمال
ضار مخالفا لقاعدة نسبية آثار العقد (١٤٥ مدني) حيث لا تربط المالك
بالمستأجر أي علاقة تعاقدية ، ثم إن مصلحة المالك غير المؤجر كفل القانون
حمايتها من جانبيين :

- بالرجوع بالضمان على المؤجر بحسب ما بينهما من علاقة .
- بالرجوع على المستأجر سواء وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية سواء
باستخدام الدعوى غير المباشرة .

ذلك ولقد وردت م ٢٣/ج من ٦٩/٥٢ على النحو التالي : " إذا أستعمل
المؤجر المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار
المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر ، ووردت م ٣١/ج من ١٩٧٧/٤٩ على
النحو التالي : " إذا أستعمل امستأجر المكان المؤجر أو سمح بإستعماله
بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة
المؤجر "

(١) " إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر أستعمل المكان المؤجر أو سمح
بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو
في أغراض منافية للأداب العامة " .

أجهزة خدمات بالعين^(١) .

يتضح من مقارنة الصياغتين أن الأولى أوسع من الثانية بحيث تتضمن كل ما تحويه وتشير إليه^(٢) .

قبل أن نتولى كل منهما بالشرح ، نبرز ما يشتركان فيه من

أمور :

الأول : صورتا الضرر السابقتين (بسلامة المبنى أو بمصلحة المؤجر)

ينجمان بالضرورة عن استعمال غير مألوف للعين المؤجرة أو عن

مخالفة للاللتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

بحيث لا يتصور أن ينسب وصف التغيير الضار لما تم في إطار

الاستعمال المألوف للعين المؤجرة والالتزام بالمحافظة عليها وفقا

للعناية المنتظرة من الرجل المعتاد .

وهو ما يصدق على إطلاقه في خصوص معيار " الاضرار بمصلحة

(١) سواء استلزم تركيبها إجراء تغييرات مادية بالعين أو لم يستلزم . فيما نصه " يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه ... ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار " .

(٢) طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق جلسة ٨٥/٣/٢٥ س ٣٣ ص ٦٢٩ " وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨/د أمرين أولهما : انه عدل من سبب الاخلاء الذي كان مقررا بنص م ٣١/ج (٧٧/٤٩) بأن جعله قاصرا على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر . وهو أعم وأشمل " .

المؤجر " الذي يستوعب جميع صور الاستعمال غير المألوف أيا كانت درجة الضرر الناتجة عنه .

بمعنا لا تستوعب صياغة " الاضرار بسلامة المبنى " إلا صورة خاصة من الاستعمال غير المألوف التي يصل فيها الضرر الى مستوى تهديد سلامة المبنى دون غيره من صور الضرر سواء تلك التي تصيب المبنى بأضرار أقل في الجسامة من تهديد سلامته أو تلك التي تضر بالمؤجر دون تأثير على سلامة المبنى ذاته على ما سيتبين تفصيلا فيما بعد .

الثاني : الضرر كشرط لمسئولية المستأجر يتعين في الحالتين - وفقا للقواعد العامة - أن يكون محققا سواء كان حالا ^(١) أم مستقبلا ^(٢) .
وقضى في ذلك بأن " الضرر ركن من أركان المسئولية وثبوته شرط لازم لقيامها ولل قضاء بالتعويض تبعا لذلك " ^(٣) .

وهو ما يستنتج أيضا من م ١/٢٢٤ مدني في نصها على أنه " لا

(١) الضرر الحال هو الضرر الذي وقع فعلا .

(٢) هو ما لم يقع بعد إلا أنه محقق الوقوع حتما في المستقبل ، وقضت محكمة النقض في ذلك بأنه " يجب بمقتضى القانون لصحة طلب المدعى المدني الحكم له من المحكمة الجنائية بتعويضات مدنية أن يكون الضرر ثابتا على وجه اليقين والتأكيد ، واقعا ولو في المستقبل ، ومجرد الإدعاء باحتمال وقوع الضرر لا يكفي بالبداية " . نقض جنائي ١٦/٦/١٩٤٧ المحاماه ٢٨ رقم ٢٤١ ، ص ٧٤٦ .

(٣) نقض مدني ١/٧/١٩٦٠ ، س ١١ رقم ٢ ، ص ٢٥ .

يكون التعويض الاتفاقي مستحقا إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر .

وفي ذلك قضى ^(١) بأن " الإضرار بالمؤجر الذي يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير في العين المؤجرة - كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التي يحميها القانون مادية كانت أو أدبية حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلا ما دام لا ريب واقعا ، يقوم كذلك بتهديد أي من هذه المصالح تهديدا جديا . إذ في هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة في الإطمئنان إلى فرصته في الإنتفاع الكامل بها بغير انتقاص وهو ما يشكل إضرارا واقعا به " .

كما يمكن للضرر أن يأخذ وفقا للقواعد العامة - شكل تفويت الفرصة ذلك أن الفرصة وإن كانت أمرا محتملا ، فإن تفويتها أمر محقق .

في المقابل فإن الضرر المحتمل وهو ما لم يتحقق فعلا وما ليس متحققا الوقوع مستقبلا ، فإنه لا يعرض عنه إلا إذا تحقق ^(٢) .

(١) طعن ١٠٨ س ٤٥ ق ، جلسة ١/٢٦/١٩٨٠ ، س ٢١ ، ص ٢٩٧ .

(٢) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري - الوسيط في مصادر الإلتزام - ١٩٦٤ ، النهضة العربية ، ص ٧٦٦ ، ص ٩٧٨ ، نقض جنائي ١٩٥٥/٣/٥ س ٦ رقم ١٨٩ ص ٥٨٢ " إحتمال حصول الضرر لا يصلح أساسا لطلب التعويض ، بل يلزم تحققه ، نقض مدني ٥٩/١٢/٣ س ١٠ رقم ١١٣ ص ٧٥٠ .

ويعتبار أن المقام هو مسئولية المستأجر عقدياً ، فإن الضرر محل المسئولية هو الضرر المباشر المتوقع^(١) في غير حالتى الغش والخطأ الجسيم على ما جاء في م ٢/٢٢١ مدني .

الثالث : تحقق فائدة للمستأجر من جراء التغيير المادي ، أو حيث يستهدف من ورائه توسيع نطاق فائدته أو بما يجعله أكثر سهولة في إقتضاؤها ، لا يكفي من ناحية لإضفاء الإستعمال المألوف على ما أجراه من تغيير ، ومن ناحية أخرى لنفي وصف الضرر المعتبر قانوناً عنه . كما هو الحال في إزالة المستأجر لحائط أساس في مبنى يقوم بنائه على نظام الحوائط الحاملة بغية توسيع الغرفة .

بعد الإشارة لهذه الأمور المشتركة نتناول بالتفسير المعياريان التشريعيان للتغيير المادي الضار : " الإضرار بسلامة المبنى " ، " الإضرار بمصلحة المؤجر " على سبيل التوازي والمقارنة لتبين مضمون ونطاق والدرجة من الضرر التي يستوعبها كل منهما مقرنين ذلك بتقديرنا لهما من حيث حسن السياسة التشريعية والأفضل منهما في تحقيق التوازن في إطار العلاقة الإيجارية على هدى من التطبيقات القضائية والقانون المقارن .

فيعتبر التغيير المادي ضاراً بالنسبة للمعيارين ، حيث ينصرف

(١) د. السنهوري ، الوسيط في مصادر الإلتزام ، ص ٧٦٨ .

الضرر لذات العين المؤجرة^(١) أولاً إلى العقار الذي توجد به ، وحيث يصل مستوى الضرر إلى تهديد سلامة العقار . وهو ما يمثل من ناحية إحدى صور الاستعمال غير المألوف المحظور على المستأجر ، ومن ناحية أخرى إخلالا بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة (م ٥٨٣ مدني) .

من قبيل ذلك التغييرات التي يترتب عليها تقليل متانة العقار وقدرته على تحمل إرتفاعات مسموح بها^(٢) أو تقليل معاملات الأمان التي

(١) حيث تمثل وحدة مستقلة بذاتها أو حيث تمثل إحدى وحدات العقار كما هو الشأن في هدم الحوائط الحاملة والكمرات والعواميد أو كما هو الشأن فيما ينجم عن وضع ماكينات ضخمة بها من هبوط في الأرضية وتصدع الجدران طعن ٩٠ س ٥١ ق جلسة ٨٧/١٢/٢١ س ٣٨ ع ٢ ص ١١٤١ ، ١١٤٦ .
علما بأن هذا الحكم صادر في شأن تغيير لوجه الانتفاع بالعين تغييراً أضر بها ، وإنما استشهدنا به لما صاحب التغيير المعنوي من تغيير مادي أضر بسلامة العين .

(٢) طعن ٢٢١٩ س ٥٣ جلسة ٨٥/٣/٢٥ س ٣٣ ص ٦٢٩ " أزال الحائط الفاصل بين المبنى والسطح هو من الحوائط الحاملة مما أحدث خلافاً في تحميل المبنى وقلل من عامل الأمان فيه ، وبما يحول دون حقه في التعلية ... وأن المساحة المضافة بالبناء مسقوفة بالألواح الأسبستوس وهي بهذا الوصف تشكل ضرراً بالمبنى ، إذ أن نقصان الحوائط الحاملة واستحالة البناء على سقف من الألواح تحول دون حق التعلية ، وتؤثر في متانة المبنى وقدرته على التحمل " . حيث أن تفويت فرصة التعلية نتيجة إضعاف المبنى تعتبر ضرراً متحققاً رغم أن فرصة التعلية قد تكون احتمالية طعن ١٠٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ س ٣١ ص ٢٩٧ ؛ طعن ٢١٣٧ س ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/١٠/٢٦ س ٣٨ ع ٢ ، ص ٩١٥ . " إستحداث غرفة إضافية - ألحقها بالعين المؤجرة - بالطوب اللبن فأدى ذلك إلى إصابة المبنى بأضرار =

تم مرعاتها عند الترخيص بالبناء^١ . وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن " المستأنف - الطاعن - قد أقام دورة مياه بإحدى غرف الشقة ، وكان من شأن ذلك إلحاق ضرر بالعقار سواء بالنسبة للشقة المجاورة أو واجهة العقار أو حوائطه من جراء تسرب المياه إليها " (١) .

إلا أنه ينشأ التساؤل عن التفسير الجوهرى في معالم العين والذي يؤثر على كيانها ويبدل شكلها ، في ضوء المعيارين السابقين .

= جسيمة .. وقدم إثباتا لدفاعه هذا قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بإلزامه بترميم السقف بإستبدال العروق الحاملة له ؛ طعن ١٣٠٩ س ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ مشار إليه في السنارى ، ص ١١٦٧ ، قاعدة ٧٢٩ - انشاء سنادر بطريقة تخالفة الأصول الفنية وأنها أثرت وقت إنشائها على جدران العقار مما نتج عنه الشروخ ... " ؛ طعن ٤٢٧ س ٥٢ ق جلسة ٨٣/٢/٢٨ مشار إليه في السنارى ص ١٢٢٠ ، قاعدة ٧٥٩ " حيث أحدث فتحات بها وغير النشاط وأدى ذلك الى خطورة على العقار " .

(١) طعن ١٠٠ س ٤٥ ق جلسة ٧٩/٤/٢٨ س ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧ - أنظر cass. civ 3/1/1901 D.P. 1901 | 440 حيث اعتبر تغييرا ضارا الأعمال الهامة التى تؤثر فى أجزاء البناء الرئيسية وتعرض متانته للخطر وتزيد من مخطر تعريضه للحريق كإحداث ثغوب فى الجدران الرئيسية ؛ طنطا الكلية ٧٩/٥/٣ فى الدعوى ٣٧٩٠ س ٧٨ مشار إليه فى محمد عزمى البكري - موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية - ج ١ ط ٢ - ١٩٨٧ ، مكتبة باب الخلق ، ص ٩٠٨ ، بند ١ " قيام المستأجر بتخفيض أرضية المحل بمقدار ٤٥ سم واستخدام آلة طباعة تدار باليد ... الأمر الذى أحدث خلايا بالمبنى عبارة عن شروخ بعضها قليل ونافذ بحوائط الأتوار العليا فوق الدكان وشروخ بحوائط الدكان مما يضر بسلامة المبنى " .

استقرت محكمة النقض - بحق - على أن التغيير الجوهرى فى العين المؤجرة يعتبر وفقا لمعيار " الاضرار بمصلحة المؤجر " تغييرا ضارا محظورا على المستأجر ولو لم يترتب عليه تهديد سلامة المبنى لأن التزامه بالاستعمال المألوف التزم مستقل عن التزامه بالمحافظة على العين الأساس فى ذلك أن التغيير الجوهرى فى معالم العين يخرج عن نطاق الاستعمال المألوف لها وفقا لعناية الأجل المعتاد . إذ ليس من المألوف إستيفاء لمنفعة العين - الذى أجرت من أجله أو ما عدت له بحسب طبيعتها - أن يجرى المستأجر بها هذه التعديلات الجوهرية التى تغير من معالمها . خاصة أن الإضرار بمصلحة المؤجر كما يتحقق بالخروج عن مقتضى الالتزام بالمحافظة ، فإنه يتحقق بالخروج عن مقتضى الأستعمال المألوف . أضف الى أن التغيير الجوهرى مما يدخل فى نطاق سلطة التصرف التى لم يتنازل عنها المالك والتى لا يخولها الحق فى الانتفاع .

وبالتالى فطالما أن إحترام هندسة المأجور ومعالمه الأساسية يعد من ركائز الاستعمال المألوف وأن الخروج عنه يمثل إضرارا بمصلحة المؤجر ، فإن التغيير الذى يوصل إليه يعد تغييرا ضارا . ولا يكفى لنفى الضرر عنه أن يتحقق من ورائه نفع يقدره المستأجر أكثر ملائمة له مما كان ليتحقق فى ظل الهندسة الأصلية للمأجور " . كما لا يكفى لنفى وصف الضرر عنه أن يثبت انه لم يصاحبه تغيير فى وجه الإنتفاع أو فى الغرض الذى أجرت من أجله ، لاستقلال الالتزام بالاستعمال المألوف فى حدود الغرض المقصود بحسب الاتفاق أو بحسب طبيعة العين عن

الالتزام باستعمال العين في حدود الغرض الذي أجزت من أجله وضوابط تغييره على ما جاء في م ٥٧٩ مدني و م ١٩ (٨١/١٣٦) .

وفي ذلك قررت محكمة النقض^(١) " إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التي يرى أنها تفيده في الإنتفاع بالعين ، فإنه لا ينصب إلا على التغييرات المادية المألوفة في الظروف العادية والتي تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ، ولا ينصرف هذا الإذن إلى التعديلات الجوهرية التي تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها .. " .

وهذا هو ما تنبأه القضاء اللبناني^(٢) حيث قضى بأنه " وإن كان القانون يجيز ضمنا للمستأجر إجراء تحسينات تزيد من قيمة المأجور ، إلا أن هذه الإنشاءات الجديدة يجب أن تجرى مع المحافظة على هندسة المأجور الأصلية ونوع وقوع أو إدخال تعديلات أساسية على أقسامه . ولهذا فإن تغيير هيكل المأجور ... بجعل الحمام مطبخا ، ونقل الدوش الى بيت الخلاء ... يعد ضمن أعمال التصرف لا من أعمال التحسين ، ويؤدي

(١) طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ، ص ٥٦٣ .

(٢) في غياب نص تشريعي منظم لمكنة المستأجر في إجراء التغييرات المادية حيث تبنى القضاء ذات المعيار - الأضرار بمصلحة المؤجر - الوارد في ٥٨٠ مدني مصري .

هذا التصرف الى إسقاط حق المستأجر ^(١) .

مع ذلك فقد ذهبت محكمة النقض في حكم لها في ٨٣/٤/٢٨ لتبنى رأي معاكس ^(٢) في قضية تمثلت وقائعها في أن مستأجرا لأرض فضاء لإستعمالها مخزنا للحديد والخردة ، أقام بها بغير إذن حجرتين إستعمل أحدهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب ، فنقضت محكمة النقض الحكم المطعون فيه بالإخلاء على سند من أنه " أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادي والمعنوي دون تحرى ما تمسك به الطاعن في صحيفة الاستئناف من إنتفاء الضرر . وهو دفاع جوهرى - إن صح - يتغير به وجه الرأي في الدعوى لأن التغيير الجوهرى لا يكون بالضرورة ضارا بالمؤجر " .

(١) استئناف بيروت ٦٩/٤/١٨ مشار إليه في د. توفيق فرج - عقد الإيجار في القانون اللبناني - مكتبة مكابي ، ص ٧٤٩ . رغم أننا نوافق على المبدأ الذي قرره الحكم لتمشيه مع فكرة وجوب اخضاع التغيير الذي يجريه المستأجر لضابط الإستعمال المالك ، الا أننا نرى أن الحكم قد وسع في تطبيق هذا المبدأ على وقائع الدعوى على ما ظهرت في المتن .

في نفس المعنى انظر إستئناف بيروت ٦٨/٣/٢٩ مشار إليه في ذات الموضوع سابق " إقدام المستأجر على سد باب بيت الخلاء وفتح باب جديد يؤدي إلى المطبخ وتحويل الحمام الى مطبخ ... بدون موافقة المالك ، فإن هذه الأعمال من شأنها الدلالة على أن المستأجر قام بتغييرات تناولت العين ، وشملت وصف وأشكال المأجور الأساسية ... حتى أضحي مؤلفا من غرفتين بدلا من غرفة . وهذه الأعمال من أعمال التصرف التي لا يقوم بها إلا المالك ، وليست من أعمال التحسين لصيانة المأجور المسموح للمستأجر القيام بها عادة " .

(٢) طعن ١٧١ س ٥٢ ق جلسة ٨٣/٤/٢٨ س ٣٤ ، ص ١٠٦٧ .

ونكتفي في التعليق على هذا الحكم بما قدمناه آنفا مع التأكيد على وجوب تفسير معيار " الإضرار بمصلحة المؤجر " في غير معزل عن ضابطي الاستعمال المألوف والالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة الوارد في م ٥٨٣ مدني - في المقابل فإن معيار " الاضرار بسلامة المبنى الوارد في م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ يضيق عن إستيعاب هذه الصورة طالما أن التغيير الجوهرى بالعين المؤجرة لم يترتب عليه إضرار بسلامة المبنى والتأثير على متانته ^(١) .

فكأن المشرع في - ٨١/١٣٦ - في تحديده لأسباب الاخلاء ، قد حصرها في بعض صور الاستعمال غير المألوف التى يترتب عليها الضرر الموصوف بنص م ١٨ دون غيره من صور الاستعمال غير المألوف ودرجات الضرر التى لم يرد النص عليها .

وهو ما توجه النقد إليه لما فيه من إخلال بالتوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية الذى راعى القانون المدني حفظه . إذ يترتب على المعيار الضيق " لسلامة المبنى " حصر مسئولية المستأجر في الصورة الضيقة من الاستعمال غير المألوف الذى يصل لمستوى الإضرار بسلامة المبنى وتحرير المستأجر من ضوابط التوازن في العلاقة الإيجارية والمتمثلة في الالتزام بالاستعمال المألوف والمحافظة على العين (٥٨٣ مدني) والمقابلة لالتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع المقصود وعدم التعرض له

(١) طعن ١٧١٠ في ٥٢ ق جلسة ٨٣/٤/٢٨ س ٢٤ ، ص ١٠٦٧ .

(م ٥٦٥ - ٥٧١ مدني) .

كذلك يثور التساؤل عن تكييف التغيير المادي بالعين المؤجرة مما لا تصل نتائجه الى درجة التأثير على متانة العين وسلامتها في ضوء المعيارين السابقين .

في رأينا أن التغيير المادي يعد ممتعا على المستأجر إجرائه كلما جاء خارجا عن حدود الاستعمال المألوف ومتناقضا مع التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ، وبالتالي ضارا بالمصلحة المشروعة للمؤجر ولولم يصل بتأثيره الى درجة الاضرار بسلامة المبنى أو تهديد سلامته وذلك في ضوء معيار " الاضرار بمصلحة المؤجر - م ٥٨٠ مدني ؛ تشريعات الاجار السابقة على ٨١/١٣٦ - على ما فهمته محكمة النقض من أنه " يترتب على مخالفة ذلك ضرر سواء بالعين ذاتها أو بمصلحة مادية أو معنوية للمؤجر أو لمن يكون المؤجر ضامنا لهم عدم التعرض أو الاضرار بمصالحهم ^(١) ، وهو ما درجت محكمة النقض على تطبيقه في ظل التشريعات السابقة على القانون ٨١/١٣٦ .

فأعتبرت تغييرا ماديا ضارا في ظل م ٣١ ج من القانون ٧٧/٤٩ ما أجراه المستأجر من تحويل فتحة شبك الى باب داخل من الشقة ^(٢) .

(١) طعن ٦٣٣ س ٤٦ ق جلسة ١٧/٥/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٩٣ .

(٢) طعن ١٨٠٨ س ٥٠ ق جلسة ٣/٦/٨٧ س ٣٨ ع ٢ ص ٧٥٩ ، أضيف الى تغييرات مادية هامة أخرى أجراها المستأجر - أنظر كذلك طنطا الكلية =

الاضرار = بالمؤجر الذي يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير في العين المؤجرة كما يتحقق بالاخلال بإحدى مصالحه التي يحميها القانون مادية كانت أو أدبية حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلا يقوم كذلك بتهديد أي من هذه المصالح تهديدا جديا ، إذ في هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة في الاطمئنان الى فرصته في الانتفاع الكامل بها ... " .

وفي هذا الإطار نشير الى ما ضربه الفقه من أمثلة للتغيير المادي الضار في إطار تفسير م ٥٨٠ مدني : من فتح نافذة أو اغلقها : اقامة حائط لتقسيم حجرة كبيرة أو هدمه لتوسعتها ، ولو لم يكن من الحوائط الحاملة ، دون أن يشفع للمستأجر في ذلك لرفع وصف الضرر عما أجراه من تغيير ، استهدافه لتحقيق منفعة اضافية أو تحسين مستوى المنفعة التي يقتضيها ، كما لا ينتفي وصف الضرر عنه بمجرد نفيه خطورة التغيير على سلامة المبنى أو تهديد متانته ، إكتفاء في كل ذلك بأن مصلحة المؤجر تضار من خروج المستأجر فيما أجراه من تغيير عن حدود الاستعمال المألوف وعن مفهوم الالتزام بالمحافظة على العين على ما جاء في ٥٨٣ مدني .

= ١٩٧٧/٤/٣١ الدعوى ١١٤ سنة ١٩٧٤ مشار إليه في البكري ص ٩٠٩ " عدم إصلاح المستأجر لحنفيات المياه مما أدى الى تسرب المياه وتآكل كل أبواب الحمام والمرحاض ، وهو ما أستند إليه للحكم بالاخلاء لخروجه عن مقتضى الاستعمال المألوف ، رغم عدم وصوله لمستوى تهديد سلامة المبنى .

في المقابل فإن معيار " الاضرار بسلامة المبنى " يضيق عن أن يستوعب هذه الصورة من التغيير المادي طالما أن نتائجها لا تصل إلى تهديد متانة وسلامة المبنى ، رغم أن مباشرتها مما يخرج عن إطار الاستعمال المألوف في استيفاء المنفعة المقصودة . ذلك أن م ١٨ د (٨١/١٣٦) حصرت أسباب الاخلاء في بعض صور الاستعمال غير المألوف التي ينجم عنها الأوصاف المحددة بها من الضرر .

ولقد أكدت محكمة النقض هذه الملاحظة في قولها " لما كان المشرع قد أستحدث في م ١٨ (٨١/١٣٦) أمرين . أولهما : انه عدل من سبب الاخلاء الذي كان مقررا بنص م ٣١ ج (٧٧/٤٩) بأن جعله قاصرا على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهو أعم وأشمل " .^(١)

ومن الجديد بالذكر أن التشريع الفرنسي أتخذ معيارا قريبا مما ورد في م ١٨ (٨١/١٣٦) حيث جاء في م ٦ د) من القانون ١٩٨٩ فرنسي

" Lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local "

إلا أن القضاء الفرنسي توسع في تفسير " سلامة المبنى " بحيث أدخل فيه كل صور الاستعمال غير المألوف وإن لم تهدد سلامة المبنى ،

(١) طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق جلسة ٨٥/٣/٢٦ س ٣٣ ص ٦٢١ .

فأعتبر تغييرا ضارا هدم الفواصل الداخلية للعين المؤجرة ، خاصة أن الفاصل المهدوم كان باب فاصل بين حجرتين . وهو ما يدل على إستهداء القضاء الفرنسي بفكرة الاستعمال غير المألوف في تفسير النص ، على إعتبار أن الاستعمال المألوف ما كان يقتضى هدم الباب الفاصل ، حيث أن سهولة الانتقال من غرفة لأخرى كانت متحققه في واقعة النزاع بما يعتبر معه هدم الحائط الفاصل نفسه ، من قبيل الاستعمال غير المألوف لاقتضاء المنفعة المقصودة .

كما أعتبر تغييرا ضارا توسيع باب مع إزالة حاجز

" élargissement d'une porte avec suppression de l'imposte "

كما أعتبر ضارا أيضا إجراء فتحة بين صالتين ^(١) .

من جانبنا فإننا نفضل معيار " الإضرار بمصلحة المؤجر " بإعتباره أكثر تحقيقا للتوازن في العلاقة الإيجارية وبإعتبار مسابرة لفكرة الاستعمال المألوف التي تمثل الغاية المشروعة لمباشرة الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة كما أنه من المرونة والإتساع بما يسمح للقضاء مواجهة الحالات غير المتناهية للإستعمال غير المألوف والتي لا تقف عند تهديد سلامة المبنى التي لا يجوز الانحصار في حدودها الضيقة كضابط

(١) Juris - classeur civ. art. 1708 - 1762 ; civ. , Fasc. 232

Par ; Béatrice vial - Pédroletti

أنظر تطبيقات قضائية فرنسية أخرى (إزالة سلم - إزالة سور) مشار إليها في د. توفيق فرج - عقد الإيجار في القانون اللبناني ، ص ٧٤٩ .

لكنة المستأجر في إجراء التغييرات المادية .

كذلك ينشور التساؤل عن تكييف التغيير المادي الذي من شأنه

تشوبه منظر العقار دون ما تهدد لسلامته .

هذه الصورة بدورها باعتبارها مما يخرج من إطار الاستعمال المألوف وتدخل في إطار الاستعمال غير المألوف ، فإنها تعتبر ضارة بمصلحة المؤجر على النحو الذي أوضحته محكمة النقض بمناسبة إقامة المستأجر لغرفتين في منطقة الردود السماوية - الممتنع فيها البناء - بجوانب زجاجية وخشبية وسقف من الخشب والصاج في واجهة العمارة الرئيسية مما شوه واجهة العمارة ، حيث أعتبرته من قبيل التغيير المادي الضار بمصلحة المؤجر ^(١) .

وهو ما نرى أن معيار " الاضرار بسلامة المبنى " يقصر عن استيعابه ، حيث يقتصر على صورة الاستعمال غير المألوف التي يترتب عليها الصورة المخصوصة من الضرر الواردة بالنص " تضرر بسلامة

(١) طعن ١٠٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ س ٣١ ، ص ٢٩٧ " ولما كان الاضرار بالمؤجر كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التي يحميها القانون - مادية كانت أو أدبية - حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلا ، ما دام لا ريب واقعا - اذ كل في الحق في الاحتماء برعاية القانون سواء يقوم كذلك بتهديد أي من هذه المصالح تهديدا جديا ، إذ في هذا تعريض لها لخطر المساس بها ، مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة في الإطمئنان الى فرصته في الإنتفاع الكامل بها بغير انتقاصها وهو يشكل إضرارا واقعا به " .

المبنى " (١)

كذلك نشور التساؤل عن تكييف التغيير المادي الذي يضر بساقي

شاغلي العقار .

من قبيل ذلك ، وقائع القضية التي عرضت في القضاء اللبناني ، حيث فتح المستأجر نافذة تجاه نافذة المؤجر وعلى المدخل الأساسي للطابق الأرضي المشغول من مستأجرين آخرين . حيث اعتبره القضاء اللبناني تغييرا ضارا مبررا للإخلاء (٢) .

وفي مصر عرضت القضية في وقائع تمثلت في إقامة مستأجر لحجرات في واجهة العين المؤجرة في موضع لا يجوز البناء فيه ، حيث أساء المستأجر بذلك للمؤجر بتشويه منظر العقار ولتسببه في مسئولته بالضمان قبل شاغلي العقار الذين سهل التسلل الى شققهم بعد التغيير الذي أجراه المستأجر ، حيث أقرت محكمة النقض الحكم المطعون فيه فيما قضى به من إخلاء مقررة (٣) " وكان على المؤجر - حسبما تقضى

(١) إضافة للصور الأخرى الواردة بالنص " مقلقة للراحة. ضارة بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة م ١٨ د (٨١/١٣٦) .

(٢) د. توفيق فرج - عد الإيجار في القانون اللبناني - ص ٧٤٨ .
ندكر بأن القضاء اللبناني تبني معيار " الإضرار بمصلحة المؤجر " كضابط على مكنة المستأجر في إجراء التغيير المادي . في غياب النص التشريعي المنظم لهذه المكنة .

(٣) الطعن ١٠٨ - س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ - س ٣١ ص ٢٩٧ .

به م ٥٧١ مدني - أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر . وكان من المقرر أنه وإن كان لا مسؤولية على المؤجر عن التعرض المادي الواقع على المستأجر منه إذا كان صادرا من الغير . إلا أنه يكون مسئولا عنه إذا كان هذا الغير مستأجرا منه أيضا ، إذ يعتبر بذلك في حكم أتباعه المشار إليهم في م ٥٧١ مدني ، بإعتبار أنه تلقى الحق في الإيجار عنه ، وأن صلته به هي التي مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر ، فيمتد ضمان المؤجر الى هذا التعرض ، لما كان ما تقدم كان الحكم المطعون فيه قد أستند فيما أرتأه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن ، إلى ما يصيب المستأجرين المجاورين لهذا الأخير من ضرر يتمثل في سهولة التسلل الى مسكنيهما ، مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولا عنه تجاههما . فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون في ذلك . وإذا كان في هذا الوجه من الضرر ما يعتبر بذاته دعامة كافية لحمل قضاء الحكم ، فإن ما تطرق إليه من استدلال على قيام أوجه ضرر أخرى يكون غير ماس بسلامة قضائه .

وفي قضية أخرى^(١) تمثلت وقائعها في أن مستأجرا للممر الواقع

(١) طعن ٧٣٠ س ٤٩ ق جلسة ٨٥/٥/٣٠ مشار إليه في السنارى ص ١١٤٧

خلف باب طوارئ محلات على كيفك بغرض إستغلالها لبيع المحمصات على " عربية يد " وتخزين عربته ليلا في هذا المكان . أجرى تغييرا في العين المؤجرة تمثل في إقامة حائط من الداخل بعد أن كان عبارة عن سلك لتهوية المحل المجاور (على كيفك) كما أنشأ بابا من الخارج مما ألحق ضررا جسيما بالجار حيث سد بذلك باب الطوارئ وبالتالي أدخل بالاشتراطات الهندسية للمحل ، وهدد بإلغاء ترخيصه . حيث أنتهت المحكمة الى إخلاء المستأجر لما صدر منه من تغيير مادي ضار بمصلحة المؤجر حيث انعقدت مسؤليته بضمان التعرض قبل الجار المتضرر من التغيير الذي أحدثه المستأجر (م ٥٧٥ مدني).

وبالتالي يتضح أن معيار " مصلحة المؤجر " الوارد في م ٥٨٠ مدني وتشريعات إيجار الأماكن السابقة على القانون ٨١/١٣٦ يتسع لهذه الحالة من التغيير المادي - المجاوز للاستعمال المألوف - تأسيسا على مسؤولية المؤجر عن كل تعد يحول أو يخل بإنتفاع مستأجرى العقار . وبالتالي فإن التغيير المادي الصادر عن المستأجر والمتسبب في انعقاد مسؤولية المؤجر قبل شاغلي العقار يعتبر ضارا بمصلحته بطريقة غير مباشرة من خلال اضراره بمصلحة يضمنها المؤجر .

ولا شك أن ما قررته محكمة النقض من مسؤولية المؤجر بالضمان عما وقع من تعرض مادي من مستأجر لأحد المستأجرين وفقا للمادة ٥٧١ مدني ، يتأسس على مفهوم موسع لمعنى " التابع " بما لا يحصره في مفهوم التبعية المعروف في المسؤولية التقصيرية وما تتطلبه من اشراف

ورقابة وتوجيه للتابع .

ذلك أن مؤدى مفهوم التبعية بمعناه الضيق كان ليستبعد مسئولية المؤجر عما أصاب المستأجر من تعرض مادي صادر عن أحد المستأجرين . إذ يعتبر المستأجر بما صدر منه من تعرض مادي - حيث لا يدعى حقا - في حكم الأجنبي الذي قصده م ٥٧٥ الذي لا يضمنه المؤجر ، وبالتالي ما كان ممكنا وفقا لهذا المفهوم أن نعتبر التغيير المادي الذي يضر بشاغلي العقار ضارا بالمؤجر لعدم انعقاد مسئوليته تجاههم بناء على هذا التغيير المادي . فأعتبرت محكمة النقض المستأجر فيما يصدر منه من تعرض مادي ممن يدخل في عموم " التابع بالنسبة للمؤجر بإعتبار أنه تلقى الحق في الإيجار عنه وأن صلته به هي التي مكنته من التعرض لباقي شاغلي العقار من المستأجرين . بما يسمح بإمتداد أو ضمان المؤجر لهذا التعرض وفقا للمادة ٥٧١ مدني ^(١) ، هذا التوسيع لمفهوم التبعية قننه المشرع بالنسبة للمستأجر حيث تتعقد مسئوليته عن الأستعمال الضار الصادر عنه أو ممن يساكنوه أو يستضيفهم ولو لم يتوافر بشأنهم مفهوم التبعية بالمعنى الضيق . وهو ما قررته م ١٨/د

(١) وهو نفس الأساس الذي انتهجته محكمة النقض لتقدير وصف الضرر بالنسبة للتغيير المادي الصادر عن المستأجر والذي لا يصيب العين ذاتها ، لكنه يصيب عموم ملك المؤجر مما استبعد من نطاق العين المؤجرة حيث استندت المحكمة لأن صفة المستأجر كانت هي السبيل المباشر لوقوع الفعل الضار على ما سيتبين لاحقا .

(٨١/١٣٦) " إذا ثبت أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله " (١)

في المقابل فإن الصياغة الضيقة لمعيار " الإضرار بسلامة المبنى " تقصر عن الإتساع لهذه الصورة التي لا يمتد فيها الضرر الى سلامة المبنى . وهو ما يدعونا الى تفضيل معيار " الاضرار بمصلحة المؤجر " الذي يمكننا من استيعاب هذه الصورة . خاصة وأن حماية شاغلي العقار من الفعل المادي الصادر عن أحد المستأجرين لم تغب عن ذهن المشرع ، إذ أعتبر الاستعمال الذي يتسبب في إقلاق الراحة أو الاضرار بالصحة العامة أو المنافي للأداب العامة ، سببا للإخلاء ، أضف الى أنه أوجب الامتناع عن الإضرار بهم كضابط أساسي لتغيير الاستعمال من الغرض السكنى الى الغرض غير السكنى (م ١٩ - ٨١/١٣٦) وهو ما يعتبر إقرار من المشرع - في الحدود الواردة بالنص : لحق المؤجر في مسألة المستأجر عما يتسبب فيه من أضرار - نتيجة إستعماله - لباقي المستأجرين .

بعد إذ تتبعنا مفهوم وتطبيقات المعيار التشريعي للتغيير المادي الضار فيما يزمعه المستأجر من تغييرات في ذات العين المؤجرة ، فإننا

(١) انظر مقابلة م ٢ (٤٧/١٢١) ؛ م ٢٣ جـ (٦٩/٥٢) ؛ م ٣١ جـ (٧٧/٤٩) - أنظر استئناف القاهرة ١٩٧٧/١٢/٢٨ - مشار إليه في عزمي البكري ، ص ٩٠٢ بند ٦١٦ " ولا يلزم أن يكون استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة ... بنفسه وإنما يكفي أن يسمح المستأجر للغير سواء ممن يقيم معه من أفراد أسرته أو ممن يتكفل بإيوانه أو يستضيفه أو المترددين عليه لأداء بعض الخدمات أو ممن يقيم بالمكان عن طريق التأجير من الباطن " .

نتتبع تطبيقه في خصوص ما يجريه منها فيما يتبعها من ملحقات^(١) .
 ذلك أنه كما أن حق المستأجر في الانتفاع ينصرف للملحقات إنصرافه
 لذات العين المؤجرة بإعتبارها فرعاً للأصل ، وبالنظر لإلحاقها بصفة
 دائمة بالعين المؤجرة بحيث لا تكتمل المنفعة المقصودة بالعين الا بالانتفاع
 بالملحقات (٤٣٢-٥٦٤-٥٧١ مدني - ٥٦٦ مدني).

فإن الضابط الذي حكم انتفاعه بالعين يمتد لإنتفاعه بالملحقات .

(١) تحديد ما يعتبر من الملحقات يخضع لتقدير قاضي الموضوع الذي يحددها ،
 على هدى المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ مدني ، بإعتبارها تشمل كل ما أعد بصفة
 دائمة لإستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو لاستكمال هذا
 الانتفاع وفقاً لقصد المتعاقدين . وطبيعة الأشياء وعرف الجهة . وتحديدها
 يعتبر مسألة موضوعية لا يخضع فيها قاضي الموضوع لرقابة محكمة النقض
 متى كان استخلاصه سائفاً . من قبيل ذلك إعتبار مسطح الحديقة المقابلة
 للعين المؤجرة الكائنة بالبور الأرضي ملحقة بها بإعتبارها لازمة للتهوية
 والإضاءة ، فهي بمثابة منفذ أو مطل لازم للإستعمال . طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق
 جلسة ٧٩/٦/٢٠ س ٣٠ ع ٢ ، ص ٦٩٤ طعن ١٢ س ٤٩ ق جلسة
 ٧٩/١٢/٢٦ في الموسوعة الذهبية . حسن الفكاهاني ، ص ٣٨٧ بند ١٨ ؛ طعن
 ٦١٩ س ٤٤ ق جلسة ٧٩/٢/٢٤ س ٣٠ ع ١ ، ص ٦٠٠ ومشار إليه أيضا
 في السيد خلف محمد : مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة النقض ،
 (١٩٧٥-١٩٨٠) ص ٢٨٨ بند ٩٨١ " مؤدى نصوص المواد ٢/١٤٨ ؛ ٥٦٤ ؛
 ٥٦٦ ؛ ٤٣٢ مدني ، أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد
 بشأنها وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها
 المقصودة من الإيجار إلا بها ، وأنه اذا أتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات
 العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما ، فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع الى
 طبيعة الأشياء وإتباع العرف ... " : طعن ١١٤ س ٤٧ ق في ٨٢/٣/١ مشار
 إليه في عزمي البكري ، ص ٩٠٣-٩٠٤ .

بما مؤداه أن إنتفاعه بهذه الملحقات مشروط بعدم تجاوزه في استعمالها للغرض الذي خصصت له بحيث يمتنع عليه أن يتجاوز في انتفاعه بها أو في أسلوب الانتفاع ما هو ضروري لتحقيق الغرض الأصلي الذي خصصت له ، وهو ما يمثل الاستعمال المألوف لها الذي يتعين على المستأجر التزامه في انتفاعه بالعين وملحقاتها جميعا (٥٨٣ مدني) . وبحيث يكفي موجبا للإخلاء أن يقتصر أثر التغيير المادي بالملحقات على الإضرار بها .

إلا أن الواقع العملي ، وتنبؤنا عنه التطبيقات القضائية - يكشف عن بعض العقبات في خصوص تطبيق المعيار التشريعي للتغيير المادي الضار بشأن الملحقات . وهو ما نتبعه من خلال فروض ثلاثة :

الفرض الأول : التوابع من الملحقات الخاصة بالعين المؤجرة :

ويقصد بها التوابع التي ألحقت الحاقا دائما وخصصت للاستعمال الخاص بالعين المؤجرة دون غيرها من وحدات العقار . شأن مسطح الحديقة المقابلة للعين والكائنة بالطابق الأرضي والملحقة بها بإعتبارها لازمة للتهوية والإضاءة ، فهي بمثابة منفذا أو مطلا لازما لإستعمال العين وقاصر عليها ^(١) .

حيث تمثل التغيير المادي في اقتطاع المستأجر جزءا منها لإقامة ثلاثة حظائر للدواجن ورابعة للحمام عليها ، إضافة الى بنائه حائطا

(١) طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق جلسة ٧٩/٦/٢٠ س ٣٠ ع ٢٤ ص ٦٩٤ .

فأسلا بينه وبين الجار بغير ترخيص .

تطبيقا لمعيار " عدم الإضرار بمصلحة المؤجر " في ظل القانون ٦٩/٥٢ اعتبرت محكمة النقض ما سلف تغييرا ضارا مقررة أن " الحديقة تعتبر من ملحقات الشقة المؤجرة ، وأن إقامة حظيرة للدواجن بها يعتبر إساءة إستعمال للعين المؤجرة يترتب عليه ضرر للمؤجر ... وأن هذا يعتبر إستعمالا غير مألوف ، وينطوى على إقلاق لراحة السكان وإضرار بالصحة العامة " .

فكأن المحكمة أعتبرت بحق أن الضرر بمصلحة المؤجر يتحقق بمجرد الاستعمال غير المألوف للملحقات في غير ما أعدت له أو بالتجاوز في إستعمالها لهذا الاستعمال المعتاد .

لكن الأمر يختلف في ظل معيار " الاضرار بسلامة المبنى " حيث أنه ما لم تستطع المحكمة أن تدخل هذه الصورة من الاستعمال - الواردة في وقائع الدعوى السالفة - ضمن الإضرار بالصحة العامة أو إقلاق الراحة العامة على ما ورد في م ١٨/د ، فإنه يغدو عسيرا إعتباره تغييرا ضارا حيث يقتصر على إستعمالها بطريقة غير مألوفة في غير ما أعدت له بحسب شروط الاتفاق أو طبيعتها أو العرف الجاري بغير أن ينعكس ذلك على الإضرار بالسلامة والمتانتة سواء لذات العين أو للملحقات اللهم إلا إذا توسعنا في فهم " المقصود " بالسلامة " ، بحيث يشمل الإضرار بسلامة أداء الملحقات لوظيفتها ، وهو ما يكتفى في تحققه بإستعمال الملحقات

إستعمالا غير مألوف في غير ما أعدت له . وهو ما قد لا تقره المحاكم إذا ما تمسكت بحرفية عبارة النص " الإضرار بسلامة المبنى . مفهومه فهما ماديا بحيث ينحصر في الإضرار بمتانة العين ومادته ، وليس وظيفته أو سلامة الأداء ، وهو ما يبين قصور معيار " الاضرار بسلامة المبنى " ، ويبرر تفضيلنا لمعيار " الاضرار بمصلحة المؤجر " .

الفرض الثاني : التوابع من المرافق المشتركة :

ويقصد بها توابع العقار المخصصة للإستعمال المشترك لشاغلي العقار بغير إستئثار بها من أحدهم - شأن السلم الخلفي - سلم الحريق - منور العقار - بئر السلم والممر الخاص بالعقار .
في ضبط إستعمال المستأجر لهذه المرافق المشتركة نلحظ اتجاهين لمحكمة النقض :

الاتجاه الأول : يحصر المقصود بالملحقات في التوابع المخصصة

للإستعمال الاستثنائي للمستأجر على ما قدمناه في البند السابق . بما يخرج المرافق المشتركة من نطاق الملحقات . وبالتالي فإن اجراء تغييرات في المرافق المشتركة يعد من قبيل الإعتداء على ملكية المؤجر بإعتباره فعلا يتعارض مع الالتزام القانوني المفروض على الكافة بعدم التعرض لملك الغير . ولا يكفي في المعتدى أن يكون مستأجرا حتى نعتبر اعتدائه هذا إخلالا بالتزامه التعاقدي بعدم إساءة إستعمال العين المؤجرة . ذلك أن التزامه كمستأجر محدود

بمحلّه المتمثل في العين المؤجرة وملحقاتها الخاصة ، ولا يمتد لعموم ملك المؤجر . وهذه المرافق المشتركة مما يدخل في عموم ملك المؤجر وتتجاوز نطاق العين المؤجرة وملحقاتها الخاصة ، وبالتالي فإن حمايتها والزود عنها يتم في إطار دعوى الملكية وليس في إطار العلاقة الإيجارية بضوابطها ومسئوليتها .

وقد تمثلت وقائع القضية التي تبنت فيها محكمة النقض هذا النظر ، في أن المستأجر لكانوتين لإستعمالهما في بيع الملابس أقام عمودين بالممر الكائن به العين المؤجرة متجاوزا بذلك حدود الحانوتين ^(١) ، حيث قضى الحكم المطعون فيه بالإخلاء إستنادا لإعتبار فعل المستأجر مخالفا للشروط الإيجارية المعقولة ومنطويا على إضرار بمصلحة المؤجر وفقا للمادة ٢٢ من القانون ٦٩/٥٢ .

نقضت محكمة النقض هذا الحكم على سند من أن الحكم المطعون فيه الذي قضى بالإخلاء قد اتخذ من تعدي المستأجر على ملك المؤجرة للعقار - بإقامة عمودين بالممر الخارج عن نطاق العين المؤجرة - سندا لإعتباره مخالفا لشروط عقد الإيجار ، دون أن يبين وجه إتصال هذا التعدي على الملكية بإخلاء المستأجر - الطاعن - بالتزامه العقدي في استعمال العين المؤجرة ، ما يجعله مخالفا لصحيح القانون . لأنه لا وجه لإعتبار مجرد الإضرار بالملكية منطويا

(١) طعن ١٠٢٨ س ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٣/١ س ٣١ ، ص ٦٨٧ .

بذاته على إضرار بالعين المؤجرة لإنتفاء التلازم الحتمي بين الإخلال بالالتزام القانوني المفروض على الكافة بعدم التعدي على ملكية الغير وبين اخلال المستأجر بالتزامه التعاقدي بعدم اساءة استعمال العين لمجرد أن المتعدي أحد المستأجرين طالما أن التعدي متجاوزا نطاق العين لمؤجرة وملحقاتها الخاصة ^(١) .

ومن الجديد بالذكر أن مقتضى تطبيق هذا الاتجاه أن يكفي المالك لتأسيس دعواه ، إثباته حصول التعدي على ملكه بغير حاجة لإثبات تضرره من ذلك . أضف الى أن حق المالك يقتصر عندئذ على طلب إعادة الحالة الى ما كانت عليها بإزالة المخالفة - التعدي - مع التعويض ان كان محل ، دون أن يكون له حق التمسك بالإخلاء . لأن أساس المسؤولية هو مخالفة الالتزام القانوني بعدم الاعتداء على ملك الغير ، وليس مخالفة الالتزام التعاقدي الإجاري بعدم إساءة استعمال العين المؤجرة .

الاتجاه الثاني : وهو ما نؤيده . يذهب الى تكييف المرافق المشتركة على أنها ملحقات للعين المؤجرة بحيث تأخذ حكمها على السواء في حق وضوابط انتفاع المستأجر بها . على اعتبار أن الاستعمال المشترك من جانب شاغلي العقار لهذه المرافق المشتركة

(١) أنظر أيضا طعن ٣٤٨ س ٢٩ ق جلسة ٦٤/٦/١١ س ١٥ ص ٨١٩ ، أيضا في الموسوعة الذهبية : حسن الفكاهي ، ص ٧٢٧ بند ١٣٢١ .

لا يمنع من تكييفها على أنها ملحقات له . إذ وصف الملحقات
يثبت لكل ما ألحق بصفة دائمة لخدمة العقار ، بحيث صار لازماً
للانتفاع به أو لاستكمال هذا الانتفاع . سواء ثبت هذا الإلحاق
والتخصيص للإستعمال الاستثنائي لأحد مستأجري العقار ، حيث
يتم الإلحاق بالعين المؤجرة على وجه التخصيص ، سواء تم الإلحاق
والتخصيص للإستعمال المشترك لجميع شاغلي العقار ، حيث يتم
الإلحاق بكامل العقار . وفي كل يثبت الحق في الانتفاع بها سواء
على سبيل الاختصاص أو سبيل الاشتراك للمستأجر إستناداً
 للعلاقة الإيجارية . كذلك يقوم التزام المالك بتمكين المستأجر أو
المستأجرين - بحسب الأحوال من الانتفاع بها إستناداً لالتزامه
كمؤجر بالنظر لقصد المتعاقدين ، أو طبيعة الأشياء والعرف
الجاري بحسب الغرض المخصص له الملحق .

فمن الطبيعي عندئذ أن يعامل المستأجر في إستعماله له لهذه
المرافق المشتركة بوصفه مستأجراً من حيث الحق وضوابط الانتفاع
بها ، وكذلك تتهدده الجزاءات الإيجارية لخروجه عن هذه الضوابط
في الانتفاع بما يسمح للمؤجر المتضرر بالخيار بين طلب إعادة
الحالة إلى ما كانت عليه أو الحق في طلب الفسخ ، على إعتبار أن
شروط تطبيق الالتزام الإيجاري بالاستعمال المألوف والامتناع عن
الاضرار وفقاً للمعيار التشريعي للضرر متحققه من ناحية لثبوت
وصف المستأجر في المتعدى ، ومن ناحية أخرى في ثبوت وصف

الملحقات في محل التعدي .

وفي ذلك قضت محكمة النقض^(١) بأنه " إذا كان تحديد ملحقات العين المؤجرة حسبما يبين من نصوص الاتفاق وظروف التعاقد وطبيعة الأشياء والعرف الجاري وكذلك استخلاص الضرر الذي يلحق بالمؤجر في حالة استعمال المستأجر للعين المؤجرة بطريقة تخالف شروط العقد من الأمور التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضائها على أسباب سائغة ، فإن ما قرره الحكم المطعون فيه من أن أسفل السلم من توابع العين المؤجرة ومن المرافق التي لا غني عنها للمستأجرين في استعمالهم الشقق المؤجرة لهم ، وما خلص إليه من أن إقامة الطاعن لخطيرة الدواجن في هذا المكان ، مما ينافي شروط عقد الإيجار المعقولة ، ومن شأنه أن يلحق الضرر بالمؤجر لما ينبعث من مخلفاتها من روائح كريهة ، وما يتخلف عنها من قانورات ، فإن الذي أورده الحكم يتفق وصحيح القانون " .

في قضية أخرى طبقت محكمة النقض م ٣١/ج من القاهنون ٧٧/٤٩ على المستأجر الذي قام بتقفيل منور العقار وإستغلاله

(١) طعن ١٢ س ٤٩ ق جلسة ٧٩/١٢/٢٦ في الموسوعة الذهبية ص ٢٨٧

كمطبخ ، حيث أقتصر الجدل ^(١) حول استظهار الضرر من فعل المستأجر . حيث أيدت محكمة النقض الحكم المطعون فيه فيما انتهى إليه من اتساع ضابط الاضرار بمصلحة المؤجر لهذه الصورة .

كما أيدت محكمة النقض الحكم المطعون فيه القاضي بالإخلاء جزاء لقيام المستأجر ببناء غرفتين في منطقة الرود السماوية بجوانب خشبية وزجاجية وسقف من الخشب والصاج . وهو ما يعتبر إقرار لإنطباق الالتزام الإيجاري على ما صدر من المستأجر من صورة استعمال غير مألوف لمنطقة الرود ^(٢) التي لن يخرج الأمر عن كونها ضمن الملحقات الخاصة أو المشتركة بحسب قصد المتعاقدين وطبيعة الأشياء وعرف الجهة .

وهو نفس المبدأ الذي إنتهت إليه محكمة النقض في قضية أخرى تمثلت وقائعها في قيام المستأجر بإلحاق المنور للعين (المستأجرة كمطعم)

(١) وهو ما يفترض التسليم بتطبيق الالتزام الإيجاري الوارد في م ٣١ (٧٧/٤٩) على استعمال المستأجر للمرافق المشتركة إنطباقه على استعماله لذات العين المؤجرة

(٢) ذلك ان إمتناع البناء في منطقة الرود السماوية وفقا لقانون تنظيم المباني لا يمنع من الانتفاع بها بما هو دون البناء من صور الاستعمال . وبالتالي لا يوجد ما يمنع من إعتبار هذه المنطقة واقعة ضمن السطوح الذي تقع في رحابه العين المؤجرة سواء كان استعماله قاصرا على مستأجر العين أو مشتركا بين جميع شاغلي العقار ، طعن ١٠٨ س ٤٥ ق جلسة ٨٠/١/٢٦ س ٣١ س ٢٩٧ .

وتسقيف جزءا من المنور^(١) .

وإذ أيدنا هذا الاتجاه تأسيسا على ما سبق ، فإن حق المستأجر في الانتفاع بهذه المرافق المشتركة يخضع لذات ضوابط انتفاعه بالعين المؤجرة وملحقاتها الخاصة .

ولا شك أنه من الميسور في ظل معيار " الإضرار بمصلحة المؤجر " وفي ضوء فهمنا لمصلحة المؤجر على ما قررته محكمة النقض من أنه " الإضرار بالمؤجر الذي يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير في العين المؤجرة كما يتحقق بالاخلال بإحدى مصالحه التي يحميها القانون مادية كانت أو أدبية حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلا ، يقوم كذلك بتهديد أي من هذه المصالح تهديدا جديا ، إذ في هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة في الإطمئنان إلى فرصته في الانتفاع الكامل بها بغير انتقاص ، وهو ما يشكل إضرارا واقعا به " ^(٢) .

أن نعتبر إستعمالا غير مألوف وبالتالي ضار بالمصلحة المشروعة للمؤجر ما يصدر عن المستأجر من تجاوز في إنتفاعه بالمرافق المشتركة

(١) طعن ١٤٧٦ س ٤٨ ق جلسة ٨٣/١١/١٤ س ٣٤ ، ص ١٦٠١ علما بأن الحكم أكتفى بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها نزولا على إرادة المتعاقدين الواردة بعبارة واضحة في عقد الإيجار . على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين وأن للمؤجر أن ينزل عن التمسك بالرخصة التي خولها له المشرع والتي تجيز له طلب فسخ العقد .

(٢) طعن ١٨٠٨ س ٥٠ ق جلسة ٨٧/٦/٣ س ٢٣٨ ، ص ٧٥٩ .

لحدود الغرض الذي أعدت من أجله سواء اصطحب هذا الاستعمال بتغييرات مادية أو بغير أن يصطحب بذلك ، طالما أن إستعماله يعوق استخدامها المشترك من قبل باقي شاغلي العقار بما صدر منه بالتجاوز لحدود الغرض الذي أعدت له أو بوسيلة غير مألوفة لا يقتضيها إستيفاء هذه المنفعة المقصودة . كما هو الشأن حيث أقام المستأجر للعين الواقعة داخل إحدى ممرات العقار ، فترينه داخل هذا الممر شغل بها جزء من حيز فراغ الممر مما تترتب عليه تضيق الممر وإعاقة المرور به أضف الى ما في هذه الإقامة داخل الممر من خروج عن الغرض الذي أعد له ، ألا وهو المرور فيه من قبل جميع شاغلي العقار ^(١) .

على العكس ، فإنه قد يكون عسيرا إعتبار من قبيل التغييرات الضارة ما يجريه المستأجر في هذه المرافق المشتركة - التي أعتبرناها من قبيل الملحقات - متجاوزا به الغرض الذي أعدت من أجله أو بما يؤدي إلى إعاقة استخدامها فيما أعدت من أجله في حكم معيار " الإضرار بسلامة المبنى " إذا ما فهمت في معناها الحرفي الذي ينحصر في

(١) طعن ٧٤٦ س ٤٦ ق جلسة ٨٢/١/٣ س ٣٣ ، ص ٦٢ والذي سنعود إليه مرة أخرى .

التأثير على مادة العين المؤجرة ، اللهم إذا فهمت " السلامة فهما وظيفيا ^(١) ، بحيث يتحقق الإضرار بها من كل ما يسبب عرقلة أو إعاقة إستخدام الملحقات فيما أعدت له وظيفيا ، أو حيث تستخدم في غير ما أعدت له بالنظر للغرض منها إتفاقا أو بحسب طبيعة الأشياء أو العرف الجاري ، وهو تفسير قد لا تقره المحاكم مما يهدد بإخراج هذه الصورة على أهميتها من نطاق مسئولية المستأجر وفقا لإلتزامه الإيجاري بعدم إساءة استعمال العين وملحقاتها .

في ظل فهم السلامة الواردة في م ١٨/د من القانون ١٣٦/٨١ بمعناها الضيق السالف الذكر مع ما يترتب عليه من إخراج هذه الصورة من نطاق الاستعمال الضار بسلامة المبنى ، لا يكون أمامنا حماية للمالك المؤجر إلا تبني الاتجاه الأول في تكييف المرافق المشتركة على أنها من عموم ملك المؤجر مما يخرج عن إطار الملحقات مع ما يترتب على ذلك من عدم تطبيق الإلتزام الإيجاري بعدم إساءة إستعمال العين المؤجرة على ما يصدر من المستأجر إضرارا بهذه المرافق المشتركة .

وعندئذ يكفي المالك المؤجر لمواجهة الإضرار بالمرافق المشتركة إثبات التعدي عليها عن طريق إستخدامها في غير ما أعدت له أو بما

(١) على إن اعتبار أن السلامة كما تضار بما يهدد مادة العين المؤجرة بما يعرضها لأن تنقض أو يخل بمتانتها أو يقلل من معاملات الأمان ، فإنها تضار من كل ما يعرقل الإفادة منها أو حسن استخدامها فيما أعدت له أو ينحرف بها عما أعدت له لغير ذلك من الأغراض .

يعرقل أو يقلل من حسن استخدامها فيما أعدت له دون حاجة لإثبات صورة خاصة من الضرر بما يتيح للمالك المطالبة بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها مع التعويض ان كان له محل ، وهي حماية لا بأس بها حيث يعجز عن إخلاء المستأجر إستنادا لمخالفته التزامه الإيجاري ^(١) ، وهو ما

(١) طعن ٧٤٦ س ٤٦ ق جلسة ٨٢/١/٤ س ٢٣ ، ص ٦٢ ، صدر هذا الحكم في قضية تتلخص وقائعها في أن المستأجر - الطاعن - لعين (يستغلها كورشة لتصنيع وبيع الأحذية) واقعة داخل ممر العقار الكائن به العين المؤجرة . أقام فترينتين إحداها على واجهة العقار من الخارج والأخرى داخل الممر الواقع به ورشته حيث قضت محكمة أول درجة بإزالة الفترينتين . قضت محكمة ثاني درجة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إزالة الفترينة المنشأة على واجهة العقار وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك أي فيما قضى به من إزالة الفترينة الواقعة داخل الممر . حيث أيدت محكمة النقض الحكم المطعون عليه على أساس أنه " إذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة والتي لا يتأتى الحصول على منفعة العين أو لا تستكمل هذه المنفعة إلا بها ، فإن ذلك شروط بعدم تجاوز المستأجر لاستعمال الملحقات الغرض التي وجدت من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضروري لتحقيق هذا الغرض ، فإن فعل ذلك يكون قد خرج عن حقه في إستعمال الملحقات إلى الاعتداء على الملكية مما يجيز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع الضرر على المالك وبناء على ذلك فإنه إذا كان الممر المؤدى الى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر ، غير أن ذلك لا يكون إلا في نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهو المرور . لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن أقام الفترينة موضوع النزاع وشغل بها جزء من فراغ الممر ، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه في إستعمال الممر ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أنتهى الى ذلك مقررًا أن الفترينة وضعت بمدخل الممر في مكان لا يعد جزءًا من العين المؤجرة أو ملحقاتها ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولًا على أن جزء الفترينة =

يدعوننا من حيث السياسة التشريعية الى تفضيل معيار الإضرار بمصلحة المؤجر " الذي يمكننا من استيعاب هذه الصورة ، بل نرى مفيدا في توضيح مضمون الإستعمال الضار كسبب للإخلاء أن يصاغ معيار الإضرار في العبارة الآتية " ضارا بمصلحة المؤجر أو ملحقاته الخاصة أو المشتركة " (١) .

الفرض الثالث : ما استبعد إتفاقا من نطاق الملحقات الخاصة بالعين المؤجرة ولا يصدق عليه في نفس الوقت وصف المرافق المشتركة .

ويقصد بها الحالة التي يحدد فيها عقد الإيجار حدود العين المؤجرة بما يخرج منها بعض التوابع التي كانت لتدخل في إطار الملحقات الخاصة في غياب النص الاتفاقي (م ٤٣٢ مدني) . وهو ما عرض في

= الواقع داخل المر لا يعد إستعمالا مشروعا للممر في حدود الفرض المخصوص له ، ويكون النعي على غير أساس " . فكان محكمة النقض أعتبرت الممر - كمرفق مشترك - يعد من الملحقات ويعامل معاملتها حيث يلتزم المستأجر في إستعماله الفرض الذي خصص من أجله ، بينما يخرج عن هذا الإطار حيث يتجاوز المستأجر في إستعماله هذا الفرض ويتحول بذلك الى مجرد إعتداء على عموم ملك المؤجر .

وفات محكمة النقض أن ما يفرض على المستأجر من التزامات في استعمال الملحقات إنما قصد به حماية المؤجر من خروج المستأجر عن مقتضى هذه الالتزامات ، وليس حيث يحترمها . إلى جانب ما أشرنا إليه سابقا من أوجه نقد .

(١) على أن يفهم أن الضرر بالمرافق المشتركة يتحقق لدى تجاوز استعمالها للفرض الذي أعدت له أو بما يعرقل أو يعوق حسن إستخدامها من جانب باقي شاغلي العقار .

قضية^(١) حددت فيها حدود العين بالعقد بما يفيد عدم شمولها للبدروم والسطح والحديقة ، وعدم أحقية المستأجر في إستعمالها . فهذه التوابع - خاصة البدروم - خرج عن إطار الملحقات الخاصة إتفاقا كما خرجت عن إطار الملحقات المشتركة وفقا لطبيعة الأشياء ، فكان المستأجر على خلاف هذا التحديد التعاقدي لعالم العين المؤجرة أتخذ الحديقة محلا لإصلاح السيارات ومكانا لإيوائها ومخزنا للأخشاب ، مما أدى الى تصدع سورها . واستعمل البدروم حظيرة للدواجن ، وقام ببناء حظيرتين لتربية الطيور وبناء غرف خشبية .

قضت محكمة أول درجة بالإخلاء وتأييده إستئنافيا . طعن على هذا الحكم بالنقض إستنادا الى أنه قضى بالإخلاء تأسيسا على م ٢٣/د من القانون ٦٩/٥٢ ، في حين أن مناط تطبيقه هو وقوع إساءة الاستعمال من المستأجر للمكان المؤجر . وإذ كان ما يعزوه المطعون عليه للطاعن خارجا عن نطاق العين المؤجرة يكون تطبيق النص في غير محله . رفضت محكمة النقض الطعن وأيدت الحكم المطعون فيه رغم تسليمها بأن المخالفات المنسوبة للمستأجر إنما وقعت خارج نطاق العين المؤجرة . واستندت في محاسبة المستأجر وفقا لالتزامه الإيجاري الوارد في م ٢٣ من القانون ٦٩/٥٢ على أمرين :

الأول : مجرد ضبط حدود العين المؤجرة في عقد الإيجار يجعل الخروج عنه من جانب المستأجر مخالفة لشرط معقول وارد في عقد الإيجار ، وبالتالي تتم محاسبته وفقا لهذه الصفة وليس كمجرد إعتداء على عموم

(١) طعن ٦٢٣ س ٤٦ ق جلسة ١٧/٥/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٩٣ .

ملك المؤجر بالمخالفة للإلتزام القانوني العام بإحترام ملك الغير .
وأوردت في هذا ما نصه " إن حظر الخروج عن حدود العين
المؤجرة الى غيرها من عناصر العقار المملوك للمؤجر هو من الشروط
المعقولة في عقد الإيجار ، ويكون الخروج عليه مخالفة صريحة لعقد
الإيجار مما يخضعه لحكم م ٢٣/ج من القانون ٦٩/٥٢ " .
الثاني : انه يكفي لمسألة المستأجر بهذه الصفة عن الفعل الضار بالمالك
المؤجر فيما يخرج عن حدود العين المؤجرة ، أن تكون صفته كمستأجر
هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدى إلى إحداث الضرر .
وفي ذلك قررت ما نصه " ولا جناح على الطرفين في أن يتفقا على
تحديد النطاق الذي يعتبر من الفعل مؤديا الى إحداث الضرر سواء أكان
واقعا داخل العين المؤجرة أو مستطيلا الى ما يتصل بها ما دامت هي
السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدى إلى إحداث الضرر ، ويكون الاستناد
للشرط التعاقدي بالإلتزام المستأجر حدود العين المؤجرة من قبيل إعتبار
العقد شريعة المتعاقدين كمصدر للإلتزامات المتبادلة ويكون اتفاقهما في
عقد الإيجار الذي ينظم حدود إستعمال المستأجر للعين بما لا يضر
بالمؤجر من شروط الإيجار التي يترتب على مخالفتها تحقق الأثر المعين
في الفقرة ج من م ٢٣ من القانون ٦٩/٥٢ وهو إخلاء المكان المؤجر " .
من جانبنا فإننا نرى أن الرأي الذي انتهت إليه محكمة النقض

رغم ما يمكن أن يقدم في تأييده من مبررات عملية ^(١) ، تتمثل أساسا في :

- الاستناد لمخالفة الالتزام القانوني العام بعدم الاعتداء على ملك الغير لا يسمح للمالك إلا بطلب إعادة الحالة الى ما كانت عليها ، مع التعويض إن كان له محل ، دون إمكانية طلب الإخلاء ، وبالتالي فالاستناد إليه في هذه الحالة لا يوفر للمالك - المؤجر - حماية كافية قبل المتعدى خاصة إذا كان مستأجرا .

- أن الالتزام بالدقة القانونية على ما يترتب عليها من عدم إمكان المطالبة بالإخلاء جزاء لما صدر عن المستأجر خارج حدود العين المؤجرة ، يجعل موقف المستأجر الذي استبعدت بعض التوابع من حدود العين المؤجرة أفضل من وضع المستأجر صاحب الحق الأوسع الذي يمتد حقه في الانتفاع لهذه الملحقات .

حيث يقتصر جزاء الأول على إعادة الحالة الى ما كانت عليها ، بينما يتعرض الثاني للإخلاء .

إلا أن هذا الرأي من العسير تأييده إذا ما التزمنا الدقة القانونية في

(١) علما بأن هذه التوسعة التي انتهجتها محكمة النقض اذا كانت تنفيذ في إدخال هذه الصورة من الاستعمال ضمن أسباب الإخلاء في ظل معيار الإضرار بمصلحة المؤجر ، فإنها لن تكون مفيدة في ظل معيار " الأضرار بسلامة المبنى " إذا ما فهمت السلامة بالمعنى الضيق وليس بالمعنى الوظيفي الذي أشرنا إليه فيما سبق .

أن التزامات المستأجر والجزاء القانوني للخروج عنها منوط بحدود العين المؤجرة وملحقاتها الخاصة والمشاركة .

لذلك نقترح تعديل النص التشريعي بما يسمح بإدخال هذه الصورة ضمن مسئولية المستأجر بهذه الصفة ، بحيث تكون صيغته على النحو التالي : يعتبر سببا للإخلاء " الاستعمال الصادر عن المستأجر - أو ممن سمح له بذلك - الضار بالمؤجر . أو بالمبنى أو بملحقاته الخاصة أو المشتركة حتى ما أستبعد منها إتفاقا من نطاق العين المؤجرة حيث تكون صفته كمستأجر هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدي إلى إحداث الضرر " .

يقترب من هذه الصورة ما يقع من المستأجر من تعدى على ما هو خارج حدود العين المؤجرة ويقع في عموم ملك المؤجر سواء كان مرجع هذا الخروج للإتفاق أو لطبيعة الأشياء .

كما هو الشأن حيث يتعدى المستأجر على ما هو أرض فضاء مجاورة للعين المؤجرة والمملوكة في نفس الوقت للمالك المؤجر . أو كما هو الشأن حيث يعمد المستأجر الى الإستيلاء على حجرة البواب بضمها الى العين المؤجرة (والتي يستغلها كطعم) ^(١) .

أو كما هو الشأن في استقطاع المستأجر لغرفة من الشقة

(١) طعن ٢٤٨ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/١ س ٢٩ ص ٣٧٥ .

المجاورة لعين النزاع ^(١) .

في هذه القضايا قضى بإلزام المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها كطلب المالك المؤجر بإعتباره الجزاء على مخالفة المستأجر لالتزامه الإيجاري بعدم إساءة إستعمال العين المؤجرة وفقا للقانون ٦٩/٥٢ ؛ ٧٧/٤٩ الصادر في ظلهما الأحكام السابقة ^(٢) ، ورفضت محكمة النقض مناقشة الطاعن للضرر الذي أثبتته الحكم المطعون فيه بإعتباره مسألة واقع يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغا من الثابت في أوراق الدعوى .

هذا القضاء لا يمكن تأسيسه إلا على ما سبق وأن تبنته محكمة

(١) طعن ٩٠ س ٥١ ق جلسة ٨٧/١٢/٢١ س ٢٨ ع ٢ ، ص ١١٤١ : طعن ١١٣٠ س ٤٧ ق جلسة ٧٩/١٢/٨ في السناري ، ص ١١٩٦ .

(٢) طعن ٢٢٨ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/١ س ٢٩ ، ص ٣٧٥ : طعن ٩٠ س ٥١ ق جلسة ٨٧/١٢/٢١ س ٢٨ ع ٢ ، ص ١١٤١ : طعن ١١٣٠ س ٤٧ ق جلسة ٧٩/١٢/٨ من السناري ، ص ١١٩٦ بند ٧٤٤ " يظهر وجه الضرر بمصلحة المؤجر من وجهين . أولهما : أنه إدماج أدى إلى أن يستفيد المستأنف عليه الثاني من العين المجاورة وهو غير مستأجر لها " .
أنظر عزت النمر - المرجع السابق - ص ١٨٠ حيث يميز بين فرضين . الأول : حيث يكون التعدي بالاضافة مستقلا تماما عن العين المؤجرة ، كأن ينشأ المستأجر غرفة في ملك المؤجر دون أن يلحقها بالعين المؤجرة . وهو ما يخرج عندئذ عن نطاق التزامه كمستأجر ، وتنحصر مسألته عنه وفقا لقواعد التعدي على الملك . الثاني : أن ينشأ إضافة يلحقها بالعين المؤجرة بحيث تصبح مكملة لها ، فهنا نكون بصدد تعديل في العين المؤجرة مما يجعل محاسبتها تتم بإعتباره مستأجرا .

النقض بخصوص ما يصدر عن المستأجر في شأن ما أستخدم اتفاقا من نطاق العين المؤجرة^(١) ، من أنه يكفي لمسألة المستأجر بهذه الصفة وفقا لالتزامه الإيجاري - وليس وفقا للالتزام القانوني الواقع على عاتق الكافة بعدم الإعتداء على ملك الغير - أن تكون صفته كمستأجر وإتصاله بالعين المؤجرة هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدي إلى إحداث الضرر .

هذا الإتجاه القضائي ، وإن خالف اعتبارات الدقة القانونية السالف الإشارة إليها من اقتصار محاسبة المستأجر بهذه الصفة على ما يصدر منه فقط في شأن العين المؤجرة بحسب تحديدها اتفاقا أو ما تمليه طبيعة الأشياء .

إلا أن الاعتبارات العملية السابق الإشارة إليها ، إضافة الى ما يمليه حسن النية والثقة المتبادلة بين طرفي عقد الإيجار وواجب الجوار^(٢) يفرض على المستأجر الذي كانت صفته هذه هي السبب في صلته المباشرة بعموم ملك المؤجر ، إن لم يكن واجبا أدبيا إيجابيا بالزود عن ملك المؤجر أو بإخطاره عن كل ما يوجب تدخله ، فواجبا أدبيا سلبيا بالإمتناع من جانبه عن كل ما فيه إعتداء عليه وهو ما يضاف إلى

(١) طعن ٦٢٣ س ٤٦ ق جلسة ١٧/٥/١٩٨٠ س ٣١ ، ص ١٣٩٣ .

(٢) وفي الحديث الشريف " لا يؤمن أحدكم من لا يأمن جاره بوائقه " .

الالتزام القانوني الواقع على عاتق الكافة بعدم الإعتداء على ملك الغير .
 إلا أن رفع مستوى الواجب الأدبي الى مستوى الالتزام القانوني ،
 في نطاق العلاقة الإيجارية عما هو خارج العين المؤجرة ، ويقع في
 عموم ملك المؤجر حيث كان الاتصال بها من جانب المستأجر المتعدى
 مرجعه صفته هذه وصلته بالعين المؤجرة التي كانت هي السبيل
 المباشر لوقوع الفعل الضار منه يقتضى إضافة تشريعية نصيغها
 على الوجه التالي : " وكذا ما يحدثه المستأجر من إضافات أو
 تعديت على عموم ملك المؤجر ، حيث كانت صفته هذه هي السبيل
 المباشر لوقوع الفعل الضار " (١) .

في ختام دراسة ضابط التغيير المادي الضار ، سواء في ظل المعيار
 الوارد في القانون المدني (٥٨٠ مدني) وتشريعات إيجار الأماكن
 السابقة على القانون ٨١/١٣٦ سواء في ظل هذا التشريع الأخير .
 وعلى ضوء دراسة القانون المقارن وما أظهرته التطبيقات القضائية
 من مصالح جديرة بالنظر ، نقترح النصوص الآتية تنظيماً لعموم حق

(١) وهو ما يقتضى أن تكون العين المؤجرة والملك محل التعدى في وحدة مكانيه
 واحدة تمكن المستأجر من الاتصال به إعتقاداً على صفته هذه ، بحيث كان
 إستجاره للعين المؤجرة سبباً أو مناسبة لإتصاله بملك المؤجر الحادث بشأنه
 التعدى . بالعكس حيث يحدث التعدى من المستأجر على عموم ملك المؤجر في
 غير ما يتصل بالعين المؤجرة إتصالاً عضوياً ، فإن مسؤوليته بشأنه تكون وفقاً
 للقواعد العامة في الإعتداء على الملك بالمخالفة للإلتزام القانوني العام بعدم
 الإعتداء على ملك الغير .

المستأجر في الإستعمال وفي خصوص مكنته في إجراء تغييرات
مادية بالعين المؤجرة .

النص الأول :

١ / للمستأجر إستعمال العين المؤجرة بكل ما يمكنه من إقتضاء المنفعة
التي أعدت لها وفقا لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعة العين ، بما لا
يتعارض مع التزامه ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمالها وفي
المحافظة عليها .

٢ / ويمتنع عليه بوجه خاص إستعمالها أو السماح بإستعمالها إستعمالا
مقلقا للراحة أو ضارا بالصحة العامة أو منافا للأداب العامة أو
ضارا بالمؤجر أو ما يضمه من مصالح ، وكذا الإضرار بالعين أو
ملحقاتها الخاصة أو المشتركة حتى ما أستبعد منها من نطاق العين
المؤجرة . كما يمتنع عليه أية تعديلات على عموم ملك المؤجر مما
يخرج عن نطاق العين المؤجرة حيث كانت صفته كمستأجر هي
السبيل المباشر لوقوع الفعل الضار .

٣ / فإذا ثبت خروج المستأجر عن أي من هذه الإلتزامات كان المؤجر
بالخيار بين طلب الفسخ أو طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها .

٤ / وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتقاعه بها من تلف أو هلاك غير
ناشئ عن إستعمالها استعمالا مألوفاً .

النص الثاني :

للمستأجر بون حاجة للحصول على إذن المؤجر ، إجراء جميع أعمال

التهيئة والإعداد والترتيب ، وكذا إدخال أجهزة الخدمات التي يستلزمها الغرض الأصلي أو المستجد للمأجور شأن توصيل المياه والنور والغاز والهاتف وهوائي الاستقبال ، ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية . ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيما لا يرجع لتقصيره . فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل ، على أن يقدم هو جميع ما يلزم من نفقات أو يقدم تأميناً يقبله المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك .

النص الثالث :

- ١/ لا يجوز للمستأجر بدون إذن كتابي من المؤجر أن يحدث أو أن يسمح بإحداث أي تغيير مادي بالعين المؤجرة أو ملحقاتها .
- ٢/ إذا خالف المستأجر هذا الضابط ، قامت قرينه نسبية على ضرر التغيير ، وكان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو الإخلاء الذي يمتنع على المستأجر توقيه بإزالة المخالفة . فإذا ثبت عدم ضرر التغيير ، كان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية أو التمسك بأيلولة هذه التعديلات له في نهاية العلاقة بغير مقابل يتكلف به .
- ٣/ يختص قاضي الأمور المستعجل بجميع دعاوي المؤجر بطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو الإخلاء أو بمنع أو وقف كل ما يصدر عن المستأجر بالمخالفة للفقرة الثانية من النص الأول .

النص الرابع :

يلتزم المستأجر عند تحرير عقد الإيجار ^(١) أن يقدم تأميناً كافياً بغطى مخاطر ما قد يسأل عنه بوصفه مستأجراً ، ويترتب على عدم تجديده لهذا التأمين ، حق المؤجر في طلب الإخلاء بعد شهر على إعداره له بالتجديد .

(١) هو ما يمكن أن يوفر ضماناً فعّالاً للمؤجر في ضمان حقه فيما قد يقضى له قبل المستأجر من تعويض عما يصدر عنه من إخلال بالتزاماته المشار إليها والتي قد تكون كبيرة ، كما إذا كان ما صدر عن المستأجر تمثل في تغييرات مادية ضارة بالعقار . ولا يمنع وجاهة الإقتراح ما هو مقرر للمؤجر بحسب القواعد العامة من حق إمتياز على كل ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز (م ١١٤٣ مدني) . إذا ما قارنا القيمة المعتادة للمنقولات مع التعويض المستحق عن الأضرار التي قد تلحق بالعقار المؤجر . أضف الى تدنى قيمة التأمين الذي أجازته المشرع بما لا يتجاوز أجرة شهرين (م ٢٥ - ٧٧/٤٩) .

الباب الثاني

موافقة المؤجر على التغيير المادي الضار

لا دعوى بغير مصلحة . ولما كان الدائن هو صاحب المصلحة في التمسك بالجزاء على إخلال المدين لإلتزامه (م ١٤٥ مدني - م ١٥٧ مدني - م ٢٠٣ مدني) ، فإنه في شأن ما يصدر عن المستأجر من تغيير مادي ضار ، فإن المؤجر هو صاحب المصلحة ، سواء في طلب الفسخ ، سواء في طلب التنفيذ العيني دون انتظار نهاية العلاقة الإيجارية ^(١) (م ٥٨٠

(١) هذا لا يمنع شاغلي العقار من المتضررين من هذا التغيير المادي من

الرجوع :

أولاً : على المستأجر المتعدي وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية وهو ما يدخل

في عموم م ١٦٣ مدني - م ٥٧٥ مدني .

ثانياً : كما أن لهم في حالة ما إذا كان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم

المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص منه نقصا كبيرا ، أن يطلبوا تبعا

للظروف إما فسخ العقد أو إنقاص الأجرة (م ٥٦٩ مدني - م ٢/٥٧٥ مدني)

وهو ما يتأسس على فكرة تقابل وإرتباط الإلتزامات في عقد الإيجار .

ثالثاً : لهم أيضا الرجوع بالضمان على المؤجر عما ترتب على التغيير المادي

الضار الصادر من المستأجر من إنتقاص أو إخلال بمنفعتهم بالعين المؤجرة .

سواء ثبت الخطأ في جانب المؤجر كما إذا تم هذا التغيير الضار بموافقة

المؤجر المسبقة أو إجازته اللاحقة . أو في حالة ثبوت تقصيره في متابعة إنفاذ

التغييرات التي علم بعزم المستأجر على إجرائها ، سواء لم يثبت خطأ المؤجر

وفقا للتفسير الموسع الذي أنتهجه محكمة النقض - السابق الإشارة إليه -

لمفهوم " تابعي المؤجر " حيث أكتفيت محكمة النقض في تقرير مسؤولية

المؤجر بالضمان عما يصدر من تعدي مادي من أحد المستأجرين - =

مدني - م ١٨ / ومن القانون ١٣٦/٨١) .

والمؤجر أن ينزل عن حقه في المطالبة بهذا أو ذاك سواء بموافقة مسبقة يسمح بمقتضاها للمستأجر بإجراء التغيير الضار^(١) ، سواء

= بإعتباره أحد أتباعه - لباقي شاغلي العقار على ما قررته من أنه " هذا المستأجر يعتبر من أتباعه طالما كان التأجير هو الذي هيا له سبيل التعرض ... حيث كانت صلته بالعين المؤجرة كمستأجر هي السبيل المباشر لوقوع الفعل الضار " طعن ١٠٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ س ٣١ ص ٢٩٧ ؛ طعن ١٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ س ٣١ ص ٢٨٦ ؛ طعن ٧٣ س ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٤/٩ مشار إليه في أنور طلبه - عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض - دار المطبوعات الجامعية ص ٦٠ بند ١١١ ؛ د. السنهوري - الوسيط في عقد الإيجار - ص ٣٩٨ .

(١) طعن ٩٨٧ س ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩ س ٣٥ ص ٢١٦١ " البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المؤجرين قد أباحا للطاعن بموجب الإتفاق المؤرخ في ٦٧/٥/٣ والمعدل لبنود عقدي الإيجار المؤرخين ١٩٥٥/٦/٣ بإجراء التعديلات والترميمات والبناء والهدم في المكان المؤجر ... مما مؤداه رضاء المؤجرين منذ ذلك التاريخ بإستعمال الطاعن للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ، ولو ترتب على هذا الإستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ... هذا الرضاء السابق ينفي المخالفة عن فعل الطاعن رغم الضرر الذي قد يلحق بالعقار أو بالمطعون ضدهما اللذان آلت إليهما ملكية هذا العقار . كما أن هذا الرضاء يعد تنازلا منهما عن حقهما في طلب الإخلاء . لما كان ذلك وكان مناط إستحقاق التعويض يقوم بتوافر أركان المسؤولية التعاقدية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما ، فإذا أنتفى الخطأ على النحو الذي سلف بيانه أنتفت تلك المسؤولية فلا يقوم للمطعون ضدهما حق في التعويض " .

بإجازة لاحقة لما أجراه من تغيير ضار^(١) .
 هذه الموافقة السابقة أو اللاحقة لا تمنع المؤجر حقه في مطالبة
 المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند نهاية عقد الإيجار على ما
 تقرره م ٥٩١ مدني ما لم يتفق على غير ذلك^(٢) .
 ويشترط لصحة الموافقة ما يشترط في التعبير عن الإرادة عموماً من
 صدورها ممن يملك أهلية التصرف وخلوها من عيوب الإرادة .
 فإذا كان الموافقة مسيقة ، فإنها قد ترد بصيغة محددة أو بصيغة
 عامة .

فإذا وردت بصيغة محددة ، تعين على المستأجر إلتزام الحدود
 الدقيقة لهذه الموافقة بغير توسع في تفسيرها^(٣) بحيث إذا تم التغيير
 فيما يجاوز الحدود الواردة في الموافقة ، تعرض للمسئولية بحسبان إجراء

(١) هذا النزول من جانب المؤجر عن حقه لا يمنع شاغلي العقار من المتضررين
 حقهم في الحماية وفقاً لما سلف بيانه .

(٢) بحيث يستفاد من الموافقة - وهو ما تتحراه محكمة الموضوع - من ناحية
 السماح للمستأجر بإجراء التغيير بغير مسئولية عليه ، ومن ناحية أخرى إعفائه
 من إلتزامه برد العين بالحالة التي كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية .

(٣) على إعتبار أن هذه الموافقة تأتي على خلاف الأصل المتمثل في إمتناع إجراء
 التغيير المادي الضار بغير إذن المؤجر .

التغيير المادي بغير إذن المؤجر^(١) .

أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التي يرى أنها تفيده في الإنتفاع بالعين ، أعتبر ذلك من قبيل الموافقة فقط على إجراء التغييرات المادية العادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين ، وما أعدت له في ظل الظروف المعتادة ، ولا ينصرف هذا الإذن إلى التعديلات الجوهرية التي تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها .

ولقد أكدت محكمة النقض المبدأ السابق^(٢) بمناسبة عقد إيجار أنصب على دارين للخيانة إحداهما شتوية والأخرى صيفية ، حيث جاءت عبارة الإذن بصيغة عامة . إلا أنه ثبت أن المطعون عليه الثاني أزال معالم الدار الصيفية بحيث أثر على كيانها ومحي شكلها ، فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية وتحطمت كافة المقاعد ، واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية وأستعملت ساحة العرض كمخزن ، وترك باقيها أرض فضاء . الأمر الذي أعتبرته المحكمة

(١) طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/٢٢ مشار إليه في سعيد شعلة - موسوعة قضاء النقض في المنازعات الإيجارية خلال خمسين عاما - ٩٣١ - ١٩٨٦ ص ١٦١ بند ٨ ومشار إليه في مجموعة النقض س ٢٩ ص ٥٦٣ .

" إذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا ، وتعين التزام نطاقه ومداه " .

(٢) طعن ٦٩٢ س ٤٤ جلسة ٧٨/٢/٢٢ سابق مجموعة النقض س ٢٩ ص ٥٦٣ .

تجاوزا من جانب المستأجر لحدود الإذن لخروجه عن نطاق التغييرات العادية المألوفة المتفق مع طبيعة العين وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة إلى كونها تعديلات جوهرية تغير معالم العين وتتناول كيائها وتبدل شكلها وهو ما لا يسمح به الإذن في صيغته العامة .

ويترتب على الموافقة المسبقة رفع وصف المخالفة عن فعل المستأجر بما ينفي مسئوليته تجاه المؤجر ، سواء ورد هذا الإذن في ذات عقد الإيجار أو في إتفاق مستقل ^(١) . وفي ذلك قضى بأنه " إلا أنه يشترط في ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضا المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة " ^(٢) .

كما يعتبر الرضاء اللاحق بالتغيير الضار ، بمثابة تنازلا عن الحق

(١) طعن ٩٨٧ س ٤٩ جلسة ٨٤/١٢/١٩ في مجموعة النقض س ٣٥ ص ٢١٦١ " من البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المؤجرين قد أباحا للطاعن بموجب الإتفاق المؤرخ ٦٧/٥/٣ والذي عدل من بنود عقدي الإيجار المؤرخين في ١٩٥٥/٦/٣ بالتصريح له بإجراء التعديلات والترميمات والبناء والتغيير والهدم في عقار النزاع ، وفي التأجير من الباطن مما مؤداه ... فهذا الرضاء السابق ينفي المخالفة عن فعل الطاعن رغم الضرر الذي قد يلحق بالعقار " .

(٢) نقض ٧٩/١/١٠ س ٣٠ ع ١٦ ص ١٧٠ مجموعة نقض ؛ نقض ٧٩/٢/٣ س ٣٠ مشار اليهما في عبدالحميد عمران - أسباب الإخلاء والتعليق على نصوص قانون إيجار الأماكن . إصدار نادى القضاة - ٨٢ ص ٢٢٨ - ٢٢٩ " للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التي خولتها إياه الفقرة جـ من م ٢ من القانون ٤٧/١٢١ بطلب إخلاء المستأجر لإستعماله المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة " .

في مسألة المستأجر سواء بطلب الإخلاء أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أثناء العلاقة الإيجارية .

ذلك ويحتج قبل المالك الجديد للعقار بالرضاء الصادر من سلفه ، طالما سبق صدور الرضاء إنتقال الملكية للخلف الخاص (م ١٤٦ مدني - م ٣٠ - ٧٧/٤٩) . وفي ذلك قضى بأنه " التعديلات التي يجريها المستأجر بالعين بموافقة المالك السابق للعقار تسرى في حق المالك الجديد إذا تمت في ظل العقد السابق على إنتقال الملكية إليه " ^(١) .

كما قضى بأنه " حيث أنتهى الحكم المطعون فيه إلى واقع مؤداه أن السنادر التي أقامها الطاعنون قبل شراء المطعون عليه للمحال المقامة عليها ، وأن المؤجر السابق - البائع المطعون عليه - أسقط حقه في طلب إخلاء الطاعنين بسبب إقامتها . ورتب الحكم على هذا الواقع عدم جواز إستناد المطعون عليه كمحال له إلى هذا السبب في طلب الإخلاء ^(٢) .

هذه الموافقة الصادرة عن المؤجر سواء كانت سابقة أو لاحقة

(١) طعن ١٧٣ س ٤٨ ق جلسة ٧٩/١/٢٠ مشار إليه في الموسوعة الذهبية - حسن الفكهاني - ج ٣ ص ٧٤٨ بند ١٣٥٢ .

(٢) طعن ١٣٠٩ س ٤٧ ق جلسة ٨٠/٢/٢٧ مشار إليه في د. محمد السناري - قضاء النقض في الإيجارات - ج ٢ - ص ١١٦٧ قاعدا ٧٢٩ نفس المعني طعن ٩٨٧ س ٤٩ ق جلسة ٨٤/١٢/١٩ س مجموعة النقض س ٣٥ ص ٢١٦١ : كذلك طعن ٤٦٨ س ٤٣ ق جلسة ٧٦/٦/٩ مشار إليه في السيد خلف محمد - مجموعة المبادئ القانونية لحكمة النقض - ١٩٧٥ - ١٩٨٠ - ص ٢٨٢ بند ٩٥٧ وكذلك طعن ٦٠١ س ٤٣ ق جلسة ٧٧/٣/٣٠ =

للتغيير ، قد تكون صريحة وقد تكون ضمنية .

وتتمتع محكمة الموضوع بسلطة تقديرية في التحقق من ثبوتها وفي تحديد نطاقها ودالاتها ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض ، متى كان استخلاصها سائغا من واقع أوراق الدعوى ^(١) .
على أن يكون معلوما أن التعبير الضمني شأنه شأن الصريح يعبر عن الإرادة الحازمة للمؤجر في السماح بالتغيير واجازته رغم ما ينجم عنه أو ما ترتب عليه فعلا من ضرر ^(٢) .

= نفس الموضوع ص ٢٨٣ بند ٩٦١ "ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما ينشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر ، بحيث يصبح الخلف طرفا في العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقة شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها " .

(١) طعن ٣٤٨ س ٢٩ ق جلسة ٦٤/٦/١١ س ١٥ ص ٨١٩ مشار إليه في الموسوعة الذهبية ، حسن الفكهاني ص ٧٢٧ قاعة : ١٣٢٠ " طالما كان هذا الاستخلاص سائغا ومستمدا من وقائع تؤدي إليه ، فإنه لا معقب على المحكمة في ذلك لتعلقه بأمر ضوعي ؛ طعن ٤٠٦ س ٤٣ ق جلسة ٧٧/١/٢٦ س ٢٨ ص ٢٩١ مشار إليه في الموسوعة الذهبية ص ٧٣٦ قاعدة ١٣٢٥ " ولقاضي الموضوع إستخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن نزوله عن الحق " .

(٢) د. منصور مصطفى منصور - عقد الإيجار ، ص ٢١٨ : د. خميس خضر : العقود المدنية الكبرى - ط ٢ ، ص ٨١٦ ؛ د. سليمان مرقس : عقد الإيجار - المجلد الثاني ، ط ٤ ، ١٩٨٥ ، ص ٤٧٦ ؛ د. السنهوري : أوسيط في عقد الإيجار ، ص ٥٢٦ .

وبالتالي فإن التمييز بين ما هو صريح أو ضمني يقوم على إختلاف وسيلة التعبير عن هذه الإرادة الجازمة .

وإذا كان التمييز بين ما هو صريح أو ضمني كوسيلة للتعبير عن الإرادة تظهر أهميته حيث يتطلب القانون أو الإتفاق في التعبير عن الإرادة حتى ينتج أثره أن يكون صريحا ^(١) .
فإنه في مقامنا هذا تتضائل أهمية المظهر الصريح أو الضمني لتعبير المؤجر عن موافقته .

ذلك ، ولقد أشارت م ٩٠ مدني لأهم صور التعبير الصريح ، تاركة تحديد صور التعبير الضمني لتقدير القضاء بحسب ظروف الحال ^(٢) .

(١) أكثر المعايير زيوعا في التمييز بين التعبير الصريح والضمني : هو الاحتكام الى فكرة المؤلف وغير المؤلف في اسلوب التعبير . فما كان مألوفاً ومعتبراً كوسيلة معتادة للتعبير عن الإرادة والكشف عنها كان صريحا . وما كان غير مألوفاً أي ما أتخذ في التعبير عنها وسائل غير موضوعة أصلا للكشف عنها كان ضمنيا حيث يستدل على الإرادة إستنتاجا . بإعتبار أن ظروف الحال تنبئ عن أن موقف معين قصد من إتخاذه إتجاه الإرادة وجهة محددة تتفق مع مقتضى السياق الطبيعي فيمن يصدر عنه هذا الموقف .

بجانب هذا هناك من يرى أن التعبير الصريح هو ما يتم بأسلوب مباشر ، بينما التعبير الضمني يتم بإستخدام الأسلوب غير المباشر في التعبير . ذلك مع إختلاف الفقه والقضاء فيما يدخل من صور التعبير المختلفة ضمن المؤلف أو المباشر أو بالعكس ضمن غير المؤلف وغير المباشر . كما هو شأنهم في خصوص : " إتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود " .

أرجع مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٢ في شأن م ٩٠ مدني .

(٢) م ٩٠ مدني " التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة =

= ولقد قضى في شأن التعبير الصريح بأن " التنازل الصريح هو الذي يصدر من صاحبه في عبارة واضحة تدل على ذلك ولا تحتل التأويل " ^(١). ويعتبر من قبيل الموافقة الصريحة أن يتضمن عقد الإيجار شرطا ينظم أيلولة التغييرات التي يحدثها المستأجر إلى المؤجر في نهاية العلاقة الإيجارية ^(٢).

في المقابل فإن الاستدلال على الموافقة الضمنية ، يقوم على تقصى المواقف الإيجابية الصادرة من المؤجر في ضوء ظروف وملابسات النزاع والتي يستنتج منها إرادته الحازمة في النزول عن الحق ^(٣) .
وبالتالي ، فإن الاستدلال على الموافقة الضمنية يقتضى في نظرنا

= عرفا ، كما يكون بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود ، ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً " .
أنظر في التعليق على هذا النص : د. السنهوري ، مصادر الالتزام ، الوسيط ، ١٩٦٤ ، دار النهضة العربية ، ص ١٨٧ - ١٩٠ : د. عبدالفتاح عبد الباقي : نظرية العقد والإرادة المنفردة ، ١٩٨٤ ، مطبعة نهضة مصر ، ص ٩٤ - ٩٨ .

(١) نقض ٧٥/١/٨ مشار إليه في محمد كمال عبدالعزيز - التقنين المدني في ضوء القضاء والفقهاء ، ١٩٨٠ ، ط ٢ ، مؤسسة روز اليوسف ، ص ٢٤٣ .

(٢) هذه الموافقة الصريحة المشار إليها في المتن هي موافقة مسبقة وعامة ، لكن لا مانع من أن تكون مسبقة ومحددة ، أنظر : د. السنهوري ، عقد الإيجار ، ص ٥٢٦ .

(٣) طعن ٤٠٦ س ٤٣ ق جلسة ٧٧/١/٢٦ مشار إليه في أنور طلبه - عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض ، ١٩٨٥ ، دار المطبوعات الجامعية ، ص ٣٧٥ قاعدة ٦٩٦ .

تحرى إجتماع أمران :

الأول : ثبوت علمه بمشروع التغيير وكيفية إجرائه . أو بواقعة التغيير ^(١) .

الثاني : المواقف الإيجابية الصادرة عن المؤجر والتي تفيد - وإن كان

بطريق غير مباشر - موافقته على إجراء التغيير أو تنازله عن

مسألة المستأجر رغم ما ترتب من ضرر على ما أجراه من تغيير .

ويدخل في إعتبار المحكمة في تحرى ما سبق ، ظهور التغيير وأثره

من عدمه . وهو ما يختلف بحسب ما إذا كان التغيير يتم بالكامل داخل

العين المؤجرة المعدة للسكنى دون مظاهر خارجية خاصة إذا كان المؤجر لا

يسكن ذات العقار أو كان مسافرا بالخارج فترة إجرائه . وبالعكس حيث

يسهل التعرف على حصول التغيير ، بل وتتبع كيفية إجرائه وأثاره ، كما

إذا تعلق الأمر بتغييرات في محل تجاري مفتوح للجمهور ، كما هو الشأن

(١) علما بأننا نرى أنه إذا ثبت علم المؤجر بالتغيير ، فإنه عناية الرجل المعتاد

المنتظرة من الدائن تفرض عليه أن يتحرى أثره وما خلفه من نتائج ، أنظر في

ذلك م ٢٢١ ق مدني في تأسيس انحصار مسئولية المدنية التعاقدية في

الضرر المتوقع " ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من

كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر فيه ،

ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في إستطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل

جهد معقول .

أنظر أيضا م ٥٧٠ مدني في حق المؤجر والتزامه بإجراء الترميمات

المستعجلة ، م ٥٦٧ " ترميمات ضرورية " ، وهو ما يستفاد منه واجب التحري

عن حالة العين التي يفرضها القانون على المؤجر بجانب الالتزام بالتعاون

الإيجابي على عانقهما (م ٥٨٥ في شأن المستأجر) .

في توسيع الباب الخارجي أو عمل سندرة فيه أو تركيب مدخنة فيه ،
خاصة إذا كان المؤجر يقيم بذات العقار .

وبالتالي لا يتصور في تقديرنا أن ينسب للمؤجر الموافقة الضمنية
حيث يثبت أن التغيير قد تم بغير علمه ^(١) أو حيث يثبت أن المستأجر لم
يمد المؤجر بما طلبه من تفصيلات متعلقة بكيفية تنفيذ التغيير كشرط
لإصدار موافقته ، أو حيث لا يعتمد طريقة التغيير من مكتب استشاري
كما هو طلب المؤجر . أو حيث لا يشركه في الإشراف على تنفيذ التغيير
كما ثبت في طلب المؤجر .

وكذا لا تستفاد الموافقة الضمنية من مجرد إستمرار قبض المؤجر
للأجرة الدورية بغير تحفظ ، ما لم يقترن القبض بموقف إيجابي يفيد
تصديقه على أعمال التغيير ^(٢) .

في المقابل يعتبر من قبيل الموافقة الضمنية المسبقة على التغيير ،

(١) طعن ٨٧١ س ٤٥ جلسة ١٣/٢/١٩٨٠ مشار إليه في د. محمد السناري
ص ١٢٠٨ .

(٢) انظر مصر الوطنية مستعجل ١٩٤٢/١٠/٢٩ مشار إليه في د. السنهوري ،
الإيجار ، ص ٥٢٧ ، وقضت محكمة النقض بجلسة ١٨/١/٤٥ مشار إليه في
محمد كمال عبدالعزيز ، ص ٤٧٧-٤٧٨ والقول بأن نية المؤجر قد انصرفت
عن الفسخ باقتضاره على طلب الأجرة في دعوى سابقة هو قول مردود لأن
التنازل الضمني عن الحق لا يثبت بطريق الاستنتاج إلا من أفعال لا يشك في
أنه قصد بها التنازل عنه وليس في المطالبة بالأجرة ، ما يدل على ذلك إذ لا
تعارض بين التمسك بحق الفسخ والمطالبة بالأجرة التي يترتب الفسخ على
التأخر في دفعها .

موافقته على تغيير الغرض الذى أجزت العين من أجله . إذ يعتبر ذلك موافقة عامة علي كل ما يستلزمه التحويل الى الغرض الجديد من تغييرات مادية . لأن إجراء هذه التغييرات تعد نتيجة لازمة لإجراء التغيير في الغرض من الإيجاره ، وبالتالي فإن الموافقة على الغرض الجديد تتضمن لزوما موافقة على ما هو من مستلزماتها ^(١) .

ومن أهم ما يثير المشاكل في العمل ، تحديد دلالة سكوت المؤجر رغم علمه بالتغيير الضار .

أول ما ينبغي الإشارة إليه أنه بينما التعبير الضمني يستدل عليه من خلال أوضاع ومواقف إيجابية ، فإن السكوت هو مجرد وضع سلبي . وبالتالي فالأصل أن السكوت البسيط أو المجرد لا يستفاد منه موافقة ضمنية . إذ لا ينسب لساكت قول ، وطالما أن الإرادة لا تفترض ، فإنه لا يوجد في الموقف السلبي للساكت ما يستدل منه على إتجاه إرادته للقبول دون الرفض .

مع ذلك فقد ينسب للساكت إرادة القبول ، إذا ما لابس سكوته ظروف تسمح بهذا الاستنتاج . على إعتبار أن هذه الظروف اضفت وأسبغت على السكوت دلالة القبول . فكأن هذه الظروف الملابسية هي التي حولت السكوت من موقف سلبي لا دلالة له إلى موقف إيجابي يدل على الإرادة الضمنية بالقبول .

(١) أنظر د. السنهوري ، الإيجار ، ص ٥٢٦ .

وما ورد في م ٩٨ مدني لأظهر صور الظروف الملائسة يعد مرشدا لقاضي الموضوع الذي يظل صاحب القول الفصل في تقدير ما يعد ظرفا ملائسا وتحديد دلالاته وهو في هذا لا يخضع لرقابة النقض طالما كان تقديره سائغا وله أصل في الأوراق .

ونشدد في مقام الإستدلال على موافقة المؤجر من خلال ما يلبس سكوته على أن الأستدلال على هذه الموافقة الضمنية يقتضى تحرى إجتماع ما يلي :

- (١) علم المؤجر اليقيني بالتغيير أيا كانت طريقة علمه ^(١) ، إذ لا عبرة بالسكوت أيا كانت مدته ، السابق على علمه بحدوث التغيير ^(٢) .
- (٢) إستغراق السكوت لفترة معقولة يقدرها القاضي بالنظر لظروف كل حالة على حدة ^(٣) .

بحيث إذا قدرت المحكمة أن الفترة المنصرمة بين العلم بالمخالفة

(١) سواء بإخطار المستأجر له بالتغيير سواء بإخطار شاغلي العقار المتضررين سواء بعلمه الشخصي .

(٢) طعن ٨٧١ س ٤٥ جلسة ١٣/٢/١٩٨٠ مشار إليه في د. محمد السناري ص ١٢٠٨ قاعدة ٧٥٣ " ولا يغير من ذلك تأخر المستأجرين في رفع الدعوى ، فضلا عن أن هذا التأخير لا يمكن أن يعتبر في حد ذاته قبولا لإستعمال العين ، فإن لا دليل على علمهما بحصول هذا التغيير خصوصا وأنهما يقيمان خارج البلاد وبمارسان حق التأخير بوكيل عنهما " .

(٣) أنظر م ١/٩٨ مدني " إذا لم يرفض الإيجاب في وقت مناسب " : أنظر مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٢ .

ورفع دعوى الإخلاء ، تعد فترة قصيرة فإنها لا تستدل من مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها تنازله الضمني عن الحق في طلب الإخلاء لإنتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة . وهو ما كان في خصوصه النزاع الذي مرت فيه مدة سنتان على علم المؤجر بالمخالفة قبل رفعه لدعوى الإخلاء^(١)

في المقابل ، فإنه حيث تكون فترة علم المؤجر بالمخالفة طويلة قبل تحركه برفع دعوى الإخلاء ، خاصة حيث يكون التغيير المادي واضحا للعيان بحيث يسهل الجزم بمعرفة المؤجر بالتغيير ، فإنها تنعي على الحكم المطعون فيه أنه لم يحقق دفاع الطاعن الجوهري من الاستدلال على رضا المؤجر بالتغيير المستفاد من المدة الطويلة المنصرمة بين العلم به ورفع دعوى الإخلاء^(٢) .

إلا أنه من الطبيعي في ظل المعيار المرن للمدة المناسبة للسكوت ، أن يختلف تقدير القضاء . فتارة أعتبرت فترة خمس سنوات فترة

(١) الطعن ١٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ مجموعة النقض س ٣١ ص ٢١٦ قاعدة ٦٠ .

(٢) طعن ٨٦٦ س ٤٦ ق نقض ٧٩/١/١٠ س ٢٠ ص ١٧٠ ومشار إليه في السناري ص ١٢٠٧ قاعدة ٧٥٢ . حيث أجرى التغيير في ١٩٥٧/١١/١ في وقت معاصر لإبرام عقد الإيجار ولم يتحرك المؤجر برفع دعوى نذب خبير إلا في ٧٣/٢/٢٢ . وكان التغيير متمثلاً في تركيب مدخنة على واجهة العقار وتحميم البن داخل المحل .

قصيرة دعت المحكمة إلى أن تقرر ^(١) " مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمناً عن الحق في طلب الإخلاء لإنتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التغيير الإيجابي عن الإرادة ... ولما كان لم يقد الدليل على إتخاذ موقفاً إيجابياً يقطع في الدلالة على قصد التنازل عن حقه في طلب الإخلاء .

ولما كان السكوت عن إستعمال الحق في طلب الإخلال فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنازلاً عن الحق ، فإن النعي يكون على غير أساس " .

وتارة أخرى يعتبر مرور ست سنوات على علمه بالمخالفة قبل تحركه برفع دعوى الإخلاء يفيد الموافقة الضمنية ^(٢) .

وقد يكون سبب اختلاف القضاء في الحالتين رغم تقارب الفترة الزمنية على العلم بالمخالفة قبل رفع دعوى الإخلاء ، هو اختلاف ظروف كل دعوى . وهو ما نرجحه إذ يبين من وقائع الدعوى الثانية أن المؤجر كان يقيم في ذات العقار الكائن به المأجور الذي تم فيه التغيير تحت نظر المؤجر طيلة هذه الفترة .

(١) طعن ١٠٠ س ٤٥ ق جلسة ٧٩/٤/٢٨ مشار إليه في مجموعة النقض س ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧ حيث علم المؤجر بالتغيير من ١٩٦٧ ورفع دعوى اثبات الحالة في ١٩٧١ .

(٢) طعن ٧٨ س ٤٧ ق جلسة ٨٠/٣/٢٦ مجموعة النقض س ٣١ ص ٩٢١ .

(٣) إقتران السكوت بالظروف الملائسة التي يترتب على ملابساتها للسكوت الذي أستغرق فترة معقولة ، ترجيح جانب القبول في حالته . وهو ما تقدره محكمة الموضوع بالنظر للتنظيم القانوني لكيفية اجراء التغيير .

فحيث يستلزم النظام - كما هو الشأن في القانون الفرنسي وصياغتنا المقترحة - إستئذان المؤجر لدى كل تغيير يزعم اجرائه ، فإن مجرد السكوت أيا كانت مدته عقب إستئذان المستأجر لا يفيد الموافقة ، لأن المستأجر في ظل هذا التنظيم كان لينتظر تصريحاً من المؤجر بالقبول في خصوص التغيير الذي يطلبه .

على العكس فإنه حيث لا يتطلب النظام - القانون المصري - طلب الإذن إلا لدى التغيير ، فإنه يستفاد من إخطار المستأجر للمؤجر بالتغيير المزمع وإنصرام فترة معقولة بون اعتراض من المؤجر أو قبل تحركه قضائياً ، فإن ذلك يعد إذناً منه بإجراء التغيير المزمع بما يسقط حقه في الاعتراض لاحقاً . ذلك أن الظروف التي تم في ظلها التغيير - التنظيم القانوني لكيفية إجرائه - تدل على أن الموجب لم يكن لينتظر تصريحاً بالقبول . حيث أن المؤجر لو أنه أراد الاعتراض على ما أبلغ به من تغيير مزمع لسارع بالأعتراض أو لطلب إمداده بمعلومات تفصيلية عن كيفية التغيير قبل إجرائه أو لطلب إعتماذ الطريقة من مكتب إستشاري أو لطلب إتمام التغيير تحت إشرافه ، أو أن يطلب إذناً من القضاء المستعجل

بالدخول للعين المؤجرة لتقدير ما أجراه المستأجر من تغيير بها .
 أما وقد سكت لفترة معقولة دون أن يصدر منه شيء في ذلك رغم
 علمه بعزم المستأجر على إجراء التغيير ، فإن ذلك يفيد قبوله له .
 أما حيث يكون العلم بالتغيير لاحقا لإجرائه فعلا ، فإن على
 المحكمة تحرى الظروف الملائسة للسكوت السابق على التحرك
 برفع دعوى الإخلاء . فإذا أستدللت منها على الموافقة الضمنية
 أعتبرته تنازلا عن الحق ^(١) وإلا احتفظت للمؤجر بحقه في مسألة
 المستأجر لعدم الاستدلال على موافقته الضمنية .

في جميع الأحوال ، فإن التمسك بموافقة المؤجر - الصريحة أو
 الضمنية - على التغيير يعد سببا جديدا (أو يخالطه واقع) لا تجوز
 إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ذلك ما لم تكن عناصره الواقعية
 مطروحة على محكمة الموضوع ^(٢) .

(١) طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق جلسة ٧٩/٩/٦ في أنور طلبه ص ٣١٩-٣٢٠ شأن
 الاستدلال على الموافقة الضمنية على الإيجار من الباطن : حيث علم المؤجر
 بواقعة التأجير من الباطن لسكنه بذات العقار الكائن به محل النزاع ولم
 يعترض عليه . واستلم الأجرة من المستأجر من الباطن ووافق على ما أجراه
 هذا الأخير من ترتيبات بالحانوت .

(٢) طعن ١٤٧٦ س ٤٨ ق جلسة ٨٣/١١/١٤ في مجموعة النقض س ٣٤
 ص ١٦٠٢ ، طعن ٥١٩ : ٩٨٣ نقض ٨٠/٤/١٢ مجموعة النقض ص
 ١٠٧٥ ؛ طعن ١٠٨ س ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٦ في س ٣١ ص ٢٩٧ =

ويقع عبء اثبات نزول المؤجر عن حقه في طلب الإخلاء سواء
 بالموافقة السابقة أو اللاحقة على عاتق من يدعيه وهو المستأجر ، وذلك
 تطبيقاً للقاعدة العامة من أن البينة على من أدعى وأن مقتضى
 الاستصحاب بقاء حق المؤجر قائماً ما لم يقدّم الدليل ممن يدعيه على
 تنازله عنه ^(١) .

فإذا ثبت نزول المؤجر عن حقه في مسألة المستأجر ، لم يكن له أن
 يرجع فيه ، بإعتباره تصرفاً قانونياً صادراً من جانب واحد لا حاجة به
 لقبول المستأجر لإنتاج أثره ^(٢)

= من المقرر أنه لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض بسبب واقعي أو قانوني
 يخالطه واقع - لم يسبق ابدائه أمام محكمة الموضوع .

(١) طعن ٥٨٥ س ٤٧ ق جلسة ٧٩/٥/١٢ في سعيد شعله ص ٣٢٨ بند ٥ ؛
 طعن ١٠٠ س ٤٥ ق جلسة ٧٩/٤/٢٨ في مجموعة انقض س ٣٠ ع ٢ ص
 ٢١٧ .

(٢) طعن ٤٠٦ س ٤٣ جلسة ٧٧/١/٢٦ ص ٢٨ س ٢٩١ .

الباب الثالث

الوسائل الموضوعية لمسألة المستأجر

تطبيقاً للقواعد العامة ، قرر المشرع في م ٥٨٠ مدني وم ١٨/د (٨٨/١٣٦) ، جزاء لخصوص التغيير المادي الضار وعموم إساءة استعمال العين المؤجرة ،^(١) حق المؤجر في طلب الفسخ أو الإكتفاء بطلب التنفيذ العيني بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها .

ولا يطعن في إعتبارنا التغيير المادي الضار - بغير إذن المؤجر - سبباً للإخلاء عدم ذكره صراحة ضمن عبارات نص م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ وأن تشريع إيجار الأماكن أورد أسباب الإخلاء بطريقة حصرية مما لا يجوز إضافة غيرها من المخالفات إليها^(٢) .

ذلك أنه لما كانت النصوص التشريعية تسرى على جميع المسائل

(١) أنظر صور الضرر المحددة في م ١٨/د من ٨١/١٣٦

(٢) في حصرية أسباب الإخلاء أنظر : نقض ١٩٧٧/١٢/٢٨ س ٢٨ ص ١٩٠٢ مشار إليه في عبدالحميد عمران ص ٢١ هامش (١) : الطعنين ١١١٣-١٣٩٤ جلسة ١٤/٥/١٩٨٠ في عبدالحميد عمران ص ٢٦ هامش (١) : طعن ١٥٦٣ س ٤٩ ق جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠ في عبدالحميد عمران ص ٢٧ " البين من إستقراء المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ العقد الذي نشأ صحيحاً ... أثناء سريانه إلا لأحد الأسباب المبينة بالمادة ٣١ من القانون ٧٧/٤٩ على سبيل الحصر لا على سبيل البيان " .

التي تتناولها في لفظها أو في فحواها (م ١/١ مدني) ، فإن النظر في م ١٨/د - ٨١/١٣٦ - يسمح بإعتبار عموم الاستعمال الضار بسلامة المبنى - في حدود الغرض الذي أجزت العين من أجله ^(١) - سببا للإخلاء سواء أصطُحبت بتغيير مادي في العين المؤجرة أو لم يصطُحبت به ^(٢) ، وعلى ذلك لا يجوز إستبعاد التغيير المادي الضار من ضمن عموم إساءة الاستعمال الضار بسلامة المبنى الوارد في م ١٨ ، - كسبب للإخلاء - لأنه لا يجوز تخصيص ما جاء عاما بغير مخصص ^(٣) .

(١) يؤكد ذلك إفراد المشرع - ٨١/١٣٦ - المادة ١٩ لتنظيم ضوابط إستعمال المستأجر للعين المؤجرة في غير الغرض الذي أجزت من أجله وهو ما يقابل م ٥٧٩ مدني . بالمقابلة بالمادة ٥٨٠ مدني التي أقتصرت على تنظيم التغيير المادي في العين المؤجرة في حدود الغرض الذي أجزت من أجله .

(٢) أنظر طنطا الكلية ١٩٧٧/٤/٣١ في الدعوى ٧٤/١١٤ مشار إليه في محمد عزمي ابكري ص ٩٠٩ " عدم إصلاح المستأجر لحنفيات المياه ما أدى الى تسرب المياه وتاكل كل أبواب الحمام والمطبخ " .

(٣) ويمكن تفسير إغفال ذكر المشرع لخصوص التغيير المادي الضار كسبب للإخلاء أنه من باب إعتبار أن الإخلاء كحكم يرتبط بالضرر كسبب وجودا وعندما بغض النظر عن مصدره - أستعمال مصطُحبت أو غير مصطُحبت بتغيير مادي - الذي يعد وصفا غير معتبر لثبوت الحكم .

ويمكن في هذا الشأن المقابلة بين أسلوب تنظيم القانون المدني الذي فصل صور الاستعمال الضار - مع الالتزام بالفرض الأصلي من الإيجار - في نصين ما أقرن منه بتغيير مادي حيث أفرد له م ٥٨٠ وما لم يقترن منه بتغيير مادي حيث خصص له م ٥٨٢ . بينما فضل تشريع إيجار الأماكن - ٨١/١٣٦ - أسلوب التعميم حيث جمع صور الاستعمال الضار جميعا في م ١٨ منه بغير تفصيل لمصدره .

وأحكام القضاء على هذا التفسير حيث تقضى أو ترفض بالإخلاء
 جزاء للتغيير المادي الضار بحسب تبينها لثبوت الضرر من عدمه^(١)
 تتبع التنظيم القانوني للجزاء على التغيير المادي الضار بغير إذن
 المؤجر لإستظهار ما جاء منها موافقا للقواعد العامة وما جاء منها متميزا
 بقواعد خاصة ، نجره من خلال فصول الدراسة الآتية :

الفصل الأول : خيار المؤجر بين طلب الفسخ والتنفيذ العيني .

الفصل الثاني : حتمية إجابة المؤجر لطلبه التنفيذ العيني

الفصل الثالث : طلب المؤجر للفسخ

مطلب أول : لزوم الإعذار

مطلب ثاني : حتمية إجابة المؤجر لطلبه الفسخ في نطاق التشريع

الخاص لإيجار الأماكن .

مطلب ثالث : الحكم النهائي وسيلة اثبات الأستعمال الضار في

نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

مطلب رابع : خصوصية مكنة المستأجر في توقي الفسخ في نطاق

التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

(١) أحكام القضاء المشار إليها فيما سبق في خصوص معيار التغيير المادي - في

الفقه أنظر نفس المعني د. منصور مصطفى منصور، ص ٢١٩ . د.

مصطفى الجمال ص ٤٤٨ ، ص ٥٣٩ . د. عبدالناصر العطار ص ٦٠٦ .

د. توفيق حسني فرج عقد الإيجار في القانون اللبناني ص ٧٥١ - ٧٥٢ .

الفصل الأول

خيار المؤجر بين طلب الفسخ والتنفيذ العيني

للمؤجر الخيار بين طلب التنفيذ العيني بإزالة المخالفة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها دون إنتظار لنهاية العلاقة الإيجارية^(١) ، وطلب الفسخ مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . سواء في ظل صياغة م ٥٨٠ مدني التي أكتفت بالنص على حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني سواء في ظل صياغة م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ التي اكتفت بالنص على حقه في طلب الإخلاء (الفسخ)^(٢) .

أما ثبوت هذا الخيار في ظل صياغة م ٥٨٠ مدني ، فأساسه أن ذكر أحد الخيارين بالتصريح هو ذكر للآخر بالإشارة . بإعتبار أن أحدهما وجها للآخر . أما إختصاص إعادة الحالة إلى ما كانت عليها بالتصريح

(١) انظر الخلط الذي وقعت فيه م ٢/٦٩٤ مدني أردني بين الالتزام بالمحافظة على العين أثناء العلاقة الإيجارية والالتزام بردها بحالتها التي كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية ، وهو ما يبدو من نصها بأنه " فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند إنقضاء الإجارة إعادة المنجور إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك " . أنظر في : إستقلال الالتزامين طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣ سابق الإشارة إليه .

(٢) انظر في هذا المعني د. سمير تناغو ص ٢٢٣ - ٢٢٤ ؛ د. منصور مصطفى منصور ص ٢١٨ ؛ د. السنهوري ص ٥٢٧ ؛ د. سليمان مرقس ص ٤٧٨ .

فمرجه أن التنفيذ العيني للإلتزام يمثل الأصل الذي يقتضيه عنصرى المديونية والمسئولية فى الإلتزام والذى لا يعدل عنه إلا حيث يكون مستحيلا بفعل المدين أو مرهقا له فى غير ما إضرار جسيم بالدائن ويشترط أن يظل مجديا بما يحقق الفرض الأصلي الذى اتجهت إليه الإرادة المشتركة وكان الإلجار عليه لا يمس الحرية الشخصية للمدين ، وبالتالى لا يفسر سكوت النص عن مكنة طلب الفسخ بإستبعاد هذا الحق ، وإنما يكون إحالة للقواعد العامة التى تسمح بهذا الخيار (م ١٥٧ مدنى) .

وهذا ما أكدته محكمة النقض فى غير ما حكم ، حيث قررت " متى أجرى المستأجر تغييرا جوهريا فى العين المؤجرة متجافيا مع طبيعتها أعتبر رغم الإذن الوارد فى صيغة عامة بإجراء التغيير مخلا بالإلتزامه ، وحاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ ، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث إلى نهاية مدة الإلجار ولا مساغ للقول بأن المشرع قصد بإغفال النص على الفسخ فى م ٥٨٠ مدنى أن المؤجر يجب أن ينتظر إلى نهاية الإلجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ العينى والفسخ مع التعويض فى الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة " (١) .

وقضت أيضا بأنه " وقد نصت م ٥٨٠ مدنى عى أنه إذا خالف

المستأجر هذا الألتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى . وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها ، فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره " (١)

أما ثبوت هذا الخيار للمؤجر في ظل صياغة م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ رغم أنها لم تصرح إلا بحقه في طلب الفسخ ، فمؤسس على أنه من يملك الأكثر يملك الأقل . فإذا يحق له المطالبة بالإخلاء - في ظل التشريع المحدد لأسباب الإخلاء على سبيل الحصر - فإن إكتفائه بطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها يثبت له من باب أولى .

(١) طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق جلسة ٨٥/٣/٢٥ س ٣٣ ص ٦٢٩ ؛ طعن ٧٣٠ س ٤٦ ق جلسة ٧٨/١١/٢٢ في سعيد شعله ص ٧١ بند ١ .

الفصل الثاني

حتمية إجابة المؤجر لطلبه التنفيذ العيني

حيث يكفي المؤجر - سواء بمقتضى الإتفاق^(١) سواء بناء على طلبه أمام القضاء^(٢) - بإزالة المخالفة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها ، فإنه يتعين إجابته لطلبه بغير سلطة تقديرية للقاضي . وذلك سواء في نطاق التنظيم القانوني المدني سواء في نطاق تنظيمها بتشريع إيجار الأماكن . ونستند في ذلك لما يلي :

من ناحية : لأن التنفيذ العيني متى كان ممكنا في غير إرهاب للمدين كان من حق الدائن أن يطالب به ومن واجب المدين الوفاء به ، بل

(١) سواء ورد في عقد الإيجار أو في إتفاق لاحق .
 طعن ١٤٧٦ س ٤٨ ق جلسة ١٤/١١/٨٣ س ٣٤ ص ١٦٠١ " البين من الأوراق أن البند السابع من عقد الإيجار يجرى على أن المستأجر غير مأثون بأن يحدث بالمحل هدم أو بناء أو تغيير تفاصيل بدون إذن كتابي من المالك وإن أجرى شيئا من ذلك فيكون ملزما بترجيح المحلات لحالتها الأصلية وبدفع قيمة المصاريف والأضرار والمالك يكون له الحق أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك الإحداثيات أو بجانب منها بدون ملزومية عليه بدفع قيمتها " ... وكان ظاهر هذا البند يعبر عن أن نية المتعاقدين قد أنصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء عليها أو على بعضها دون تحميل المؤجر نفقاتها " .

(٢) سواء لم يكن محددًا في العقد جزاء إتفاقيا على المخالفة سواء كان محددًا لها الفسخ بالشرط الفاسخ الصريح ثم تنازل المؤجر عن التمسك به بإعتبار أن الشرط موضوع لمصلحته .

ويجبر عليه طالما ليس في ذلك مساس بحريته الشخصية (م ٢٠٣ مدني). وهو بهذا النحو مقدم لدى التمسك به على الفسخ إعمالا للقوة الملزمة للعقد التي من مقتضاها أن إعمال العقد وإنفاذه حيث يكون التنفيذ العيني ممكنا ومجديا مقدم على فسخه^(١) (م ١٥٧ مدني).

من ناحية أخرى : لأنه ليس للقضاء أن يقضى بأكثر مما يطلبه الخصوم إعمالا للمادة ٥/٢٤١ من قانون المرافعات وهو ما وجد له تطبيقا في نطاق القانون الموضوعي حيث تطلب المشرع سواء في م ١٥٧ مدني سواء في م ١٨ (٨١/١٣٦) تمسك الدائن المؤجر) بطلب الفسخ .

وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن " ... تحقق الشرط الفاسخ لا يؤدي إلى انفساخ العقد ما دام أن من شرع لمصلحته هذا الشرط لم يطلبه " ^(٢) .

بما مفاده أن الإتفاق على التنفيذ العيني كجزاء إتفاقي على مخالفة

(١) راجع : د. إسماعيل غانم - أحكام الالتزام - ١٩٦٧ - مكتبة عبدالله وهبه ، ص ٩ .

(٢) نقض ١٩٥٦/١٢/١٣ مشار إليه في محمد كمال عبدالعزيز - التقنين المدني في ضوء القضاء والفقهاء - ١٩٨٠ ج ١ ص ٤٦٣ : أنظر تمييز كويتي ، ٨٠/٦/٢٥ طعن ٧٨/٥٠ تجارى مشار إليه في د. عبدالفتاح عبدالباقي ، نظرية العقد والإرادة المنفردة - ١٩٨٤ ، ص ٦٢٦ هامش ١ .

المستأجر بإجراء التغييرات المادية الضارة بغير إذن يلزم المؤجر إعمالا للقوة الملزمة للعقد^(١) . بما لا يجوز معه للمؤجر أن يطالب بالفسخ حيث يبدى المستأجر استعداده لإزالة المخالفة إعمالا للشرط التعاقدى . في المقابل فإن الإتفاق على إعادة الحالة إلى ما كانت عليها كجزء إتفاقي لا يمنع المؤجر من التمسك بالفسخ حيث لا يستجيب المستأجر للإعذار الموجه إليه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه^(٢) . بإعتبار أن الفسخ تقرر كوسيلة تمكّن الدائن من التحلل من العقد الذي يصر فيه المدين على عدم تنفيذ التزامه . حيث أن المدين لا يستطيع أن يحرم الدائن من حقه في طلب الفسخ مع إصراره في نفس الوقت على عدم التنفيذ العيني .

كما أن هذا الجزاء الإتفاقي - بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها -

(١) طعن ١٠٣٢ س ٤٦ ق جلسة ٧٩/٣/٢٤ س ٣٠ ع ١ ص ٩٢٧ " عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها ، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا كان الالتزام الناشء عنها مخالفا للنظام العام أو الآداب محلا أو سببا أو كان مخالفا نص أمر أو ناه في القانون .

(٢) طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق هيئة عامة - جلسة ٨٥/٣/٢٥ س ٢٣ ص ٦٢٩ " فأنذرهما بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه ، ولما لم يستجيبا لطلبه فقد أقام الدعوى بطلب الفسخ ولما كان ما ورد بالبند السابع من عقد الإيجار - بتحديد الجزاء بأنه إعادة الحالة إلى ما كانت عليها - لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر في طلب الفسخ طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن وهو في هذا الصدد القانون ٨١/١٣٦ طالما توافرت شروطه المنصوص عليها بالمادة ١٨/د " .

يلزم القضاء الذي يتعين الالتزام بالإرادة المشتركة للمتعاقدين بإعتبارها تمثل قانون المتعاقدين بغير إمكانية تعديلها أو إعفاء أحدهما منها ^(١) . وهذا ما أكدته محكمة النقض ^(٢) "مفاده م ١/١٥٠ مدني أن القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي ، فلا يجوز له تحت ستار التفسير الإنحراف عن مؤداها الواضح إلى معنى آخر ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ ، إلا أن المفروض في الأصل أن اللفظ يعبر بصدق عما تقصده الإرادة ، وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المعقولة التي تبرر هذا المسلك .

ولما كان ظاهر البند الوارد في عقد الإيجار يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات دون تحميل المؤجر نفقاتها . وكان الحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق م ٢٣/ج من القانون ٦٩/٥٢ التي تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر دون أن يبين في الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع جزاء الفسخ رغم أنه يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن

(١) في غير ما يسمح به القانون شأن : عقود الأذعان ونظرية الظروف الطارئة .

(٢) طعن ١٠٣ س ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٣٠ مشار إليه في السناري ، ص ١٢١٢ قاعدة ٧٥٧ : طعن ١٤٧٦ س ٤٨ ق جلسة ١٤/١١/٨٣ س ٣٤ ص ١٦٠١ ؛ د. سليمان مرقس ص ٢٨١ .

التمسك بالرخصة التي حوّلها إياه التشريع الاستثنائي في كل أو بعض
المواضع التي تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء ، فإنه يكون متعينا
نقضه ^(١) . ذلك ما لم يثبت للمحكمة عدول الطرفين بإتفاق لا حق عن
الإكتفاء بالتنفيذ العيني الى السماح بالمطالبة بالفسخ ^(٢) .

(١) انظر رأي مخالف : د. عبدالناصر العطار - شرح أحكام الإيجار في التقنين
المدني وتشريعات إيجار الأماكن - ط ٢ - ص ٦٠٨ حيث يقرر أن للمؤجر
طلب الإخلاء ولو نص في العقد على جزاء آخر لأن الإخلاء هنا مقرر - في م
١٨ من القانون ٨١/١٣٦ - لإستعمال المستأجر المكان بصورة تضر بالمصلحة
العامّة ، بينما حكم النقض السالف صادر في ظل م ٢٣/ج من القانون
٦٩/٥٢ عند إستعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو
تضر بمصلحة المالك وهو ما يعد مصلحة خاصة يصح لصاحبها التنازل
عنها . من جانبنا ننتقد الرأي السابق على أساس :

- أن الحق في طلب الإخلاء مقرر في الحالتين (في ظل ٦٩/٥٢ ؛ ٨١/١٣٦)
لحماية مصلحة المؤجر وبالتالي فله التنازل عنه سواء بالاتفاق أو بإرادته
المنفردة .

- ثم إن صورة الإستعمال بما يضر بسلامة المبنى - (م ١٨ من ٨١/١٣٦) مما
يشمله عموم م ٥/٢٣ من ٦٩/٥٢ ؛ م ٥/٣١ من ٧٧/٤٩ فيما تقرره من
استعمال ضار بمصلحة المؤجر . بما لا مدعاة معه للتمييز بين الحالتين من
حيث حق المؤجر في التنازل عن حقه في طلب الفسخ . أنظر في تأييد ذلك
محمد عزمي البكري : موسوعة الفقه والقضاء في إيجار وبيع الأماكن الخالية ،
١٩٨٧ ج ١ ، مكتبة باب الخلق ، ص ٩١٩ .

(٢) طعن ١٢ س ٤٩ جلسة ٧٩/١٢/٢٦ في أنور طلبه ص ٣٦٩ بند ٦٨٦
وكان هذا الذي أستند إليه الحكم يستقيم وما أتفق عليه الطرفان أمام الخبير
- من تعهد الطاعن بإزالتها في خلال أسبوع من صدور الحكم الابتدائي وإلا
كان للمطعون عليه حق فسخ عقد الإيجار - بما تضمنته من تعديل لشروط =

علما بأن مطالبة المؤجر التنفيذ العيني لا تحول بينه وبين العدول عنه إلى طلب الفسخ - سواء بطريقة صريحة أو ضمنية^(١) - طالما تم هذا العدول قبل الفصل نهائيا في الدعوى^(٢) ، ما لم يصدر منه ما يفيد التنازل عنه . ولا يعتبر مجرد رفعه الدعوى بالتنفيذ العيني نزولا عن طلب الفسخ^(٣) .

على العكس فإن صدور حكم نهائي - بناء على طلب المؤجر - بإزالته المخالفة يترتب عليه سقوط الحق في طلب فسخ العقد^(٤) .

= العقد فإن النعي لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا في تفسير العقد مما تستقل به محكمة الموضوع " .

(١) نقض ١٩٦٦/١٠/٢٠ طعن ٢٨٤ س ٣٣ ق س ١٧ ص ١٥٥٢ ومشار إليه في د. عبدالفتاح عبدالباقي نظرية العقد ، ص ٦٢٦ هامش ٢ " إذا كان المشتري قد طلب إسترداد ما عجله من الثمن وببراءة ذمته من اسند المحرر بالباقي من هذا الثمن بسبب وجود عيب خفي جسيم في المبيع ، فإنه يكون قد طلب ضمنا فسخ العقد " .

(٢) حكم محكمة الاستئناف الوطنية ١٩٠٠/١/٢٣ ؛ ١٩٠٥/٥/٢٥ ، نقض ٤٦/١/١٧ ؛ نقض ٥٧/٢/٢١ مشار إليها في : د. السنهوري - مصادر الالتزام - ص ٧٩٨ هامش - ٢ - ط ١٩٦٤ - دار النهضة العربية .

(٣) وهو ما تتولى محكمة الموضوع تقديره في ضوء ما صدر عن الدائن - أرجع د. السنهوري ، مصادر الالتزام ، ص ٧٩٧ هامش ٤ - نقض ١٩٥٢/١٢/٢٥ مشار إليه في محمد كمال عبدالعزيز - المرجع السابق ، ص ٤٦٤ .

(٤) طعن ١٦٤٨ س ٥٢ ق جلسة ٨٣/١١/١٧ مشار إليه في سعيد شعله ، ص ٣٥٢ بند ١٦ " صدور حكم نهائي للمؤجر بإزالة الحائط الذي بناه =

والعكس بالعكس فإن للمؤجر قبل الفصل النهائي في الدعوى أن يعدل عن طلب الفسخ الى التنفيذ العيني .

ولا يكفي المستأجر دفعا لطلب المؤجر إزالة المخالفة ، أن يتعهد بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند إنتهاء الإيجار . لما رأيناه من استقلال الالتزام بعدم التغيير الضار بغير إذن المؤجر الذي هو فرع من التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء العلاقة الإيجارية عن التزامه برد العين عند نهاية الإيجار بحالتها التي تسلمها عليها^(١) (م ٥٩١ مدني) .

ونؤكد على أن الاستجابة لطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو لطلب الفسخ أو للتعويض جميعا رهن بثبوت الضرر من جراء التغيير . على إعتبار أن الضرر هو ركن المسؤولية التعاقدية " الذي تدور معه وجودا وعدما . أضف الى أن التغيير غير الضار يعتبر من مقتضيات الحق في الإنتفاع وبالتالي لا يسوغ أن ينسب في إطاره للمستأجر مخالفة لالتزامه بالمحافظة على العين أو بعدم إساءة إستعمالها وهو ما لا يتغير في حالة تضمن العقد للشرط المانع من التغيير على ما رأيناه في

= المستأجر وإعادة بنائه في مكانه الأصلي . أثره سقوط حق المؤجر في طلب فسخ العقد لتنازله عنه ضمنا .

(١) طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ، ص ٥٦٣ . أنظر مع ذلك د. البدرابي ص ٩٠ " ويعتبر التغيير أنه لا يضر بالعين إذا كان المستأجر قد تعهد بإزالته عند انتهاء الإيجار وبإعادة العين كما كانت نون أن يمسه ضرر أو تلف " وهو ما سبق وأن تناولناه بالتعليق في القسم الأول من البحث .

القسم الأول من البحث .

ومفهوم أن تحقق التنفيذ العيني يقتضى إزالة التغيير ورفع ما ترتب عليه من ضرر بحيث يعود الأمر إلى سابق عهده قبل نشوء المخالفة .
 بحيث لا يعتبر التنفيذ العيني متحققا رغم إزالة التغيير اذا ظل الضرر قائما كأثر للمخالفة ^(١) .

ووفقا للقواعد العامة فإن المؤجر كما يستطيع طلب الحكم بإلزام المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها فإنه يستطيع أن يطلب الإذن له بإزالة المخالفة على نفقة المستأجر إعمالا للمادة ٢١٢ مدني ^(٢) .

(١) طعن ٢١٢٧ س ٥٠ ق جلسة ٢٦/١٠/٨٧ س ٢٨ ع ٢ ص ٩١٥ .

(٢) علما بأنه ليس للمؤجر حتى في حالة الاستعجال أن يقوم بإزالة المخالفة بغير استصدار حكم بذلك على خلاف الحال في الالتزام بعمل (م ٢/٢٠٩ مدني) .
 ذلك أن إزالة ما وقع بالمخالفة للإلتزام بالامتناع عن عمل أمر لا يخلو من العنف لا يستساغ أن يقوم به الدائن من تلقائه ... انظر د. إسماعيل غانم - أحكام الالتزام ، ٢٩٦٧ ، ص ١٨-١٩ أضف لما يصادف المؤجر لدخول العين المؤجرة من عتبة مادية وقانونية من كونها في حيازة وحراسة المستأجر بما يحول بينه وبين دخولها بغير إذن إتفاقي أو قضائي وإلا عد مرتكبا لجريمة دخول مسكن بغير إذن .

الفصل الثالث

طلب المؤجر الفسخ

تتبع ما يتميز به التنظيم القانوني لتشريع إيجار الأماكن لمباشرة الحق في الفسخ جزاء لعموم إساءة استعمال العين المؤجرة أو لخصوص إجراء تغييرات مادية ضارة بغير إذن المؤجر ، يقتضى تتبعه من خلال :

مطلب أول : لزوم إعداز المستأجر

مطلب ثاني : حتمية إجابة المؤجر لطلبه الفسخ في نطاق التشريع

الخاص لإيجار الأماكن .

مطلب ثالث : الحكم النهائي وسيلة اثبات الاستعمال الضار في نطاق

التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

مطلب رابع : خصوصية مكنة المستأجر في توقي الفسخ في نطاق

التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

مطلب أول

لزوم إعدار المستأجر

في شأن العلاقة الإيجارية الخاضعة للتشريع اخاص لإيجار الأماكن لم يكن ليثور شك حول لزوم إعدار المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل طلب الإخلاء في ظل القانون ٧٧/٤٩ لتصريح م ٣١/ج بلزومه .

بصدور القانون ٨١/١٣٦ الذي خلت مادته م ١٨/د من الإشارة للإعدار ، ثار الخلاف حول لزومه .

حيث أتحه رأي ^(١) إلى استمرار لزوم الإعدار لعدم ورود في القانون ٨١/١٣٦ ما يفيد تعديل القانون ٧٧/٤٩ في إستلزامه الإعدار ، بل أن القانون ٨١/١٣٦ جاء ليكمل القانون ٧٧/٤٩ بإضافته وجوب استصدار حكم نهائي مثبت للأستعمال الضار كضمانة إضافية لإستلزام إعدار المستأجر .

في المقابل : ذهب غالبية الفقه إلى أنه لا محل لإستلزام الإعدار قبل طلب الإخلاء في ظل القانون ٨١/١٣٦ إستنادا إلى ما يلي :

(١) د. محمد حسين منصور : أحكام قانون الإيجار ، دار الجامعة الجديدة ، ص

(١) عدم اشتراط القانون ٨١/١٣٦ للإعذار^(١) .
 (٢) ما أسطرزه القانون ٨١/١٣٦ من إستصدار حكم نهائي مثبت للأستعمال الضار يغنى عن استلزام الإعذار . إذ الفرصة متاحة أمام المستأجر لإزالة المخالفة خلال الفترة التي يستغرقها إستصدار الحكم المثبت للاستعمال الضار^(٢)

(٣) الإصرار على تطلب الإعذار فيه مغالاة في حماية المستأجر رغم مخالفته لإلتزامه^(٣) .

(٤) لا ضرورة للإعذار على إعتبار أن تنفيذ الإلتزام صار غير مجديا بفعل المدين وفقا لما تقرره م ١/٢٢٠ مدني^(٤) .

من جانبنا نرى أن مناقشة الأمر لا بد أن تتم على مستويين :

المستوى الأول : لزوم الإعذار من عدمه .

المستوى الثاني : كيفية إتمام الإعذار .

إذا ما أسهل من الإستدلال على تحقق الإعذار ، بإعتباره تعبيراً عن الإرادة القاطعة للدائن المؤجر في عدم تسامحه فيما صدر عن المدين

(١) عبدالحميد عمران ص ٢١٨ : فتحي حسن مصطفى ص ٦٨ ؛ د. عبدالناصر العطار ص ٦٠٨ .

(٢) د. سليمان مرقس : شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - ط ٨ - ١٩٨٣ ج ٢ ص ٢٧٨ .

(٣) د. رمضان محمد محمد عبدالعال : الرسالة السابقة بند ٢٤٨ .

(٤) د. عبدالناصر العطار ص ٦٠٨

المستأجر وتحميله تبعة التقصير وتكليفه بالوفاء ، من صحيفة دعوى إستصدار الحكم بثبوت الاستعمال الضار على مستوى العقود الخاضعة للتشريع الخاص لإيجار الأماكن أو من صحيفة دعوى الفسخ سواء في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن سواء في نطاق القانون المدني .

أما على مستوى لزوم الإعذار ، فإننا لا نقبل ما قرره الرأي الأول من بقاء الإعذار لازماً إستناداً لما جاء في م ٣١/ج من القانون ٧٧/٤٩ إعتماًداً على أن القانون ٨١/١٣٦ إنما جاء لتكاملته وليس لإلغائه أو تعديله .

إذ ورد صراحة في عجز م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ ما نصه " وتلغى م ٣١ من القانون ٧٧/٤٩ وذلك إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون " - لكننا نرى أن عدم إشارة م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ للإعذار يعد من باب السكوت عن تنظيمه بما مقتضاه ضرورة الاحتكام في شأنه للقواعد العامة الواردة في القانون المدني سواء في شأن لزومه لدى المطالبة بالتنفيذ الجبري أو المطالبة بالفسخ سواء في شأن مسقطاته سواء في خصوص كيفية تحقيقه .

أما عن لزومه : فإننا نرى لزوم إعذار المؤجر للمستأجر قبل طلبه التنفيذ العيني الجبري سواء في نطاق القانون المدني سواء في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن . ونستند في ذلك على صراحة نص المادتين ٢٠٣ : ٢١٨ مدني .

على إعتبار أن دعوة المدين للتنفيذ الإختياري بتكليفه بالوفاء عن طريق

الإعذار أولى بأن يبدأ به قبل الشروع في التنفيذ الجبري لما في هذا الأخير من قهر للمدين في غير مبرر .

كما أنه من الطبيعي عدم تحريك عنصر المسؤولية في صورة طلب التنفيذ العيني الجبري إلا بعد إنقطاع الرجاء في قيام المدين بالتنفيذ الاختياري للالتزام وهو ما يحققه تكليفه بالوفاء عن طريق الإعذار .

كذلك فإننا نرى لزوم إعذار المستأجر قبل التمسك بالفسخ القضائي سواء في نطاق القانون المدني سواء في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

ونستند في ذلك من ناحية إلى أن مجرد إمتناع المدين عن التنفيذ لا يثبت له وصف الإخلال القانوني المبرر لعنصر المسؤولية ، إلا بنفي تسامح الدائن وهو ما يتكلف به الإعذار الذي يتضمن دعوة المدين للتنفيذ الإختياري المطابق مع تحميله تبعة التقصير والقطع بعدم تسامح الدائن وعزمه على تحريك عنصر المسؤولية في صورة التنفيذ الجبري أو في صورة الفسخ .

كما نستند من ناحية أخرى لصريح نص م ١٥٧ مدني على إعتبار أن الدعوة للتنفيذ الإختياري للعقد أولى من المسارعة لحله إحتراما للقوة الملزمة للعقد ، طالما ظل تنفيذه مجديا ومحققا للغرض الأصلي المقصود من التعاقد .

ذلك أن الإبتداء بتنفيذ العقد إختيارا والدعوة له وعدم العدول عنه

للفسخ ليس فقط ملزما للمدين ^(١) وإنما كذلك للدائن .
 إذا لا يقبل من الدائن أن يسارع للتمسك بالفسخ طالما ظل تنفيذ
 الالتزام مجديا وممكنا ومحققا للغرض الأصلي منه . وهو ما يفسر إجبار
 الدائن على دعوة المدين للتنفيذ الإختياري ^(٢) - وهو ما يتكلف به الإعذار -
 قبل طلب الفسخ . وإلا كانت دعواه اتي لا تتضمن تكليفا بالوفاء مالها
 الرفض ^(٣) لمباشرتها بما يتعارض مع إعتبرات حسن النية ومخالفة للقوة
 الملزمة للعقد ولما يداخلها من تعسف في مباشرة الحق في الفسخ ، ^(٤) ما

(١) إذ قبول الفسخ من المدين أو حتى قبول التنفيذ بمقابل منه حيث يكون التنفيذ
 العيني ممكنا ومجديا وغير مرهق له في غير مساس بحريته الشخصية ، يمكنه
 من التخلص من القوة الملزمة للعقد . أنظر مذكرة المشروع التمهيدي " إذا
 كان تنفيذ الإلتزام يدخل في حدود الإمكان فمن حق الدائن أن يستأديه ومن
 حق المدين أن يعرض القيام به ، وليس يجوز العدول عن هذا التنفيذ الى طريق
 التعويض إلا بتراضى المتعاقدين . ذلك أن التعويض لا ينزل من التنفيذ العيني
 منزلة الإلتزام التخييري أو البدلي " - أنظر م ٢٠٩ - ٢١٠ - ١٢١٢ مدني
 - أضيف إلى مكتة المدين في توقي الفسخ بقيامه بالتنفيذ الإختياري قبل الحكم
 النهائي في دعوى الفسخ .

(٢) أضيف للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع في تقدير كفاية أسباب الفسخ لدى
 طلبه .

(٣) طعن ٥٤٤ س ٤٨ ق جلسة ٧٩/١/٢٥ " ومن ثم فلا يعد إعذارا إعلان
 المشتري بصحيفة دعوى فسخ البيع لإخلاله بتنفيذ التزام من التزاماته إلا إذا
 أشتملت صحيفتها على تكليفه بالوفاء بهذا الألتزام " .

(٤) إن الذي شرع لتخليص الدائن من عقد أستحال فيه تنفيذ الإلتزام بخطأ المدين
 وإصراره ولم يشرع ليكون وسيلة لتخليص الدائن من العقد الذي يعرض =

لم يستدرك الدائن موقفه بإعذاره المدين أثناء سير الخصومة وقبل الحكم النهائي في دعوى الفسخ ^(١).

ولا يصح في رأينا القول أن موجب سقوط واجب الإعذار يتحقق في حالة إجراء المستأجر للتغيير ضار بغير اذن المؤجر لدخول هذه الحالة ضمن عموم نص م ١/٢٢٠ مدني : من أن " تنفيذ الالتزام أصبح غير مجديا بفعل المدين . تأسيسا - لدى أنصار هذا الرأي - على أن الإعذار إذا كان لازما لنفي تسامح الدائن لدى تقصير المدين في تنفيذ التزامه ، فإنه لا يحتاج إليه عند إمتناع المدين عن تنفيذ إلتزامه وهو ما يتحقق لدى إخلاله بإلتزامه بالإمتناع عن عمل .

في رأينا لا يصح إعتبار إخلال المستأجر بإلتزامه بالامتناع عن كل تغيير ضار مما يدخل بطريقة مطلقة ضمن مفهوم عدم حيوى تنفيذ الالتزام إختياريا بما يسقط واجب الإعذار .

إن قد يظل تنفيذ الإلتزام - إختياريا - مجديا محققا للغرض الأصلي المقصود بالنظر لقصد المتعاقدين وطبيعة الأشياء وظروف التعامل والعرف

= المدين تنفيذه بطريقة مجدية محققة للغرض المقصود من التعاقد بعد تكليفه بالوفاء .

(١) بإعتبار أن مناط صحة الإجراء رهن بتحقق الغرض منه . فإذا كان الأصل أن يتم الإعذار بإجراء مستقل قبل رفع دعوى الفسخ فإنه يكتفى بالإستدلال عليه من صحيفة دعوى الفسخ التي تتضمن تكليفا بالوفاء أو بتحقيقه أثناء سير الدعوى وقبل الحكم فيها . فإذا أصر المدين على عدم التنفيذ الإختيارى أستحق الحكم بالفسخ .

الجاري رغم أن ما صدر من المستأجر هو إخلال بالتزامه بالامتناع عن عمل في صورة إجراء للتغيير الضار بغير إذن المؤجر ، وبالتالي يظل الإعذار واجبا . وهو ما يقدره قاضى الموضوع بحسب كل حالة على حده . كما هو الشأن في جدوى إزالة حظيرة الدواجن التى أنشأها المستأجر في الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة وجدوى العودة بالسلم الخلفي لوضعه الطبيعي المعد للاستعمال المشترك لجميع شاغلي العقار بإزالة إلحاقه للعين المؤجرة . ولا تتعارض جدوى تنفيذ الالتزام مع القضاء بالتعويض جبرا للضرر الذي تحمله المؤجر خلال الفترة السابقة لإعادة الحالة الى ما كانت عليها . وعلى العكس فقد يتضح من ظروف الحال أن تنفيذ الالتزام صار غير مجديا . كما لو كان إزالة التغيير الذي تم بغير إذن المؤجر لا يزيل الضرر الذي تخلف عنه ^(١) .

كما هو الحال في الضرر الذى أثر على الأساسات ، من جراء التعلية غير المشروعة ، والذي يظل قائما رغم إزالة التعلية ، بما يسقط واجب الإعذار .

- أضف إلى أن القول بسقوط واجب الأعدار في جميع حالات الإخلال بالامتناع عن عمل بجانبه الصواب لتصور تسامح المؤجر فيما أحدثه المستأجر من تغييرات ولو ضارة وهو ما يتكلف الإعدار بنفيه ولا يصح

(١) سواء كان ضررا بالبنى أو ضررا بعموم المصلحة المشروعة للمؤجر على ما قدنا سلفا في معيار التغيير المادي الضار .

إفترض سخطه وعدم رضائه به في جميع الأحوال^(١) .
 أخيرا فإنه تنطبق القواعد العامة في كيفية تحقق الأعذار سواء بإنذار
 على يد محضر سواء بما يقوم مقامه من أي ورقة رسمية يدعوه فيها
 للوفاء ويسجل عليه تبعة تقصيره . كما يتحقق ويستدل عليه من إعلان
 صحيفة دعوى الفسخ لدى تضمنها تكليفا بالوفاء . وكذا يستدل عليه -
 في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن - في صحيفة دعوى
 إستصدار الحكم بثبوت الاستعمال الضار المتضمنة تكليفا بالوفاء .
 يظل الإعذار لازما في حالة الفسخ الإتفاقي إعمالا للشرط الفاسخ
 الصريح على ما جاء في م ١٥٨ مدني . سواء أقتصر مقتضى الشرط
 على سلب القاضي سلطته التقديرية في تقدير كفاية أسباب الفسخ^(٢) . إذ
 لا تعارض بين إعذار الدائن للمدين وتكليفه بالتنفيذ الاختياري وبين
 المطالبة بفسخ العقد بعد ذلك في حالة عدم استجابته لمقتضى الإعذار .
 لأن الإعذار لا يعتبر تنازلا عن المطالبة بفسخ العقد ، بل إن لزوم توجيهه
 للمدين هو نتيجة لضرورة إستنفاد الأعمال الإختياري لعنصر المديونية
 بالتحقق من انقطاع الرجاء في التنفيذ الإختياري وهو ما يتكلف به
 الاعذار قبل أعمال عنصر المسؤولية على ما أتفق عليه من حتمية الفسخ

(١) انظر ما سبق صدر موافقة المؤجر على التغيير الضار سواء كانت موافقة

مسبقة أو لاحقة .

(٢) مع استمرار لزوم استصدار حكم به كحكم منشاء .

لدى ثبوت الأخلال. فكأن حتمية الفسخ كصورة لإعمال عنصر المسؤولية لا ينفى ضرورة إستباقه باستنفاذ الأعمال الإختياري لعنصر المديونية وهو ما يتكلف به الإعدار^(١).

وكذا يكون الإعدار لازما حيث ينص في الشرط الفاسخ الصريح على إعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي .
وحيث يكون الحكم في حالة منازعة المدين لشروط أعمال الشرط حكما كاشفا لما سبق وأن قدمناه من أن التمسك بالفسخ كأعمال لعنصر المسؤولية لا تجوز مباشرته إلا لدى ثبوت إخلال المدين بإلتزامه إخلالا نهائيا وهو ما يتحقق لدى انقطاع الرجاء في تنفيذه لالتزامه اختيارا وهو ما يتكلف به الإعدار^(٢).

الحالة الوحيدة التي لا يكون فيها الإعدار لازما هي حالة إقتران

(١) نقض مدني ٤٨/١٢/٢٣ مجموعة عن ج ٥ (ص ٦٨٨) مشار إليه في السنهوري : مصادر الإلتزام - ١٩٦٤ - ص ٨١٢ " ومفهوم هذا بلا شبهه أن البائع بإنذاره يجب عليه اذا أختار الفسخ أن يعذر المشتري بإنذاره أي يكلفه بالوفاء . فإذا لم يدفع كان البائع في حل من أعمال خياره في الفسخ وإذن باطل زعم المشتري أن الإنذار الموجه اليه من البائع بوفاء التزاماته في مدى اسبوع وإلا عد العقد منسوخا من تلقاء نفسه يجب إعتبره تنازلا من البائع عن خيار الفسخ . فإن ذلك الإنذار واجب قانونا لإستعمال الشرط الفاسخ الصريح ."

(٢) د. السنهوري : الوسيط - مصادر الإلتزام ص ٨١٣ نقض ١٩٤٨/١٢/٢٣ سابق الإشارة إليه " فإذا أراد الدائن اعمال الشرط وجب عليه تكليف المدين بالوفاء - فإذا لم يتم بالوفاء بعد هذا الإعدار انفسخ العقد من تلقاء نفسه ."

الشرط الفاسخ الصريح - في نطاق القانون المدني بالشرط الصريح المعفى من الإعذار. بإعتبار أن الإعذار مقرر لمصلحة المدين فيجوز له التنازل عنه ^(١). علما بأن هذا الشرط المعفى من الإعذار غير معتبر في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن الذي يستلزم بنص أمر سبق استصدار حكم نهائي مثبت للأستعمال الضار الذي يعتبر بذاته محققا للإعذار على ما قدمنا .

(١) د. السنهوري : مصادر الالتزام ص ٨١٥ .

مطلب ثانبي

حتمية إجابة المؤجر لطلبه الفسخ في نطاق
التشريع الخاص لإيجار الأماكن

حيث لا يثبت للتغيير المنسوب للمستأجر - والذي كان مناسبة لرفع دعوى الفسخ - وصف التغيير الضار ، فإن طلب المؤجر مآله الرفض حتما سواء في نطاق القانون المدني سواء في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن على إعتبار أننا عندئذ بصدد مباشرة المستأجر لحقه ، وليس بصدد إخلال لإلتزام من إلتزاماته . وبالتالي يكون التمسك بالفسخ غير مصادف لمحله ومتعين رفضه .

لكن سرعان ما يختلف مصير طلب الفسخ حيث يستند لما أجراه المستأجر من تغيير مادي ضار ، في إطار القانون المدني عنه في إطار تنظيم العلاقة الإيجارية بالتشريع الخاص لإيجار الأماكن . ففي إطار تنظيم القانون المدني للعلاقة الإيجارية فإن مباشرة الحق في الفسخ يتم وفقا للقواعد العامة لتنظيم الفسخ القضائي على ما جاء في م ١٥٧ مدني والذي يقوم على السلطة التقديرية للقضاء لجسامة المخالفة المنسوبة للمدين وتقدير أثر المخالفة على الغرض الأصلي المقصود بالعقد وتقدير مصلحة الدائن في التحلل من العقد - كما هو طلبه - الذي أخل فيه المدين بإلتزامه بالمقابلة بمصلحة المدين في الإبقاء على العقد وإمهاله لتنفيذ التزامه عينا .

وهو ما درجت عليه محكمة النقض بقولها "تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها ، ونفي التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من شأن محكمة الموضوع ، ولا دخل لمحكمة النقض فيه متى أقيم على أسباب سائغة" (١) .

وهو ما يمثل رقابة قضائية على حق الدائن في المطالبة بالفسخ لدى إخلال المدين بالتزام من التزاماته . وهو ما يجب أن تتم مباشرته في إطار مبدئي حسن النية (٢) وعدم جواز التعسف في استعمال الحقوق (٣) . بحيث يرفض القضاء طلب الفسخ إكتفاء بإمهال المدين لتنفيذ التزامه

(١) نقض ١٧/٢/١٩٧٠ مشار اليه في محمد كمال عبدالعزيز - التقنين المدني في ضوء القضاء والفقہ - ١٩٨٠ - مؤسسة روز اليوسف ، ص ٤٦٧ .

(٢) الذي من أهم نتائجه أنه حيث يتحقق الغرض الأصلي المقصود من الإلتزام فلا يوجد مبرر للفسخ . فالإبقاء على العقد خير من هدمه بغير مقتضى . وهو ما وجد تطبيقه في م ٢/١٢٤ مدني - م ١٢٩ مدني - م ٤٢٥ مدني - م ١٥٧ مدني : حيث لا داع للحكم بالفسخ سواء حيث يكون التنفيذ العيني ممكنا ومجديا سواء حيث يبأدر المدين بالتنفيذ العيني قبل الحكم النهائي في دعوى الفسخ .

(٣) وإلا لكان مقتضى حتمية اجابة الدائن لطلبه الفسخ فتح الباب أمامه للتحلل من العقد ونقضه بالإرادة المنفردة لدى أهون مخالفة من جانب المدين . وهو ما يخالف مقتضى الإرادة المشتركة للمتعاقدين في الإبقاء على العقد وإعماله طالما ظل تنفيذه ممكنا ومحققا للغرض الأصلي المقصود من التعاقد أو حيث يكون ما لم ينفذ من الإلتزام قليل الأهمية بالنسبة لما نفذ منه في جملته . وهو ما تبناه المشرع في شأن نظرة الميسرة م ٢/٣٤٦ مدني ، ويقوم عليه تنظيم مباشرة الحق في الفسخ م ١٥٧ مدني .

عينا أو بمقابل بحسب الأحوال كلما ظل تنفيذ الالتزام ممكنا ومجديا أو حيث يكون ما لم ينفذ من الألتزام قليل الأهمية بالنسبة لما نفذ منه في جملة .

وهو ما أستقرت عليه محكمة النقض في قولها بأنه " إذا لم يشترط الفسخ بنص العقد فإنه يكون خاضعا لتقدير قاض الموضوع ، يحكم به أو يمنح المدين أجلا للوفاء بالالتزام ... " (١) .

وما قررته " بأنه لما كان القانون لا يوجب على القاضي في خصوص الشرط الفاسخ الضمني أن يقضى به وإنما خوله سلطة تقديرية أن يحكم به أو يعطى المدين مهلة للقيام بتنفيذ الألتزام في غضونهما وإلا أعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، فإن الحكم لا يكون مخطئا إذا قضى بإلزام المدين بدفع الباقي من الثمن في ظرف مدة معينة وإلا أعتبر التعاقد مفسوخا من تلقاء نفسه " (٢) . وبالتالي فليس هناك ما يمنع قانونا في إطار تنظيم القانون المدني للعلاقة الإيجارية رغم ثبوت وصف التغيير الضار أن ترفض المحكمة طلب الفسخ إكتفاء بالحكم بالتنفيذ العيني مع التعويض إن كان له محل إعمالا لمبدأي حسن النية وعدم التعسف في إستعمال الحق (٣) .

(١) ١٩٧٢/١٠/٢٦ في محمد كمال عبدالعزيز ، ص ٤٦٨ .

(٢) ١٩٥٠/٣/٢٣ في محمد كمال عبدالعزيز ، ص ٤٦٨ - ٤٦٩ .

(٣) نفس الاتجاه د. سليمان مرقس - عقد الإيجار ، ط ٤ - ١٩٨٥ =

ذلك ما لم يتضمن عقد الإيجار شرطا فاسخا صريحا كجزاء
 إتفاقي على التغيير الضار بغير إذن المؤجر تطبيقا للقاعدة العامة الواردة
 في م ١٥٨ مدني حيث يترتب على الشرط الفاسخ الصريح^(١) على ما
 جاء بمذكرة المشروع التمهيدي حرمان العاقد من ضمانتين :
 (١) العقد يفسخ حتما دون أن يكون لهذا العاقد^(٢) بل ولا للقاضي خيار
 بين الفسخ والتنفيذ^(٣) .

= ص ٤٧٩ - ٤٦/٥/٢ في محمد كمال عبدالعزيز ، ص ٤٧٢ " فالشرط
 الفاسخ الضمني لا يستوجب الفسخ حتما إذ هو يخضع لتقدير القاضي
 والقاضي أن يمهل المدين حتى بعد رفع دعوى الفسخ عليه ... "

(١) حيث يتعين لثبوته أن تكون دلالة العبارات واضحة على قصد المتعاقدين في
 وقوع الفسخ بقوة الاتفاق دون حاجة الى اللجوء الى القضاء وإستصدار حكم
 به وهو ما يميز الشرط الفاسخ الصريح عن الشرط الفاسخ الضمني الذي لا
 يسلب القضاء سلطته التقديرية نقض ١٩٤٦/٥/٢ ؛ ٣٦/٤/٢ في محمد
 كمال عبدالعزيز ص ٤٧٢ " شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمني يختلفان
 طبيعة وحكما فالشرط الضمني لا يستوجب الفسخ حتما إذ هو خاضع لتقدير
 القاضي ... أما الشرط الفاسخ الصريح فهو يوجب الفسخ حتما فلا يملك
 معه القاضي إمهال المشتري المتخلف عن أداء الثمن . "

(٢) غير أن هذا الاتفاق لا يحرم المدين من المنازعة في تحقق الشرط ، كما لا يعفى
 القاضي من واجبه في التحقق من تحقق موجب أعماله - محمد كمال
 عبدالعزيز ، ص ٤٧٩ .

(٣) ويجب على المحكمة من جانبها أن تفسح عما إذا كانت قد أسست قضائها على
 الفسخ القضائي أم الإتفاقي . نقض ٤٧/١٢/٢٧ مشار إليه في =

(٢) ويقع الفسخ بحكم الاتفاق دون حاجة للتقاضى^(١)

وباعتبار أنه شرط مقرر لمصلحة الدائن فإنه يبقى له الخيار بين التمسك بإعمال أثره وبين المطالبة بالتنفيذ العيني .^(٢) ما لم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمنا .^(٣) وفي جميع الأحوال يقع عليه عبء اثباته عند

= محمد كمال عبدالعزيز ص ٤٧٢ " إذا دفع بسقوط الحق في التمسك بالشرط الصريح الفاسخ ولم يرد الحكم على ذلك إلا بمجرد الإشارة الى طلب الفسخ مطلقا دون بيان للمراد منه هل هو الفسخ الصريح أو الفسخ الضمني فهذا يكون قصورا في التسبب يعيب الحكم ويوجب نقضه " .

(١) وفي حالة المنازعة في تحقق موجبه فإن الحكم القضائي يكون كاشفا وليس منشئا على عكس الحال في الفسخ القضائي ، محمد كمال عبدالعزيز ، ص ٤٧٨ .

(٢) نقض ١٩٤٥/١/١٨ في محمد كمال عبدالعزيز ص ٤٧٧ - ٤٧٨ " إذا كان العقد مشروطا فيه أنه اذا خالف المستأجر أي شرط من شروطه فللمؤجر إعتبار العقد مفسوخا بمجرد حصول المخالفة بدون احتياج إلى تنبيه رسمي أو تكليف بالوفاء وله الحق في تسلم العين بحكم يصدر من قاضي الأمور المستعجلة فهذا شرط فاسخ صريح يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ولا يبقى له في إعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا أن يتحقق من حصول المخالفة التي يترتب عليها ولا يؤثر في مدلول هذا الشرط وأثره القانوني أن يكون التمسك به من حق المؤجر وحده لأنه في الواقع موضوع لمصلحته هو دون المستأجر "

(٣) نقض ٧٨/٤/١٩ ص ٢٩ في عبد الحميد عمران ص ٥٦ هامش ٣ " اذا تضمن العقد شرطا فاسخا فإنه يلزم حتى يفسخ بقوته أن يثبت قيام عدم العدول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه . =

التمسك به ^(١) .

فهل خرج التشريع الخاص لإيجار الأماكن عن هذا الأصل العام في شأن السلطة التقديرية للقضاء في تقدير أسباب الفسخ وكفايتها ؟ ذهب اتجاه ^(٢) : إلى أن القضاء بالإخلاء يظل جازيا للقاضي الذي له أن يرفض القضاء به إذا رأى أن المخالفة بسيطة خاصة إذا سارع المدين بإزالتها ولم تتكرر منه بعد ذلك ^(٣) .

ويعمم هذا الاتجاه رأيه على جميع أسباب الأخلاء المنصوص عليها في م ١٨ (٨١/١٣٦) عدا السبب الوارد في الفقرة أ منها والخاصة بالإستناد في طلب الإخلاء للهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط . على اعتبار أن سبب الإخلاء في هذه الحالة لا يتعلق بمصلحة

= فإن كان وقوع الفسخ مرتبطا بالتأخير في سداد قسط من الثمن في الموعد المحدد له ، وتبين أن البائع قد أسقط حقه في إستعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لمصلحته عند التأخر في سداد أقساط الثمن في مواعيدها بقبوله السداد بعد تلك المواعيد منبئا بذلك عن تنازله عن أعمال الشرط الصريح الفاسخ ، فلا يكون له عند تأخير السداد في المستقبل إلا المطالبة بالفسخ القضائي .

(١) نقض ٥٢/٤/١٠ في محمد كمال عبدالعزيز ص ٤٧٥ .

(٢) المستشار محمد عزمي البكري - موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية - ط ٣ - ج ١ - ١٩٨٧ - مكتبة باب الخلق - ٩٢١ ؛ ص ٥٨٨ .

(٣) ويضربون مثلا لذلك بالحكم نهائيا بإدانة المستأجر في جنحة وضع نواجن بشرفات السكن .

المالك وحده ، وإنما يتعلق بسلامة الجيران والمارة وبالتالي يمثل رفض طلب الإخلاء تهديدا لمصلحة المجتمع ومخالفة للنظام العام .

ويتأسس هذا الإتجاه على ما يلي من الحجج :

[١] الإعتراف للقضاء بالسلطة التقديرية في تقدير طلب الفسخ يستجيب لإعتبارات العدالة التي تسمح له بتقدير المخالفة المنسوبة للمستأجر والتي قد تكون بسيطة أو غير متكررة أو مبادرة المستأجر لأزالتها أضف الى أن القول بوجوب الإخلاء لدى تحققه سببه - الوارد في م ١٨ - لا يراعى ما تعاني منه البلاد من أزمة إسكان خانقة .

[٢] ليس في النصوص الخاصة ما يسلب القاضي سلطته التقديرية المقررة في القواعد العامة - بتقدير كفاية أسباب الفسخ ^(١) . ويشير هذا الرأي في معرض تأييد وجهة نظره لبعض أحكام النقض التي رفضت الحكم بالإخلاء والتي جاء في أسبابها " إلا أن هذا النص - م ٢ من القانون ٤٧/١٢١ والمقابلة م ٢٢ .

(١) زنظر د. عبدالناصر العطار : شرح أحكام الإيجار - ط ٢ - ص ٦٠٩ حيث يقرر " إذا كان بعض الفقهاء وأحكام النقض تذهب إلى أنه ليس للقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ والإخلاء في هذه الحالة وما يماثلها ، إلا أننا نجد القضاء يستعمل سلطته التقديرية في مدى ثبوت إستعمال المكان المؤجر أو سماحه بإستعماله بصورة تضر بالمصلحة العامة " .
في رأينا أن ما أورده د. العطار يفيد أن للقضاء سلطة تقديرية في تقدير وقوع المخالفة وهو ما ليس محلا للخلاف ، لكنه لا يقطع برأي في شأن السلطة التقديرية للقضاء في إيقاع جزاء الفسخ لدى ثبوت المخالفة وهو ما يدور النقاش بصدده .

(ج) ٦٩/٥٢ - جاء خلوا مما يقيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه .^(١) قبل عرض الرأي الآخر الذي تؤيده فإنه من المفيد توجيه النظر إلى أن أحكام النقض التي أستند إليها الاتجاه الأول كان في غير محله .

إذ بينما الحكم الأول كان المرجع فيه لرفض الحكم بالإخلاء يرجع لعدم ثبوت وصف التغيير الضار فيما نسب للمستأجر وليس للسلطة التقديرية^(٢) المدعى بها .

أما ما أورده ذات الحكم في شأن السلطة التقديرية في تقدير أسباب الفسخ على ما سبق ذكره ، فمرجهه رغبة المحكمة في التأكيد على أن مناط الحكم بالإخلاء هو ثبوت الضرر - كسبب محدد بالنص للإخلاء - الذي لا ينفي لزومه الشرط المانع من التغيير . حيث ورد في أسباب ذات الحكم " فإذا انتفى الضرر ارتفع الحظر ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد منعاً صريحاً لإجراء أي تغيير في العين المؤجرة ، لأن

(١) طعن ٤٥٦ س ٤٣ جلسة ٧٦/٥/١٩ مشار إليه في د. محمد السناري ص ١١٧٨ قاعدة ٧٢٧ - طعن ٥٧٠ س ٤٤ ق بجلسة ٧٨/٦/٢١ س ٢٩ ص ١٥٠٥ والذي يشير إليها البكري ص ٥٨٩ .

(٢) إذ السلطة التقديرية التي يقول بها الرأي الأول لا تظهر إلا حيث يرفض القضاء الحكم بالإخلاء رغم ثبوت وصف التغيير الضار فيما نسب للمستأجر وهو ما لم يثبت في وقائع القضية .

تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا في إستعمال حقه في طلب الفسخ " .

وكذا فإن الحكم الثاني صدر بدوره برفض الإخلاء إستنادا إلى أنه لا يصح الأستناد لمجرد تغيير الاستعمال الضار لكون تمحيص مدى تحقق الضرر . فيه تقرير من محكمة النقض للسلطة التقديرية في تقدير ثبوت أسباب الفسخ وليس للسلطة التقديرية في الحكم به لدى تحقق سببه .

في المقابل ذهب رأي آخر نؤيده إلى أنه ليس للقاضي سلطة تقديرية في تقدير كفاية أسباب الفسخ لدى طلبه من المؤجر حيث يثبت تحقق سبب الإخلاء الوارد في م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ . ذلك أن السلطة التقديرية في تقدير كفاية أسباب الفسخ - المقررة وفقا للقواعد العامة - سلبها التشريع الخاص المنظم للعلاقة الإيجارية بحصره لأسباب الإخلاء . وهو ما يعدل تحديدا للالتزامات التي يترتب على مخالفتها - وفي صورة معينة ^(١) - لكون غيرها الحق في طلب الفسخ ؛ خروجاً على القاعدة العامة التي تجيز للدائن طلب الفسخ لدى اخلال المدين بأي من التزاماته إخلالا جوهريا لكون تمييز بين الالتزامات أو تحديد لصور مخالفتها وذلك إعتمادا على الرقابة القضائية اللاحقة لكفاية أسباب

(١) أنظر التحديد التشريعي لصور الضرر المترتبة على الإستعمال غير المألوف ،
المعتبرة كسبب للإخلاء في م ١٨ د (٨١/١٣٦) .

الفسخ على ما قدمناه في خصوص مباشرة الفسخ وفقا للتنظيم أوارد في القانون المدني .

وهو ما أكدته محكمة النقض بقولها " غير أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الإسكان تقييد حق المؤجر في طلب الإخلاء لإنهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل ولم يفسخ بقوة القانون أثناء مدته ، إلا للأسباب التي نص عليها في م ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذي يحكم واقعة الدعوى " ^(١) . بحيث يكون طلب المؤجر الفسخ لإخلال المستأجر بأى من التزاماته الخارجة عما ورد بالمادة ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ متعين الرفض ، وينحصر الجزاء عندئذ في التنفيذ العيني الجبري أو التنفيذ بمقابل مع التعويض إن كان له محل .

في المقابل فإن طلبه الإخلاء لإخلال المستأجر بأحد التزاماته الواردة بهذا النص - وعلى الوصف المحدد تشريعا - يكون متعينا إجابته

(١) الطعان ١٢١٣ : ١٣٩٤ س ٤٩ ق جلسة ١٤/٥/١٩٨٠ مشار إليه في البكري ص ٩٢٨ .

نقض ٧٥/١٢/٣١ طعن ٧٥٦ س ٤٠ ق في أنور طلبه : عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض - دار المطبوعات الجامعية ، ١٩٨٥ ، ص ٣٨٤ بند ٧٠٦ ؛ نقض ١٩٨٠/١/١٩ طعن ١٣٤ س ٣٧ ق في أنور طلبه ص ٤٠٤ بند ٧٣٤ ؛ نقض ١٩٨٠/٤/٣٠ طعن ٢٢٠ س ٤٦ في أنور طلبه ص ٣٨١ بند ٧٠٢ ؛ نقض ٨٠/٥/٢٨ طعن ١٥٦٣ س ٤٩ ق في عبد الحميد عمران ص ٢٧ .

انظر في حصر أسباب الإخلاء ما ورد في تقرير اللجنة المشتركة في لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير في مقتضيات تعديل القانون ٧٧/٤٩ .

بغير سلطة تقديرية للقاضي^(١) ؛ وإلا ما كانت هناك أهمية لخصم
المخالفات التي تجيز طلب الفسخ .

ويؤيد ذلك ما جاء في تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
بمجلس الشعب عن القانون ١٩٧٧/٤٩ " على أن الأمر أولا وأخيرا
يبد القضاء الذي إذا صدر منه حكما نهائيا - بثبوت المخالفة - كان
الإخلاء وجوبيا " . فكان التحديد الحصري لأسباب الإخلاء من باب
القرينة التشريعية القاطعة - لتبرير الحكم - على أن الإخلال بهذه
الالتزامات وبالصورة المحددة تشريعا ، يمثل سببا جديا ومشروعا للفسخ
يتعين معه إجابة الدائن له بغير سلطة تقديرية للقضاء إزائه بحيث لا يجوز
رفض الحكم بالفسخ إستنادا لأن المخالفة رغم ثبوتها إلا أنها تعد غير
كافية للقضاء بالفسخ بالنظر لكونها بسيطة أو قليلة الأهمية^(٢) .

فكان المشرع - بتحديد أسباب الإخلاء الوجوبي - قد تكفل
برقابة مسبقة لكفاية أسباب الفسخ بما يمتنع معه على القضاء مباشرة
رقابته اللاحقة .

وهو الرأي الذي أيدته محكمة النقض في غير ما حكم^(٣) " لما هو

(١) ما لم يصدر عن الدائن ما يفيد تنازله عنه .

(٢) مكتفيا بالحكم بالتنفيذ العيني الجبري أو بمقابل مع التعويض إن كان له محل .

(٣) طعن ٦٢٢ س ٤٦ ق جلسة ١٧/٥/٨٠ س ٣١ ص ١٢٩٣ ؛ طعن ١٠٠ =

مقرر في قضاء هذه المحكمة من تعلق حق المؤجر المضروب بطلب الإخلاء تطبيقاً لحكم القانون ٦٩/٥٢ بوقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد إلى إزالته بعد ذلك .

وقولها " ثبوت واقعة النزول عن الاجارة دون إذن يحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار دون أن يكون لها سلطة تقديرية ، لأن حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ، فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه ^(١)

= س ٤٥ ق جلسة ٧٩/٤/٢٨ س ٣٠ ص ٢١٧ : نقض ٧٨/١١/٩ طعن ١٠٢٠ س ٤٦ ق في أنور طلبه ص ٣٧٢ بند ٦٩٢ . طعن ٦٧٤ س ٤٦ ق جلسة ٧٩/٢/٢٨ في البكري ص ٥٩٠ : نقض ٨٣/٢/١٤ طعن ٦٥٨ س ٤١ ق : ٨٢/٦/١٧ طعن ٦١ ق س ٤٧ ق في أنور طلبه ص ٣٦٧ : نقض ٨٣/٢/٢٨ طعن ٤٢٧ س ٥٢ مدني في أنور طلبه ص ٣٦٧ .

(١) انظر في تأييد ذات الرأي : عبد الحميد عمران ص ٢٠٩ :

فتحي حسن مصطفى ، ص ٦٧ :

د. سليمان مرقس ، ص ٢٧١ :

د. مصطفى الجمال ، ص ٥٦٥ .

د. رمضان محمد محمد عبدالعال ، الرسالة السابقة ، بند ٢٤٥ .

مطلب ثالث

الحكم النهائي وسيلة إثبات الإستعمال الضار
في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن

في نطاق العلاقة الإيجارية الخاضعة للقانون المدني كما هو في نطاق التشريعات الخاصة لإيجار الأماكن السابقة على القانون ٨١/١٣٦ كان إستخلاص ثبوت الضرر الذي ينعاه المؤجر على المستأجر من جراء ما صدر منه من استعمال غير مألوف من مسائل الواقع التي يختص بها قاضي الموضوع^(١). بصدر القانون ٨١/١٣٦ غدا استصدار حكم نهائي مثبت للمخالفة هو الوسيلة الوحيدة المعتبرة لثبوت سبب الإخلاء وبالتالي لجواز الحكم به^(٢). ولا يغير من إستلزامه تضمن العقد للشرط الفاسخ

(١) نقض ٨١/٤/١٨ طعن ٧٨ س ٤٣ ق : نقض ١٩٨٠/١١/٢٢ طعن ٨٨ س ٥٠ ق : نقض ٨١/٣/١٤ طعن ٧٠٨ س ٥٠ ق مشار إليها في عبدالحميد عمران ص ٢٢٠-٢٢١.

انظر م ٢١/ج من ٧٧/٤٩ م ٢٣ (ص) ٦٩/٥٢ - م ٢ من القانون ٤٧/١٢ : انظر مع ذلك م ٣١/د التي تشترط استصدار حكم نهائي مثبت لوجه الضرر المقرر في هذا النص .

(٢) طعن ٢٥٨١ س ٥٢ ق جلسة ٨٣/١٢/٥ في سعيد شعله ص ٣٢٢ لما كان القانون ٨١/١٣٦ قد نص في م ١٨/د ... فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإستعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها في تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائي نهائي قاطع بثبوت هذه الإساءة في الإستعمال : طعن ١٠٥٣ س ٥٠ ق نقض ٨٧/٥/٦ .

الصريح . على إعتبار أن صحة الشرط الفاسخ رهن بإحترامه الأحكام
الأمرة الواردة بالتشريع الخاص سواء في خصوص الأسباب الموضوعية
للإخلاء الواردة فيه حصرا سواء في خصوص قيود وشروط مباشرة
دعوى الإخلاء والحكم به . ولما كان إستصدار حكم نهائي مثبت للمخالفة
يعتبر شرطا للحكم بالفسخ تعين إستيفائه حتى في حالة الإتفاق على
الشرط الفاسخ الصريح ^(١) .

الحكم النهائي المستلزم في النص السابق ، يقصد به ما كان
صادرا من الجهة القضائية المختصة في حدود ولايتها . لما هو مقرر من
أن الحكم الصادر من جهة القضاء خارج حدود ولايتها معدوم الحجية
أمام الجهة صاحبة الولاية في نظر النزاع والمحكمة ذات الولاية عندئذ أن
تتظر النزاع المعروض عليها كأن لم يسبق عرضه على القضاء ^(٢) .

وبالتالي فلا عبرة في إثبات المخالفة - سبب الإخلاء - بما يصدر
في خصوصها من قرارات إدارية ^(٣) أو ما يحرر من محاضر معاينة

(١) نفس المعني د. مصطفى الجمال ص ٥٦٥ ؛ د. سليمان مرقس ص ٢٨١ ؛
د. طلبه وبه خطاب - التغيير المعنوي في العين المؤجرة وحكمه " ١٩٩١ م .

(٢) نقض ١٩٥٠/٢/٢٢ في عبدالحميد عمران ص ٢١٢ ؛ نقض ٦٧/٥/٢ س
١٨ ص ٩١٣ ؛ نقض ٧٦/٣/٣ س ٢٧ ص ٥٤١ مشار إليها في
عبدالحميد عمران ص ٢١٢ ؛ عزمي البكري ص ٩١٠ ؛ د. رمضان
محمد محمد عبدالعال ص ٣٦٧ .

(٣) أما إذا صدر حكم إداري نهائي بمناسبة الطعن في قرار إداري فإنه يصح
الاستناد إليه في إثبات المخالفة انظر عزمي البكري ص ٩١١ .

إدارية أو شهادة شهود أو غيرها من طرق الإثبات .
ويقصد بالحكم في هذا المقام الحكم النهائي القطعي ذو الحجية
أمام محكمة الموضوع المنظور أمامها دعوى الإخلاء^(١) . ولا يعد من هذا
القبيل الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة لأنها دعوى بإجراءات وقتية
تحفظية والحكم الصادر فيها حكما وقتيا لا يحسم النزاع ولا يجوز قوة
الشيء المقضى فيه أمام محكمة الموضوع^(٢) .
والحكم النهائي هو ما كان غير قابلا للطعن فيه بطرق الطعن

(١) أرجع تقسيم الأحكام الى قطعية وغير قطعية د. أحمد أبو الوفا المرافعات
المدنية والتجارية ط ١٢ - منشأة المعارف ص ٦٣٨ .

(٢) طعن ٢٥٨١ س ٥٢ ق جلسة ٨٣/١٢/٥ مشار إليه في سعيد شعله ص
٥٦٤ " الحكم الصادر في دعوى اثبات الحالة هو بمثابة اجراء من إجراءات
المرافعات الموصلة لإظهار الحقيقة ولا يتمتع بقوة الشيء المقضى به أمام
محكمة الموضوع "

أنظر عكس ذلك عبدالحميد عمران ص ٢١١ ؛ د. سليمان مرقس ط ٨ -
١٩٨٣ ج ٢ ص ٢٧٨ حيث يرى إدخال الحكم المستعجل رغم حجيته المؤقتة
في عموم الحكم النهائي الوارد بالنص ، لوجوب بقاء المطلق على إطلاقه ما
دام النص لم يقيد الحكم بأن يكون موضوعيا .

يرد على ذلك بأن العلة من إستلزام إستصدار حكم نهائي مثبت للمخالفة
يكنم في الاستفادة بما له من حجية فيما قضى به ، وبالتالي فإن إستخدام
المشروع لإصطلاح " الحكم النهائي " ينصرف بالضرورة للحكم النهائي ذو
الحجية وهو ما لا يثبت الا للحكم القطعي وبالتالي فهو تخصيص إصطلاحي
مستفاد من عبارة النص وليس مما هو خارج عنه .

العادية ولو كان قابلا للطعن فيه بطرق الطعن غير العادية^(١) إلا أنه في خصوص الحكم الجنائي يتعين أن يكون الحكم باتا "على اعتبار أن نهائية الحكم الواردة في م ١٨ قصد بها الاستفادة من حجية الحكم فيما قضى به.

وفي ذلك قضت محكمة النقض^(٢) " وإن كان نص م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ يفصح عن أن المشرع أكتفى لثبوت الأستعمال ... بصدور حكم قضائي نهائي . إلا أنه لما كان الأمر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره بإعتباره وسيلة الإثبات الوحيدة في هذا الصدد وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدني إلا إذا كانت باتة على خلاف التقيد بحجية الأحكام المدنية التي يكفي^(٣) بشأنها أن تكون نهائية "

(١) عبد الحميد عمران ص ٢١١ ؛ د. أحمد أبو الوفا المرافعات المدنية والتجارية - ط ١٢ ص ٦٤٢ سواء لصدوره من محكمة ثاني درجة أو من محكمة أول درجة في حدود نصابها الإنتهائي أو لإنقضاء مواعيد الطعن فيه فأصبح نهائيا أو قبله الخصم القبول المانع من الطعن فيه .

(٢) طعن ٢٦٥ س ٥٢ ق جلسة ٨٩/٤/٣ مشار إليه في رسالة د. رمضان محمد عبد العال ص ٣٦٥-٣٦٩ .

(٣) طعن ٥٦ س ٣٦ ق ي ١٩٧٠/٤/٢١ في ١٩٧٠/٤/٢١ " ... ولا يكون للحكم الجنائي قوة الشيء المحكوم به إلا إذا كان باتا لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف أو بالنقض إما بالاستئناف طرق الطعن فيه أو لفوات مواعيده " في عزمي البكري ص ٩١٧ ؛ طعن ٤٨٥ س ٥٤ ق جلسة ٨٤/١٢/٢٠ أيضا في البكري ص ٩١٥-٩١٦ .

ويستوى في الحكم النهائي المثبت للمخالفة أن يكون إداريا .
جنائيا أو مدنيا ^(١) كما يستوي أن يستصدره المؤجر قبل رفع دعوى
الإخلاء أو أثناء نظرها بإعتباره وسيلة إثبات ^(٢) وإذا أقام المؤجر دعوى
الإخلاء قبل استصدار الحكم النهائي المثبت للمخالفة ، أوقفت محكمة
الموضوع دعوى الإخلاء الى حين البت في تلك الدعوى بحكم نهائي عملا
بالمادة ١٢٩ مرافعات ^(٣) .

ويستوى في إثبات الحكم النهائي للإستعمال الضار أن يثبت في
منطوقه أو أسبابه المرتبطة بمنطوقه إرتباطا وثيقا لا يقبل التجزئة ^(٤) . بما

(١) د. أحمد أبو الوفا - التعليق عليا لنصوص الاجرائية في قانون ايجار الأماكن -
منشأة المعارف بالاسكندرية ١٩٨٧ ص ٣٥١ : د. مصطفى الجمال :
الوسيط في أحكام الإيجار - منشأة المعارف ١٩٩١ ص ٥٦٣ .

(٢) طعن ٥٠٢ س ٥٥ ق جلسة ٨٩/١٢/١٧ مشار إليه في د. رمضان محمد
عبدالعال بند ٢٤٧ : نقض ٨٧/٤/٢٢ طعن ١١٢٥ س ٥٠ ق مشار إليه
في بحث د. طلبه خطاب - التغيير المعنوي في العين مؤجرة وحكمه - ص
٢٢٤ - طعن ٢٢١٩ س ٥٢ ق جلسة ٨٥/٣/٢٥ س ٣٣ ص ٦٢٩ .

(٣) وتعتبر هذه الحالة ضمن حالات الوقف الوجوبي بالنظر لصياغة م ١٨/د
(٨١/١٣٦) د. مصطفى الجمال ص ٥٦٤ : عزمي البكري ص ٩١٦ :
انظر عكس ذلك عبدالحميد عمران ص ٢١٤ : د. سليمان مرقس ط ٨ -
١٩٨٣ - ج ٢ - ص ٢٧٨ حيث يرى لزوم استصداره قبل رفع دعوى
الإخلاء بإعتباره شرطا لقبول الدعوى .

(٤) د. أحمد أبو الوفا - المرافعات المدنية والتجارية ط ١٢ ص ٦٨٤ في الفارق
بين الأسباب المكملة أو الجوهرية والمرتبطة بالمنطوق إرتباطا وثيقا =

مقتضاه ضرورة تقييد محكمة الموضوع في تقديرها لسبب الإخلاء المدعى به أمامها بحجية الحكم النهائي المثبت للضرر المدعى به^(١) . حيث ليس لها أن تنفي أو تثبت ما يتعارض مع ما نفاه أو أثبتته الحكم النهائي . كما أنه ليس لها أن تستخلص ما يتعارض ما ما أثبتته الحكم النهائي من الاستعمال الضار . كما لا يقبل من المستأجر أدلة نفي للاستعمال الضار فيما يتعارض مع ما أثبتته الحكم النهائي . ذلك كله رهن بإرتباط ما أثبتته الحكم النهائي المستند إليه ، بوجه الاستعمال الضار المعتبر سببا للإخلاء في م ١٨ د (٨١/١٣٦) . كما هو الحال في الحكم الجنائي بالغرامة لإستخدام المستأجر ليمكروفونات أو غيرها من الأجهزة الصوتية بطريقة مقلقة للراحة أو الحكم بالحبس لإدارة العين للدعارة أو في أغراض مناقية للأداب العامة . أو صدور حكم بالتعويض عن الأضرار التي أصابت العين أو المبنى أو مصلحة المؤجر عموما من جراء التغيير المادي الذي أجراه المستأجر .

أما إذا كان وجه الاستعمال الضار المدعى به مما لا يستفاد

= لا يقبل التجزئة وبين الأسباب العرضية وهي ما ورد منها في المنطوق أو الأسباب بغير أن يكون القصد منها القضاء فيها بين الخصوم لأن الفصل فيها لم يكن لازما للقضاء في الدعوى أو لم تكن مما طرح عليها .

(١) مقتضى م ١٠١ من قانون الاثبات أن تقوم قرينة قانونية غير قابلة لاثبات العكس على صحة الحكم من ناحية الشكل وبأنه على > من ناحية الموضوع بحيث يكون حجة فيما فصل فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة .

بالضرورة من الحكم المستند إليه أي لم يكن من النتائج الإيجابية لما له من حجية . أو على العكس حيث يكون نفي الاستعمال الضار مما لا يتعارض مع الجانب السلبي لحجيته فإن طلب الإخلاء يكون مآله الرفض لعدم تقسيم الحكم النهائي نو الدلالة المباشرة على ثبوت سبب الإخلاء المدعى به .

وفي ذلك قضى بأن ^(١) " مجرد صدور حكم جنائي نهائي بإدانة المستأجر لإدارته محال صناعي دون ترخيص بالمخالفة لنص م ٣ من القانون ١٩٥٤/٤٥٣ المعدل بالقانون ١٩٥٦/٣٥٩ في شأن المحال الصناعية والتجارية لا يصلح في إثبات إستعمال المستأجر للمحل بطريقة مقلقة للراحة أو بسلامة المبنى أو بالصحة العامة ... لأن مجرد ادارة الطاعن المكان المؤجر كمحل صناعي بدون ترخيص ليس دليلا على أنه قد استعمله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة .

ولقد حسمت محكمة النقض الخلاف حول النطاق الزمني لسريان م ١٨/د من القانون ٨١/١٣٦ فيما أستلزمه من إستصدار حكم نهائي مثبت للمخالفة بشأن الوقائع الحادثة قبل العمل بالقانون المذكور سواء رفعت في شأنها دعاوى ، لم يصدر فيها حكم نهائي ، إستنادا للفقرة جـ من م ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الملغاة أو لم ترفع بعد . حيث ثار

(١) طعن ١٣٥٢ س ٥٢ ق جلسة ٨٣/٣/٧ مشار إليه في عزمي البكري ص

التساؤل عما إذا كان يسرى على هذه الدعاوى إشتراط ثبوت المخالفة بحكم نهائي المقرر في م ١٨/د بإعتباره حكما متعلقا بالنظام العام . أم أن هذا الشرط لا ينطبق على هذه الدعاوى بإعتباره وسيلة اثبات . على اعتبار انه في مجال الاثبات تسرى القواعد المعمول بها في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعداد الدليل .

مر القضاء في هذا الشأن بمرحلة تردد حيث تبنت بعض أحكامه الرأي الأول : بسرمان هذا الشرط بأثر فوري على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالقانون الجديد طالما لم يفصل فيها بحكم نهائي .

وفي ذلك قضى ^(١) "الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضائها وهو لا يسرى على الماضي . فالمراكز القانونية التي نشأت وأكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون الذي حصلت في ظله . أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان ، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في ظله ، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه . ولئن كانت المراكز القانونية الإتفاقية تظل خاضعة للقانون الذي نشأت في ظله بإعتبار أنه تعبير عن إرادة نوى الشأن في

(١) طعن ٥٢/٢٠٤ جلسة ٨٢/١٢/٢٠ - طعن ٥٢/٤٣٧ جلسة ٨٣/٢/٢٨

مشار اليهما في عزمي البكري ص ٩٣٠ ، ص ٩٣٣ .

نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها ، إلا أن هذا مشروط بالأى يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمره ، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها على آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها .

ولما كان نص م ١٨ د من القانون ٨١/١٣٦ فيما استلزمه من إصدار حكم نهائي مثبت للمخالفة نص أمر لتعلقه بالنظام العام . فإنه يكون واجب التطبيق فوراً على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصدر حكم نهائي فيها " .

بينما تبنت بعض الأحكام الأخرى الرأي الآخر مقررة أن هذا الشرط لا يسرى على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالقانون الجديد بإعتباره من شروط قبول الدعوى التى يحكمها القانون الذى رفعت الدعوى فى ظله .

وفى ذلك قضى ^(١) نص م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ يدل على أن المشرع أستحدث حكماً جديداً يتعين بموجبه ضرورة إصدار حكم نهائي بحدوث الضرر بسلامة المبنى قبل رفع دعوى الإخلاء . لما كان ذلك ، وكان من المقرر أن أحكام القوانين لا تسرى إلا على ما يقع من

(١) طعن ٣٦٦ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ طعن ٧٦٥ س ٤٨ ق جلسة ٨٣/١/٢٠ مشار إليه فى عزمى البكرى ص ٩٣٤-٩٣٥ .

تاريخ نفاذها ولا تنتعطف آثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، مما مؤداه عدم إنسحاب تطبيق القانون الجديد على ما يكون قد انعقد قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع . إذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها ، إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين . وكان من المقرر أيضاً أنه يلزم لقبول الدعوى توافر الصفة والمصلحة والحق في رفعها . وقد يستلزم القانون ضرورة إتخاذ إجراء معين قبل رفع الدعوى ، وهو في حقيقته شرط لقبولها ، ومن ثم فإن القانون الذي أقيمت في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها بإعتباره وسيلة حماية الحق الموضوعي آنذاك ، وكان الثابت أن الدعوى الماثلة قد رفعت في ١٩٨٠/٤/١ وأن التعديلات التي أحدثتها الطاعنة المستأجرة بالعين قد تمت في المدة السابقة على ١٩٨٠/١/٢٠ تاريخ إعداز المستأنف ضده - المالك - إياها بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه ، فإن هذه التعديلات تكون قد تمت في ظل م ٢١/ج - من القانون ٧٧/٤٩ التي لم تكن تستلزم قبل رفع الدعوى ضرورة إستصدار حكم نهائي يثبت إستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ويتعين إعمال حكمها دون أحكام م ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ .

ثم حسمت محكمة النقض بهيئتها العامة هذا الخلاف بإنحيازها

إلى الرأي الثاني مقررة^(١) المقر في قوانين إيجار الأماكن أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والإمتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء هي قواعد أمرية ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فإنها تسرى بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ومؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلاً في تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه إستحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الأمرية سواء بالإنهاء أو بالتغيير إضافة أو حذفاً فإن هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرية من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه . أما إذا كان التعديل منصبا على بعض شروط إعمال القاعدة الأمرية دون مساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو إتخاذ إجراءات معينة سواء من حيث إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل فإن التعديل لا يسرى في هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظله بون أن يكون له أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق . بإعتبار أن القانون الذي رفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها . وقد نصت م ٢ من قانون المرافعات

(١) طعن ٢٢١٩ س ٥٢ ق بجلسة ٨٥/٢/٢٥ س ٢٢ ص ٦٢٩ - وفي نفس

الاتجاه طعن ٩٠ س ٥١ ق - جلسة ٨٧/١٢/٢١ س ٢٨ ج ٢ ص

على أن " كل إجراء من إجراءات المرافعات تم صحيحا في ظل قانون معمول به يبقى صحيحا ما لم ينص على غير ذلك " وباعتبار أن ما أستحدثه القانون ٨١/١٣٦ بإشتراط الحصول على حكم نهائي لإثبات واقعة الإستعمال الضار بسلامة المبنى لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة ولا يعتبر من حكمها بل يضع شرطا لإعمالها ، إذ إستلزم للحكم بالإخلاء ثبوت الإستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائي نهائي وهو ما لم يكن مقررا في القانون السابق ، ومن ثم فإنه لا يسرى إلا من تاريخ نفاذ القانون الأخير ٨١/١٣٦ والعمل به نون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره .

ويكاد يجمع الفقه بحق على إنتقاد ما أستحدثه المشرع -

٨١/١٣٦ - فيما أستلزمه من إستلزام إستصدار حكم نهائي لإثبات وجه الاستعمال الضار الذي يستند إليه المؤجر لدى طلبه الإخلاء .

حيث يعتبر هذا الأستحداث نموذجا لما تكفل الواقع ببيان فساده ، لما يستفرقه إستصدار هذا الحكم من جهد . ومال . ووقت يظل خلاله المستأجر المخالف مستمرا في إستعمال العين تحت مظلة الحماية القانونية . أضف إلى الإحتمال القائم بتفاقم الضرر ، إنتظارا لصدور الحكم النهائي ثم إنتظارا الى حين الحكم النهائي في دعوى الإخلاء ، بحيث يمثل الاخلاء عندئذ جزاء سلّم حده وفات رده ، خاصة أن صورة الاستعمال الضار قد تتجاوز العين الى العقار نفسه كما قد تتجاوز المؤجر إلى الإضرار بشاغلي العقار .

فساد هذا الاستحداث يتضح أيضا في أنه لم يرتب ضمانا جديدة للمستأجر كانت مفتقدة فيما سبق . بإعتبار أن إثبات الاستعمال الضار وتقديره كان ما تتولاه محكمة دعوى الاخلاء ضمن بحثها لمسائل الواقع . وبالتالي فإنه لا يمثل بالنسبة للمؤجر في دفاعه عن مصالحه سوى عقبة غير مبررة تخل على نحو غير مفهوم بالتوازن المنشود بين طرفي العلاقة الإجارية لمصلحة المستأجر المخالف للألتزامات الجوهرية التي أعتبرها المشرع أسبابا موجبة للإخلاء بغير سلطة تقديرية .

أضف الى ما يمثله هذا الأشتراط من إزدحام غير مبرر لساحة القضاء بدعاوى مزدوجة .

وبالتالى نرى أن العود محمود في هذا المقام الى ما هو معهود من اختصاص محكمة الموضوع التى تنظر دعوى الإخلاء بتقدير ثبوت الإستعمال الضار ^(١) بإعتباره من مسائل الواقع الذى يدخل في صميم إختصاصها .

(١) انظر في نفس الاتجاه د. سلميان مرقس : التعديلات المستحدثة في قوانين إيجار الأماكن - مجلة القانون والاقتصاد - خاص بمناسبة العيد المنوي لكلية الحقوق ١٩٨٣ ص ٥٥ ؛ د. رمضان محمد محمد عبدالعال : الرسالة السابقة ، ص ٣٩٠ .

مطلب وابع

خصوصية مكنة المستأجر في توقي الفسخ
في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن

وفقا للقواعد العامة فإن للمدين أن يتوقي الحكم بالفسخ إذا ما هو ما نفذ التزامه عينا قبل الحكم النهائي في دعوى الفسخ^(١). وهو ما يتأسس من ناحية على مبدأ حسن النية^(٢) في تنفيذ العقود بما يتقضيه من الإبقاء على العقد وإمتناع التحلل منه طالما تحقق الغرض المقصود متمثلا في تدارك المدين ما صدر منه من إخلال، بتنفيذ التزامه تنفيذا مجديا محققا للغرض المقصود من التعاقد " بحسب ما يظهر من الإرادة

-
- (١) يقفل باب المرافعة في الدعوى اذا أصدرت المحكمة قرارا صريحا بذلك أو بحجز الدعوى للحكم. علما بأن باب المرافعة يعد مفتوحا طيلة الفترة المقررة لتقديم المذكرات اتى يقرن بها حجز الدعوى للحكم. وللحكمة أن تعيد فتح باب المرافعة متى رأت مسوغا لذلك من تلقائها أو بناء على طلب أحد الخصوم. وذلك دون إلزام عليها. فإذا فتحته أمتدت للمستأجر مهلة توقي الحكم بالإخلاء.
- طعن ٢٢٥ س ٤٦ ق نقض ١٩٨٠/٦/١١ س ٣١ مشار إليه في فتحي حسن مصطفى - دعوى الإخلاء لعدم وفاء الأجرة والاستعمال الضار - ص ٢٧؛ نقض ٧٤/١/٢٠ مشار إليه في عبدالحميد عمران ص ٥٢-٥٣.
- (٢) انظر تطبيقات حسن النية: م ١٤٨ - م ١٢٤ - م ١٥٧ - م ٢/٣٤٦ مدني.

المشتركة للمتعاقدين^(١) إذ لا يعدل عن تنفيذ العقد - إختيارا أو جبرا - إلى التحلل منه طالما ظل التنفيذ ممكنا ومجديا^(٢) .

كما يتأسس من ناحية أخرى على مبدأ عدم جواز التعسف في مباشرة الحق ، الذي ينطبق على مباشرة جميع الحقوق . حيث أن الحق في الفسخ إنما شرع للسماح للدائن بالتحلل من العقد الذي يربطه بمدين مصرّ على عدم تنفيذ التزامه وهو ما يتأكد بتصريحه بذلك أو تأخره عن عرض التنفيذ العيني الى ما بعد صدور الحكم النهائي في دعوى الفسخ أو حيث يظهر التنفيذ العيني مستحيلا بفعل المدين . وكذا حيث يصير غير مجديا بالنظر للغرض المقصود من التعاقد وبالتالي يكون الإبقاء على العقد وإمهاله لتنفيذ التزامه ملحقا بالدائن ضررا جسيما^(٣) . وهو ما

(١) وهو ما يساير أو يكمل تقرير المشرع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع في تقدير كفاية أسباب الفسخ بما يتيح له فرصة رقابته على طلب الدائن التحلل من العقد لمجرد إخلال المدين إخلالا هينا بالالتزام من التزاماته وهو ما عبر عنه المشرع بقوله " إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الألتزام في جملته . وهو ما يستند بدوره على إعتبرات حسن النية في تنفيذ العقود والتحلل منها .

(٢) وهو ما يفسر بلزوم الإعذار المتضمن تكليفا بالوفاء قبل الحكم بالفسخ سواء استفيد الإعذار من إنذار مخصوص يوجه للمدين سواء استفيد من صحيفة دعوى الفسخ .

(٣) يقصد به الضرر الذي يعود على الدائن من جراء إخلال المدين بالتزامه متمثلا في ضياع الغرض المقصود من التعاقد أو تأثره تائرا جسيما . علما بأن مجرد الماطلة والإعنات لا يمثلان الضرر المقصود في هذا الخصوص . =

يتحقق أيضا حيث يقدر " قاضي الموضوع أن الضرر المتحقق نتيجة الإخلال بالالتزام مما لا يمكن تداركه بعرض المدين للتنفيذ العيني بالنظر لعدم تحقيقه للغرض الأصلي المقصود من التعاقد ^(١) . وفي كل هذه الحالات يأتي الفسخ جزاء عادلا لإخلال المدين بالتزامه .

على العكس ، فإنه لدى مسارعة المدين بتنفيذ التزامه - وإزالة ما صدر عنه من مخالفة - بطريقة مجدية محققة للغرض المقصود من

= وبالتالي لا يكفي مجرد الضرر الناتج عن الماطلة للحكم بالفسخ وإن كان يدخل ضمن تقدير القاضي في تقدير التعويض كصورة من صور العقوبة المدني (م ٢١٢ - م ٢١٤ مدني) ما لم يكتف المشرع بنص خاص بالماطلة المستفاد من تكرار الإخلال بالالتزام - كدليل على سوء النية - للحكم بالفسخ شأن م ١٨/ب فقرة ثالثة من القانون ٨١/١٢٥ بخصوص تكرار إمتناع المستأجر أو تأخره الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة . انظر نقض ١٩٧٠/٥/٢٦ مشار إليه في محمد كمال عبدالعزيز ص ٤٦٥ " ... وكان الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني ... يخول المدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين ولو بعد انقضاء الأجل المحدد في العقد ، بل ويعد رفع الدعوى بطلب الفسخ والى ما قبل صدور الحكم النهائي فيها ، ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر يضار به الدائن ... ، وكان ما قرر من إسناد الماطلة والإعنات الى الطاعن لا يعد بيانا للضرر في هذا الخصوص ، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه فيما قضى به من فسخ العقد " .

(١) نقض ١٩٦٦/٤/٥ مشار إليه في محمد كمال عبدالعزيز ص ٤٦٢ " وإن كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أعتبر الأخطاء الفنية التي وقع فيها المقاول مما لا يمكن تداركه فإن مفاد ذلك أن الالتزام المترتب على عقد المقاولة قد أصبح غير ممكن تنفيذه . ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بفسخ العقد وبالتعويض دون سبق إذار المدين بالتنفيذ العيني لا يكون قد خالف القانون .

التعاقد ، فإن إصرار الدائن عندئذ على التمسك بالفسخ ، يداخله التعسف . لما ينبىء عنه من إستهداف الدائن لمصلحة غير معتبرة قانونا . لأنه يقصد بطلبه التخلص من القوة الملزمة للعقد تذرعا منه بالتقاعس والإخلال المؤقت من المدين والذي يكفي لجبر ضرره ، بعد إذ قام المدين بالتنفيذ أو عرضه لذلك ، القضاء عليه بالتعويض ^(١) ذلك ما استقرت عليه محكمة النقض في تطبيق أحكام الفسخ القضائي . ومن أظهرها ما قضت فيه بأنه " يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفا عن الوفاء بالتزاماته حتى صدور الحكم النهائي ، وله أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه الى ما قبل صدوره ويستوى في ذلك أن يكون حسن النية أو سيء النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر في التعويض عن التأخير في تنفيذ الإلتزام " ^(٢) .

هذه المكنة في توقي الفسخ يتمتع بها المستأجر في نطاق العلاقة

(١) عن التأخير في تنفيذ الإلتزام أو عن القليل الذي لم ينفذ منه أو عن الماطلة .

(٢) نقض ١٩٧٠/٥/٢٦ ؛ ١٩٧٠/٣/١٢ ؛ ٧٨/١٢/٢٧ ؛ ٦٧/١/٢٦ . ويشترط للقضاء به أن يظل المدين متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم في الدعوى وذلك سواء كان قد أعذره بالوفاء أو لم يعذره ؛ ٥٣/١٤ " ويكون هذا الوفاء ممانعا من إجابة طلب الفسخ ما لم يتبين لمحكمة الموضوع لأسباب سائغة أن هذا الوفاء المتأخر مما يضاربه البائع ، لما كان ذلك فإن الحكم إذ لم يبين وجه الضرر المبرر لعدم إعتباره وفاء المشتري بالثمن قبل الحكم مانعا من الفسخ ، يكون مشوبا بقصور جوهري يستوجب نقضه " . مشار إليها جميعا في محمد كمال عبدالعزيز ص ٤٦٥-٤٦٧ .

الخاصة للقانون المدني إعمالاً للقواعد العامة في الفسخ - م ١٥٧ مدني - حيث لا يوجد في م ٥٨٠ ؛ م ٥٨١ مدني ما يستتبعها أو يعارضها. على أن يكون مفهوماً بالتنفيذ العيني في هذا المقام إزالة التغيير مع ما رتبته من ضرر وهو ما أكدته محكمة النقض بقولها بأنه " وكان إعادة الحالة إلى ما كانت عليه تقتضى إزالة الضرر بأن يعود الأمر إلى سابق عهده قبل نشوء المخالفة وهو ما لا يتحقق إلا إذا رفع الضرر الذي أصاب المؤجر نتيجة إرتكابها والذي كان مبرراً لطلبه الحكم بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة. فإذا ظل الضرر قائماً كآثر للمخالفة فإن مفاد ذلك أن الحالة لم تعد إلى ما كانت عليه " (١) فهل في التشريع الخاص المنظم للعلاقة الإيجارية ، ما يحرم المستأجر من هذه المكنة على النحو السالف ؟

من المؤكد أنه في حالة اشتراط الشرط الفاسخ الصريح فإن المستأجر يحرم من هذه المكنة ويتعين على القضاء الحكم بالفسخ لدى تمسك المؤجر به سواء في ظل القانون المدني سواء في ظل التشريع الخاص لإيجار الأماكن . ذلك أنه لما كانت مشروعية الشرط الفاسخ

(١) طعن ٢١٢٧ س ٥٠ ق جلسة ٢٦/١٠/٨٧ س ٢٨ ع ٢ ص ٩١٥ " وكان البين من الأوراق ... أن الضرر الذي أصاب العين المؤجرة بإستخدامات غرفة بها لا يزال قائماً رغم قيام المطعون ضدها بهدمها وقدم إثباتاً لدفاعه هذا قرار لجنة المنشآت الأيلة للسقوط بمجلس مدينة قنا بإلزامه بترميم السقف بإستبدال العروق الحاملة له ... "

الصريح رهن بموافقته للتشريع الخاص من الناحية الموضوعية فيما حصره من أسباب إخلاء ومن الناحية الإجرائية فيما رتبته من قيود وشروط لمباشرة الإخلاء^(١).

فإن الحالة الوحيدة التي لا يترتب فيها على الشرط الفاسخ الصريح حرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ هي حالة وروده بخصوص الالتزام بدفع الأجرة بإعتبار معارضته للنص الأمر الذي يقرر للمستأجر الحق في توقي الفسخ^(٢) على العكس فإن الشرط الفاسخ

(١) وهو ما تبنته محكمة النقض انظر الأحكام المشار إليها في عبدالحميد عمران ص ١٥-٢٠ انظر عكس ذلك د. سليمان مرقس ص ٢٨٥ الذي يرى وجوب إعمال الشرط الفاسخ الصريح ولو في خارج نطاق المخالفات المعتبرة أسبابا للإخلاء في تشريع إيجار الأماكن ودون حاجة إلى اتباع الإجراءات التي تقررها القوانين الخاصة لذلك . أنظر مع ذلك ما يستفاد عكسه من ذات المرجع ص ٢٨١ .

(٢) م ١٨ ب (٨١/١٣٦) ؛ م ١/٣١ - ٢ (٧٧/٤٩) ؛ م ١٢٣ (٦٩/٥٢) طعن ٥٣٩ س ٥٠ ق جلسة ٨١/٤/٤ في فتحي محمد مصطفى ص ٣٧ " الحكم الذي يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخر في وفاء الأجرة ، لا يقيد محكمة الموضوع اذا ما طرح النزاع أمامها من المستأجر ، فلها أن تعيده الى العين المؤجرة اذا ما أوفى الأجرة المستحقة عليه وملحقاتها الى المؤجر قبل إقفال باب المرافعة أمامها ولا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة ، لمخالفة ذلك لنص أمر متعلق بالنظام العام في قانون إيجار الأماكن " ؛ طعن ٥٦٥ س ٤٩ ق جلسة ٨٠/٣/٥ ؛ طعن ٧٠٢ س ٤٦ ق ٧٩/٦/٣٠ في عبدالحميد عمران ص ١٦-١٨ ؛ ٨١/١٢/٢١ طعن ١٣٧ في أنور طلبه ص ٢٨٠ بند ٥٣٧ ؛ نقض ٧٥/٣/١٢ طعن ٦٠١-٦٠٣-٦١٤ س ٣٩ =

الصريح ينتج أثره في حرمان المدين المستأجر من مكنة توقي الفسخ في غير ذلك من الحالات لعدم معارضته بأي نص أمر^(١).

أما في غياب الشرط الفاسخ الصريح فإن مكنة المستأجر في توقي الفسخ في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن فيما خلى سبب الإخلاء الوارد في م ٣١/ج من القانون ٧٧/٤٩^(٢)، كانت مثارا للخلاف في الفقه والقضاء في ظل التشريعات المتعاقبة^(٣).

= في أنور طلبه ص ٢٨٣ بند ٥٤٠ : طعن ٥٧٦ س ٥١ ق ٨٢/٢/١١ في أنور طلبه ص ٢٨٤ : طعن ٢١٢٥ س ٥٠ ق جلسة ٨٧/١/١٩ في فتحي حسن مصطفى ص ٢٠ هامش ١ .

(١) على أن يكون مفهوما أن صحة الشرط الفاسخ الصريح لا تعفى المؤجر من لزوم استصدار حكم نهائي يثبت الإستعمال الضار لتطلبه بنص أمر . طعن ٤٢٧ س ٥٢ ق جلسة ٨٢/٢/٢٨ في أنور طلبه ص ٣٦٧-٣٦٨ .

(٢) التي تقر وجوب إعداز المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل طلب الإخلاء وهو ما يعدل الحق في توقي الفسخ .

إستئناف القاهرة مشار إليه في محمد منجي : المرجع السابق ، ص ١٠٢ : طعن ٢١٢٧ س ٥٠ ق جلسة ٨٧/١٠/٢٦ س ٣٨ ع ٢ ص ٩١٥ .

(٣) م ٢ (ج) من القانون ١٩٤٧/١٢١ : م ٢٣ (ج) من القانون ٦٩/٥٢ : م ١٨/د من القانون ٨١/١٣٦ .

حيث ذهب الغالبية العظمى^(١) من الفقه يؤيدها القضاء إلى إسقاط حق المستأجر في توقي الفسخ بحيث لا يترتب على إزالة المخالفة قبل رفع دعوى الإخلاء^(٢) أو بعد رفعها وقبل الحكم النهائي فيها^(٣).

(١) د. السنهوري : عقد الإيجار ، ط ١٩٦٣ ص ١١٠٣ : عبدالحميد عمران ص ١٠٥ ؛ د. محمد حسين منصور ص ١٦٥ ؛ د. عبدالناصر العطار ص ٦٠٨ ؛ د. مصطفى الجمال ص ٥٥٩ ، ص ٥٦٣ ؛ د. سليمان مرقس ص ٢٧٨ ؛ فتحي حسن مصطفى ص ٧٤ ؛ مصطفى هرجه ص ٢٦٤ ؛ د. رمضان محمد عبدالعال بند ٢٤٨ .

(٢) سواء تم إزالة المخالفة بعد ثبوتها بدعوى اثبات الحالة أو بعد ثبوتها بمعايينة إدارية . طعن ١٠٠ س ٤٥ جلسة ٧٩/٤/٢٨ ص ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧ . تمت وقائع هذه القضية في ظل القانون ٦٩/٥٢ حيث ثبتت المخالفة - إقامة دورة مياه ترتب عليها تسرب المياه للعقار مما أصاب واجهته بالشروخ - بمقتضى دعوى اثبات الحالة في ١٩٧١ ثم إزالتها المستأجر قبل رفع دعوى الإخلاء في ١٩٧٤ .

طعن ١٠٢٠ س ٤٦ ق جلسة ٧٨/١١/٨ ص ٢٩ ص ١٦٩٩ حيث ثبتت المخالفة بمحضر شرطة في ٧٥/١/٣٠ ثم أزالها المستأجر قبل تاريخ محضر إعادة المعايينة في ٧٥/٣/٨ حيث قررت محكمة النقض " أن الفترة الفاصلة بين المحضرين تكفي تماما لإزالة المخالفة التي وقعت من قبل وأن حق المؤجر في طلب الإخلاء يثبت بمجرد وقوع المخالفة ولو أزيلت بعد ذلك " .

(٣) طعن ٦٢٢ س ٤٦ ق جلسة ٨٠/٥/١٧ ص ٢١ ص ١٣٩٢ حيث ثبتت المخالفة بالمحضر الإداري المحرر في ٧٥/١٠/٢٠ فانتتهت المحكمة رغم إزالة المخالفة إلى المبدأ السالف .

نقض ٧٨/١/١١ في خصوص تنازل المستأجر عن المكان المؤجر حيث تبنت محكمة النقض ذات المبدأ رغم إزالة المستأجر للمخالفة انظر عبدالحميد عمران ص ١٠٥ .

رفض دعوى المؤجر بالإخلاء لأن حقه في التمسك بالفسخ ينشأ بمجرد وقوع المخالفة و ينقضى بإزالتها .

ويلاحظ د. سليمان مرقس أن إزالة المستأجر للمخالفة قبل استصدار المؤجر للحكم النهائي بثبوتها ، غالبا ما يؤدي الى عدم قناعة المحكمة بتحقق الضرر وبالتالي لا تصدر حكمها بثبوت المخالفة ، وهو ما يحرم المؤجر من الناحية العملية من رفع دعوى الإخلاء إستنادا لهذه المخالفة لعدم تأييدها بالحكم النهائي المثبت للأستعمال الضار على ما تستلزمه م ١٨/د من ٨١/١٣٦ .

في المقابل . ذهب أقلية من الفقه^(١) الى تأكيد إحتفاظ المستأجر بمكة توقي الفسخ في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن . ويستند في ذلك الى أنه مما يتعارض مع العدالة القضاء بالإخلاء بعد تدارك المستأجر وإزالته للمخالفة .

من جانبنا ، نرى أن إزالة المستأجر للتغيير الضار فيما يسبق إستصدار الحكم النهائي المثبت للأستعمال الضار ، يحرم المؤجر من الحق في الإخلاء ويكون طلبه واجبا الرفض ليس تأسيسا فقط على الإعتبارات العملية التي أشار اليها د. سليمان مرقس وإنما أيضا إستنادا لإعتبارات قانونية مؤسسة على التنظيم التشريعي لطريقة إجراء

(١) عزمي البكري : موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار ومبيع الأماكن الخالية - ج ١ - ط ٢ ، ١٩٨٢ ، ص ٥٩١ .

التغيير (م ٥٨٠ مدني) .

إذ طالما أنه لا يجزم بوصف التغيير الضار لما أجراه المستأجر مجرد إجرائه بغير علم أو رغم إعتراض المؤجر . حيث أنه لا يثبت له هذا الوصف - التغيير الضار إلا من خلال الرقابة القضائية اللاحقة بحكم منشىء . فإنه حيث يزيل المستأجر التغيير الذي سبق وأن أجراه قبل صدور الحكم النهائي المحدد لوصفه والمكيف لطبيعته ، فإنه لا يحق للمؤجر الإستناد له للمطالبة بالإخلاء ذلك أنه الى قبل صدور هذا الحكم النهائي لا يجوز الجزم بوصف التغيير الضار لما أجراه المستأجر .

لذا فإنه في ظل القانون ٨١/١٣٦ الذي يستلزم في م ١٨/د إستصدار حكم نهائي مثبت للأستعمال الضار للحكم بالإخلاء ، لا يجوز الأستناد لما قررته محكمة النقض من " تعلق حق المؤجر المضور بطلب الإخلاء من تاريخ وقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد الى إزالته بعد ذلك " لصدور هذه الأحكام في ظل القانون ٦٩/٥٢ الذي لم يكن يستلزم سبق استصدار حكم نهائي لإثبات الأستعمال الضار ^(١) .

(١) وإن كان يظل حكم النقض السالف محل نقد حتى في ظل القانون ٦٩/٥٢ لعدم أخذه في الاعتبار ما قرره المشرع - م ٥٨٠ مدني - لطريقة إجراء التغيير المادي والرقابة القضائية اللاحقة عليه . إذ حتى في ظل القانون ٦٩/٥٢ فإن وصف التغيير الضار لا يثبت لما أجراه المستأجر إلا من تاريخ الحكم النهائي في دعوى الإخلاء . وبالتالي لا يصح للمؤجر المطالبة بالإخلاء إستنادا لما أجراه المستأجر من تغيير تمت إزالته قبل الحكم النهائي في دعوى الإخلاء لما قدمناه من أنه قبل هذا التاريخ لا يجزم بوصف التغيير الضار لفعل المستأجر . على اعتبار أن حق المؤجر في طلب الإخلاء - على أقل تقدير - يتقرر له بثبوت الأستعمال الضار للمستأجر وليس بأي إستعمال يصدر عنه ولو بغير علم أو رغم معارضة المؤجر ، كما أن مجرد رفع دعوى الأخلاء في ذاته لا يجزم بوصف التغيير الضار .

أما إذا أزال المستأجر التغيير الذي أحدثه بعد ثبوت وصف الاستعمال الضار له بالحكم النهائي الذي أصدده المؤجر وقبل الحكم النهائي في دعوى الأخلاء^(١) فإن القواعد العامة لأحكام الفسخ كانت لتؤدي بنا الى حق المستأجر في توقي الفسخ بإزالته المخالفة قبل الحكم النهائي في دعوى الأخلاء . فهل في التشريع الخاص لإيجار الأماكن ما يستبعد هذا المبدأ من التطبيق ؟.

معلوم أن الحكم العام الوارد في نطاق القانون المدني ينطبق بإعتباره التشريع نو الولاية العامة على العلاقة الإيجارية المنظمة بتشريع خاص طالما أجمع الشرطان الآتيان :

(١) - عدم وجود نص خاص يستبعده أو يعارضه وهو ما لا نجده في جميع التشريعات المنظمة لأسباب الأخلاء على تعاقبها إنتهاء بالتشريع رقم ٨١/١٣٦ .

(٢) - أن يكون تطبيقه - مبدأ توقي الفسخ - غير متعارض مع مجموع أحكام التشريع الخاص المنظم للعلاقة الإيجارية .

فهل يكفي للأستدلال على هذا التعارض - وبالتالي تقرير حق المؤجر في التمسك بالفسخ رغم ازالة المستأجر للمخالفة على ما عليه جمهور الفقه - الإستناد للحجج الثلاثة الآتية :

(١) سواء أزال المخالفة قبل رفع دعوى الأخلاء أو بعد رفعها وقبل صدور الحكم النهائي .

أولاً : تقرير المشرع لحق المستأجر في توقي الفسخ في م ١٨/ب من القانون ٨١/١٣٦ بخصوص الوفاء بالأجرة ، يسمح بإستنتاج إرادة المشرع في إختصاص هذا السبب دون غيره من أسباب الأخلاء بهذه المكنة . على اعتبار أن المشرع لو أراد تعميم مكنة المستأجر في توقي الفسخ في شأن جميع أسباب الاخلاء لذيل أسباب الاخلاء بها بما يفيد انصراف حكمها لها جميعا . أو كان في القليل ليسكت عن هذه المكنة بالنسبة إليها جميعا ، الأمر الذي كان يسمح بتطبيقها في شأنها جميعا إعمالا للقاعدة العامة الواردة في المدني .

فكأنه يفهم من منطوق نص م ١٨/ب حق المستأجر في توقي الفسخ في شأن هذا السبب للإخلاء على وجه التحديد ^(١) ويستفاد من مفهوم مخالفة النص حرمان المستأجر من هذه المكنة في شأن

(١) وفي تبرير اختصاص المشرع عدم الوفاء بالأجرة دون باقى أسباب الاخلاء بمكنة توقي الفسخ ، يمكن تقديم المبررات الآتية : تغليب جانب حسن النية لدى الإخلال بالوفاء بالأجرة والمتمثل في عدم القدرة المؤقتة على الوفاء بالأجرة أكثر قبولا منه في غيرها من أسباب الأخلاء (التنازل عن الإيجار - الإيجار من الباطن - الاستعمال الضار بصورة المختلفة) التي غالبا ما تكون مدفوعة بقصد الإضرار أو إستهداف مصلحة غير مشروعة أو في القليل عدم الإكتراث الذي يرقى لمستوى الخطأ الجسيم بما يبرر معاملته من جنس مضاراته وينقيض مقصوده وبالتالي حرمانه من توقي الفسخ الذي يجد مبرر تقريره في إعتبرات حسن النية التي يصعب القول بوجودها في شأن باقى أسباب الإخلاء .

غيره من أسباب الإخلاء . وبالتالي يكون تطبيق مبدأ توقي الفسخ - الوارد في المدني - بشأن الاستعمال الضار - وعموم أسباب الإخلاء غير ما جاء في م ١٨/ب - مما يتعارض مع مجموع التشريع الخاص لإيجار الأماكن على ما دل عليه الاستنتاج بمفهوم المخالفة .

من جانبنا نرى أن هذه الحجة لا تصمد للنقد ولا يصح الاستناد إليها لحرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ .
على اعتبار أن الفهم الصحيح للتفسير بمفهوم المخالفة لا يؤدي للاستنتاج السالف .

ذلك أن الأصوليين على حصر الاحتجاج بمفهوم المخالفة حيث يأتي الحكم مقيدا بأحد القيد الآتية : موصوفا بوصف أو مشروطا بشرط أو مغيا بغاية أو محددا بعدد . اللهم إلا إذا دلت قرينة على أن القيد ليس للتخصيص والأحتراز^(١) أو عارض هذا المفهوم بمنطوق نص آخر .

(١) كما إذا دلت القرينة على أن القيد ليس للتخصيص بل ورد جريا على الغالب مثل قوله تعالى "وربائبكم اللاتي في حجوركم" أو لاية حكمة أخرى يدل عليها سياق النص أو حكمة التشريع وعندئذ لا يكون للنص دلالة بمفهوم المخالفة .

في المقابل فإنه حيث يأتي الحكم مقترنا بلقب ^(١) فإنه يكون مثبتا للحكم فيما دلت عليه عبارته ، لكن لا يثبت الحكم العكسي بمفهوم المخالفة في غير ذلك من الحالات ، لأنه لم يقصد باللقب تقييد الحكم أو تخصيصه وبالتالي ما لم يرد ذكره في النص يعتبر مسكوت عنه ويستدل على حكمه وفقا لدليل آخر .

بالتطبيق لما سلف ، تعتبر تقرير مكنة توقي الفسخ في حالة عدم الوفاء بالأجرة (م ١٨/ب - ٨١/١٣٦) من قبيل اللقب الذي أقترن بالحكم . وبالتالي لا يصح إستنادا لمفهوم المخالفة الأستدلال على حرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ في شأن غيره من أسباب الأخلاء . إنما الصحيح أن تعتبر إمكانية توقي الفسخ في شأن غيرها من أسباب الأخلاء من قبيل المسكوت عن حكمه والذي يرجع في خصوصه للحكم العام الوارد في القانون المدني - المقرر لهذه المكنة - الذي ينطبق فيما ليس فيه نص خاص وبما لا يتعارض مع

(١) المراد باللقب اللفظ الجامد الذي ورد في النص إسما وعلمًا على الذات المسند إليها الحكم المذكور فيه . من قبيل ذلك . الحديث : " في البر صدقة ؛ في الغنم زكاة ؛ م ٤١٨ مدني " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي . فلا يستفاد بمفهوم المخالفة أن جميع العقود الأخرى ليست ناقلة للملكية . وفي ذلك قال الشوكاني " القائل بمفهوم المخالفة في اللقب لا يجد حجة لغوية ولا عقلية ولا شرعية . وأما إذا دلت القرينة على العمل به في جزئية خاصة فما ذلك إلا للقرينة " أنظر الشيخ عبدالوهاب خلاف : علم أصول الفقه ، دار القلم - ط ٨ ص ١٥٢ وما بعدها .

مجموع قواعد التشريع الخاص .

ثانيا : حصر المشرع لأسباب الإخلاء ، ينبىء عن تغليظه هذه المخالفات بما يترتب عليه من ناحية سلب السلطة التقديرية للقضاء في تقدير كفاية أسباب الفسخ .

ومن ناحية أخرى - حرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ .
نرد على ذلك بأنه لا توجد صلة حتمية بين جسامة المخالفة المستفادة من حصر أسباب الأخلاء ووجوب الحكم به بغير سلطة تقديرية وبين حرمان المدين من مكنة توقي الفسخ . على اعتبار أن تقرير مكنة توقي الفسخ يقوم على إعتبرات حسن النية وعدم التعسف في مباشرة الحق في الفسخ طالما ترتب على إزالة المخالفة أن ظل تنفيذ الالتزام مجديا ومحققا للغرض المقصود من التعاقد ، وهو ما لا يرتبط تقريره أو الحرمان منه بجسامة المخالفة من عدمها .

وبالتالى لا يجوز حرمان المدين من مكنة توقي الفسخ إلا بناء على الإتيان - الشرط الفاسخ الصريح ^(١) - أو بنص القانون ^(٢) .

(١) على إعتبر أن مكنة توقي الفسخ مقررة لمصلحة المدين له أن يتنازل عنها بالإتيان على إسقاطها .

(٢) انظر م ١٨/ب من القانون ٨١/١٣٦ في حالة تكرار الإمتناع عن الوفاء بالأجرة بالنظر لأن الماطلة والعنت الذي يبديه المدين ينفي حسن النية كما ينفي التعسف في مباشرة الحق في الفسخ ومن جانب المؤجر .

ثالثا : عنت المستأجر ومضاراته الظاهر من تأخره في إزالة المخالفة الى ما قبل الحكم النهائي في دعوى الإخلاء - وهو ما يتعارض مع إعتبرات حسن النية - يتفق معه حرمانه من مكنة توقي الفسخ بحيث يقضى بالفسخ رغم إزالته للمخالفة .

يرد على ذلك بأن الضرر الحسيم المانع من توقي الفسخ هو ما يتحقق لدى ضياع أو تأثر الغرض الأصلي المقصود من التعاقد رغم تنفيذ المدين للالتزامه عينا أو بمقابل - بعد إذ أخل به - وبـ حيث يكون الأكثر إتفاقا مع إعتبرات حسن النية نقض العقد الذي لم يعد محققا للغرض الأصلي المقصود .^(١) أما الضرر المترتب على الماطلة فيكفي لجبره إدخاله في التقدير لدى الحكم بالتعويض . أما حرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ إستنادا لمجرد العنت فلا بد أن يستند كعقوبة مدنية لنص خاص كما هو الشأن فيما قررته م ١٩/ب - فقرة ثالثة - في حالة تكرار الأمتناع أو التأخر في دفع الأجرة وهو ما نفتقر إليه في خصوص باقي أسباب الإخلاء .

لذلك نرى أنه وفقا للتنظيم الحالي لطريقة التغيير المادي وطريقة إثبات الأستعمال الضار ، فإن مكنة توقي الفسخ المقررة كمبدأ عام في

(١) نقض ١٩٧٠/٥/٢٦ سالف الإشارة إليه - م ٣١٤ مدني من قبيل ذلك أن يكون الزمن عنصرا جوهريا في تنفيذ الالتزام في مقصود المتعاقدين .

القانون المدني تسرى في نطاق العلاقة الإيجارية الخاضعة للتشريع الخاص بإيجار الأماكن لعدم وجود ما يستبعدا أو يعارضها .

ذلك على أن يستعمل المستأجر هذه المكنة من ناحية بما يخلو من تعسف ومضاراة ^(١) . بما يتفق والخصوصية التي يتسم بها التشريع الخاص فيما أستلزمه من سبق إستصدار حكم نهائي مثبت للإستعمال الضار قبل الحكم بالإخلاء .

تطبيق ذلك مؤداه إعتبار مسلك المستأجر مبرأ من التعسف حيث يزيل التغيير الذي أجراه بعد إذ ثبت له بالحكم النهائي وصف التغيير الضار ، طالما تمت الإزالة قبل رفع دعوى الإخلاء وبالتالي تكون إزالته للمخالفة منتجة في رفض دعوى الفسخ .

ذلك أن مسارعة المستأجر - قبل رفع دعوى الإخلاء - في إزالة ما أجراه من تغيير بعد التأكد من وصفه كمخالفة - الذي لا يثبت له هذا الوصف الا بهذه الوسيلة في ظل القانون ٨١/١٣٦ - ينفي عنه التعسف لأنه يكون ممن لم يصروا على ما فعلوا وهم يعلمون .

أما إذا تأخر المستأجر في إزالة التغيير - الثابت ضرره بالحكم النهائي - إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء وقبل الحكم النهائي فيها ، فإن ذلك يعد من جانبه تعسفا في مباشرة مكنة توقي الفسخ وبالتالي تكون إزالة المخالفة في هذا التوقيت مما لا يحرم المؤجر من الحق في طلب

(١) لأن عدم التعسف في إستعمال الحق ينطبق على مباشرة جميع الحقوق .

الفسخ إستنادا لما سبق وأن صدر عن المستأجر من مخالفة رغم إزالته لها قبل صدور الحكم النهائي في دعوى الإخلاء .

ومظهر التعسف في مسلك المستأجر رغم إزالته للمخالف ، يبدو في انه ليس ثمة عذر للمستأجر في الإنتظار لإزالة المخالفة - إلى ما بعد رفع دعوى الاخلاء عليه وقبل الحكم النهائي فيها . إذ تأكد لديه بالحكم النهائي وصف المخالفة لما صدر عنه ، وبالتالي صار معلوما لديه بيقين أن صدور الحكم بالاخلاء لدى طلبه بدعوى الإخلاء مؤكدا ووجوبيا بحيث يكون تأخره لإزالة المخالفة لهذا التوقيت مما لا يخلو من عنت وعسف لا يقره عليه القانون ^(١) ولا يجوز حرمان المؤجر عند ذلك من حقه في التمسك بالفسخ ^(٢) .

على العكس فإن التعسف لا ينسب للمستأجر في حالة إزالته للتغيير بعد رفع دعوى الإخلاء وقبل الحكم النهائي فيها ، إذا كان رفعها من المؤجر لم يسبقه إستصدار حكم نهائي بثبوت وصف الاستعمال الضار

(١) ومعلوم أن نظرية التعسف تنطبق في شأن مباشرة جميع الحقوق بغير حاجة لنص خاص . أنظر الحديث " لا ضرر ولا ضرار " ؛ " من ضار ضره الله ومن شاق شق الله عليه "

(٢) على العكس فإن إزالة المستأجر للتغيير بعد رفع دعوى الاخلاء وقبل الحكم النهائي فيها في نطاق العلاقة الإيجارية الخاضعة للقانون المدني تخلو من تعسف بالنظر لأنه وصف المخالفة للتغيير الذي أجراه المستأجر في نطاق المدني لا يثبت إلا بالحكم النهائي في دعوى الإخلاء . ولما كانت إزالة التغيير قد تمت قبل هذا التوقيت فإنها تكون مبرأة من التعسف .

فيما ينسب للمستأجر وحيث يزيله سواء في مرحلة وقف الدعوى^(١) إنتظارا لإستصدار الحكم النهائي بثبوت الإستعمال الضار سواء بعد صدوره بوقت معقول يقدره قاضي الموضوع .

تلك هي مباشرة مكنة توقي الفسخ في إطار التنظيم الحالي لطريقة إجراء التغيير المادي وطريقة إثبات وصف الأستعمال الضار ، وهو ما نراه ليختلف في إطار إقتراحنا السالف من لزوم إستئذان المؤجر لدى كل تغيير يزعمه المستأجر سواء كان ضارا أو غير ضار ، بحيث نضمن أن تتم التغييرات التي يجريها المستأجر - بإذن المؤجر أو بالإذن القضائي السابق - في إطار الأستعمال المألوف في غير ضرر للمؤجر^(٢) .

حيث ندعم إقتراحنا بترتيب الإخلاء الوجوبي جزاء لإجراء التغيير الضار بالمخالفة للضابط المقترح بإسقاط مكنة توقيه من جانب المستأجر كعقوبة تتقرر بنص خاص . وهو ما يمثل حماية فعالة للعين المؤجرة ولصحة المؤجر من أن تتعرض للضرر الذي يتعذر تداركه أو يحتمل تفاقمه في حالة مخالفة المستأجر لضرر الإستئذان قبل إجراء التغيير^(٣) . بحيث ينقطع الأمل أمام المستأجر في توقي الحكم بالفسخ لدى إجرائه

(١) في الرأي الذي نراه من أن الحكم النهائي لثبوت الأستعمال الضار هو وسيلة إثبات للمخالفة وللحكم بالإخلاء وليس شرطا لقبول دعوى الإخلاء .

(٢) على التفصيل السالف الإشارة إليه .

(٣) مع الأخذ في الإعتبار الدعوة إلى الغاء ما استحدثته م ١٨/د من ١٣٦/٨١ من لزوم إستصدار حكم نهائي مثبت للإستعمال الضار .

التغيير بغير إذن مسبق والذي كشف عن تغيير ضار بالمبنى أو بالمؤجر
إعتمادا على مكنته في إزالة المخالفة قبل الحكم النهائي في دعوى
الاخلاء ، مما يدعوه دائما الى تحرى الاستئذان - المؤجر أو القضاء -
قبل اجراء التغيير بما يمثل وقاية فعالة من ضرر محتمل .

الخاتمة

سيطر على بحثنا تتبع مدى التوازن الذي يحققه النظام القانوني الوضعي - المدني أو التشريع الخاص لإيجار الأماكن - بين مقتضيات الحق في الإنتفاع بالعين المؤجرة وبين دواع الألتزام بالمحافظة عليها والمصالح المشروعة للمؤجر بمناسبة تنظيمه لمكنة المستأجر في إجراء التغيير المادي بالعين المؤجرة .

ذلك ولقد أهتدينا ، بما أظهره التطبيق العملي للتنظيم الوضعي من قصور في بعض المواضع وبما تسبب فيه تنظيمه لطريقة إجراء أعمال التغيير وضيق معيار الضرر وتعقيده لطريقة إثبات الأستعمال الضار ومن خصب التطبيقات القضائية وما أبرزته لمواطن إصطدام المصالح المشتركة لطرفي العلاقة الإيجارية ومن تجارب القانون المقارن ، فيما ذهبنا إليه من مقترحات راعينا أن تكون من المرونة بحيث تكون أقدر على إستيعاب ما أبرزته التطبيقات القضائية من صور إصطدام المصالح المشتركة بمناسبة أعمال التغيير كما راعينا أن تأتي متفقة مع مبادئ أنه لا ضرر ولا ضرار " ومن أن " درء المفسدة مقدم على جلب المنفعة " ومن الأستعانة " بسد الذرائع " تجنباً لخطر وقوع الأضرار التي قد يصعب تداركها أو هناك إحتمال لتفاقمها .

ففي إطار التغيير الذي يقتضيه الحق في الإنتفاع بالعين المؤجرة . أنتهينا الى شرعية ضمان حقه في أن يجرى بالعين المؤجرة كل ما يُمكنه

من إستيفاء ما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين في إطار الأستعمال المألوف لها - غرضاً ووسيلة - وبما لا يتعارض مع التزامه بالمحافظة على العين وفقاً للعناية المنتظرة من الرجل المعتاد سواء أقتصرت هذه الأعمال على الترتيب والإعداد والتهيئة أو ما أرتقى منها الى مستوى التغيير والتعديل طالما خلى من الضرر بالمصالح المشروعة للمؤجر أو بسلامة المبنى . ومن أظهر تطبيقاته ما يجريه المستأجر مما يسهل إزالته عند إنتهاء الإيجار بغير أن ينحصر في هذه الصورة على ما فصلناه في صلب بحثنا .

ثم أبرزنا إستقلال حق المستأجر في إجراء أعمال التغيير غير الضارة بالعين المؤجرة وبين التزامه برد العين عند نهاية العلاقة الإيجارية بحالتها التي كانت عليها عند تسلمه لها بمعنى أن حقه في إجراء هذه التغييرات غير الضارة أثناء العلاقة الإيجارية لا ينفى التزامه برد العين بحالتها عند التسليم ما لم يطلب المؤجر إبقائها كتحسينات وتصفية أوضاعها على ما جاء في م ٥٩٢ مدني أو على ما يرتضيانه . وفي نفس الوقت أبرزنا إستقلال الالتزام بالمحافظة على العين وعدم جواز إجراء تغييرات ضارة بها عن التزامه بالرد الوارد في م ٥٩١ مدني . بمعنى أنه لا يعفى المستأجر من الالتزام بالمحافظة ويعدم إجراء أي تغيير ضار بها ، تعهده بإزالتها أو إمكانية إزالتها عند نهاية الإيجار اعمالاً للمادة

٥٩١ مدني لإستقلال الألتزامين^(١) .

وفي شأن تكاليف إجراء أعمال التغيير غير الضارة ، فإن التشريع الوضعي - ٥٨٠ مدني - لم يجد مدعاة لتنظيمها بحكم خاص إستغناء بالقواعد العامة التي مؤداها تحميل المستأجر بها ، وهو ما تؤيده ، على إعتبار خروج هذه التغييرات وما يترتب عليها من تعديلات عن نطاق التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين (م ٥٦٤ مدني) . كما أن حق المستأجر في شأنها ليس حقا في إقتضاءها من المؤجر ، بل هو حق في إجرائها بغير إعتراض منه بإعتبارها من مستلزمات إنتفاعه بالعين . وبالتالي فإنه من الطبيعي أن يتحمل المستأجر نفقات ما يجريه منها والتي تعود عليه وحده بالنفع .

وإذا كان مؤدى القواعد العامة تطبيق نفس الحكم في شأن إدخال أجهزة الخدمات . إلا أن صياغة م ٥٨١ مدني حيث نصت على أنه " فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر " . سمحت بمجال للإختلاف ليس في إستبعاد المستأجر كملتزم نهائي بجميع النفقات المباشرة أو غير المباشرة لإدخال الخدمة بالعين المؤجرة . إنما في تمكين المستأجر من إجبار المؤجر على تقديم النفقات غير المباشرة التي

(١) طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣ .

تستلزمها الأعمال المطلوبة منه - المؤجر - كتمهيد ضروري لإمكانية إدخال الخدمة ، على أن يردها للمؤجر من بعد .

مع إختلافنا مع هذا الرأي وترجيحنا للرأي المعاكس عن التزام المستأجر بتقديم نفقات الأعمال التي تستلزم تدخل المؤجر تمهيدا لتوصيل الخدمة . حتى في ظل الصياغة الحالية للنص على ما فصلناه في صلب البحث .

مع ذلك فإنه حسما للخلاف أقترحنا تعديل صياغة النص بحيث يكون على النحو التالي " فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يقدم هو ما يلزم من نفقات أو يقدم تأمينا يقبله المؤجر . ما لم يتفق على غير ذلك " .

أما في شأن طريقة إجراء أعمال التغيير غير الضارة ، فلقد نظمها القانون الوضعي بطريقة تسمح للمستأجر بالتذرع والتستر بحقه في الإنتفاع من إجراء ما شاء من تغييرات بغير استئذان بل ورغم معارضة المؤجر على زعم عدم ضررها ، رغم ما قد يكشف عنه واقع إجراءاتها من إضرار بالعين وبالمصالح المشروعة للمؤجر ، يستغرق المؤجر في إثباته وفي مسألة المستأجر عنه الوقت الطويل الذي قد يتفاقم خلاله الضرر أو يتعذر معه تداركه .

ولقد أضاف إستلزام - التشريع الخاص لإيجار الأماكن - إستصدار حكم نهائي كدليل لإثبات الأستعمال الضار توصلا للاحتجاج به في دعوى الإخلاء ، مزيدا من الإخلال للتوازن المفقود بين المصالح

المشتركة لطرفي العلاقة الإيجارية .

الأمر الذى دعانا إلى جانب الدعوة إلى العودة في إثبات الاستعمال الضار للقواعد العامة برد الاختصاص لأهله متمثلا في المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء ضمن تقديرها لمسائل الواقع .

فإنه مع تسليمنا بأن إجراء أعمال التغيير والتعديل غير الضارة بالمصالح المشروعة للمؤجر وللعين المؤجرة مما يدخل ضمن المقتضى الطبيعى لحقه في الإنتفاع بالعين بما لا يجوز اعتراضه أو عرقلته إلا أنه سدا للذرائع ومنعا من استتار المستأجر وراء حقه في إجراء ما سبق لإجراء ما قد ينكشف عن ضرر يصعب تداركه أو يستمر تفاقمه الى حين ثبوت ضرره ومساءلة المستأجر عنه بالرقابة القضائية اللاحقة ، فلقد اقترحنا تنظيما لحق المستأجر في إجراء أعمال التغيير الصياغة الآتية :

- للمستأجر بون حاجة للحصول على إذن المؤجر ، إجراء جميع أعمال التهيئة والإعداد والترتيب . وكذا إدخال أجهزة الخدمات التى يستلزمها الغرض الأصلى أو المستجد للعين المؤجرة شأن توصيل المياه والنور والغاز والهاتف وهوائى الاستقبال ، ما دامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية . ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيما لا يرجع لتقصيره . فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شىء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يقدم هو جميع ما يلزم من نفقات أو يقدم تأمينا يقبله المؤجر . ما لم يتفق على غير ذلك " .

- لا يجوز للمستأجر بدون إذن كتابي من المؤجر أن يحدث أو أن يسمح بإحداث أي تغيير مادي بالعين المؤجرة أو ملحقاتها .
- إذا خالف المستأجر هذا الضابط ، قامت قرينة نسبية على ضرر التغيير . وكان للمؤجر الخيار بين طلب الإخلاء بغير مكنة توقيه من المستأجر بإزالة المخالفة أو طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها .
- فإذا ثبت عدم الضرر كان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية أو التمسك بأيلولة هذه التعديلات له لدى نهاية الإيجار بغير مقابل يتكلف به " .
- ثم أنتقلنا الى دراسة مدى شرعية الشرط المانع من أعمال التغيير - ولو غير الضارة - بغير إذن المؤجر . بإعتبار ما يتضمنه هذا الشرط من شبهة انتقاص أو في الأقل تعويق لحق المستأجر في الإنتفاع الذي يمثل المقابل الطبيعي لإلتزامه بدفع الأجرة .
- ورأينا أن الدقة تقتضي بحث قانونية الشرط المانع على مستويي الشرعية والمباشرة . وقصدنا بالشرعية إعتبار الشرط قانونا ، بحيث إذا ثبتت عدم شرعيته أعتبر كأن لم يكن ويأشر المستأجر مكنته على تقدير عدم وجوده
- وإذا ثبتت صحة إشتراطه فإن صحيح مباشرته رهن بإحترام الغاية التي شرع من أجلها .
- ففي شأن الشرعية ، انتهينا الى صحة إشتراطه سواء في إطار التنظيم القانوني المدني أو التشريع الخاص لإيجار الأماكن للعلاقة

الإيجارية لما فصلنا أسبابه في صلب البحث .

ثم تناولنا مدى مشروعية مباشرته على مستوى الإذن بالتغيير لدى طلبه أو على مستوى مسألة المستأجر عن مخالفته له ، وأنتهينا إلى أنه لا يجوز الاحتجاج بصحة الشرط لرفض الإذن بالتغيير رغم عدم ضرره . وفي حالة اصرار المؤجر على الرفض فللمستأجر طلب الإذن به من القضاء لتعسف المؤجر في الرفض .

أما في خصوص مسألة المستأجر لدى مخالفته هذا الشرط - بإجرائه للتغيير بغير إذن^(١) أو رغم اعتراض المؤجر ، فلقد ميزنا بين فرضين :

الفرض الأول : حيث ينكشف التغيير الذي أجراه المستأجر بالمخالفة للشرط المانع عن تغيير ضار - بالعين المؤجرة أو بالمنفعة المشروعة للمؤجر - فإن للمؤجر سواء في نطاق القانون المدني سواء في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن المطالبة بالفسخ لتحقق نواحيه وفقا للقواعد العامة في الفسخ القضائي أو لتحقق سبب الإخلاء على ما جاء في م ١٨ د (٨١/١٣٦) . وهو ما يثبت للمؤجر من باب أولى - في النطاقين - حيث يقتصر الشرط المانع بالشرط الفاسخ الصريح . ذلك ما لم يكتف المؤجر - بموجب إتفاق

(١) سواء إذن المؤجر أو الإذن القضائي .

سابق أو لاحق أو بإرادته المنفردة بطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها .

الفرض الثاني : حيث يثبت عدم ضرر التغيير الذي أجراه المستأجر بالمخالفة للشرط المانع . وفي هذا الخصوص ميزنا بين حالتين :

الحالة الأولى : عدم اقتران الشرط المانع بالشرط الفاسخ الصريح . عندئذ لا يكون للمؤجر في ظل التنظيم الوضعي الحالي - المدني أو التشريع الخاص - مسألة المستأجر سواء بالفسخ أو بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو بالتعويض من ناحيه لعدم انعقاد المسؤولية التعاقدية لتخلف الضرر .

ومن ناحية أخرى : لعدم تحقق نواعي الفسخ وفقا للقواعد العامة في الفسخ القضائي (م ١٥٨ مدني) ولعدم ثبوت سبب الأخلاء المتمثل في الضرر من الاستعمال المنسوب للمستأجر في إطار التشريع الخاص لإيجار الأماكن (م ١٨/د - ٨١/١٣٦).

مع ذلك فإننا إقترحنا - استهداء بالقانون الفرنسي في هذا الخصوص - على ما ضمنه النص المقترح من جانبنا لزوم تبنى عقوبة خاصة يتحملها المستأجر لمخالفته للشرط المانع رغم ثبوت عدم الضرر من التغيير حيث تمثل اقتراحنا فيما يلي " فإذا ثبت عدم الضرر كان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية أو التمسك بأيلولة هذه التعديلات له لدى نهاية الإيجار بغير

مقابل يتكلف به .

الحالة الثانية : حيث يقترن الشرط المانع بالشرط الفاسخ

الصريح .

ومن هذا الخصوص أنتهينا الى صحة هذا الشرط في إطار القانون المدني لعدم تضمن م ٥٨٠ مدني ما يدل على إستبعاد حكم م ١٥٨ مدني بما مقتضاه حتمية الحكم بالفسخ بغير سلطة تقديرية وبغير مكنة توقيه . بينما لا إعتبار لهذا الشرط في إطار التشريع الخاص لإيجار الأماكن لمخالفته لمقتضى النص الأمر - م ١٨/د - الذي حصر أسباب الاخلاء في لزوم ثبوت الاستعمال الضار على النحو الذي جاء به النص مع استبعاد غيرها من صور الإخلال بالالتزامات العقدية أو القانونيات التي لم ترد بالنص .

أما في إطار التفسير الممتنع على المستأجر لخروجه عن مقتضيات حقه في الإنتفاع ، فلقد حدد التنظيم الوضعي معياره بكونه ذلك الضار بالمصلحة المشروعة المعتبرة قانونا . ذلك ولقد جاء التحديد التشريعي - المدني أو الوارد في التشريع الخاص لإيجار الأماكن - لماهية المصلحة المشروعة في هذا المقام تطبيقا للضوابط العامة في الانتفاع بالعين وإستعمالها (م ٥٨٣ مدني) ونقصد بها من ناحية : ضرورة الالتزام بحدود الأستعمال المألوف للعين المؤجرة .

ومن ناحية أخرى : ضرورة الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وفقا للعناية المنتظرة من الرجل المعتاد . بما مفاده أن التغيير الذي يجريه المستأجر في إطار إحترام هذين الضابطين هو بالضرورة تغيير مشروع يخلو من الضرر .

إلا أنه يلاحظ أنه بينما ضابط المصلحة المشروعة الممتنع الإضرار بها عن طريق التغيير الذي يزعمه المستأجر والمعبر عنه بأنه ذلك " الضار بالمؤجر " على ما جاء في م ٥٨٠ مدني أو " بمصلحة المؤجر على ما جاء في تشريعات ايجار الأماكن السابقة على القانون ٨١/١٣٦ ، يتسم بالمرونة والقدرة على إستيعاب جميع صور الإستعمال غير المألوف ومناقضة الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة. فإن الضابط الوارد في م ١٨/د - ٨١/١٣٦ - والمعبر عنه " بالإضرار بسلامة امبنى " أضيق نطاقا بما لا يتسع إلا لصورة محددة من صور الإستعمال غير المألوف نون غيرها من الصور . وهو ما دفعنا في شأن ما يجريه المستأجر من أعمال التغيير المادي بخصوص معيار التغيير المادي الضار تفضيل التعبير عن مناطه بما يلي : " أو ضار بالمؤجر أو ما يضمنه من مصالح وكذا الإضرار بالعين أو ملحقاتها الخاصة أو المشتركة حتى ما أستبعد منها من نطاق العين المؤجرة- كما يمتنع عليه أية تعدييات على عموم ملك المؤجر مما يخرج عن نطاق العين

المؤجرة حيث كانت صفته كمستأجر هي السبيل المباشر
لوقوع الفعل الضار .

ثم طبقنا في شأن موافقة المؤجر على التغيير سواء كانت سابقة أو لاحقة . محددة أو عامة . صريحة أو ضمنية ، القواعد العامة في التعبير عن الإرادة والنزول عن الحق . على إعتبار أن هذه الموافقة ترفع عن التغيير وصف المخالفة كما تعد تنازلا ضمنيا عن الحق في مسألة المستأجر .

وأبرزنا أن هذه الموافقة لا تسقط عن المستأجر التزامه برد العين في نهاية العلاقة الإيجارية بالحالة التي تسلمها عليها (م ٥٩١ مدني) ما لم يستفد غير ذلك من الموافقة .

بعد ذلك تناولنا الوسائل الموضوعية لمسألة المستأجر عما صدر منه من تغيير مادي ضار . وقدمنا لذلك بالتأكيد على أن التغيير المادي الضار يعد من ضمن أسباب الأخلاء الوارد به في م ١٨ د - ٨١/١٣٦ - رغم عدم ذكره صراحة . تأسيسا على أن عبارة " الاستعمال الضار بسلامة المبنى " هي حكم عام ينصرف لجميع أفراد الأستعمال الضار سواء أقرن بتغيير مادي في العين المؤجرة أو لم يقترن به . ويحيث يكون إستبعاد التغيير المادي الضار من بين أسباب الأخلاء تخصيص بغير مخصص لعموم النص .

ثم أكدنا على أن اقتصار النص المدني - ٥٨٠ مدني - على تقرير حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني جزاء لمخالفة المستأجر ، وفي المقابل

إقتصار نص م ١٨ د - ٨١/١٣٦ - على تقرير حق المؤجر في التمسك بالفسخ ، لا يمنع ثبوت الخيار للمؤجر بين الجزائين في إطار كلا القانونين بغير حاجة للتصريح بذلك . على إعتبار أن التصريح بذكر أحد الجزائين يتضمن في نفس الوقت إشارة للآخر بالنظر لأن أحدهما وجها للآخر وفقا للقواعد العامة في المسؤولية التعاقدية .

وهو ما أستقرت عليه محكمة النقض بقولها " وقد نصت م ٥٨٠ مدني على أنه اذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى . وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها فإن هذا لا يحول نون طلب الفسخ اذا توافر مبرره " (١) .

ثم أكدنا على أنه طالما أن التمسك بالفسخ إنما هو رخصة مقررة لمصلحة المؤجر ، فإن له أن ينزل عنها ، سواء كان نزوله بمقتضى إرادته باقتصاره على طلب التنفيذ العيني (٢) سواء بمقتضى اتفاق سابق أو

(١) طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق جلسة ٨٥/٣/٢٥ س ٣٣ ص ٦٢٩ - نفس المعنى طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق جلسة ٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣ ؛ طعن ٧٣٠ س ٤٦ ق جلسة ٧/١١/٢٢ في سعيد شعله ص ٧١ بند ١

(٢) وقد يظهر النزول عن التمسك بالفسخ في عدم تمسك المؤجر بالشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد .

لاحق بإعتبار أن الإرادة المشتركة للمتعاقدين تمثل قانون المتعاقدين . ذلك ما لم يثبت للمحكمة عدول الطرفين بإتفاق لاحق عن الإكتفاء بالتنفيذ العيني الى السماح بالمطالبة بالفسخ أو حيث لا يستجيب المستأجر للإعذار الموجه إليه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه .

ثم أنتهينا الى لزوم الإعذار سواء لدى طلب المؤجر التنفيذ الجبري (عيني أو بمقابل) سواء لدى طلبه الفسخ القضائي أو لدى تمسكه بالفسخ الإتفاقي^(١) في نطاق القانون المدني وكذلك في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن .

ثم رأينا أنه بينما تظل لمحكمة الموضوع سلطتها التقديرية في تقرير كفاية أسباب الفسخ في نطاق العلاقة الإيجارية الخاضعة للقانون المدني إعمالا للقواعد العامة في الفسخ القضائي . فإن التشريع الخاص لإيجار الأماكن على الرأي الراجح فقها وقضاء - والذي أيدناه - قد سلب القضاء هذه السلطة . بحيث صارت الاستجابة للفسخ حتمية لدى تمسك المؤجر به . وهو ما أستدلنا عليه من حصر التشريع الخاص لأسباب الأخلاء وهو ما يعدل إحلال الرقابة التشريعية المسبقة . بإفترض كفاية أسباب الفسخ لدى تحقق سببه الوارد بالنص - محل الرقابة القضائية اللاحقة على كفاية أسباب الفسخ .

ثم أنتقدنا ما أستلزمته م ١٨/د - ٨١/١٣٦ - من إستصدار حكم

(١) الشرط الفاسخ الصريح .

نهائي بإثبات الاستعمال الضار كدليل الاثبات الوحيد في دعوى الإخلاء .
 لما في هذا الأشرط من عرقلة غير مبررة لحق المؤجر في مسألة المستأجر
 ولما يترتب عليه من إنفاق للوقت والجهد في إستصداره ، أضف لإحتمال
 تفاقم الضرر خلال هذه الفترة بجانب المساهمة غير المحمودة في زيادة
 ازدحام ساحة القضاء بقضايا مزدوجة من غير ما مبرر .

فكان أن إقترحنا رد الأمور الى نصابها وإسناد الأمر لأهله بإثبات
 الإختصاص بتقدير وثبوت الاستعمال الضار للمحكمة التي تنظر دعوى
 الإخلاء ضمن اختصاصها الأصلي بتقدير وإثبات مسائل الواقع في
 الدعوى .

ثم تعرضنا لمكنة المستأجر في توقي الفسخ بتنفيذ إلتزامه عينا .
 حيث أكدنا على سقوط هذه المكنة سواء في نطاق القانون المدني سواء
 في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن لدى تضمن العقد للشرط
 الفاسخ الصريح وفقا للقواعد العامة لمقتضى هذا الشرط (م ١٥٨ مدني).
 أما حيث يخلو العقد من الشرط الفاسخ الصريح ، فلقد أنتهينا الى
 ثبوت هذه المكنة للمستأجر في نطاق العلاقة الإيجارية الخاضعة للقانون
 المدني - م ١٥٨ مدني - والتي لا يوجد ما يعارضها في م ٥٨٠ - ٥٨١
 مدني .

أما في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن ، فإنه على خلاف
 الرأي الغالب في الفقه والقضاء الذي يسقط حق المستأجر في توقي
 الفسخ وبحيث يقضى بالإخلاء بون أن يشفع للمستأجر إزالته للتغيير

الضار قبل الحكم النهائي في دعوى الفسخ^(١) .

فإننا قدرنا أن توقيت إزالة المستأجر للتغيير يعد جوهريا في تقدير دلالة على إسقاط حق المؤجر في طلب الفسخ من عدمه ، بالنظر للتنظيم القانوني لطريقة إجراء التغيير ووسيلة إثبات الاستعمال الضار .

حيث انتهينا إلى أن إزالة المستأجر للتغيير الضار في المرحلة السابقة على إصدار الحكم النهائي المثبت للاستعمال الضار يحرم المؤجر من حقه في التمسك بالفسخ . على إعتبار أنه الى ما قبل إصدار هذا الحكم لا يمكن الجزم ، في ظل التنظيم الوضعي لطريقة إجراء التغيير ووسيلة إثبات الاستعمال الضار ، بضرر التغيير وبالتالي بثبوت المخالفة في جانب المستأجر على التفصيل الذي أوردناه في صلب البحث .

كما أنتهينا لحرمان المؤجر من هذا الحق حيث يزيل المستأجر التغيير بعد ثبوت وصف الاستعمال الضار له بالحكم النهائي وقبل رفع دعوى الإخلاء عليه حيث أن مسارعة المستأجر لإزالة التغيير بعد إذ جزم بوصفه كمخالفة ينفي عنه التعسف في مباشرة حقه في توقي الفسخ . ذلك أن الحق في توقي الفسخ المقرر في القواعد العامة الواردة في المدني يسرى في نطاق العلاقة الخاضعة للتشريع الخاص بإيجار الأماكن طالما من ناحية : لا يعارضها نص خاص ولم يكن تطبيقها متعارضاً مع

(١) في المقابل ، ترى أقلية من الفقه تطبيق القواعد العامة في توقي الفسخ .

مجموع قواعد التشريع الخاص . ومن ناحية أخرى : طالما خلت مباشرة من التعسف .

ولما كان هذا أو ذاك قد تخلف فلا يوجد مبررا لحرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ حيث تمت مباشرة بما يخلو من تعسف .

أما إذا تأخر المستأجر في إزالة التغيير الثابت ضرره بحكم نهائي إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء ولو قبل صدور الحكم النهائي من دعوى الفسخ ، فإننا نرى أن مسلكه هذا يداخله التعسف المستفاد من مماطلته في إزالة التغيير بعد تأكده من ثبوت وصف المخالفة له . الأمر الذي يدعونا إلى معاملته بنقيض مقصوده بحيث يظل الحكم بالفسخ محتما حيث يطلبه المؤجر رغم إزالة المستأجر للمخالفة ^(١) .

ذلك ولقد ضمنا إقتراحنا بإستلزام إذن المؤجر قبل إجراء المستأجر لكل تغيير بغض النظر عن أثره ، الاقتراح بحرمان المستأجر من مكنة توقي الفسخ لدى مخالفته لهذا الضابط - أي لدى إجرائه للتغيير بغير إذن المؤجر أو الإذن القضائي - حيث ينكشف التغيير الذي أجراه عن ضرر للمصلحة المشروعة للمؤجر أو بسلامة المبني . هذه العقوبة

(١) أما إذا كانت دعوى الإخلاء قد رفعت قبل إستصدار الحكم النهائي المثبت للأستعمال الضار ، فلو قفتمنا محكمة الموضوع ريثما يتم إستصدار هذا الحكم . عند ذلك فإن إزالة المستأجر للتغيير قبل صدور الحكم النهائي المثبت لوصفه كإستعمال ضار يعتبر مباشرة مشروعة للحق في توقي الفسخ من غير ما تعسف .

الخاصة - الحرمان من توقي الفسخ - سيكون لها دورها الفعال في ضمان إحترام ضابط الإستئذان المسبق قبل إجراء التغيير . وبالتالي يسد الباب أمام المستأجر للتستر وراء مكنته في إجراء التغيير غير الضار - بإعتباره المقتضى الطبيعى للحق في الانتفاع - لإجراء ما قد يكشف عنه هذا التغيير من ضرر .

في الختام نرى أن نذكر بالنصوص التى أقترحناها لتنظيم حق المستأجر في عموم إنتفاعه بالعين المؤجرة . وخصوص إجراءات التغيير المادي فيما يلي :

النص الأول :

١/ للمستأجر إستعمال العين المؤجرة بكل ما يمكنه من إقتضاء المنفعة التى أعدت لها وفقا لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعة العين ، بما لا يتعارض مع التزامه ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمالها وفي المحافظة عليها .

٢/ ويمتنع عليه بوجه خاص إستعمالها أو السماح بإستعمالها إستعمالا مقلقا للراحة أو ضارا بالصحة العامة أو مناف للآداب العامة أو ضارا بالمؤجر أو ما يضمنه من مصالح ، وكذا الإضرار بالعين أو ملحقاتها الخاصة أو المشتركة حتى ما أستبعد منها من نطاق العين المؤجرة . كما يمتنع عليه أية تعدييات على عموم ملك المؤجر مما يخرج عن نطاق العين المؤجرة حيث كانت صفته كمستأجر هي السبيل المباشر لوقوع الفعل الضار .

٣ / فإذا ثبت خروج المستأجر عن أي من هذه الإلتزامات كان المؤجر بالخيار بين طلب الفسخ أو طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها .

٤ / وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها استعمالا مألوفاً .

النص الثاني :

للمستأجر بون حاجة للحصول على إذن المؤجر ، إجراء جميع أعمال التهيئة والإعداد والترتيب ، وكذا إدخال أجهزة الخدمات التي يستلزمها الغرض الأصلي أو المستجد للمأجور شأن توصيل المياه والنور والغاز والهاتف وهوائي الاستقبال ، ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية . ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيما لا يرجع لتقصيره . فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شئ من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل ، على أن يقدم هو جميع ما يلزم من نفقات أو يقدم تأميناً يقبله المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك .

النص الثالث :

١ / لا يجوز للمستأجر بدون إذن كتابي من المؤجر أن يحدث أو أن يسمح بإحداث أي تغيير مادي بالعين المؤجرة أو ملحقاتها .

٢ / إذا خالف المستأجر هذا الضابط ، قامت قرينه نسبية على ضرر التغيير ، وكان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو الإخلاء الذي يتمتع على المستأجر توقيه بإزالة المخالفة .

فإذا ثبت عدم ضرر التغيير ، كان للمؤجر الخيار بين طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها عند نهاية العلاقة الإيجارية أو التمسك بأيلولة هذه التعديلات له في نهاية العلاقة بغير مقابل يتكلف به .

٣ / يختص قاضي الأمور المستعجل بجميع دعاوي المؤجر بطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو الإخلاء أو بمنع أو وقف كل ما يصدر عن المستأجر بالمخالفة للفقرة الثانية من النص الأول .

النص الرابع :

يلتزم المستأجر عند تحرير عقد الإيجار أن يقدم تأميناً كافياً يغطي مخاطر ما قد يسأل عنه بوصفه مستأجراً . ويترتب على عدم تجديده لهذا التأمين ، حق المؤجر في طلب الإخلاء بعد شهر على إعداره له بالتجديد .

المراجع

- د. أحمد أبو الوفا - المرافعات المدنية والتجارية ط ١٢ - منشأة المعارف - الإسكندرية .
- التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن (١٣٦/٨١ - ٤٩/١٩٧٧) ١٩٨٧ - منشأة المعارف - الإسكندرية .
- د. اسماعيل غانم - أحكام الالتزام والاثبات ١٩٦٧ مكتبة عبدالله وهبه .
- د. أنور طلبه - عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض ، ١٩٨٥م - دار المطبوعات الجامعية .
- السيد خلف محمد - مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض (١٩٧٥-١٩٨٠) ج١ - ١٩٨٢/١٩٨٣ م .
- برهام عطا الله - قانون إيجار الأماكن مطبعة التوني .
- بدر جاسم اليعقوب - عقد الإيجار وفقا للقانون المدني وقانون إيجار العقارات ط ١ - ١٩٨١م - دار القبس - الكويت .

- د. توفيق حسن فرج
عقد الإيجار في القانون اللبناني
مكتبة مكايي .
- حسن الفكهاني
موسوعة القضاء والفقهاء للدول العربية
- حسن الفكهاني - عبدالمنعم حسني
الموسوعة الذهبية
- حسين عامر
التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء العقود
ط ١ - مطبعة مصر - ١٩٦٠ م
- خميس خضر
العقود المدنية الكبيرة
دار النهضة العربية - ١٩٨٤ - ط ٢
- رمضان محمد محمد عبدالعال
فسخ الإيجار لإساءة استعمال العين
المؤجرة في القواعد العامة والتشريعات
الخاصة - رسالة مقدمة لجامعة القاهرة -
١٩٩٠ م .
- سليمان مرقس
عقد الإيجار
المجلد الثاني - ط ٤ - ١٩٨٥ .
- شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجر والمستأجر ط ٨ - ١٩٨٣
- التعديلات المستحدثة في قوانين إيجار
الأماكن
- مقالة منشورة في مجلة القانون والاقتصاد

عدد خاص، في العيد الثوي لحقوق القاهرة.

١٩٨٣

عقد الإيجار

- سمير تناغو

١٩٧٠ - منشأة المعارف

موسوعة قضاء النقض

- سعيد أحمد شعله

في المنازعات الإيجارية (٣١-٨٦)

منشأة المعارف .

التغيير المعنوي في العين المؤجرة وحكمه

- طلبه وهبه خطاب

. ١٩٩١

- عبدالرزاق أحمد السنهوري مصادر الالتزام

الوسيط - ١ - ١٩٦٤ - دار النهضة العربية

الإيجار والعارية

-

الوسيط - ٦ - دار إحياء التراث العربي -

بيروت

العقود المسماة - الإيجار والتأمين ١٩٨٦

- عبدالمنعم البدرابي

دار النهضة العربية

أسباب الاخلاء والتعليق على نصوص

- عبدالحميد عمران

قانون إيجار الأماكن .

١٩٨٢ - نادي القضاة

- عبدالفتاح عبد الباقي
نظرية العقد والارادة المنفردة
١٩٨٤ - مطبعة نهضة مصر
- عبدالوهاب خلاف
علم أصول الفقه
مكتبة الدعوة الإسلامية - شباب الأزهر
- عبد الفتاح مراد
المشكلات العملية في القضاء المستعجل
١٩٨٩ - دار الفكر الجامعي
- عزت محمد النمر
حق الاخلاء في التشريع المصري
ط ١ - ١٩٨٣
- عبدالناصر توفيق العطار
شرح أحكام الإيجار
ط ٢
- مصطفى الجمال
الوسيط في أحكام الإيجار
منشأة المعارف - ١٩٩١
- منصور مصطفى منصور
عقد الإيجار
مكتبة عبدالله وهبه - ١٩٧٠
- محمد عزمي البكري
موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في
إيجار وبيع الأماكن الخالية
ط ٣ - ١٩٨٧ - مكتبة باب الخلق
- محمد شوقي السيد
التعسف في استعمال الحق
١٩٧٩ - الهيئة المصرية العامة للكتاب

- محمد عبد اللطيف
القضاء المستعجل
١٩٧٧- دار النهضة العربية
- محمد حسين منصور
أحكام قانون الإيجار
دار الجامعة الجديدة للنشر -
الرخص التشريعية للمستأجر
محمد المنجي
- محمد كمال عبدالعزيز
منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٨٨
التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه
١٩٨٠- مؤسسة روز اليوسف
- محمد السناري
قضاء النقص في الإيجارات الى ١٩٨٥
- محمود جمال الدين زكي
عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي
١٩٧٢/٩٧١ - جامعة الكويت - كلية
الحقوق والشريعة
- مجموعة الأعمال التحضيرية
ج - ٤ -

مراجع باللغة الفرنسية

Code des loyers et de

Dalloz 1989

La opropriété

Cloude Giverdon

nouveaux Rapports de location

éd. litec

Philippe de belot;

le statut du droit

J.Michel legrand;

à l'habitat

Marie - Françoise cornelle;

manuel - Dalloz 1985

Philippe legrand.

Juris - classeur civil

V. Bail á loyer

الفهرس

المقدمة

القسم الأول

تغيير يقتضيه الحق في الإنتفاع بالعين

٦

المؤجرة

طريقة إجراء أعمال التغيير المادي بالعين

الباب الأول

١٦

المؤجرة

تكاليف إجراء أعمال التغيير المادي بالعين

الباب الثاني

٣٧

المؤجرة

الشرط المانع من التغيير المادي بغير إذن

الباب الثالث

٤٥

المؤجر

تغيير يتعارض مع الالتزام بالمحافظة على

القسم الثاني

٦٩

العين المؤجرة

٧٨

معيان التغيير المادي الضار

الباب الأول

١٢٤

موافقة المؤجر على التغيير المادي الضار

الباب الثاني

١٤٢

الوسائل الموضوعية لمسألة المستأجر

الباب الثالث

١٤٥

خيار المؤجر بين طلب الفسخ والتنفيذ العيني

الفصل الأول

١٤٨

حتمية إجابة المؤجر لطلبه التنفيذ العيني

الفصل الثاني

١٥٦

طلب المؤجر الفسخ

الفصل الثالث

١٥٧

لزوم الإعذار

مطلب أول

حتمية إجابة المؤجر لطلبه الفسخ في نطاق

مطلب ثاني

١٦٧

التشريع الخاص لإيجار الأماكن

[٢]

مطلب ثالث الحكم النهائي وسيلة إثبات الاستعمال الضار في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن

١٧٩

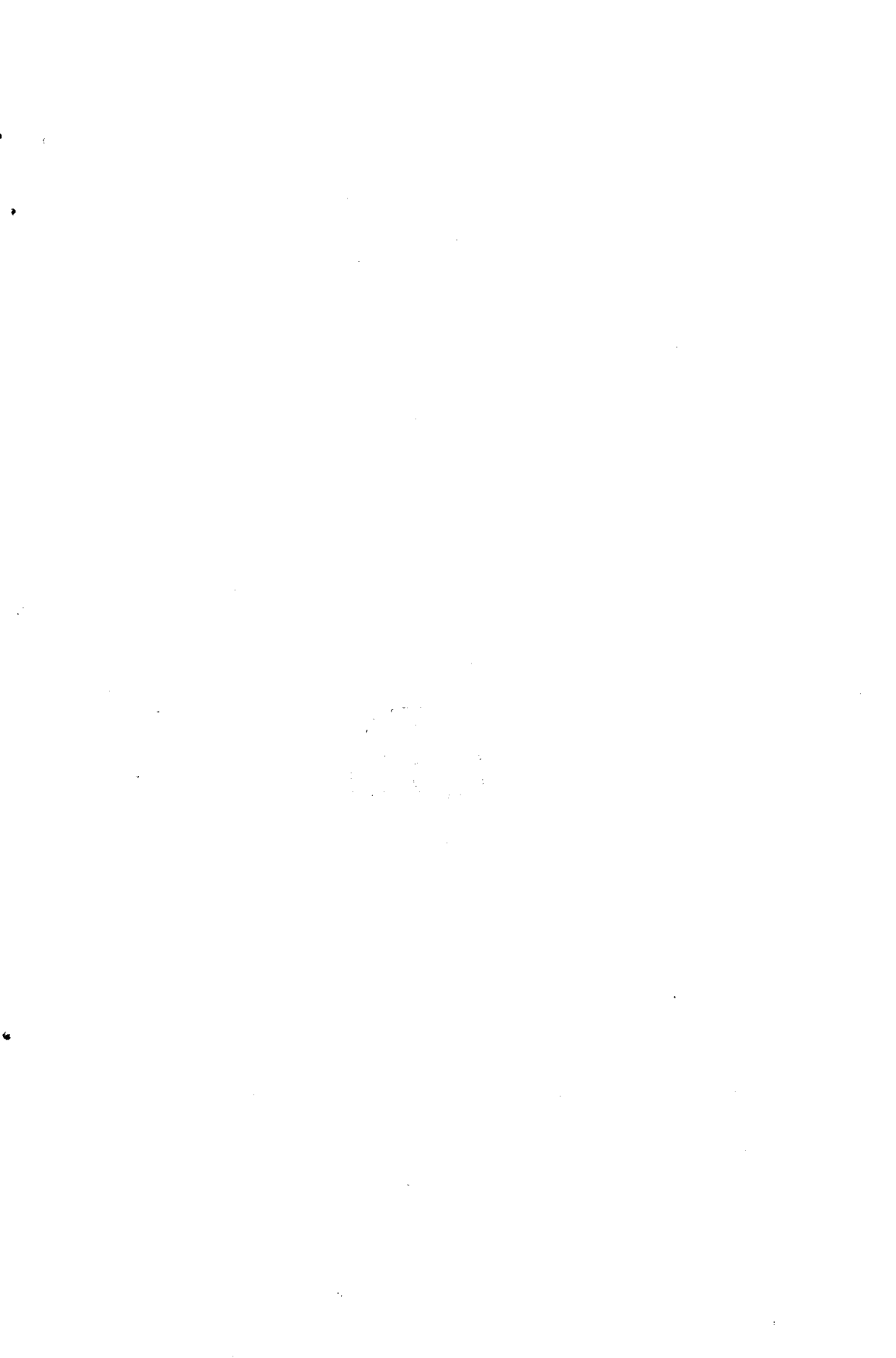
مطلب رابع خصوصية مكنة المستأجر في توقي الفسخ في نطاق التشريع الخاص لإيجار الأماكن

١٩٢

٢١٢

خاتمة





فلسفة مفهوم التعددية في الفكر السياسي الإسلامي

﴿ رؤية منهجية في فكر الشوامخ ﴾

إعداد :

د . مصطفى محمود منجود

المدرس بقسم العلوم السياسية

كلية الاقتصاد . جامعة القاهرة

مقدمة :

لعل أحد ما تتميز به الساحة الفكرية العربية والإسلامية هو ظهور ما يمكن تسميته بمفاهيم الساعة ، والساعة هنا ليست مقدارا زمنيا حسابيا ، بل هي أقرب لأن تكون ظرفا تاريخيا تتفاعل فيه عناصر متعددة ، وتشكل في المقام الأخير موقفا حضاريا غالبا ما يفرض علامات استفهام ملحة ، وتحت ضغط واقع هذا الموقف ، وبإلحاح منه تارة ، ورغبة في التصدى لما ينطوى عليه من تحديات تارة أخرى ، تتوالى الإجتهدات ، ومع الإجتهدات تتمخض المفاهيم ، فبعضها يكون معهودا في استعماله وتناوله وقدم العهد به ، وبعضها يكون مستهجنا مبتدعا ، وآفة هذه المفاهيم المستهجنة المبتدعة أن منها ما قد يطلق دون تحديد لمضمونه ومشمولاته ، كما أن منها ما قد يستخدم في تحليل الظواهر لفترة ما ثم سرعان ما يطوى عليه الثرى ، بلا تراكم معرفي يكشف عن حقيقته ، ويؤكد أصالته ، ناهيك عن أن منها أخيرا ما قد يحمل معاني ومدلولات قد تصطدم بأصول ما تعتقده الأمة وتغاير ما استقر عليه فكرها ، ودرجت عليه ثقافتها السياسية .

وأحسب أن من مفاهيم الساعة التي شاع تداولها على ألسنة المفكرين العرب والمسلمين ، على اختلاف توجهاتهم ، وانتماءاتهم المذهبية ، مفاهيم تجفيف منابع ، والمجتمع المدني ، والتتوير ، والظلمية ، والإرهاب ، والتعددية ، إلى آخره من مفاهيم تأتي في نفس السياق ، وإذا كان صحيحا أن بعض هذه المفاهيم قد وظف قديما في بعض كتابات هؤلاء المفكرين ، فصحيح أيضا - وإلى حد كبير - أن التوظيف الجديد لمثل هذه المفاهيم قد ألقى عليها بظلال كثيرة وكثيفة ، بعضها قائم وبعضها مشرق ، وبين القتامة والإشراق صعبت عملية الضبط المنهجي المفاهيمي لدى كثير من الباحثين خاصة المبتدئين .

ويؤكد إستقراء ماجرى في الساحة الفكرية - ولا يزال يجرى - أن الفكر الإسلامي المعاصر قد أبى إلا أن يكون له دلو يدلى به فيما نقل من آراء أو أبدى بشأن هذه المفاهيم السيارة ، سواء كان الدافع إلى ذلك المبادرة ببيان وجهة نظر الإسلام في المعروض أو المتداول ، تأكيدا لعدم انفصال حقائق الوحي عن مستجدات ما قد يعتمل في الواقع المعاش ، أو كان الدافع هو الرد على ما ألقى من تهم وتجاوزات مقصدها وضع الفكر الإسلامي - ومن ثم مايمثله وينهل منه من مورد سماوى - موضع العجز والتصور عن مجازاة هذا الواقع .

ومفهوم التعددية من المفاهيم التي كان للفكر الإسلامي المعاصر إسهامه فيها ، وإن ظل - أى الإسهام - فى رأى الباحث محدودا ، إذا ما قيس بإسهامه فى الضبط المنهجي لمفاهيم أخرى مثل الخلافة ، والنبوة ، والسلطة ، والقتال ، والسلم ، والجهاد ، والأحكام السلطانية ، والسياسة الشرعية ، بقطع النظر عن الدافع إلى الإسهام فى كل منها ، بيد أن المتبادر ملاحظته مما كتبه الفكر الإسلامي المعاصر عن مفهوم التعددية من منظور الفكر السياسى

الإسلامى عموماً وفكر مفكرينا الشوامخ الأقدمين خاصة ، يكاد يكون معدوماً ، رغم ماكتب من مناظير أخرى مثل التعددية السياسية من منظور إسلامى (١) ، والتعددية السياسية فى الدولة الإسلامية (٢) ، والأحزاب السياسية فى الإسلام (٣).

من هنا تأتى هذه المحاولة لإثارة بعض القضايا المنهجية المتصلة بوقف فكر الشوامخ الأقدمين السياسى من مفهوم التعددية ، هل تعرض له مباشرة ؟ أم استخدم مفاهيم أخرى مرادفة له أو قريبة منه ؟ وكيف نظر هذا الفكر الى التعددية ؟ وما هى أفاقها ومجالاتها ؟ وما مدى محوريتها كفكرة سياسية ضمن الأفكار السياسية الأخرى التى أبدعها فكر هؤلاء الشوامخ ؟ وأين موضع التعددية فى سلم أولوياته المفاهيمية ؟ وما هى الشبهات التى قد تلتصق بتناول هذا الفكر للتعددية ؟ بل وما هى الشبهات التى قد تدفع فى سبيل الكشف عن هذا التناول ؟

هذه الأسئلة وأشباهها هى محور التحليل فى هذه الرؤية المنهجية ، ولكن يبقى التساؤل المنتشعب الأهم : لماذا هذا العرض أصلاً ؟ وأين موقعه من دافعى الفكر الإسلامى المعاصر إلى المبادرة بالتصدى لتحليل المفهوم ؟ هل المراد من المسارعة بتقديم رؤية تكاد تكون مجهلة فيما يقدم إسلامياً عن المفهوم ؟ أم الهدف مجرد الإستجابة لما يتهم به التنظير الإسلامى عموماً والفكر السياسى الإسلامى خصوصاً من قصور الإسهام ، وجذبه فى تقديم رؤية - وربما رؤى - إسلامية للمفهوم .

والواقع إن هدف السعى الى إثبات أصالة الفكر السياسى الإسلامى ، وقدرته على أن تكون له إضافاته وإشراقاته على المعروض مفاهيمياً - ومنه مفهوم التعددية - يتأبى على أن يخندق فى أى من هذين الموقفين ، ذلك أن خطاب الأصالة لا يدعو أن يكون خطاب بناء من حيث هو دفاع ، وخطاب دفاع من حيث هو بناء ، على معنى أن حرية الحركة فى تجسيد الأصالة لا تنقيد بموقف واحد ، ولا يشغلها أن ترى من هذه الرؤية الضيقة ، بقدر مايشغلها أن تعبر بصدق - قدر الوسع - عن مضمون هذه الأصالة معنى ومبنى ، بحيث تكشف عن مكنون جوهر ماقدمه فكر الشوامخ من منابعه الحقيقية وموارده الأصلية ، أخذاً فى الاعتبار ماقد تقترضه عملية الكشف هذه من ضرورة إزالة مايطمس الجوهر ، وصولاً إلى أحسن مايصقله ويعطيه بريقه ولمعانه .

فإذا ما وضعت الأقدام على الطريق الصحيح نحو الوصول الى الهدف السابق ، فإننا بذلك نكون قد أضفينا على مفهوم التعددية من خلال تناول فكر الشوامخ له أهميته من رافدين ، رافد الأهمية الواقعية العملية ، ورافد الأهمية العلمية المنهجية .

فأما الراقد الأول فمبعثه أن الواقع الحضارى بأوجهه كافة ، فى أنحاء عديدة من عالمنا العربى والإسلامى يشهد تطورات متلاحقة تقع قضية التعددية فيه موقع السبق ، فى المناقشة

والتحليل ، ومحاولة الوصول إلى أنسب صيغة لها سياسيا وحزبيا واجتماعيا وثقافيا واقتصاديا؛ بحيث يتم استيعاب القوى الفاعلة كافة فى الواقع المعاش استيعابا سليما ، يسمح بقبول الآخر مهما كان عمق الاختلاف معه ، والتسليم له بالقبول والوجود وفق الصياغة النظامية والحركية والفكرية التى يرتضيها بحرية واستقلالية فى القرار والحركة ، على أن يكون ذلك وفق قواعد الالتزام المتبادل بين هذه القوى ، تكون بمثابة الضابط الشامل للجميع ، بحيث يشكل الخروج عليها خرقا للنظام العام فى المجتمع السياسى ، يجب التصدى له حفاظا على أمنه ، واستقراره، وسلامته من التصدع والانقسام .

فاذا تمكنت التيارات الفكرية وبما فيها التيار الاسلامى تقديم رؤاها للتعددية بأبعادها المتنوعة ، وعرضت اسهامات مدارسها فيها فأنها تكون بذلك قد قصرت الطريق ، ووفرت المزيد من الجهد فى سبيل البحث عن أنسب الصيغ للقبول بالتعددية والأخذ بها فى مجالاتها كافة .

والتيار الاسلامى من بين هذه التيارات مطالب بالكشف عما فى مكنون مدارسها ، أن فى نطاق الأصول المنزلة قرآنا وسنة ، أو فى الفقه الاسلامى ، أو فى الفكر السياسى ، أو فى التظير السياسى عموما الى اخره من ابداعات واجتهادات لا غنى عنها فى بناء مفهوم التعددية بناء صالحا ، وفق مقتضى النظر الشرعى والعقلى وبما يخدم الصالح العام فى العالم العربى والاسلامى .

وأما الرافد العلمى المنهاجى لأهمية عرض مفهوم التعددية من منظور فكر الشوامخ من المفكرين المسلمين ، فمثارة أن الحديث عن صياغة اسلامية للمفاهيم عامة والسياسية خاصة يصبح مجرد جعجة بلا طحن ، أن لم تكن هناك محاولات متعددة واجتهادات كثيرة فى بيان الطرائق المنهاجية اللازمة لبناء كل مفهوم ، تقابلها على المستوى نفسه محاولات اخرى لكيفية توظيف ما تم بناؤه من هذه المفاهيم فى القضايا التى يفرضها واقع العرب والمسلمين جميعاً المتأزم ، بحيث تكون الحصيلة فى النهاية تراكم مفاهيمى يحفظ لهم حصانتهم وتميزهم الحضاريين ، ويكفل لهم تعانق فكرهم مع واقعهم دون فصام أو ازدواج (٤) وعندئذ يمكن تبين مواضع القدم مما أفرزه العقل المسلم من مفاهيم فى شتى حقول المعرفة الانسانية وعملية التبيين هذه لازمة ليس فقط فى تحديد أوجه النقص المفاهيمى للبناء على ماسبق ابداعه من مفاهيم ، بل وفى تحديد مايمكن قبوله أو رفضه من الافراز الغربى المفاهيمى ، دون تخوف أو شعور بالدونية الحضارية .

انطلاقاً مما سبق فإن هذه الرؤية فى فكر الشوامخ تنطلق من افتراض أساسى مفادة أن اسهام هؤلاء المفكرين يتبدى من خلال رؤية أوسع لكليات أساسية تتبنى عليها الحياة السياسية،

وربطوا المفهوم بها ، ولم يروها - أى التعددية - بعيدة عن سياق هذه الكليات ، وإن اختلف الاتجاه الغالب لدى كل منهم ، ومن ثم اختلفت نظرتهم الى هذه الكليات .
 هذا الافتراض يقتضى الإجابة على عدة تساؤلات : ماهى ابعاد هذه التعددية فى أفكارهم ؟ وكيف عبروا عنها ؟ وما هى الكليات التى رأوا من خلالها المفهوم ؟ وما العلاقة بينها ؟ وإلى أى مدى اختلفت نظراتهم فى ذلك ؟ وما أسباب الاختلاف ؟ وما حدود الاتفاق ؟ وما هو سقفه العام ؟

أولاً : الضبط المنهاجى للمفاهيم الأساسية وحدود توظيفها فى التحليل :

يقتضى الضبط المنهاجى للمفاهيم الأساسية تحديد المقصود بالمفاهيم الأولية المتضمنة فى عنوان الرؤية المنهاجية ، ثم بيان الحدود المنهاجية العامة التى وظفت فى إطارها هذه المفاهيم.

(١) فطى مستوى المفاهيم :

يتم التعامل أولاً مع مفهوم التعددية ، ودون دخول فى تفاصيل لغوية طويلة يمكن القول إن أصل العد فى اللغة إحصاء الشئ وتحديد مقداره ومبلغه ، ومنه العدة وهى الجماعة قلت أو كثرت ، والعدة ، وأيام قروء المرأة ، وأيام حدادها على زوجها ، واعداد الشئ احضاره ، وكذا اعتداده واستعداده ، والعدة ما أعددت لحوادث الدهر من المال والسلاح وهى الأهبة والتهوى ، واستعددت للمسائل وتعددت بمعنى (٥) .

والواضح من هذه المعانى وأشباهها أن أصل العد وجود الشئ القابل للإحصاء قل أو كثر ، بما يعنى أن هذا الشئ ليس منفرداً ، أو وحيداً ، وإلا ما قبل التعدد والاحصاء ، ومن ثم ما قبل القلة والكثرة ، فإذا ما ربطنا أصل العد بالتعددية لا سبتان لنا أن التعددية بمفهوم المخالفة ترادف عدم الواحدية أو التفرد ، ومن ثم فهى أقرب إلى معانى الكثرة والتنوع والإختلاف والمغايرة ، غير أن هذه الكثرة ، وذلك التنوع ، وتلك المغايرة ، لا بد لها من إطار اجتماعى تتمخض فيه ، وتعمل داخله ، فالتعددية إذن مفهوم يعبر بشكل أو آخر عن ظاهرة إجتماعية ، ولذلك قدمت تعريفات متعددة لها ، فرأها البعض " التسليم بالإختلاف ، التسليم به واقعا لا يسع عاقلاً إنكاره ، والتسليم به حقاً للمختلفين لا يملك أحد ، أو سلطة حرمانه منه ، وهى توصف بالموضوع الذى يكون الإختلاف حوله ، أو الذى ينحصر فيه نطاقه ، فتكون سياسية ، أو اقتصادية ، أو دينية أو عرقية أو لغوية ، أو غير ذلك " (٦) ، وعرفها البعض الآخر " بأنها هى الاعتقاد فى أن هناك أو ينبغى أن يكون هناك أشياء متعددة ، فهى الفلسفة التى تدافع عن التعددية فى المعتقدات والمؤسسات ، التى تعارض الواحدية أى القول بأن ثمة مبدأً غائياً واحداً" (٧) ، وهى عند البعض الثالث " مفهوم ليبرالى ينظر إلى المجتمع على أنه يتكون من

روابط سياسية وغير سياسية متعددة ، ذات مصالح مشروعة متفرقة ، ويذهب اصحاب هذا المفهوم إلى أن التعدد والاختلاف يحول دون تمركز الحكم ، ويساعد على تحقيق المشاركة وتوزيع المنافع " (٨) ، وفي تعريف رابع انها تنطوي على ثلاثة مكونات ، فمن ناحية ينبغي أن ينظر اليها من خلال علاقتها بمجال تسلطى ، كما توجد من ناحية ثانية عندما تكون هناك على الأقل كئلتان اجتماعيتان وسياسيتان لهما دلالاتهما ، كما أن أصول هذا التكتل من ناحية ثالثة مجسدة فى الأصول العرقية المشتركة ، أو فى وحدة اللغة أو تشابه العادات أو الإقامة المشتركة فى إقليم محدد (٩) ، وثمة تعريفات أخرى لا يتسع المقام لمعرضها ، بيد أن مايمكن ملاحظته عموما بشأن مفهوم التعددية مايلى :

- أن التعددية لا تطلق - كمفهوم - على علاقتها ، بحيث يفهم المراد منها بمجرد التلطف بها ، أو النطق بها ، وإنما لابد أن تتجه إلى إطار عام تطلق عليه ، فأنت لا تستطيع أن تردد مفهوم التعددية ، دون أن يسألك سائل تعددية ماذا ؟ أو أية تعددية تقصد ؟ وعندما تجيبه بإضافة المضاف اليه ، فتقول تعددية سياسة أو تعددية آراء ، أو تعددية مواقف ، إلى آخره ، أو تجيبه بإضافة صفة الموصوف فتقول تعددية سياسية ، أو تعددية حزبية ، أو تعددية عرقية ، إلى آخره .

- أن التعددية حين تتطلق لتعبر عن ظواهر إنسانية إنما تتجه إلى هذه الظواهر وقد وجد لها نظام وقواعد - بقطع النظر عن طبيعة ذلك ومصدره - ومن ثم فإن هذا النظام وتلك القواعد هى التى تحكم هذه الظواهر فى تعددها ، على معنى تحديد علاقتها ببعضها ، حتى لا يكون الأمر بلا ضابط ، وحتى لا تطغى إحداها على الأخرى ، بما قد يحدثه ذلك من توتر وفساد واضطراب .

- أن التعددية من حيث هى اختلاف وعدم تفرد فى مجالات متعددة هى سنة من سنن الله فى الخلق ، بل إن عليها مدار وجود الخلق " وهو الذى أنشأكم من نفس واحدة فمستقر ومستودع . قد فصلنا الآيات لقد يفقهون ، وهو الذى أنزل من السماء ماء فأخرجنا به نبات كل شئ . فأخرجنا منه خضرا نخرج منه حبا متراكبا . ومن النخل من طلعها قنوان دانية وجنات من أعناب والزيتون والرمال مشتبها وغير متشابهة ، انظروا إلى ثمرة إذ أثمر وينعه . إن فى ذلكم لآيات لقوم يؤمنون " (١٠) ، وإعمار الكون " ألم تر أن الله أنزل من السماء ماء فأخرجنا به ثمرات مختلفا ألوانها ومن الجبال جدد بيض وحمر مختلف ألوانها وغرايب سود . ومن الناس والدواب والأنعام مختلف ألوانه كذلك ، إنما يخشى الله من عباده العلماء . ان الله عزيز غفور " (١١) ومناط التفكير فى آيات الله "ومن آياته خلق السماوات والأرض واختلاف ألسنتكم وألوانكم . ان فى ذلك لآيات للعالمين " (١٢) ومعيار التعارف والتواصل بين الخلق

لمعرفة الأكرم والألقى عند الله " يا أيها الناس إنا خلقناكم من ذكر وأنثى وجعلناكم شعوباً وقبائل لتعارفوا إن أكرمكم عند الله أتقاكم ان الله عليم خبير " . (١٣)

- أن مدى تعقد التعددية وكثافتها كظاهرة اجتماعية بالأساس يتوقف على عدة عوامل ، أحدها درجة التنظيم والتأسيس التي يبنى عليها الإطار الإجتماعى الذى تتحرك من خلاله التعددية ، جماعة ، أو مجتمع ، أو دولة ، أو أمة ، وثانيها درجة التحضر والإتماء التى وصل إليها هذا الإطار ، وعليه فإن هيكلها قد يختلف فى مجتمع البداوة عنه فى مجتمع الريف ، عنه فى مجتمع المدينة ، وثالث العوامل درجة التنوع والتغاير والإختلاف المنتشرة فى الكيان الإجتماعى فتباين الأصول العرقية ، والطائفية ، واللغوية ، والدينية ، والثقافية للجماعات فيه له تأثير إيجابى فى الغالب فى تعميق هوة التمايز والتعددية بينها .

- أن الدولة باعتبارها الإطار النظامى الأعلى توجيهها وضبطها للحركة السياسية فى المجتمع السياسى تمثل بما تمتلكه من وسائل وأساليب ترغيبية وأخرى ترهيبية الكيان السياسى الأكثر قدرة على إيجاد أكثر من صيغة للتعددية ، بل إن بناءها قد يكون - وكما سنرى لاحقاً - ترجمة لهذه التعددية ، أكثر من ذلك فإن بعض أزماتها - على تنوعها - قد يكون نتاجاً إما لسوء إدارة التعددية ، أو للفشل فى هذه الإدارة ، أو لعدم استيعاب التعددية أصلاً ، وحال الواقع العربى والإسلامى فى كثير من الدول يؤكد مصداقية ذلك ، وما حديث لبنان ، والعراق ، والسودان ، ومصر ببعيد فى هذا الصدد .

- ويبقى أن دأب الباحث يقود فى تحليل المفاهيم - خاصة السياسية - إلى عناصرها الأصلية يقودنا إلى تحديد عناصر خمسة هى أساس تكوين مفهوم التعددية ، أحدها المتعدد الذى حكمنا عليه بالتعددية وهو مناط الإحصاء والحصص مما تعبر عنه الظواهر الإجتماعية المستتبنة فى التعددية ، والثانى المتعدد فيه وهو مناط الحكم على الموضوع الذى يكون التعدد والاختلاف حوله ، سياسياً كان أو اقتصادياً ، أو اجتماعياً ، أو ما عدا ذلك ، الثالث المتعدد به وهو الأدوات والوسائل والعوامل التى يعود إليها التعدد وتكون المتسببة فيه ، والرابع المتعدد له وهو بمثابة المقاصد والأهداف التى يتمحور حولها التعدد ، فزكت أسباب وجوده وتجسيده كحقيقة اجتماعية ، والأخير المتعدد عليه وهو الإطار الحضارى للتعددية وقد تحدد زمنياً ومكانياً فى بيئة معينة بقطع النظر عن هيكلها التنظيمى والموسسى .

كذلك فتمة تعامل ثانياً مع مفهوم الفكر السياسى ، وهو فى أحد تعريفاته يقصد به " تلك المجموعة من المبادئ والقيم السياسية التى ارتبطت بمجتمع معين ، والتى قدر لها بدرجة أو أخرى أن تتبلور فى شكل منطق متكامل ، مع درجة معينة من الدقة والتفصيل فى الجزئيات .. وقد يقتصر الفكر السياسى على أن يكون مجرد عرض لبعض المفاهيم والتقاليد ، وقد يتكامل فى شكل فلسفة كلية شاملة بفضل النبوغ الفردى ، أو الإستمرار المذهبى ، وقد ينتهى بتفجير

خلافات داخلية ، فى شكل تيارات متناقضة ومتصارعة ، وقد تصل الكراهية كنتيجة لهذا التناقض إلى حد ارادة استئصال الطرف الآخر . ولكنه فى جميع الأحوال يعبر عن اطار متكامل ، حيث التجرد يسمح بتخطى التناقضات ، ليصير تفسيرات جزئية لحقائق كلية واحدة ، وبحيث يمكن القول إن الفكر السياسى يصير من حيث طبيعة الإطار الفسفى المرتبط بالسلطة ، هو المعبر عن تلك الحضارة ، فى مزاياها وعيوبها " (١٤) ، وثمة تعريف آخر للفكر السياسى ينطلق من اعتبار الافكار السياسية لأى مفكر " بمثابة المرآة التى تعكس الظروف والأوضاع التى عاشها . والمؤسسات السياسية التى عاصرها . فالأفكار السياسية هى نتاج عقل الفيلسوف السياسى أو المفكر السياسى ، وهى فى الحقيقة نتاج لتفاعل عقله مع مجتمعه ، وهى تمثل مجموعة الأفكار عن مجتمع ما حاضره ومستقبله ، كما يعبر عنها المفكر السياسى ، وهو شخص محايد بالنسبة للظاهرة السياسية . فالمفكر السياسى يتناول للتظير والتفكير فى السلوك البشرى - السلوك السياسى - فى إطار الحياة السياسية ... " (١٥) وفى ضوء هذين التعريفين نستطيع القول :

- إن الفكر السياسى نتاج عقلى يرتبط بواقع سياسى معين ، ومن ثم فهو لا ينهض ، ولا يقدم إيناعه إلا حين يواجه هذا الواقع تازما فى بعض مناسطه ، بحيث يشكل التازم تحديا يستحث العقول الرائدة فى المجتمع السياسى للبحث عن مخرج أو حل ، وهكذا فإن روافد إيناع الفكر السياسى ثلاثة ، نبوغ عقلى له مؤثرات ثقافية متعددة فى النشأة ومصادر المعرفة ، وواقع حضارى يتعايش معه وبه هذا النبوغ ، ومشكلات متصاعدة من هذا الواقع بفعل تطوراته المتلاحقة .

- كذلك فإن الفكر السياسى هو درجة من التجريد السياسى المنبثق من واقع ما ، غير أنها - أى هذه الدرجة - منسوبة إلى من صدرت عنه عملية التجريد ، ولذلك فإن كلياته التجريدية ثلاث ، القيم السياسية ، والفلسفة السياسية ، والمدركات المتعلقة بالممارسة السياسية ، فالقيم تعنى تلك المجموعة من المثاليات ، وقد رتبت العلاقة بينها ترتيبا تصاعديا ، فإذا بقيم معينة تعلو الأخرى ، وإذا بقيم أخرى تتبع الثانية . والفلسفة يقصد بها مجموعة التاصيلات المتكاملة الشاملة التى حاول من خلالها فلاسفة حضارة ما - أى النبوغ الفردى الخلاق - تقديم التفسير الذاتى للوجود السياسى ، الذى هو تعبير عن الحقائق المرتبطة بتلك الحضارة وتفاصيلها ، وتحديد مدلولها ، أما المفاهيم المتداولة فهى مجموعة المدركات السائدة فى لحظة معينة ، والمعبرة عن الوعى الجماعى ، والتصور الشعبى " (١٦) .

- كما أن المشكلات التى يحاول الفكر السياسى التصدى لها ، والتى تكون منطلقا أساسيا لازدهاره هى مشكلات سياسية ، إن من حيث تناول الفكر السياسى كما سبق القول للتظير فى السلوك البشرى السياسى ، والتفكير فيه فى إطار الحياة السياسية ، واهتمامه بدراسة ظاهرة

السلطة فى الدولة ، وكيفية تحقيق الإلزام السياسى فى إطارها (١٧) ، أو من حيث ارتباطها - أى المشكلات - بظواهر سياسية ، " وجوهر الظواهر السياسية كامن فى الإنسان ذاته ، ذلك أن هذا الجوهر هو خاصة من خواصة ، خالدة بخلوده ، باقية مابقى ، تولد معه ، ولا يتصور إختفاؤها ... إن الإنسان حيث يوجد يعمل بدافع منها ، وكل عمل من أعماله يتأتى مستجيبا لها هو عمل سياسى . صحيح أن هذا العمل يأتى متأثرا بظروف البيئة المتغيرة زمانا ومكانا ، ومن هنا كانت حقيقة التغير فى النظم السياسية للمجتمعات عبر الزمان وعلى تباين المكان ، ذلك بينما يظل جوهر السياسة ثابتاً لا يتغير لأنه طبع الإنسان وهكذا فإن دراسة جوهر السياسة لا تتناول دراسة العلاقات التى يمارسها الإنسان فى المجتمع استجابة إلى طبيعه السياسى ، وإنما تدور دراسة هذا الجوهر ونهايا حول تعيين المقومات المشكلة له ، والتى نستطيع الإستعانة بها على تفسير السلوك السياسى للإنسان فى المجتمع ، وما يرتبط به من وقائع وأحداث ونظم وأفكار " (١٨) .

- والفكر السياسى إذ يتصدى للمشاكل السياسية على نحو ماسبق فإن مداخلة المنهجية فى عملية التصدى هذه تختلف تبعا لطبيعة المشاكل من ناحية ، وتبعا للمنتظر الذى يتبناه كل مفكر حال تعامله مع المشاكل من ناحية أخرى ، ولذلك قد يخلق الفكر السياسى آفاق المثالية ، محاولا رسم صورة خيالية لأفضل ماينبغى أن يكون عليه حال المجتمع السياسى ، وقد تم إصلاحه ، وتجاوز صعوباته ، وغدا خلوا من المشكلات كافة ، كالتصور الأفلاطونى فى الجمهورية ، وقد ينغمس الفكر السياسى فى قاع الواقعية فى محاولة منه عدم القفز على الموجود فعلا من المشاكل ، من منطلق القناعة بأن أنجح السبل وأقومها لتجاوزها ، والتغلب عليها ، هو معاشتها عن قرب ، ومداوتها وهى على حالها ، بحلول واقعية عملية ، لا خيال فيها ، ولا استغراق فيما ينبغى أن يكون ، بقدر تصور أنسب ما يكون فعلا ، وفى حدود المتاح من الامكانيات ، كتصور أرسطو ، غير أن الفكر السياسى قد لا يرضى أحيانا الإتزواء فى أى من هذين الاتجاهين المنهجين السابقين ، مؤثرا الوسطية بالجمع بين المثالى والواقعى ، والاستنباطى والاستقرائى ، من الحلول والاجابات لما قد يلفظه الواقع السياسى من علامات استنهام ، وهنا يتقدم الفكر السياسى الإسلامى عموما على ما عاده من روافد أخرى للفكر السياسى . (١٩)

- ثم إن الفكر السياسى فكر يقبل التراكمية فى بنيانه وتكوينه ، ولذلك فهو سلسلة متصلة من عمليات تبادل الأخذ والعطاء - وإن اعترافا الانتطاع تارة فى بعض حلقاتها - بين الحضارات ، والمفكرين ، والثقافات ، وإن اختلف مجال الأخذ والعطاء ، ومناهجه ، وضوابطه تبعا لكل حضارة ، ومفكر ، وثقافة ، ومن ثم فليس هناك فكر سياسى نقياً تماماً أو خالصاً من أى تأثير أو تأثر ، نقول ذلك رغم التسليم بأن طبيعة المجتمعات السياسية ،

والتضاي السياسية التي تلفظها ، والمفكرين السياسيين الذين أبدعتم ، كل ذلك يفرض مذاقا خاصا - وليس خالصا بالمعنى السالف - على اتجاهات الفكر السياسى ، واهتماماته ، وأولوياته .

- يضاف إلى ماسبق أن أحد المفاتيح المهمة - بل ومن أسبقها - للكشف على أصالة الفكر السياسى لحضارة ما ، أو مجتمع ما هو مقارنة ما أبدعه من أفكار بأفكار أخرى شبيهة لها ، والمقارنة هنا لها مستويان أحدهما المقارنة بين يناييع المدارس المختلفة للفكر السياسى لحضارة ما أو مجتمع ما ، إن فى عصور مترامنة أو فى عصور متباعدة ، ولهذه المقارنة جدواها فى الاجابة على تساؤلات من قبيل : أين الإستمرارية والتواصل والإنقطاع بين هذه المدارس ؟ وما الأسباب فى كل حالة ؟ وكيف بنت المدارس اللاحقة أفكارها على إضافات المدارس السابقة ؟ وكيف طورت فى القديم من الأفكار وجددت ؟ وهل أكملت النقص فيما سكتت عنه المدارس السابقة ؟ وأين تناقضت معها وما دوافع ذلك كله ؟ وما هى الحصيلة التراكمية فى النهاية من الأفكار فى علاقة الاتجاهات الفكرية السابقة بمثلاتها اللاحقة ؟ . حين أن المستوى الثانى للمقارنة يتم بين يناييع المدارس المختلفة للفكر السياسى لحضارة ما أو مجتمع ما بمثلاتها فى حضارة ما أو مجتمع ما آخرين ، وهذه المقارنة كسابقتها فى المستوى الأول كفيلة بالاجابة على تساؤلات من قبيل : لمن سبق فى إيفاع بعض الأفكار السياسية دون سواها ؟ وأيها أعمق تحليلا ودراسة للأفكار المختلفة ؟ وأين أوجه التشابه وكذا الاختلاف بين هذه المدارس المختلفة ؟ وما الجديد الذى تميزت به مدارس حضارة ما أو مجتمع ما عن غيرها ؟ وأيها كانت أصدق تعبيرا عن الواقع الذى عاصرته ومشكلاته ؟ وكيف ترجم هذا التعبير منهاجيا ؟ وأى المدارس كانت أغزر فى تواصل عطائها الحضارى للإنسانية من غيرها ؟ .

- ويبقى المفهوم الثالث الذى يتم التعامل معه وهو مفهوم الفكر السياسى الإسلامى ، والواقع إن الفكر السياسى الإسلامى وإن التقى تعريفه فى بعض جوانبه وصفاته مع تعريف الفكر السياسى بصفة عامة إلى أن اضافة الصفة الإسلامية إليه وخلصها عليه تعطيه تميزه وتفيض عليه بإضافات خاصة ، فالفكر السياسى الإسلامى يلتقى فى تعريفه مع تعريف الفكر السياسى عامة فى كونه من ناحية أولى يعبر عن مجموعة من المبادئ والقيم التى ارتبطت بمجتمع ما - هو المجتمع الإسلامى عبر حقبه المتلاحقة - وقد قدر لها بدرجة أو أخرى أن تتبلور فى شكل منطوق متكامل ، مع درجة من الدقة والتفصيل والجزئيات ، وكونه من ناحية ثانية ترجمة لنبوغ عقلى خلاق عايش ذلك المجتمع ووقائعته ، وكونه من ناحية ثالثة ذا طبيعة تجريدية - وإن لم تكن خالصة - لأنه لا يعدو أن يكون كلييات منطقية نبعت وترعرعت ثم

تطورت متقلة عبر تطورات سياسية مختلفة ، وكونه أخيرا نشأ مرتبطا بمشاكل الواقع الإسلامي الذي عاصره كل منكر ، على تباينها على المستوى الكمي ، والمستوى الكيفي .

أما ما أضافته الصفة الإسلامية في الفكر السياسي الإسلامي إليه فمتعدده المناحي :

- فثمة إضافة في مجال ضبط مسار هذا الفكر من حيث تحديد ما ينبغي الخوض فيه وما لا ينبغي ، أو إن شئنا الدقة من حيث رسم المباح له والمحظور عليه ، دون حجر عليه أو دون حجر على حريته ، أو كبت لرواه المتعددة ، وهذا الضبط إنما مراده الحقيقي حفظ الفكر السياسي من الشطط والخبال ، وحتى لا يدخل في متاهات القضايا التي لا طائل من ورائها إلا مصادمة أصول الدين الصحيح ، أو الخروج على قواعد الشريعة ، وذلك أن الشريعة " مبناها وأساسها على الحكم ومصالح العباد في المعاش والمعاد ، وهي عدل كلها ، ورحمة كلها ، ومصالح كلها ، وحكمة كلها ، فكل مسألة خرجت عن العدل إلى الجور ، وعن الرحمة إلى ضدها ، وعن المصلحة إلى المفسدة ، وعن الحكمة إلى العبث ، فليست من الشريعة وإن أدخلت فيها بالتأويل " (٢٠) ، وأصل ضبط مسار الفكر السياسي الإسلامي . بل وكل ماعاده من أصناف الفكر الإسلامي عامة قول النبي صلى الله عليه وسلم " إن الله فرض فرائض فلا تضيعوها ، وحد حدودا فلا تعتدوها ، وحرم أشياء فلا تنتهكوها ، وسكت عن أشياء رحمة لكم من غير نسيان فلا تبحثوا عنها " (٢١) .

- والإضافة الثانية أن الفكر السياسي الإسلامي في كلياته التي تعامل معها ، وإن تقاربت

مع كليات غيره من روافد الفكر السياسي الأخرى ، أو تشابهت ، إلا أن الصفة الإسلامية فيه جعلته ينظر إلى هذه الكليات من زوايا ثلاث مختلفة عن غيره ، أولاها خروجها من واقع إسلامي بالأساس ، أو على الأقل تداعت آثارها على نحو أو آخر في هذا الواقع ، أي واقع افتراض فيه التعاقب مع أحكام الإسلام عقيدة وشريعة ، وبغض النظر عن مدى تطابق هذا الواقع مع هذه الأحكام ، والزاوية الثانية أن رواد الفكر السياسي الإسلامي الذين تعاملوا مع تلك الكليات تأصلت في تشنتهم ورواهم روافد الثقافة الإسلامية على تنوع علومها ومعارفها ، والزاوية الأخيرة أن الفكر السياسي الإسلامي قدم تصورات في معالجة كلياته ومواجهتها ما أثارته من مشاكل على هدى من شرع الإسلام ، إما مباشرة حال وجود أحكام قطعية ، وإما بصورة غير مباشرة بالإجتهد المنضبط شرعا بأصوله التي فصل فيها علم أصول الفقه ، وإن تباينت تيارات الفكر السياسي الإسلامي في مناهج هذه المعالجة وتلك المواجهة .

- والإضافة الثالثة هي إضافة النظرة إلى القيم الحاكمة للوجود السياسي الإسلامي حاكما

ومحكوما ، إذا ينطلق الفكر السياسي الإسلامي من القيمة الأسمى ، قيمة التوحيد ليفرع عنها ويربط بها غيرها من القيم الأخرى كالإختيار والعدالة والحرية والمساواة ، والوسطية وغيرها من القيم الأخرى ، ويقدم اسهامات غير مسبوقه في تناول غيره من روافد الفكر السياسي

الإتسائي في قيم من خصوصيات الثقافة الإسلامية التي تعبر عنها بدرجة أو أخرى خاصة قيم الشورى ، والأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، والإحسان ، والتقوى ، والبر ، ثم إن الفكر السياسي الإسلامي - وعلى العكس من الفكر الإشتراكي الذي يعلى من قيمة المساواة على ماعداها ، والفكر الليبرالي الذي يعلى قيمة الحرية على غيرها - يجعل من سلم قيمه التابعة للتوحيد متأبئة على إعلاء قيمة على أخرى ، فالكل ضروري ، والكل مهم للحياة ، والكل لا يقبل التضحية ، وأخيرا فإنه فكر لا يعرف ازدواجية النظر إلى القيم ، وإنما ينطلق من الرؤية الإسلامية في التعامل داخليا وخارجيا ، وفق نظام قيمى واحد ، دون تضارب أو تضاد ، حيث الغاية المشروعة لا تتبغى إلا بوسائل لا تنقل عنها مشروعيتها .

- والإضافة الرابعة هي إضافة المثالية الحركية الواقعية إلى الفكر السياسي الإسلامي ، فنجد ما نجد مفكرا مسلما خلق في آفاق الخيال والمثل المجردة فيما عرض من أفكار سياسية دون أن يربطها بالواقع ، بل إن الفارابي وهو يبنى مدينته الفاضلة - على غرار ما فعل أفلاطون في الجمهورية - دعمها بأسانيد واقعية وأساليب حركية لنقلها إلى الواقع المعاش على ماسيرد لاحقا ، والحق إن جمع الفكر السياسي الإسلامي بين المثالية والواقعية في تعامله مع القضايا ومناهجه ، إنما يشكل إتساقا عاما مع طبيعة الشرع الإسلامي ، من حيث هو شرع المثل والقيم وشرع الإصلاح لواقع الناس وأحوالهم ومعايشهم ، وقد سبق التنويه إلى إضافات بعض علماء المسلمين في مجال ربط الإيمان - كقيم ومثل - بالعمل - كحركة وممارسة - للحكم على نفع الإيمان وصلاحيته العمل به وصلاحيته ، ولعل هذا هو الذي يقدم أحد مداخل الاعتدال والوسطية في الفكر السياسي الإسلامي . (٢٢)

- وثمة اضافة خامسة وهي التعدد في مناهج الفكر السياسي الإسلامي ومصادره بصورة تشكل تميزا له عن غيره ، فهناك القرآن والسنة ، والفقهاء ، وعلم أصول الفقه ، والخطب ، والنصائح ، والمواعظ ، والوصايا والرسائل ، والتجارب التاريخية الرائدة خاصة تجربة عصرى النبوة والخلافة الراشدة (٢٣) ، وهذه الإضافة تبعد الدهشة والاستغراب إذا ما لوحظ أن معظم المفكرين السياسيين المسلمين لا تفصل عنهم صفة الفقيه العالم بالعلوم الشرعية والدارس لها بجانب الإمام غيرها من المعارف ، والمصنف فيها بالإضافة إلى تصنيفاته الأخرى السياسية وغير السياسية ، وأن معظمهم كذلك يكثر من الإستشهاد بالقرآن والسنة والأراء الفقهية ، وأقوال الخلفاء الراشدين وغيرهم من الصحابة والتابعين في مجال إثبات رأى ، أو تقديم حجة ، أو تنفيذ منطق معارض ، أو الترجيح بين أكثر من دليل ، أو ماعدا ذلك من إبداعات ، حتى في المصنفات السياسية .

- وهناك إضافة الأصالة التي تعنى الحفاظ على الهوية الإسلامية للفكر السياسي الإسلامي ، والحصانة من الذوبان في الروافد المغايرة للفكر السياسي ، فالفكر السياسي

الإسلامي رغم انفتاح بعض مدارسه على بعض هذه الروافد كما حدث مع الفارابي وابن رشد وغيرهما إلا أنه استطاع أن يهضم جيداً ما مضغه من هذه الروافد ، بقدرة خلافة ، جعلته لا يسلم بها على الإطلاق ، بل محص ، ونقى ولفظ الدخيل منها على التراث الحضاري الإسلامي ، فضلاً على الإضافة إليها وتقويم المعوج منها خلال عملية صهرها لتخرج من بوتقه إسلامية مستقيمة قدر الإمكان .

- وهناك اضافة أخيرة ، وهي إضافة ضبط مفهوم السياسة الذي عالجه الفكر السياسي الإسلامي ، والذي لا يتعدى أن يكون مرادفاً للإصلاح ، أو القيام على أمر المسلمين بما يصلح دينهم ودنياهم ، ولا شك أن المرادفة بين السياسة والإصلاح أو المصلحة كانت رائدة كثير من المفكرين في تعريفهم للخلافة أو قيادة المسلمين .

(٢) وعلى مستوى الحدود المنهاجية العامة التي وظفت من خلالها المفاهيم السابقة :

فيمكن القول إنها تشمل الآتي :-

- أن التعبير عن المفكرين السياسيين المسلمين مناط التحليل بالشوامخ لا يعد تحيزاً مسبقاً لما أبدعوه في قضية التعددية ، بل وفي أية قضية أخرى ، بقدر ما هو اعتراف بالفضل لأمله ورده إليهم ، ذلك أنهم شوامخ بفكرهم وعطائهم ، وشوامخ بتجاوز واقعهم بعد التصدي لقضاياهم - على اختلافهم في ذلك - إلى آفاق أرحب لواقع لم يعايشوه ، وهم شوامخ لأن كثيراً من ابداعات الفكر السياسي الإسلامي المعاصر لازالت عالية عليهم ، وهم شوامخ لأنهم لم يفتقروا عند مناهج في الفكر السياسي تعمد إلى التقليد والجمود ، بقدر ما عمدت إلى التجديد والإجتهد ، وهم أخيراً شوامخ لأنهم استطاعوا أن يعرضوا فكرهم على غيرهم بإشراقاته المتنوعة ، وأن يضيفوا إليه دون أن ينصهروا في الآخرين ، أو أن يستوعبوا حضارياً فيهم .

- أن التحليل إذ ينصب على فكر الشوامخ بالمعنى السالف إنما يأخذ في الاعتبار ثلاثة

أمر ، أولها القيام بسياحة فكرية بين ردهات البناء الفكري الذي يقدمه أكثر من مفكر ممن لهم مصادر فكرية متاحة ، والثاني التنوع في تقديم نماذج هؤلاء الشوامخ قدر الإمكان بما يمكن من إعطاء صورة شاملة عن مفهوم التعددية عندهم ، والثالث التمثيل - الذي يرجى منه أن يكون صادقاً - لاتجاهات هؤلاء المفكرين ومناهجهم المتنوعة ، سواء من غلب عليه الاتجاه الفقهي كالماوردي وأبي يعلى ، أو الاتجاه السلفي كأبن تيمية والجويني ، أو الاتجاه الفلسفي كالفارابي والغزالي ، أو اتجاه الحكمة السياسية كأبن أبي الربيع والقلقشندي ، أو اتجاه التحليل الإجتماعي كأبن خلدون .

- كذلك فسوف تعمد هذه الروية المنهاجية إلى المقارنة في تحليل آراء هؤلاء الشوامخ ، واقفة بصورة أساسية عند المستوى الأول مما عرض له آنفاً عن مستويها ، أي المقارنة الداخلية بين آراء هؤلاء المفكرين في مجال ما قدموا من آراء وأفكار حول مفهوم التعددية ، وإن كان

ذلك لن يمنع من مد نطاق المقارنة إلى المستوى الثانى ، حتى تسهل المقارنة ، ولا تتشعب فى متاهات قد تكون فى النهاية على حساب وضوح التحليل ودقته .

- رغم أن التحليل معنى بالحديث عن التعددية بصفة عامة وليس التعددية السياسية ، إلا أن التركيز رغم ذلك سيتم على الجوانب السياسية لها ، من منطلق الإيمان من ناحية بأن الحديث عن التعددية السياسية بدلالاته المعاصرة فى فكر هؤلاء الشوامخ قد يكون من قبيل تحميل هذا الفكر مالم يحتمله من مفاهيم لم تتكامل إلا بعد عصورهم بكثير ، والإيمان من ناحية أخرى بأن الحديث عن الجوانب السياسية هو الأكثر إتساقاً مع بيان الفكر السياسى لهم ، ثم الإيمان من ناحية أخيرة بأن الجوانب الأخرى للتعددية أدعى لتناول دراسات أكثر تخصصاً وتفصيلاً ، بما يتفق والطابع الغالب على هذه الجوانب ، اجتماعية ، أو اقتصادية أو ثقافية ، أو دينية ، إلى آخره .

- أن مفهوم التعددية الذى سيتم الإقتراب به من فكر الشوامخ سيبعد به عن الإسقاط المعاصر للمفهوم الذى قد يحمله بما ليس فيه كما سبق ، أو يقرأه بأبجدية بعيدة عنه خاطئة ، ولذلك سنبحث أولاً عن مفهوم التعددية ومعانيه فى كتاباتهم ، وكيف تم التعبير عنه ، وخاصة فى مناحية السياسية ، وإن كان هذا لن يشكل قيماً كبيراً وماتعاً من الاستفادة مما عرض آنفاً لجوانب التعددية ، خاصة جوانب وجود اختلافات فى المجتمع السياسى ، والتسليم بوجود عدم الواحدية فيه ، وبالذات فى مناشطه السياسية .

- أن مقتضى السياحة فى الفكر السياسى للشوامخ هو الذى حدا بالباحث فى كثير من مناحى عرض هذه الرؤية إلى عدم التقيّد بالسياق الزمنى المتسلسل لظهور هؤلاء الشوامخ ، فى مجال عرض آرائهم ومواقفهم من جوانب التعددية ، مالم يستدع السياق غير ذلك وبالذات أثناء اجراء عملية المقارنة بين رأيين أو أكثر ، ولعل مادعى إلى ذلك هو اقتناع الباحث بأنه مادامت الأفكار والموضوعات هى مناط التحليل وليس التاريخ ، ومادام القصد هو عرض صورة عامة لها بشأن مفهوم التعددية، فالأولى أن يتقدم الأسبق فى المبادرة بهذه الأفكار وتلك الموضوعات ، بقطع النظر عن سبقه التاريخى أو الزمنى .

ثانياً : منهاجية الفكر السياسى للشوامخ فى التعامل مع مفهوم التعددية :

يقتضى المقام هنا التساؤل أولاً عن رؤية الشوامخ لمفهوم التعددية قبل التعرف على ملامح منهاجيتهم فى التعامل معه ، فنحن إذن أمام أمرين واجبى التوضيح والإبانة .

(١) حول مفهوم التعددية فى الفكر السياسى للشوامخ :

يمكن من خلال ماتم الإطلاع عليه من مصادر فكرية لهؤلاء الشوامخ الخروج

بالإتطابعات التالية حول مفهومهم للتعددية :

- من الصعوبة بمكان القول بأن ثمة معنى جامعا مانعا للتعددية قد اتفق على تفصيله عند الشوامخ ، وكيف لا يحدث ذلك عند الأقدمين إذا كان المعاصرون الذين درسوا هذا المفهوم السيار حاليا لم يقدموا إلا اجتهادات أولية ، لا ترقى إلا ذلك المعنى الجامع ، خاصة وأن المفهوم يوظف في قضايا ذات طبيعة إجتماعية - أي كان وجهها - سياسيا ، أو اقتصاديا أو ما شاكلهما - لا يمكن التحكم في مشتملاتها ، والظاهرة الإجتماعية بطبيعتها صعبة التحكم والضبط والتحديد عكس الظاهرة الطبيعية ، والشوامخ وإن اتفقوا في المرادفة بينها - أيأ كان استخدامهم لها على ماسنرى لاحقا - وبين الإختلاف ، ورفض الواحدية ، أو التفرد - وذلك هو الأصل العام للتعددية كما سبق - إلا أن وجهة الإختلاف ورفض الواحدية والتفرد ، تباينت لدى الكثير منهم تبعا للرؤية المذهبية الفقهية ، والمؤثرات الثقافية والمعرفية ، ومنهج التعامل مع القضايا ، ومحل النقاش ومناطه ، ومدى الإيمان بعرض وجهات النظر المتعددة والتعبير عنها حال الإختلاف معها ، ومدى القناعة بالسماح للأخرين بأن يكون لهم تميزهم وتغايرهم فيما يقدمون .

- أن بعضا من الشوامخ استخدم لفظ التعدد صريحا واضحا في مصنفاته السياسية ، ليدلل به إما على تعددية جماعية ، بمعنى التنوع والإختلاف ، إما فى الرأى أو المذاهب ، أو الإتجاه ، أو التصرف من لدن فئة أو طائفة ، أو تجاهها فى موضوع ما ، أو قضية معينة ، كإبن خلدون الذى يحدثنا عن " أن العصبية المتعددة لا بد لها من عصبية أقوى من جميعها ، تغلبها وتستتبعها ، وتلتحم جميع العصبية فيها ، وتصير كأنها عصبية واحدة ، وإلا وقع الإفتراق المفضى إلى الاختلاف والتنازع " (٢٤) ، أو ليدلل به على تعددية فردية ، بمعنى الإعراف بوجود أكثر من فرد واحد يصلح لمهمة ما ، أو التسليم بوجود أكثر من رأى لأكثر من واحد ، أو التمييز بين أحاد الناس وأكثريتهم ، فالجوينى يفر د باباً فى " غياث الأمم " عن " عدد من إليه الإختيار والعقد " (٢٥) ، وابن تيمية يؤكد أنه " فى سائر الولايات - عدا الولاية العظمى بالطبع - إذا لم تتم المصلحة برجل واحد ، جمع بين عدد ، فلا بد من ترجح الأصلح ، أو تعدد المولى إذا لم تقع الكفاية بواحد تام " (٢٦) ، وابن جماعة يفرق فى تدوين جماعات المجتمع السياسى فى الديوان لتقدير أرزاقهم ، بين جماعة العرب وجماعة العرب ، ويجعل الأولى الأسبق فى التدوين تليها الثانية ، وفق نظام حدده تفصيليا ، ثم يقول بشأن أحاد الناس " أما أحاد الأشخاص فيقدم بالسبق إلى الإسلام ثم بالدين والورع ، ثم بالسن ، ثم بالشجاعة ، فإن استورا فى ذلك كله قدم باجتهاده ، أو أقرع بينهم " (٢٧) ، حين أن القلقشندى يتحدث صراحة عن موقف المسلمين من المبايعه حال " أن يتعدد من اجتمع فيه شروط الإمامة " وكذا حال " أن يتعدد المعهود إليه بالخلافة " (٢٨) .

- أن معظم المفكرين الشوامخ قد استخدموا ألفاظا يفهم منها الإشارة إلى التعددية وكيف أنها من طبائع الأمور فى المجتمع السياسى إن فى الطوائف ، أو الآراء ، أو الفئات ، أو الجماعات ، أو المذاهب الفقهية ، أو الإجهادات ، أو ماعدا ذلك ، مثل ألفاظ الإختلاف ، التنوع ، الإنقسام ، التنازع ، التفرق ، التصنيف ، المراتب ، ليدلوا بها على انتفاء الوحدية ، واختفاء التفرّد فى التعامل مع الظاهرة أو الموضوع أو القضية موضع التناول والمعالجة ، بصرف النظر عن طبيعة ومضمون هذه الظاهرة ، وذلك الموضوع ، وتلك القضية ، ومصنفات الشوامخ مليئة بمثل هذه الألفاظ ، ويكاد أن لا تخلو صفحة من صفحاتها دون التعرض لوحد أو أكثر منها ، أو ذكره . التناول المنطقى هنا : ألا يدل هذا الاستخدام على إيمان عميق لدى هؤلاء الشوامخ بالتعددية أو الإختلاف والإعتراف بأنها من طبائع الأمور ، وسنة الله فى الخلق ؟

- كذلك فإن بعض تصنيفاتهم تناولت التعددية بصورة غير مباشرة ، أى لم تستخدم لفظ التعدد ، أو ألفاظاً أخرى مرادفة فى سياق الحديث عن التعددية ، وإن تبادر من هذا الحديث أنه معنى بالتعددية من وجه أو آخر ، فقد تكلم الفارابى عن تعددية المجتمعات السياسية وأقسامها ، سواء الفاضلة ، أو الجاهلة ، وكذا تعددية الأفراد فى كليتهما ممن ساهم الترتيب فى المدينة الفاضلة ، والنواب أو النواب فى المدينة غير الفاضلة (٢٩) ، وتحدث الماوردى وأبويعلى ، والقلقشندى وغيرهم عن التعددية فى عملية الإختيار السياسى لخليفة المسلمين ، حين فرقوا بين جماعتين اليهما مرد الإختيار ، جماعة الإختيار أو أهل العقد والحل ، التى تتولى الإختيار من بين مرشحي الخلافة ، على تعدد أعضائها ، وفق شروط معينة ، وجماعة أهل الإمامة ، الموكول الإختيار من بينها وفق شروط أخرى محددة ، سواء رشح للإمامة واحد ، أو تعدد المرشعون (٣٠) ، كذلك تحدث ابن تيمية عن أربع جماعات من الناس لهم مواقف مختلفة من إرادة التعامل فى الحياة السياسية من المنظور الشرعى (٣١) ، أما ابن خلدون فقد بين أثر الدعوة الدينية فى توحيد العصبية المتعددة ، وكيف أنها تحدث آثارها فى قطع دائرة التنازع والإختلاف بينها حفاظا على استقرار الدولة ، كذلك بين آثار تعدد السياسات وأقسامها تبعاً لاقترابها أو بعدها من النظر الشرعى (٣٢) ، ويأتى ابن أبى الربيع ليحذر الملك من بعض العناصر التى يجب أن يتعامل معها بحذر وحيطه ، ويعدد منها إثنا عشر عنصراً متباينة فى صفاتها وسجاياها وأخلاقيات تعاملها فى الدولة (٣٣) ويبين له أقسام الرعية من حيث وظائفها ، ومن حيث أخلاقياتها ومسالك التعامل مع كل قسم منها بما يحفظ للمملكة استقرارها وأمنها (٣٤) .

- إذا كانت قضية القيادة السياسية على إختلاف مسمياتها عند الشوامخ من المفكرين ، ما بين الإمام ، والوالى ، والسلطان ، والملك ، والخليفة ، والراعى ، والوازع ، والمدير ،

والأمير، وولى الأمر، والرئيس إلى آخره، (٣٥) بمثابة القطب الأعظم فى الفكر السياسى الإسلامى عموماً فقد كان منطقياً وطبيعياً أن تمثل القطب الأعظم فى حديث هؤلاء المفكرين عن التعددية، ولذلك استأثر الحديث عن جوانبها السياسية حيزاً مهماً عندهم وسوف نتعرض لاحقاً لكيفية إثارة التعددية ومناحيها بالنسبة للإمامة من بعض الوجوه .

- تعد التعددية أساس الوجود السياسى عند معظم هؤلاء المفكرين إن لم يكن أجمعهم، إنطلاقاً من رؤيتهم لقطبى هذا الوجود، الحاكم والمحكوم، الذى يفرضهما قيام المجتمع السياسى على الطابع الفطرى فى الإنسان على نحو ماسبرد لاحقاً .

- تعتبر الدولة هى الإطار السياسى الأكبر الذى نوقش من خلاله مفهوم التعددية - على تعدد مناحيها - فى المجتمع السياسى، عند كثير من المفكرين وأن اختلف التعبير عنها، ما بين الاستخدام المباشر للفظ الدولة كما ذهب ابن خلدون والطرطوشى، وأستخدام مفاهيم أخرى للدلالة عليها كالخلافة والإمامة عند الماوردى، وأبى يعلى، والولاية والإمارة عند الغزالى وابن تيمية، والقلقشندى، وابن جماعة، والمدينة عند الفارابى، والمملكة عند ابن أبى الربيع، ومما تجدر ملاحظته هنا أن من بين هؤلاء المفكرين - إن لم يكن أغلبهم - رغم تفضيله بعض المسميات وإنطلاقها على مدار الحديث على الدولة، من لم يجد غضاضة فى استخدام أكثر من مفهوم أو آخر، وأنه نتيجة لذلك حدث تداخل بين المفاهيم وغموض أحياناً، بسبب عدم وجود فواصل واضحة بينها، بل وحدث خلط أحياناً بين مفهوم الدولة وبين المفاهيم التى تتناول طبيعة النظام السياسى فيها .

(٢) حول منهجية التعامل مع مفهوم التعددية فى فكر الشوامخ :

لا تعدو منهجية التعامل مع مفهوم التعددية فى فكر الشوامخ إلا ترجمة صادقة لمنهجية تعاملهم مع المفاهيم والأفكار السياسية الأخرى، التى أولوها اهتماماتهم وتحليلاتهم، وإن كان لمفهوم التعددية آثاره فى أصفاء طابع خاص على هذه المنهجية، وبداية القول فإن الإقتراب هنا إنما هو من الملامح العامة لهذه المنهجية، فإذا مادخلنا فى التفاصيل وقربنا أكثر من كل مفكر فسوف يتضح لنا أن لكل ذاتيته أو منهجيته التى قد تلتقى - أو لا تلتقى - مع مثيلاتها لدى غيره ويبدو فى مقدمة هذه الملامح العامة :

- الاستشهاد بالآيات القرآنية ونصوص السنة النبوية، ووقائع الخبرة التاريخية الإسلامية، وأقوال الخلفاء الراشدين والصحابة والتابعين، وإن كان ذلك نسبياً لدى بعض المفكرين، فمن أكثرهم فى هذا الاستشهاد الغزالى وابن تيمية والماوردى، وأبويعلى، وابن جماعة والطرطوشى، وابن الجوزى (٣٦)، وأقلهم فى ذلك الفارابى وابن أبى الربيع. ترى هل لغلبة الجان بالفلسفى على فكر الأخيرين تأثير فى هذه المسألة ؟

- غلبة الجانب الفقهي على كثير من الآراء التى أبديت بشأن مفهوم التعددية ، وتلك النزعة أوضح ماتكون عند مفكرى الأحكام السلطانية كالماوردى ، وأبى يعلى وابن جماعة والقلقشندى ، ومفكرى التيار السلفى كابن تيمية ، بينما هى قليلة التحويل عند المفكرين ذوى النزعة الإجتماعية الغالبة فى التحليل كابن خلدون ، ونادرة التوظيف عند المفكرين ذوى النزعة الفلسفية كالفارابى وابن أبى الربيع .

- اللجوء إلى الحكم والمأثورات من الأقوال والمواعظ والحكايات التى تنتمى إلى ثقافات حضارية غير اسلامية كالفارسية واليونانية ، للاستشهاد على الآراء ووجهات النظر ، ويتقدم المفكرين فى ذلك الغزالى فى " التبر المسبوك " ، والطرطوشى فى " سراج الملوك " ، وابن الجوزى فى " الشفاء " .

- الجمع بين التصور الفكرى والحركى فى التعرض لقضايا التعددية ، وذلك ملمح يكاد يشترك فيه معظم المفكرين ، وذلك من أثر الثقافة الإسلامية التى تربط العلم بالعمل كما سبق ، وإن كان ذلك بشئ نسبى بينهم ، فالذين مالوا إلى النهج النظرى بصفة أساسية ، وأبدوه بالاستنباط تبعاً لذلك حرصوا على ربطه بنهج واقعى ، كالفارابى الذى دعم مفهومه عن العلم المدنى مناط تعريف السعادة وكيفية تحقيقها فى المدينة الفاضلة بتدابير حركية جعلت منه علماً نظرياً وتطبيقياً ، والذين مالوا إلى النهج الواقعى بصفة غالبة ، وأبدوه بالاستقراء - على تنوع نظرتهم إليه - لم يمنهم ذلك من اللجوء إلى الاستنباط فى مجال ترجيح الأدلة أو استخراج الأحكام الشرعية ، أو بناء النتائج العامة ، كابن تيمية وابن خلدون ومفكرى الأحكام السلطانية. ترى اليست عملية الإجتهد نوعاً من الاستنباط الذى له ضوابطه وقواعده الخاصة ؟

- عدم اغفال الوجه القيمى والخلقالى لقضايا التعددية ، ويتفرع عن هذا الملمح أن كل المفكرين الذين تعامل الباحث معهم فى هذه الروية - دون استثناء - انطلقوا من المنظور الشرعى لمفهوم السياسة الذى يتأبى على التناقض مع مفهوم الدين ، حين خاضوا فى بعض الأوجه السياسية للتعددية - على ماسبيدو - يظهر ذلك من تعريفهم للسياسة وأقسامها ، كما فعل الفارابى .. الذى ربط بينها وبين الأخلاق والإجتماع كعلوم مكونة للعلم المدنى (٣٧) ، والغزالى الذى جعل لها مراتب أربعة ، سياسة الأنبياء ، سياسة الخلفاء والملوك والسلطين ، وسياسة العالم بالله ، ودينه ، وسياسة الوعاظ (٣٨) وابن أبى الربيع الذى قسمها إلى سياسة الملك نفسه وسياسة بدنه ، وسياسة خاصته وسياسة جمهور الرعية وسياسة الحروب (٣٩) ، بل كان من أصرحهم فى المرادفة المباشرة بين السياسة والشرعية ابن الجوزى حين قال " بل الشرعية هى السياسة وقد قبح الشرع بما وصف فيها " (٤٠) وفى موضع آخر " .. لأن الشرعية سياسة إلهية ، ومحال أن يقع فى سياسة الإله خلل يحتاج معه إلى سياسة الخلق .. " (٤١) وكذلك ابن تيمية الذى زواج بين الدين والسلطان بقوله " فإذا كان المقصود بالسلطان

والمال هو التقرب إلى الله وإقامة دينه ، وانفاق ذلك في سبيله ، كان ذلك صلاح الدين والدنيا ، وإن انفرد السلطان عن الدين ، أو الدين عن السلطان ، فسدت أحوال الناس ... " (٤٢) .

- كذلك نلاحظ أخيرا التواصل المنهاجى الذى يعنى فى ابسط معاينة تبادل الأخذ والعطاء فيما بين كثير من المفكرين فى الآراء والاجتهادات ، ولذلك نجد أن منهم من أشار إلى سبق غيره بالآراء ، وأحال إليه كما فعل القلقشندى وهو ينقل عن الماوردى ، وإن كان مما يلاحظ فى هذا السياق تفرد بعضهم باجتهادات لم يسبق بها الآخرون ، نخص منها فى مجال التعددية على سبيل المثال مذهب الفارابى فى تعددية الرئيس الثانى للمدينة الفاضلة فى حالة عدم توافر الشروط المكتسبة فى شخص واحد ، وتعددية مضادات المدينة الفاضلة من المدن والأفراد ، ومذهب ابن تيمية فى جواز التعددية فى قيادة بعض الولايات مالم يجتمع شرطى القوة والأمانة فى أحدهم ، ناهيك عما ذهب إليه بعض المفكرين من جواز التعدد القيادى -على مستوى الدولة - وفق حالات ضرورية على ما سيرد لاحقا ، كذلك مما يلاحظ فى هذا السياق أيضا ادعاء بعضهم أنه فى بنائه الفكرى أتى بما لم يأت به غيره ، كابن خلدون رغم اعترافه بإمكان تدارك القصور ماسبق به وصنف . (٤٣)

ثالثا : التعددية وأساس نشأة الدولة فى فكر الشوامخ السياسى :

اتفق أكثر المفكرين المسلمين على ضرورة الدولة باعتبارها الإطار النظامى الذى تتمخض عنه سلطة سياسية قادرة على ضبط التعدد فى الأفراد والجماعات ، وما يستتبعه من اختلاف وتنازع ، ونظروا إلى هذا التعدد على أنه يعبر عن ظاهرة إجتماعية فطرية وطبيعية ، وليست مكتسبة ، فى النفس البشرية ، ولذلك عد أساس نشأة الدولة عند غير واحد منهم قائما على هذه الخاصية الطبيعية ، إنطلاقا من قاعدة إن الإنسان مدنى بطبعه ، ميال إلى الاجتماع مع غيره والاستئناس بهم (٤٤) ، وزيادة فى التوضيح يمكن القول إن رؤية هؤلاء المفكرين فى ابتداء نشأة الدولة على التعددية لها أكثر من أساس ، يكمل كل أساس منها الآخر ويترتب عليه .

وأول هذه الأسس أن أيا من الأفراد لا يستطيع العيش بمعزل عن الآخرين والاستغناء بذاته عنهم ، لأن ذلك مناف لطبيعته التى تتأبى على أن تكون دون الإنسانية ، فتصير أقرب إلى طبيعة الحيوان ، أو فوق هذه الإنسانية ، فتصبح أقرب إلى طبيعة الإله ، يقول الفارابى " وإن فطرة كل إنسان أن يكون مرتبطا فيما ينبغى أن يسعى له بإنسان أو ناس غيره ، وكل إنسان من الناس بهذه الحال ، وأنه كذلك يحتاج كل إنسان فيما له أن يبلغ من هذا الكمال إلى مجاورة ناس آخرين ، واجتماعه معهم . وكذلك فى الفطرة الطبيعية لهذا الحيوان أن يأوى ويسكن مجاورا لمن هو فى نوعه ، فلذلك يسمى الحيوان الإنسى ، والحوان المدنى " (٤٥).

وثانى الأسس أن الله سبحانه وتعالى هو الذى بث هذه الغريزة الفطرية فى الافراد ليثبت فى أخلادهم أن هناك من هو أكمل منهم وأعلى ، وأنهم دائما محتاجون إلى نظره ورعايته ، ومن ثم يكون الله " " بالغنى متفردا ، وبالقدرة مختصا ، حتى يشعرونا بقدرته أنه خالق ، ويعلمنا أنه رازق ، فذعن بطاعته رغبة ورهبة ، ونقر بنقصنا عجزا وحاجة " (٤٦) ، كذلك بث هذه الغريزة ليشعروهم بالنقص الدائم ، والحاجة المستمرة إلى بعضهم البعض ، فلا تستبد عند بعضهم نوازع التكبر والإستعلاء عل البعض الآخر مادام الكل محتاج إلى الكل وليحتهم على أن سد النقص فيما بينهم لا يكون إلا بالإجتماع المفضى إلى العمران حيث التعاون والتناصر والتكامل فى سد الحاجات ، يقول الماوردى " وانما خص الله الإنسان بكثرة الحاجة وظهور العجز نعمة عليه ولطفا به ، ليكون ذل الحاجة ، ومهانة العجز ، يمنعانه من طغيان الغنى ، وبغى القدرة ، لأن الطغيان مركزوز فى طبعه إذا استغنى ، والبغى مستول عليه إذا قدر " (٤٧) .

وثالث الأسس أنه مادامت هذه الصبغة الفطرية دافعة إلى الإجتماع والعمران على النحو السابق ، فثمة اشكال متعددة للتخالف والتناصر على المستوى الفردى والمستوى الجماعى ، هو ماسماه ابن خلدون بتعدد العصبية ، وهذه الأشكال - لما بينها من حرص وتنافس وأثره - معها اختلاف وتنازع وخصام وقتال مادامت الأمور تجرى على سجيته دون سلطة أعلى ، ترد هذا التدافع الصراعى الإقساى ، وتضبط مساره ليكون تدافعا إعماريا إصلاحيا ، وهذه السلطة إختلف التعبير عنها ، وإن جسدت عندهم فكرة القيادة السياسية ، فهى عند ابن ابي الربيع سلطة الحاكم الذى يحفظ سنن الناس المجتمعين فى المدن ، ويأخذهم باستعمالها لتنظيم أمورهم ويجتمع شملهم ، ويزول عنهم التظالم والتعدى الذى يبدد شملهم ويفسد أحوالهم (٤٨) ، وهى عند ابن تيمية سلطة الولاية التى لا تتم إلا بقوة وإمانة (٤٩) ، وعند ابن جماعة سلطة السلطان الذى يقوم بسياستهم ويتجرد لحراستهم ضمانا لإصلاح البلاد ، وأمن العباد ، وقطع مواد الفساد (٥٠) ، وعند الطرطوشى سلطة السلطان أيضا الذى فى وجوده فى الأرض - حكمة لله تعالى عظيمة ، ونعمة على العباد جزيلة ، لأن الله سبحانه جبل الخلق على حب الإنتصاف وعدم الإنتصاف ، ومثلهم بلا سلطان مثل الحيتان فى البحر ، يزدرد الكبير الصغير ، فمتى لم يكن لهم سلطان قاهر لم ينتظم لهم أمر ولم يستقم لهم معاش ، ولم يهنأوا بالحياة . (٥١) ، وأخيرا هى عند ابن خلدون سلطة الوازع الذى " يكون له عليهم الغلبة والسلطان ، واليد القاهرة ، حتى لا يصل أحد إلى غيره بعدوان ، وهذا هو معنى الملك " (٥٢) .

التساؤل الذى يفرض نفسه هنا إذا كان بعض رواد الفكر السياسى غير الإسلامى كآرسطو فى الفكر اليونانى ، وتوما الاكوينى فى الفكر المسيحي ، وجان بودان فى فكر عصر

النهضة (٥٣) ، قد ذهبوا إلى أن اساس نشأة الدولة هو الأساس الطبيعي القائم على مدنية الإنسان واجتماعيته ، فأين تميز الفكر السياسى الإسلامى إذن ؟ .

والإجابة تقتضى سياقاً تفصيلياً ليس هذا مجاله ، ويكفى أن نضع من أوجه التمييز والاختلاف وجه ربط الأساس الدينى بالأساس الاجتماعى فى نشأة الدولة وارجاع الأخير إلى المشيئة الإلهية وحكمة الخالق سبحانه ، ووجه الأساس الاخلاقى والقيمى الذى تقوم عليه الدولة بموجب تأصل فطرة الاجتماع ، ووجه انتهاء هذا الاجتماع بوجود سلطة قوية لا تستند إلى النظر العقلى فقط فى قيامها بل والنظر الشرعى أيضاً ، ووجه أن هذه السلطة القوية لها أسماء - عل نحو مارأينا - ولها مقاصد ، ولا تأتى جزافاً ، بل وفق شرائط ، كان أكثر من فصل فيها مفكرو الأحكام السلطانية ، ووجه ربط المقاصد الدنيوية للدولة - التى أنشأها الاجتماع اللطرى - فى تحقيق المنافع المادية والمعنوية بالمقاصد الأخروية ، وجعل المقاصد الأولى من قبيل السعادة المظنونة أو المتوهمة ، والثانية من قبيل السعادة الحقيقية ، كما ذهب الفارابى خاصة (٥٤) .

أما التساؤل الآخر الذى يفرض نفسه فهو إذا كان معظم مفكرى المسلمين الشوامخ قد جعلوا التعددية التى هى سنة من سنن الله فى الخلق فى التفاتها بسنة أخرى إلهية هى سنة الإجماع مفضيتين إلى نشأة الدولة فأين الاختلاف بينهم إذن ؟ وهذا التساؤل فى حقيقة الأمر يفرض إجابة موجزة تستبطن فى طياتها مقارنة خارجية ، وهنا يمكن فى معرض الرد على هذا التساؤل الثانى القول :

- إن منهم - هو الفارابى - من ربط الاجتماع الإنسانى كأساس للدولة بروية تكاد تتطابق فى كثير من محتواها مع رؤية الفكر اليونانى ، من حيث إن غاية هذا الاجتماع هو تحقيق الكمال المعنوى للأفراد والجماعات ، وذلك بتحقيق السعادة ، ولكن ليست الدنيوية كما هى فى الفكر اليونانى ، خاصة فكر أرسطو ، وإنما القسوى الأخروية ، ولذلك يقول الفارابى " وإن كل موجود إنما كون ليبلغ أقصى الكمال الذى له أن يبلغه بحسب رتبته فى الوجود الذى يخصه . فالذى للإنسان من هذا هو المخصوص باسم السعادة القسوى ... ، وهذه السعادة هى الخير المطلوب لذاته وليست تطلب أصلاً ولا فى وقت من الأوقات لينال بها شئ آخر ، وليس وراءها شئ آخر يمكن أن يناله الإنسان أعظم منها ... " (٥٥) .

- وإن منهم ثانياً ودون غيره - وهو ابن أبى الربيع - من ذهب إلى أنه نظراً لما صاحب الاجتماع من تعدد واختلاف وتنازع فإن الله سبحانه قد أوجد للأفراد والجماعات سنناً وفرائض يرجعون إليها ويقفون عندها ، وأن مهمة الحكام هى حفظ هذه السنن وتلك الفرائض ، وأخذ الناس باستعمالها لتنظيم أمورهم ويجتمع شملهم ، ويزول عنهم التظالم والتعدى (٥٦) ، فكانه قصر دور الحكام عند هذه المهمة ، بل أنه من ناحية أخرى يذكرنا فى حديثه عن السنن

والفرائض بآراء من قالوا من المفكرين الغربيين بوجود قانون طبيعي كان يحكم البشر ، ويحكمون إليه قبل أن توجد السلطة السياسية الوازنة ، لتحكم بقوانين مدنية وسياسية ، تحول المجتمع السياسي من مرحلة البدائية الفطرية إلى طور المجتمع المدني المنظم (٥٧) .

- كما أن منهم ثالثاً - ودون غيره - وهو الغزالي - من نظر إلى خاصية الإجتماع الإنساني كخاصية فطرية نظرة نفعية بالنسبة للأفراد ، مؤداها أن الإنسان يضطر إلى الإجتماع مع غيره من جنسه لسببين ، أحدهما حاجته إلى النسل لبقاء جنس الإنسان ، ولا يكون ذلك إلا بإجتماع الذكر والأنثى وعشرتهما ، والثاني التعاون على تهيئة أسباب المطعم والملبس ، ولتربية الولد ، والمسكن وهكذا يستحيل عيش الإنسان وحده فهذه الضروريات مما يحتاج إلى تكاتف أكثر من حرفة ومهنة يقوم بها غير واحد من البشر ، وينتهي الغزالي إلى التسليم بأنه مهما اجتمع الناس فى المنازل والبلاد وتعاملوا ، تولدت بينهم خصومات ، على المستوى الفردى كخصومة المرأة لزوجها ، والولد لأبويه فى المنزل ، وعلى المستوى الجماعى فى البلد الواحد ، إذ يتعامل أهلها فى الحاجات ويتنازعوا فيها ولو تركوا كذلك لتقاتلوا وهلكوا ، فلزم للإجتماع صناعات أخرى ، منها صناعة المساحة وبها تعرف مقادير الأرض ، لتمكن القسمة بينهم بالعدل ، وصناعة الجندية وهدفها حراسة البلد بالسيف ، ودفع اللصوص عنهم ، وصناعة الحكم وهى التوصل لفصل الخصومة ، وصناعة الفقه وهو معرفة القانون الذى ينبغى أن يضبط به الخلق ، ويلزموا الوقوف على حدوده ، حتى لا يكثر النزاع ، وهو معرفة حدود الله تعالى (٥٨) .

ويبدو أن ابن خلدون يكاد يقرب من هذه النظرة النفعية إلى الإجتماع الإنساني ، فاتفق مع الغزالي فى أن الحاجة إلى الغذاء وما تقتضيه من صناعات وآلات ، والحاجة إلى الدفاع عن النفس والحاجة إلى حفظ النوع ، تقود إلى التعاون الضرورى للنوع الإنساني ، غير أنه يعبر عن الإجتماع الإنساني فى إطار نظريته عن المصيبة والعمران ، وسنرجئ التفصيل إلى حيث موضعه اللاحق .

- ثم إن منهم دون غيره - وهو ابن تيمية - من انطلق من ربط الحاجة إلى الإجتماع بالحاجة إلى القيادة أو الرئاسة بالحاجة إلى قيام الدين ، ربطاً عماده ذكر الأصول المنزلة - قرآناً وسنة - الدالة على ذلك ، ليخلص فى النهاية إلى عدة نتائج مهمة ، منها " أن ولاية أمر الناس من أعظم واجبات الدين ، بل لا قيام للدين إلا بها ، وأن رسول الله صلى الله عليه وسلم أوجب تأمير الواحد فى الاجتماع القليل المعارض فى السفر ، تنبيهاً بذلك على سائر أنواع الاجتماع " ، وأن " الواجب اتخاذ الإمارة ديناً وقربة يقرب بها إلى الله ، فإن التقرب إليه فيها بطاعته وطاعة رسوله من أفضل القربات ، وأن هناك سبيلين فاسدتين سبيل من انتسب إلى

الدين ، ولم يكمله بما يحتاج إليه من السلطان والجهاد والمال ، وسبيل من أقبل على السلطان والمال والحرب ، ولم يقصد بذلك إقامة الدين وهما سبيل المغضوب عليهم والضالين " (٥٩) .

- ثم يأتى أخيراً ابن خلدون دون غيره من المفكرين ليغلف الحديث عن الإجتماع الإنساني - الذى هو العمران عنده - والحاجة إلى السلطة - التى هى الوازع - وهو الحاكم على البشر وهو بمقتضى الطبيعة البشرية الملك القاهر المتحكم ولا بد فى ذلك من العصبية ، والحديث عن العمران والعصبية عند ابن خلدون يستغرق فى نظر الباحث الحديث عن نظريته الإجتماعية والسياسية كلها ، والمقام هنا غير مناسب للتفصيل ، ويكفى التذكرة بعدة حقائق عنده ، أولاً أن الأتقياد لرئيس واحد والاتباع له بموجب الإجتماع عند ابن خلدون موجود لغير الإنسان بمقتضى الفطرة والهداية ، حين أنه للإنسان بمقتضى الفكرة والسياسة ، والثانية أن أساس الملك والغلبة فى هذا الإجتماع إنما هو قوة العصبية على غيرها من العصبيات الأخرى المكونة له ، فلا بد للرئاسة على القوم أن تكون من عصبية غالبية لعصبياتهم واحدة واحدة ، لأن كل عصبية منهم إذا أحست بغلب عصبية الرئيس لهم أقروا بالإذعان والاتباع ، والثالثة أن العصبية صلة رحم طبيعى فى البشر وهى على نوى القربى ، وأهل الأرحام أن ينالهم ضيم أو تصيبهم هلكة ، والرابعة أن تعدد العصبيات أدعى لأن لا تستحكم عليها دولة ، لاختلاف الأراء والأهواء ، وأن وراء كل منها دعوى عصبية تمنع دونها فيكثر الإنتفاض على الدولة والخروج عليها ، لأن كل عصبية ممن تحت يدها تظن فى نفسها منعة وقوة (٦٠) .

رابعاً : فكر الشوامخ وتعددية السلطة السياسية فى الدولة :

وهذه القضية - أعنى قضية تعددية السلطة - من كيزريات القضايا الفقهية الشائكة فى الفكر السياسى الإسلامى ، ذلك أنها مرتبطة بقضية أخرى أو هى تفرع لها هى قضية مدى شرعية التعدد فى إقليم دار الإسلام ، ومن ثم مدى شرعية تعدد السلطة فيها ، وللمفكرين - خاصة من غلب عليهم الطابع الفقهى - مذاهب شتى .

فالمأوردى رأى " أنه لا يجوز أن تتعدد الإمامة فى بلدين لأنه لا يجوز أن يكون للأمة إمامان فى وقت واحد ، وإن شذ قوم فجوزوه ، واختلف فيها الفقهاء ، فقالت طائفة هو الذى عقدت له الإمامة فى البلد الذى مات فيه من تقدمه وقال آخرون بل على كل واحد منهما أن يدفع الإمامة عن نفسه ويسلمها إلى صاحبه طالبا للسلامة وحسما للفتنة ، ليختار أهل العقد أحدهما أو غيرهما ، وقال آخرون بل يقرع بينهما ، دفعا للتنازع وقطعا للتخاصم ، فأيهما قرع كان بالإمامة أحق ، والصحيح فى ذلك ، وما عليه الفقهاء المحققون أن الإمامة لأسبقهما بيعة وعقدا ... فإذا تعين السابق منهما استقرت له الإمامة ، وعلى المسبوق تسليم الأمر إليه ، والدخول فى بيعته ، ... " ثم ساق أحوالا أخرى لدفع التعارض بين وجود إمامين ، ليصل فى

النهاية إلى أنه " إذا مادام الإشتباه بعد الكشف ولم تقم بينه لأحدهما بالتقدم لم يقرع بينهما لأمرين ، أحدهما أن الإمامة عقد والقرعة لا مدخل لها فى العقود ، والثانى أن الإمامة لا يجوز الإشتراك فيها ، والقرعة لا مدخل لها فيما لا يصح الإشتراك فيه كالمناكح " ويكون دوام الإشتباه مبطلاً لعقدى الإمامة فيهما ، ويستأنف أهل الإختيار عقدهما لأحدهما ، فلو أرادوا العدول بها عنهما إلى غيرهما ، فقد قيل بجوازه لخروجهما عنها ، وقيل لا يجوز ... " (٦١)

وشببها بما ذهب إليه الماوردى ذهب كذلك القاضى أبو يعلى فى أحكامه السلطانية ، وإن تميز الأول بالشمول والإفاضة فى أطراف القضية عن الثانى ، أما الإمام الجوينى فالقضية عنده تعود إلى أصل واستثناء بحكم الضرورة ، وقد نقل بعض المفكرين عنه ذلك كما سنرى ، فأما الأصل فهو ماقضى الماوردى بشنوده وهو رفض التعدد القيادى فى دار الإسلام فإنه إن تيسر نصب إمام واحد يطبق خطة الإسلام ، ويشمل الخليفة على تفاوت مراتبها ، فى مشارق الأرض ومغاربها أثره ، تعين نصبه ، ولم يسع والحالة هذه نصب إمامين " (٦٢) وقد ساق لهذا الأصل أكثر من سند ، فالدول إنما تضطرب بتحزب الأمر ، وتفرق الآراء ، وتجادب الأهواء ، ونظام الملك وقوامه الأمر بالإذعان والإقرار لذى رأى ثابت ... فيحصل من انفراجه الفائدة العظمى فى قطع الاختلاف ، ثم إن نصب إمامين مدعاه للفساد ، وسبب حسم الرشاد .

أما الإشتناء عند الجوينى فهو جواز عقد البيعة لأثنين معا ، وذلك أنه " إذا كان الأمر بحيث لا ينبسط لرأى إمام واحد على الممالك ، وذلك يتصور بأسباب اتساع الخطة ، واتسحاب الإسلام على أقطار متباينة ، وجزائر فى لجاج متقازفة ، وقد يقع قوم من الناس نبذة من الدنيا لا ينتهى إليهم نظر الإمام ، وقد يتولج خط من ديار الكفر بين خطة الإسلام ، وينقطع بسبب ذلك نظر الإمام عن الذين وراءه من المسلمين ، فإذا اتفق ما ذكرناه ، فقد صار صائرون عند ذلك إلى تجويز نصب إمام فى القطر الذى لا يبلغه أثر نظر الإمام ... " (٦٣).

ويبدو أن الجوينى أراد تقنين هذا الوضع الإستثنائى ليكون فى أضيق نطاق ، بوضع عدة قواعد له ، إحداهما أنه " إن سبق عقد الإمامة لصالح لها ، وكنا نراه عند العقد مستقلاً بالنظر فى جميع الأقطار ، ثم ظهر ما يمنع من إثبات نظره ، أو طراً ، فلا وجه لترك الذين لا يبلغهم أمر الإمام مهملين ، ولكنهم ينصبون أميراً يرجعون إلى رأيه ، ويصدرون عن أمره ، ويلتزمون شرعه ... ولا يكون ذلك المنسوب إماماً ، ولو زالت الموانع ، واستمكن الإمام من النظر لهم أذن الأمير والرعايا للإمام " (٦٤) فكأنه هنا يؤكد أن التسليم بالسلطة لأحد المتبوعين فى ناحية معينة من أطراف الدولة ، لا يعطيه الحق إلا فى الإمارة وليس الإمامة ، تسليماً بأن الإمامة دائمة وواحدة ، والإمارة مؤقتة ويجوز فيها التعدد ، والقاعدة الثانية أنه " إن خلا الدهر عن إمام فى زمن فترة ، وانفصل شطر من الخطة عن شطر ، وعسر نصب إمام واحد يشمل رأية البلاد والعباد ، فنصب أمير فى أحد الشطرين للضرورة فى هذه الصورة ،

ونصب أمير في القطر الآخر منصوب ، ... فالحق المتبع أن واحدا منهما ليس إماما ، إذ الإمام هو الواحد الذي به ارتباط المسلمين أجمعين " (٦٥) فكأنه يرى أن خلو الدولة من إمام مجوز لتتصيب أميرين - لا إمامين - على سبيل التأقيت ، فإن اتخذت الأمة إماما بعدهما ، صارا تابعين له ليحكم عليهما بما يراه صالحاً ، وثالثة القواعد أنه " لو اتفق نصب إمامين في قطرين ، وكانا صالحين للإمامة ، مستجمعين للصفات المرعية ، وعقد لكل واحد الإمامة على حكم العموم ، ولم يشعر العاقدون في كل ناحية بما جرى في الناحية الأخرى ، ولكن بين كل قوم مانشأوا من الاختيار والعقد ، على أن يفرد من اختاروه بالإمامة ... فلا شك أن لا تثبت الإمامة لهما " (٦٦) وكأنابه يؤكد أنه حتى في حال الاتفاق على امامين ، واستقل نظر كل منهما بناحيته فإن ذلك لا يشفع لهما في الإمامة ، لأنها تقتضى الاستقلال بالأشغال . ، ولكن ما الحل مع هذين الإمامين الذين اتفق لهما على ولاية السلطة كل في ناحيته ؟

هنا يكاد يقترب الجويني من الماوردي والقاضي أبي يعلى ، فالنظر عنده أنه " إن يقع العقدان معاً لم يصح واحد منهما ، ويبتدى أصل إختيار عقد الإمامة لمستطرح لها ، وإن تقدم أحد العقدين فهو النافذ ، والمتأخر مردود ، وإن غمض التاريخ وعسر إثبات المتقدم منهما بالبينة ، كان كما لو تحققا من وقوع العقدين معاً ، إذ لا وجه لتعطيل البيضة عن منصب الإمامة ، ولا سبيل إلى ترك الأمر مبهما ، مع تحقق اليأس من الإطلاع على تاريخ الإنشاء والإيقاع ، ولو ادعى أحد المختارين تقدماً ، ورام تحليف الثاني لم يجب إليه " (٦٧)

وقد نقل ابن جماعة ، والقفشندي ماروي عن الماوردي وأبي يعلى والجويني في أمر التعددية القيادية (٦٨) ، وان انتصرا للمذهب الشافعي في القول برفض التعددية ، ولعل مانقله ، وما ذكره السابقون عليهما ، يختلف في المناقشة والبحث عما ناقشه الفارابي وبحثه ، ذلك أن الفارابي ناقش أمر الوحدة والتعدد في رئيس المدينة الفاضلة الثاني الذي هو أبعد ما يكون في بعض شروطه ومواصفاته عن الامام الذي تحدث عنه الآخرون وصنفوا له شروطاً أخرى ، وهو إن اتفق معهم في واحدة الرئيس الأول الا انه نظر إلى الأمر نظرة فلسفية أكثر من نظرتهم الفقهية ، بل أنه أقر بالتعدد - كما سبق القول - في الرئيس الثاني في حالة عدم توافر الشروط المكتسبة في شخص واحد ، والأمر عند غير الفارابي لم يكن أمر رئيس أول أو ثان ، لأنه لا موضع للثاني عندهم الا كما ذهب الجويني في حالات استثنائية ، بل أن هذا الثاني والأول قبله ليسوا رؤساء عنده بقدر ما هم امراء الى أن يرد الأمر في النهاية الى وحدة الإمامة .

والذي يبدو أن الجويني كان أكثر قراءة لفقهاء الواقع من غيره في الحالات التي جوز فيها التعدد ، والناظر في حال المسلمين اليوم يجد لها مصداقية كبيرة ، غير أن فقهاء الواقع لم يجعله ينتصر له بإطلاق ، بدليل حرصه على التفرقة ، بين وحدة الامامة وتعددية الإمارة ،

ليثبت أن الأصل مهما استجدت حالات للاستثناء عليه ، لا ينمحي ، ولا ينبغي تجاوزه أو الاقتتات على أولويته ورجحانه .

خامساً : فكر الشوامخ والتعدد الوظيفي للجماعات في المجتمع السياسي :

فكثير من هؤلاء المفكرين يتفقون على أن انتهاء الأجتماع الانساني الى وجود سلطة سياسية عليا يؤول في النهاية الى تقسيم الوجود السياسي الى طرفين ، احدهما يحكم والأخر يمارس عليه الحكم ، ورغم حديثهم المتكرر عن طبيعة الطرف الأول وشرعيته أن في الترشيح للسلطة ، أو في المبايعة له بها ، أو في الاستمرار بموجب تحقيق الانجاز بها ، ورغم اختلاف بعضهم في واحديته وتعددته على نحو ماسبق ، الا أن القليل منهم من خاض في اقسام الطرف الثاني من الجماعات التي تشكل في مجملها جمهور الرعية على تنوعها الوظيفي والأخلاقي ، داخلي المجتمع السياسي .

وهذه الجماعات يمكن تقسيمها الى نمطين أولهما نمط الجماعات التي لا غنى عنها لما لأدوارها - أو ولاياتها بالتعبير الفقهي - من أثر في تحقيق الفاعلية والصلاحية له ، والنمط الأخر يشمل أولئك الذين نشأوا في المجتمع ولكنهم ظهروا وكأنهم نشأوا فيه ، لما يمارسونه من سلوكيات فاسدة يجب التصدي لها ولو بالبتر ، وسوف نتعامل هنا مع الطائفة الأولى ، وسنفرد للثانية حديثاً لاحقاً .

فالفارابي يقسم المراتب الأساسية في المدينة الفاضلة بعد رئيسها الى خمس مراتب ، لا غنى عنها بجوار هذا الرئيس ، وأساس التقسيم هو اختلاف قدرات الأفراد ، واختلاف صلاحيتهم للقيام بالمهام ، فأولها الأفاضل وهم الحكماء ، والمتعلقون ، وذو الآراء في الأمور العظام ، وحملة الدين ؛ والثانية ذوو الألسنة وهم الخطباء ، والبغاة ، والشعراء ، والملحنون ، والكتاب ومن يجرى مجراهم ، وكان في عدادهم ، والثالثة المقدون وهم الحساب ، والمهندسون والأطباء ، والمنجمون ، ومن يجرى مجراهم ، والرابعة المجاهدون وهم المقاتلة والحفظة ، ومن يجرى مجراهم ، والخامسة الماليون وهم مكتسبو الأموال في المدينة مثل الفلاحين والزراعة والباعة ومن يجرى مجراهم (٦٩).

وابن أبي الربيع يقسم الرعية هو الأخر وفق معيارين ، أولهما معيار الوظيفة ، ويدرج تحته سبعة أقسام ، فالأول المتأهلون وهم الذين اقتصروا على العبادة . والزهد ، ويوعظ العالم بترهيبهم وترغيبهم ، والثاني الحكماء وهم العارفون بالعلوم الحكمية كالطب والنجوم والحساب والهندسة . وأشباه ذلك ، والثالث العلماء وهم حملة الآثار وخلفاء الأنبياء ، اليهم يرجع في التحريم والتحليل والتفسير والتأويل ، والرابع ذو الأتساب وهم أهل الشرف والجاه والقدر ، كلما كثروا في المملكة كانوا أنبل وهم عدة الملك ، والخامس أرباب الحروب وهم حرسه

المملكة ، بهم تدفع الأعداء ، وتؤمن غوائلهم وبهم تفتش المدن والممالك ، والسادس عمار الأسواق وهم صناعات وأتباع ، بهم تتم أمور الناس ، وينالون حوائجهم من قرب ، والأخير سكان القرى ، وهم شمروا الحرب والنسل والزرع والغرس ، وباقي الناس محتاج إليهم . أما أقسام الرعية من حيث أخلاقياتها فهم ثلاثة ، أخيار أفاضل ، وأشرار أراذل ، ومتوسطون ، وسيرد تفصيل ذلك لاحقا (٧٠).

وقد اتفق المارودي وأبو يعلى على تقسيم شامل للولايات ، بحيث تختلف كل ولاية عن الأخرى تبعاً للمهام الملقاه على عاتقها ، فهناك من تكون ولايته عامة في الأعمال العامة وهم الوزراء لأنهم يستتابون في جميع الأمور من غير تخصيص ، ومن تكون ولايته عامة في أعمال خاصة ، وهم أمراء الأقاليم والبلدان ، لأن النظر فيما خصوا به من الأعمال عام في جميع الأمور ، ومن تكون ولايته خاصة في الأعمال العامة ، وهم كقاضى القضاء ، ونيقب الجيوش ، وحامى الثغور ، ومستوفى الخراج وجابى الصدقات ، لأن كل واحد منهم مقصور على نظر خاص في جميع الأعمال ، ومن تكون ولايته خاصة في الأعمال الخاصة وهم كقاضى بلد أو إقليم ، أو مستوفى خراجه ، أو جابى صدقاته ، أو حامى ثغره ، أو نقيب جنده ، لأن كل واحد منهم خاص بالنظر مخصوص العمل ، ولكل واحد من هؤلاء الولاية شروط تتعقد بها ولايته ، ويصح معها نظرة (٧١) .

حين أن الغزالي - كما سبق بيانه يتحدث عن صناعات أربعة ، المساحة ، والجندية ، والحكم ، والفقه ويقرر " أن هذه الأمور هي أمور سياسية ، لا بد منها ولا يستقل بها إلا مخصوصون من العلم والتميز والعدالة ، وإذا اشتغلوا بها لم يتفرغوا لصناعة أخرى ، ويحتاجون إلى المعاش ، ويحتاج أهل البلد إليهم ، إذا لو اشتغل أهل البلد بالحرب مع الأعداء مثلا ، تعطلت الصناعات ، ولو اشتغل أهل الحرب والسلام بالصناعات لطلب القوت ، تعطلت البلاد عن الحراس ، واستضر الناس " (٧٢) .

أما ابن تيمية فيتكلم عن جماعات متعددة من الرعية يجب على ولى الأمر البحث عن المستحق للولاية من بينها ، وذكر من هؤلاء " نوابه على الأمصار من الأمراء الذين هم نواب ذى السلطان ، والقضاء ، وأمراء الأجناد ، ومقدمى المساكر الصغار والكبار ، وولاة الأموال من الوزراء ، والكتاب ، والشادين - وهم من يستخلصون ما يتقرر فى الديوان على من يعسر استخلاص منه - والسعاة على الخراج والصدقات ، وغير ذلك من الأموال التى للمسلمين ، وعلى كل واحد من هؤلاء أن يستتيب ويستعمل أصلح من يجده ، وينتهى ذلك إلى أئمة الصلاة والمؤننين ، والمقرنين ، والمعلمين ، وأمراء الحج ، والبرد ، والعيون الذين هم القصاد ، وخران الأموال ، وحراس الحصون ، والحدادين الذين هم البوابون على الحصون والمدائن ،

ونقباء العساكر الكبار والصغار ، وعرفاء القبائل والأسواق ، ورؤساء القرى الذين هم
الدهاقين" (٧٣) .

أمام هذه التصنيفات التي افاض فيها هؤلاء المفكرون ثمة وفقه متعددة المناحي .
- وأول ما يتوقف عنده أن المفكرين المسلمين لم يسبقوا في بدهية التقسيم الوظيفي
المتعدد داخل المجتمع السياسي ، بل سبقهم بعض المفكرين الذين أنتموا إلى حضارات غير
إسلامية في التسليم بهذه البدهية ، فأفلاطون على سبيل المثال أثبتتها إنطلاقا مما كان يعج به
المجتمع اليوناني من تصنيفات وظيفية وطبقية ، ولذلك قسم أفلاطون المجتمع إلى ثلاث طبقات
مبنية على النزعات الثلاث في الأفراد وهي طبقات الحكام الفلاسفة ، والمدافعين ، والمنتجين ،
ثم في مرحلة لاحقة من واقعته قسمه إلى مواطنين ، وأحرار ، وعبيد (٧٤) ، وربما كان
التميز لدى المفكرين المسلمين في أنهم رسموا حدود التعدد الوظيفي في إطار خدمة مقاصد
الخلافة ، وليس في إطار دولة المدينة أو غيرها من الدول ، ولذلك أضافوا وأفاضوا أكثر من
غيرهم في هذا التعدد ، بما يستقيم معه أمر الخلافة ، ثم إن أساس التعدد عندهم لم يكن طبقيا
جامدا أو عنصريا مغلقا ، مبنيا على نظر قاصر إلى بعض الجماعات في المجتمع السياسي ،
كالعبيد عند أفلاطون ، وإنما على اساس اختلاف القدرات والكفاءات وأهلية الإجتاز ، باعتبار
أن كل وظيفة هي من قبيل الأمانة الواجب القيام بها بلا خيانة ، على ما فصل ابن تيمية
وغيره .

- إن الفارابي وابن الجوزي ، من بين المفكرين المسلمين الذين نظروا إلى التعدد
الوظيفي في المجتمع نظرة عضوية ، بحيث يتقارب بموجبها الجسد السياسي من الجسد
البشري في اسسه وآدائه ، فالفارابي اعتبر الرئيس الأول رئيسي المدينة الفاضلة بمثابة عصب
الجسد السياسي الذي لا غنى عنه ولا حياة لبقية الأطراف بدونيه ، " وكما أن القلب يتكون أولا
ثم يكون هو السبب في أن يكون سائر أعضاء البدن ، والسبب في أن يحصل لها قواها ، وأن
تترتب مراتبها فإذا أختل منها عضو كان هو المرقد ، بما يزيل عنه ذلك الاختلاف ، وكذلك
رئيس المدينة ينبغي أن يكون هو أولا ، ثم يكون هو السبب في أن تحصل المدينة وأجزاؤها ،
والسبب في أن يحصل الملكات الإرادية التي لأجزائها في أن تترتب مراتبها ، وإن أختل جزء
كان هو المرقد له ، بما يزيل عنه اختلاله " (٧٥) .

وابن الجوزي يطالب بتفقد أحوال الرعية ، خواصها وعوامها " لأنهم كالأدوات والآلات ،
فمثلهم كمثل الأعضاء ، والسلطان كالقلب ، ومتى نزلت آفة بعضو لم يأمن تعديها إلى
القلب" (٧٦) .

- وثالث ما يتوقف عنده أن السلطة السياسية الحاكمة في الدولة هي التي تتولى رسم إطار
العلاقة بين الولايات المتعددة ، ويحكمها في ذلك عدة مبادئ ، من أمثلتها ما ذكره الفارابي من

ضرورة أن يتولى الحاكم تحقيق التوازن في الدولة ، وأن يكون له دوره في البث العقائدي لدى الأفراد ، بما يولد قاسما مشتركا بينهم ، ويصهر خلافتهم معنويا ، وإن لم يصهرها واقعيًا ، فالأساس هو الترابط والتعاون من أجل تحقيق الكمال والسعادة القصوى (٧٧) ، وكذلك منها ما ذكره ابن أبي الربيع عن المسالك الثمانية التي عليها صلاح الولايات المتعددة في الدولة ، وهي استعمالهم في صناعتهم حتى لا يجدوا فراغا لفكر في مفسدة ، والتقدم عليهم في كل وقت باجتتاب الخوض في أسباب السلطان ، والأخذ للضعفاء من الأقوياء ، وأن يساوى الأذنين والأبعدين في السياسة ، وترك التعرض للمظلوم وتسهيل الحجاب له ، وانصافه من الظالم ، وإن يجلس لهم في كل وقت لشكوى أو وصف حال ، أو مسألة حاجة ، وأن يؤمنهم من الأعداء الخارجين عنهم ، بسد الثغور وإحكامها ، وأن يحرسهم من قطاع الطريق لئلا ينقطع معاشهم بانتطاع سيرتهم ، وأن يؤمنهم من اللصوص في منازلهم ، لتكون الثغور مصونة والطرق آمنة ، وأيدي الأشرار مقبوضة .." (٧٨)

ومن المبادئ كذلك ما ذكره الغزالي من ضرورة " أن لا يطلب الحاكم رضا أحد من الناس بمخالفة الشرع ، فإن من سخط بخلاف الشرع لا يضر سخطه .. ولا بد لكل من يؤخذ منه الحق أن يسخط ، ولا يمكن أن يرضى الخصمين ... " (٧٩) ، وأيضا من المبادئ ما صرح به ابن تيمية من أنه " يجب على كل من ولي شيئا من أمر المسلمين من هؤلاء وغيرهم أن يستعمل فيما تحت يده في كل موضع أصلح من يقدر عليه ، ولا يقدم الرجل لكونه طلب الولاية أو سبق في الطلب " (٨٠) .

- رابعة الوقفات أن ابن تيمية يعد من رواد الفكر السياسي الإسلامي الذين انطلقوا في ربط التعدد الوظيفي في المجتمع المسلم بالنص القرآني ، إذ عد هذا التعدد من قبيل الأمانات الواجبة أداءها في الآية الثامنة والخمسين من سورة النساء ، ولئن كان الطرطوشي قد وافقه في اعتبار أن " الولايات أمانات ، وتصرف في أرواح الخلائق وأموالهم ، والتسرع إلى الأمانة دليل على الخيانة ، وإنما يخطبها من يريد أكلها ، وإذا اتتمن خائن على موضع الأمانات كان كاسترعاء الذئب على الغنم ، ومن هذه الخصلة تُفسد قلوب الرعايا على ملوكها ، لأنه إذا اهتمت حقوقهم ، وأكلت أموالهم فسدت نياتهم ، وأطلقوا ألسنتهم بالدعاء والتشكى .." (٨١) ، بيد أن ابن تيمية كان أوسع تحليلا واشمل في نظرته إلى الولايات ، إن في ضمه أمانات الأموال إلى أمانات الولايات ، أو في بيان أوجه أداء هذه الأمانات ، أو في إقامة الولايات على القوة والأمانة ، أو في تأسيسه السياسة الشرعية لإصلاح الراعي والراعية على أيتين من سورة النساء - الثامنة والخمسين ، والتاسعة والخمسين - واعتبار أداء الأمانات الشق الأول من التأسيس ، والطاعة لله ولرسوله ولأولى الأمر من المسلمين الشق الثاني .

- والوقفه الخامسة أن التعدد الوظيفي بعض مايفسر أسباب إصطباغ الفكر السياسى للشوامخ بصبغة مؤسسية ، وإن تباينت هذه الصبغة من مفكر إلى آخر ، ذلك أنهم اعتبروا الأمانات أو الواجبات المنوطة بكل جماعة لا يستقيم لها أداء أو انجاز مالم توجد الأبنية والمؤسسات التى تستوعب الأمانات ، وتكون كالآدوات ، أو الذرائع التى يتحقق من ورائها مقاصدها ، ولئن كان الماوردى وأبو يعلى - وقريب منهما ابن جماعة - فى طليعة رواد الفكر الموسيقى المتعدد المنشاط ، فإن أحداً لا ينكر إضافات أمثال ابن أبى الربيع والقلقشندي والطرطوشى وابن خلدون وغيرهم ، إلى الفكر الموسيقى .

فأبن أبى الربيع يؤكد أن مايفس الملك من الأتباع والأنواع ممن لا يستغنى عنهم وزير عامل ، وكاتب عارف ، وصاحب عاقل ، وقاض ورع ، وحاكم عادل ، وعامل جلد ، ومال متوفر ، ورب شرطة ، وجند أقوياء ، وحكيم مجرب ، وجليس صالح ، وصاحب الطعام والشراب (٨٢) ، والقلقشندي يعدد من تراتيب الدولة ومؤسساتها الضرورية الوزراء ، والإمارة على الأقاليم ، والإمارة على القتال ، والقضاء ، وولاية المظالم ، والنظر على إمامة الصلوات ، والإمارة على الحج ، وجباية الصدقات والنظر فى الحسبة (٨٣) بينما يؤسس الطرطوشى الملك على قوائم أربعة متكاملة ، قاصد لا تأخذه فى الله لومة لائم ، وصاحب شرطة ، وصاحب خراج ، وصاحب بريد (٨٤) ، أما ابن خلدون فيسمى الولايات ومؤسساتها بالخطط الدينية ، ويصنف منها الوزارة ، وإمامة الصلاة ، والفتيا ، والقضاء ، وإمارة الجهاد ، والحسبة ، وديوان الرسائل والكتابة ، والشرطة ، وبناء الأساطيل (٨٥) .

- والوقفه الأخيرة تختص بحدود ماتعرض له الشوامخ عن إمكان قبول غير المسلمين داخل المجتمع الإسلامى ، ومدى استيعاب هذا المجتمع للأخر ممن لا ينتمى عقيدياً إلى المسلمين ، سواء كان ذا دين سماوى أو كان لا ينتمى إلى أى دين ؛ وتلك قضية تتأثر التساؤل حول مدى شمول التعددية فيه - أى المجتمع المسلم - واستغراقها أكسماً من البشر قد يقيمون بين أهله مؤيداً أو مؤقتاً ، وهنا يحوز سبق شوامخ المفكرين من ذوى الاتجاه الفقهي ومصنفي الأحكام السلطانية ، كالماوردى وأبو يعلى ، وابن تيمية وغيرهم ، ممن أفردوا فى مصنفاتهم أحاديث متشعبة حول القضايا المتعلقة بأبواب أهل الكتاب ، ومن لهم شبهة كتاب ، والذمة ، والجزية ، والأحكام الفقهية الخاصة بذلك مما يندرج عموماً فى حقوق غير المسلمين من الذميين والمستأمنين وواجباتهم ، وهذه المسألة تثير شبهة سيعرض لها لاحقاً .

سادساً : قيم التعددية فى فكر الشوامخ :

فقد أفاض أقطاب هذا الفكر فيما ينبغى التزام الوجود السياسى به من قيم ومثل وأساطير مسؤولية رعاية هذا الالتزام بكل من الحاكم والمحكوم ، أيا كان استخدام اللفظ أو المسمى لهما

عند كل مفكر ، لذلك احتلت قيم مثل الإيمان ، والشورى ، والأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، والنصح ، والعدل ، والاختيار ، والمساواة ، والرفق والرفق ، والوسطية ، والأمن ، والمسؤولية ، منزلة مهمة فيما ينبغي أن يكون عليه التعامل ، أن في علاقة الحاكم بالمحكوم ، أو في علاقة المحكومين ببعضهم البعض ، وتكشف متابعة بعض المصادر الفكرية للشوامخ أن ثمة أموراً مرتبطة بأهمية حديثهم عن القيم ينبغي إيرادها هنا .

ويأتى في مقدمة هذه الأمور أن مرتبة الفكر السياسي الاسلامى من حقوق متبادلة بين قطبي الوجود السياسى ن إنما هو فى حقيقته تفصيل لقيم ماينبغى أن يكون للحاكم قبل المحكوم، وما يكون للمحكوم قبل الحاكم ، ولذلك فهما يتبادلان الأخذ والعطاء القيمي فيما بينهما ، بحيث تصير حقوق الأول واجبات قيمة على الثانى ، وواجبات الأول حقوق قيمة للثانى ، ومن هنا يظهر حرص أكثر من مفكر منهم على تصنيف هذه الحقوق والواجبات لتكون دستورا قيميا لما ينبغى أن يضبط الحركة السياسية ، وأن اختلفوا فى رتبها وتفصيلها وتعدادها أحيانا ، وربما كان أشهر من نقل عنه ذلك الماوردى فى أحكامه السلطانية ، رغم أن آخرين غيره لم يهملوا هذه القضية ، كأبى يعلى والغزالي وابن تيمية ، والقلقشندي والطرطوشى ، فى مصنفاتهم السياسية .

والأمر الثانى أن قيمة العدل تستأثر بحديث مستفيض عند أكثر من مفكر بشكل ملفت للنظر ، وربما فاق الحديث عنها الحديث عن قيم أخرى غيرها ، فالفارابى اعتبرها انبثاق طبيعى من السعادة ، وتصب فيها ، وهى عنده قسمان توزيعى وتصحيحى (٨٦) ، وابن أبى الربيع انزل العدل مكانه عالية ، حيث يصير عنده حكم الله تعالى فى رأيه والدليل على شرف منزلته ، وأطباق الأمم عليه ، مع اختلاف مذاهبهم ، وقد قسمه الى ثلاثة أقسام ، أحدهما مايقوم به العباد من حق الله تعالى عليهم ، والثانى مايقومون به من حق بعضهم على بعض ، والثالث مايقومون به من حقوق اسلافهم ، ثم عدد ستة أعمال من أعمال العدل يستوى فى القيام بها كل من الحاكم والمحكوم (٨٧) .

حين أن الغزالي يسير فى نفس المسار ، فيجعل للعدل والإتصاف أصولا عشرة ، فصل كلا منها على حدة ، وضرب لها أمثالا وشواهد من خبرة المسلمين ، وخبرة غيرهم (٨٨) أما ابن الجوزى فقد سلك مسلكا مختلفا إذ اعتمد فى تعريف العدل وبيان أهميته على بعض الأحاديث النبوية ، وأقوال بعض الصحابة وماروى عن بعض ملوك الفرس فيه (٨٩) غير أن من أحسن ما صنف على الاطلاق فى مفهوم العدل ماسبق به الطرطوشى فى سراج الملوك ذلك أنه اعتبر العدل قوام الملك ، ودوام الدول ، وأس كل مملكة سواء كانت نبوية أو إصلاحية ، وقسمه قسمين ، قسم إلهى جاءت به الرسل والأنبياء عليهم السلام عن الله ، وقسم هو مايشبه العدل وهو السياسة الإصلاحية ، ثم فسر كل قسم على حده (٩٠) .

والذى يبدو أن هذه المكانة المتميزة للعدل فى حديث مفكرى المسلمين الشوامخ هو الذى حدا بالبعض إلى القول بأنه - أى العدل - يعد بمثابة القيمة العليا فى البنيان القيمى الإسلامى بعد التوحيد (٩١) .

والأمر الثالث أن الشوامخ كما تحدثوا عن القيم ومدلولاتها تحدثوا بالمقابل عن مضاداتها ، أو ما سماه بعضهم "بالنقائص" فى سيرة التعامل السياسى ، فبينما يحذر ابن أبى الربيع من خصال أربع فى المملكة هى الحرص والعجب ، والذم ، واتباع الهوى ، والتوائى (٩٢) ، نجد الغزالى يتحدث عن الظلم بين الراعى والرعية ، والنظم بين طوائف الرعية وجماعتها ، كظلم الغنى للفقير ، والقوى للضعيف (٩٣) ويواقفه فيما ذكره عن ظلم الراعى والرعية المتبادل ابن تيمية (٩٤) ويذهب ابن الجوزى كعادته إلى النصوص المعزلة والحديث النبوى ليبين لنا عواقب الظلم (٩٥) لكن الطرطوشى لا يقف عند الظلم وإنما يقترب مما حذر منه ابن أبى الربيع حين ينادى بضرورة تطهير قاعدة الملك من آفات للكذب ، والخلف ، والحسد ، والحدة ، والبخل ، والجبن (٩٦) ثم يجئ ابن خلدون ليعطن "أن من عوائق حصول السرف وانغماس القبيل فى النعيم" ، ويخلص إلى أنه "إذا تأذن الله بالفتراض الملك من أمة حملهم على ارتكاب المذمومات ، وانتحال الرذائل ، وسلوك طرقها ، فتتقد الفضائل السياسية منهم جملة ، ولا تزال فى انتقاص إلى أن يخرج الملك من أيديهم ، وتبدل بهم سواهم ، ليكون نعيان عليهم فى سلب ما كان الله قد آتاهم من الملك ، وجعل فى أيديهم من الخير" (٩٧) .

والأمر الرابع أنه إذا كان معظم المفكرين المسلمين قد درسوا من قريب أو بعيد بعض معانى الأمر بالمعروف والنهى عن المنكر ، فإن الغزالى وابن تيمية ربما ينفردان بتصنيفهما التفصيلى لهذه القيمة لما لها من أهمية فى سائر العلاقات ، ولقيام الولايات أجمعها عليها ، يقول الغزالى " .. فإن الأمر بالمعروف والنهى عن المنكر هو القطب الأعظم فى الدين ، وهو المهم الذى ابتعث الله له النبيين أجمعين ولو طوى بساطه وأهمل علمه وعمله لتعطلت النبوة ، وأضمحلت الديانة ، وعمت الفترة وفشت الضلالة ، وشاعت الجهالة ، واستشرى الفساد ، واتسع الخرق ، وخربت البلاد" (٩٨) بينما يقول ابن تيمية " وكل بشر على وجه الأرض فلا بد له من أمر ونهى ، ولا بد أن يأمر وينهى ، حتى لو أنه وحده لكان يأمر نفسه وينهاها ، إما بمعروف وإما بمنكر ... فإن الأمر هو طلب الفعل وإرادته ، والنهى طلب الترك وإرادته ، ولا بد لكل حى من إرادة وطلب فى نفسه ، ويقتضى بها فعل غيره ، إذا أمكن ذلك فإن الإتيان حى يتحرك بإرادته" (٩٩) ، وقد أفرد الغزالى فى إحياء علوم الدين كتابا للأمر بالمعروف والنهى عن المنكر استغرق قرابة الأربعين صفحة ، حين أفرد له ابن تيمية كتابين ، أحدهما يحمل نفس الاسم هو كتاب "الأمر بالمعروف والنهى عن المنكر" ، والثانى هو كتاب "الحسبة".

والأمر الخامس أن الفارابي طبعت بصمات الفكر اليوناني على تصورهِ لمفهوم العدالة ، وخاصة فكر أرسطو ، إن في تعريفه العدالة ، أو في ربطه العدالة بالسعادة ، أو في تقسيمه العدالة إلى توزيعية تتمثل في تقسيم الخيرات المشتركة التي لأهل المدينة - أفرادا وجماعات متعددة - عليهم جميعا ، وتصحيحية تأمينية تتمثل في حفظ تلك الخيرات المادية والمعنوية وتوزيعها من أن تخرج من أيدي أصحابها إما أراديا أو قهريا ، لكن الفارابي من ناحية أخرى أضاف إلى ماتأثر به - وفي ذلك تميزه - ربط العدالة بالسعادة القسوى الأخروية لا الدنيوية، وتفرقة بين العدالة في المدينة الفاضلة والعدالة في المدن الجاهلية ، واناظته تحقيق العدالة برئيس المدينة الفاضلة ، ناهيك عن ربط السعادة والعدالة والوسطية بالعلم المدني الذي يختص بتعريف السعادة ، وكيفية تحقيقها (١٠٠) .

والأمر السادس أن ابن أبي الربيع أدخل إلى الإلتزام القيمي في المجتمع السياسي جماعتين ، بحيث أوجب أن ينالا منزلتيهما في هذا الإلتزام أخذا وعطاء ، الأولى انفراد بالحديث عنها ، والثانية شاركة في تناولها الغزالي .

فأما الذي انفراد به دون غيره فحديثه عن العبيد في المجتمع، إذا قسم هذه الجماعة إلى "عبدالطبع وهو الذي بدنه قوى على التعب ، وليس في نفسه تميز ولا معه في العقل إلى مقداراً ينقاد لغيره ويقرب من البهائم ، وعبدالرق وهو الذي أوجبت الشريعة عليه العبودية وينتسبون إلى من يراد للمنزل ، ومن يراد للمناولة ومن كان كذلك فهو عبد سوء لا ينتفع به " ولم يفت ابن أبي الربيع أن يشرح لنا المبادئ القيمة للمسيرة معهم من الحفظ ، والرفق ، والعفو ، والإحسان ، وعدم الاستعلاء عليهم ، وقضاء حوائجهم ، وإكرامهم (١٠١) .

والذي شاركه فيه الغزالي إنما هو توضيح مكانة جماعة النساء في المجتمع السياسي بجانب الرجال ، فقد ذهب ابن أبي الربيع إلى أن أصح الأشياء للرجل أن يكون في منزله شريك يملكه كملكه ، حتى يعني كعنايته ويكون تدبيره كتدبيره ، غير أنه ينبه إلى أنه لا يجب أن يقصد الرجل من المرأة حبا ولا مالا ولا جمالا فقط ، وذكر أسباب ذلك ، ثم حدد ماينبغي استعماله من مسالك ستة في التعامل معها قوامها إصلاحها ، وتهذيبها ، أو مفارقتها لسوء طبعها (١٠٢) ، ويبدو أن الغزالي يتفق معه في دور المرأة في التدبير والإصلاح ، وعدم الإتحياز إلا لذات الدين " فذات الدين خير وأبرك ، وإذا جاءت إلى المال كان أبرك ، لأن المرأة التي لا دين لها فمالها من أصل ولا معها بركة ، وببركة الديانة يوجد كل خير (١٠٣) ، وكذلك يوافق الغزالي ابن أبي الربيع في الدعوة إلى أداء حقوق النساء من الحفظ ، والرحمة ، والإحسان ، والمداراة ، والشفقة ، والرفق ، وإن كان قد حذر من التعويل على أقوالهن وآرائهن (١٠٤) .

سابعاً : مسالك فكر الشوامخ فى ضرب فساد التعددية :

الواقع إن تعامل المفكرين الشوامخ مع فساد التعددية يعد تعاملاً واقعياً ، ذلك أنهم أدركوا أن هذا الفساد مما يكاد لا يخلو منه مجتمع سياسى ، وأن طبائع النفس البشرية كما أن فيها ما يدعو إلى الإصلاح والإصلاح ، فيها أيضاً ما يئزج إلى الفساد والإفساد ، وأن داعى الفساد قد يولف بين أكثر من جماعة ، ليسوقهم فى النهاية إلى الإنتشار فى أرجاء المجتمع ، فيحدثون فيه خلافاً واضطراباً كبيرين ، خاصة إذا تعددت جماعات الإفساد ، ومن ثم تعددت الأمراض التى ينشرونها بفسادهم ، وهنا يكون لمبدأ الأمر بالمعروف والنهى عن المنكر محله ، الذى قد يتدرج إعماله من مجرد الأفعال السلبية السلمية ، إلى الأفعال الإيجابية العنيفة ، التى قد تصل إلى حد الإستئصال والتصفية الجسدية .

ولقد ضرب لنا شوامخ المفكرين أمثلة للجماعات والطوائف التى قد تبغى الفساد - على تعدد صوره - فى الأرض ، وكانت لهم فى ذلك ضروب شتى فى تصنيفاتهم .

فالفساد والجهل لا يصيبان فقط المدن ومن يشغلها عند الفارابى وإنما يصيبان كذلك الأفراد النوابت أو النوابت ، بل إتهما قد يأخذان أكثر من صورة تبعاً لاختلاف هذه المدن الجاهلية ، وأولئك الأفراد الجهال (١٠٥) .

والفساد عند ابن ابى الربيع يبعد عن طائفة الأفاضل محبى الخير ، مبغضى الشر ، الذين يأتمرون وينتهون طوعاً ، ويؤثرون ما عاد بصلاح الملك والرعية ، ويختارونه ، بينما هو يلحق عنده بطائفتين أخريين ، طائفة الأشرار الرذائل الذين هم اضداد الأخيار ، لأنه ليس للتأديب فيهم نفع ، فهم كالسباع المؤذية طبعاً ، وطائفة المتوسطين ، وهم أرباب المكاسب يتكافى قولهم من محمود ومذموم ، يميلون إلى الإصلاح مرة وإلى الفساد أخرى (١٠٦) .

والفساد عند الغزالي يرادف الخروج على الشريعة الإسلامية الذى يتولاه صنفين من البشر ، صنف فرطوا فى حب الدنيا ، وهم على ستة أضرب ، من غلبهم الجهل والغفلة ، ومن يزعمون أن ليس المقصود أن يشقى الإنسان بالعمل ولا يتنعم فى الدنيا ، ومن يرى السعادة فى كثرة المال ، ومن يظن السعادة فى حسن الإسم ، ومن يعتقد أنها فى الجاه والكرامة بين الناس وصنف فرطوا فى الدنيا ، وهم على ثلاثة أضرب ، من ظنوا أن الدنيا دار بلاء ومحنة ، والآخرة دار سعادة لكل من وصل إليها ، تعبد فى الدنيا ، أو لم يتعبد ، ومن ظنوا أن القتل لا يخلص ، بل لابد من أماتة الصفات البشرية وقطعها عن النفس بالكليّة ، ومن ظنوا أن المقصود من العبادات المجاهدة ، حتى يصل العبد إلى معرفة الله ، وبعد الوصول يستغنى عن الوسيلة والحيلة وتترك التكاليف السماوية (١٠٧) .

والفساد عند ابن تيمية كما سبق يبعد عن جماعة الذين لا يريدون علواً فى الأرض ولا فساداً وهم أهل الجنة ، ويلحق بجماعة الذين يريدون العلو على الناس ، والفساد فى الأرض

كالمولوك والرؤساء المفسدين ، وجماعة الذين يريدون الفساد بلا علو كالسراق والمجرمين وسفلة الناس ، وجماعة الذين يريدون العلو بلا فساد ، كالذين عندهم دين يريدون أن يعلوا على غيرهم من الناس (١٠٨) .

والفساد عند ابن خلدون قد يتأتى من الموالى والمصطنعين من غير ذوى العصبية والالتناء إلى الدولة حين يفضلهم الحاكم على غيرهم ، فيضطغنون عليه ويتربصون به الدوائر، ويعود وبال ذلك على الدولة ، ولا يطمع فى برئها من هذا الداء حتى يذهب رسمها ، وقد يأتى من الوزراء أو الحاشية أو الموالى ، إذا استبدوا بالأمر دون الحاكم ، وانتهى الحل والربط إليهم ، والأمر والنهى ، ومباشرة الأحوال ، وتفقدتها من النظر إلى خطط الخلافة كالنظر إلى الجيش والمال والثغور ، كذلك قد يتأتى الفساد من النظم التى تحكم بمقتضى القهر والتغلب ، والنظم التى تحكم بمقتضى السياسة وأحكامها ، لما فيها من فجور وعدوان وتحقيق المصالح الدنيوية القاصرة ، حين أن مقصود الشارع بالناس صلاح آخرتهم (١٠٩) .

فإذا انتقلنا إلى رؤية المفكرين الشوامخ لآسب مسالك التعامل مع هذا الفساد التعددى لأتضح لنا مايلى :

- أن بعضهم نوعوا من مسالك التعامل من الفئات الفاسدة طبقا لتصرفات كل فئة ، فالفارابى مثلا يفرض على رئيس المدينة الفاضلة ضرورة التخلص من رذائل النابتة وغيرهم إما بإصلاحهم واستيعابهم ، وبعقاب من لايرجى اصلاحه ، ولو اقتضى ذلك الحبس أو النفى أو الأبعاد كلية من المدينة الفاضلة (١١٠) ، وابن أبى الربيع جعل من حق الاختيار الأفاضل الإكرام والبر والتقديم ورفع المنزلة ، باختيارهم للمهمات ، ومن حق الأشرار الاراذل إذا ينس من صلاحهم ، ولم تتج العقوبة معهم ، الأبعاد لهم إلى الأماكن النائية ليؤمن شرهم ، ومن هنا يلتقى مع الفارابى ، ومن حق المتوسطين استصلاح فسادهم ، ورد مائلتهم وفطمهم عن العادات الرديئة ، بإغفال مرة ، وعقوبة أخرى ، كتدبير الطبيب العليل (١١١) .

- كما أن بعضهم لم يحدد مسلكا معينا للتعامل مع الفساد ، وإنما وضع إطارا عاما لما ينبغى اتخاذه من مسلك ، فالغزالي مثلا ينصح السلطان " بأن تكون هيئته بحيث إذا رآته الرعية خافوا ولو كان بعيدا . وسلطان هذا الزمان ينبغى أن يكون له أو فى سياسة ، وأتم هيئة لأن أناس هذا الزمان ليسوا كالمتمكدين فإن زماننا هذا زمان ذوى الوقاحة والسفهاء وأهل القسوة والشحناء ، وإذا كان السلطان منهم ضعيفا ، أو كان غير ذى سياسة وهيبة فلا شك أن ذلك يكون سبب خراب البلاد وإن الخلل يعود إلى الدين والدنيا " (١١٢) والطرطوشى يعلم الحاكم " أن الله تعالى أقام السلطان فى الأرض يدفع القوى عن الضعيف وينصف المظلوم على الظالم وإلا هلك القوى على الضعيف ، وتوثاب الخلق بعضهم على بعض ، فلا ينتظم لهم حال ، ولا يستقر لهم قرار ، فنفسد الأرض ومن عليها ثم امتن الله على الخلق بإقامة السلطان

فقال تعالى " ولكن الله ذو فضل على العالمين " يعنى فى إقامة السلطان فىأمن الناس به ، فيكون فضله على الظالم كف يده عن المظلوم وفضله على المظلوم كف يد الظالم عنه" (١١٣).

- أن فقهاء الأحكام السلطانية والسياسة الشرعية ومفكرها ، كالماوردي وأبى يعلى وابن تيمية وابن جماعة وغيرهم ، قد نظروا إلى التصدى لفساد بعض الأفراد والجماعات وكيفونه من منظور شرعى ، فبحثوا فيما فى الشريعة من جرائم منصوص عليها هى جرائم الحدود سواء تعلقت بحقوق الله أو بحقوق الناس ، وبحثوا فى الجرائم التى لا نص فيها ، ولم يسعهم إلا أن يوكلوا إلى الحكام تنفيذ جرائم الحدود وتطبيقها ، والإجتهاد للوصول إلى الأحكام التعزيرية فيما لا نص فيه للحكم على بعض الجرائم مستقيدين فى ذلك بما سبق به ، علماء الفقه وعلماء أصول الفقه .

- أن مواجهة فساد التعددية ليس مقصودا بها - خاصة عند مفكرى الأحكام السلطانية والسياسة الشرعية - جماعات أو أفراد من المسلمين ، كالردة والحراية ، والبغى والقتل ، وما شاكل ذلك من جرائم ، حدودية ، أو تعزيرية ، وإنما قد يأتيها غير المسلمين فى المجتمع السياسى المسلم ، مما استوجب لديهم - كمقصود استعلاء الأحكام الشرعية على الجميع - توقيع بعض العقوبات عليهم ، دون تفرقة بينهم وبين المسلمين فى ذلك ، وفق ضوابط الشرع الإسلامى .

- أن بعض المفكرين حاولوا أن يختصروا الطريق أمام الحكام لانتقاء شر هذا الفساد قبل أن يقع ، وأحد مسالكهم فى ذلك - كما ذهب الفارابى - هو تكليفهم بمهام تعليمية وتأديبية للرعية ، قوامها ضبط سيرة الإصلاح فيها ، فإن لم يكن ثمة بد من البتر فلا مناص منه ، والمسلك الثانى - كما ذهب بعضهم - تحرى القوة والأمانة فيمن يتولون شؤون الرعية ، حتى لا تكون خيانتهم أو ضعفهم ، أو هما معا ، مدعاة لفساد الرعية ، وطمعها ، وهنا تبرز إسهامات ابن تيمية والطرطوشى .

ثامناً : شبهات مردودة حول التعددية فى فكر الشوامخ

وأولى الشبهات هى التعصب للفكر القديم ، والتحيز له فى تحليل مفهوم التعددية ، بدلا من التصدى للمفهوم بروية حديثة تتجاوز هذه النظرة الجامدة ، وهذا إن دل على شئ ، فإنما يدل على هروب الفكر الإسلامى من الواقع الذى يعايشه ، والإسلاخ منه ، ورغبته فى العيش عالية على ايداع السابقين ، وماذا يكون ذلك سوى التقليد الذى ذمه علماء السلف والخلف ، وهذه شبهة قد يكون لها منطقا إن كان القصد هو التعصب الأعمى ، والتحيز الأهوج ، لمجرد أنه فكر قديم ، وأنه ليس فى الإمكان أبدع مما كان ، وذلك غير صحيح ، فليست العودة إلى

الأصول لاستلها ماقبها من سبق بالإجتهد عبادة لها ، بقدر ما هي عودة إلى الجذور ، وليس هناك فكر جديد يظهر منبت الصلة عن ماضيه ، أو مقطوع العلاقة به ، بل أنه لكى تظهر جدته لابد من مقارنته بالقديم ، كذلك قد يكون لهذه الشبهة مبررها إن كان الإقدام على قراءة التراث الفكرى وتحليله فى مفهوم التعددية ، هو إقدام انبهار أعمى ، بلا تمييز ، أو بعقلية ضيقة الأفق ، لا تنظر إلا إلى خلفها ، ولا تتبين مواقع اقدامها ، وذلك غير صحيح أيضا ، لأن التعامل مع هذا التراث يفترض أن يكون التعصب له - إن جاز القول بالتعصب - إنما يتم بعقلية تقلب فى هذا التراث بوعى ورشادة ، فتأخذ بالأصلح منه ، وتلفظ مالا خير يرتجى منه ، على ضوء المستجد من الوقائع ، بعد إعادة غربلته وتنقيته ، من أية شائبة ، خاصة وأن هؤلاء المفكرين أنفسهم لم يدعوا لذواتهم ، عصمتهم ، ولم ينادوا بعبادة ماأبدعوه ، والوقوف عنده دون غيره ، فهذا ابن خلدون من بينهم يقول " وأنا من بعدها موطن بالقصور ، بين أهل العصور ، معترف بالعجز عن المضاء ، فى مثل هذا الأفضاء ، راغب من أهل اليد البيضاء ، والمعارف المتسعة للفضاء فى النظر بعين الانتقاء ، لابعين الارتضاء ، والتعمد لما يعترفون عليه بالإصلاح والإمضاء ، فالبضاعة بين أهل العلم مزجاة ، والاعتراف من اللوم منجاة ، والحسنى من الإخوان مرتجاة ... " (١١٤) ، فإذا كانوا هم أنفسهم قد نبهوا إلى تلك الحقائق ، فإن وقف اللاحقون عند إبداعهم فقط ، أو وقفوا جامدين أمامه ، فليس ذلك عيبهم ، وإنما العيب فى الذين عجزوا عن اتخاذ موقف آخر هو موقف البناء على ما سبقوا به وتميزوا .

والشبهة الثانية . ولماذا الفكر السياسى ؟ وأين القرآن والسنة ؟ أليسا هما أولى بالعودة للنظر فى بناء مفهوم التعددية ؟ ألا يعنى الارتكان إلى الفكر ترجيحا للعقل على النقل ؟ وجعل الأصول المنزلة تابعة ، أوفى مرتبة تالية للفكر الذى يعتمد عليها أصلا ؟ وذلك مقدمة للدخول فى مساجلات كلامية تعود إلى مساجلات علم الكلام القديم التى استنزفت العقل المسلم فى كثير مما لا طائل من ورائه ؟ مما شغله عن قضايا كانت الأولى بالاهتمام والدراسة .

وهذه الشبهة قد تحالف الصواب لو أن العقل والنقل فى المفهوم الإسلامى متعارضان أو بينهما قطيعة وخصام ، أو لو أن المعتمد عليه فى تأصيل مفهوم التعددية أى فكر ، أو أن الدعوة إلى تأصيله من خلال الفكر السياسى الإسلامى تحجب الدعوة إلى تأصيله فى مصادر المعرفة الإسلامية الأخرى ، وعلى رأسها القرآن والسنة ، والفقه ، والخبرة السياسية الإسلامية ، بل قد يكون لهذه الشبهة منطقتها المعقول لو أن اختيار الفكر السياسى الإسلامى ليكون مورد تأصيل مفهوم التعددية ، إنما مرده أن هذا الفكر فكر عقلانى بحت ، ومطلق من أى قيد ، وذلك كله ساقط ، لأن المعتمد عليه فى التأصيل هو الفكر السياسى ذو الصبغة الإسلامية ، وكفى بها ضابطا له ، وقد سبق توضيح اضافات هذه الصبغة السى الفكر السياسى بما يعنى التكرار ، ثم من قال أن بناء مفهوم التعددية فى المصادر الفكرية يستغنى به عن بنائه

فى القرآن والسنة ، ولماذا لا تتجاور البناءات ، ولماذا لا يكون لدينا أكثر من منظور ، وأكثر من إجتهد ، وأكثر من رؤية للمفهوم التعددية فحسب ، بل وغيره من المفاهيم ، ولماذا لا تتواصل هذه المناظير وتتكامل فى تسيق وترابط وتآلف ، ويبقى التساؤل : من ذا الذى يساند دعوى تعارض العقل والشرع ، سوى من توهم ذلك ، ألم يقصد بعض هؤلاء الشوامخ الذين نستلمهم منهم اجتهاداتهم فى مفهوم التعددية ، لدرأ هذا التعارض المتوهم ؟ ألم يصنف ابن تيمية مصنفين فى هذا السياق ، يدرأ فى احدهما تعارض العقل والنقل ، ويؤكد فى الثانى موافقه صحيح المنقول صريح المعقول وصحيحه ؟

والشبهة الثالثة تتعلق بالتساؤل عن جدوى البحث فى مفهوم التعددية فى فكر بعد الزمان به ، واختلف الواقع الذى تعامل معه عن واقعنا ، فشتان بين هذا الواقع والواقع المعاش فى العالم الاسلامى ؟ ولماذا الخروج من دائرة المعاش للدخول فى دائرة الماضى ؟ وهذه الشبهة تعود مرة أخرى إلى منطق الشبهة الأولى ، بيد أنها - أى هذه الشبهة - لا تتعلق بالتعصب للماضى ، وانما تتعلق بكيفية عدم القدرة على تكيف الأحوال بين ماكان وبين ما هو كائن ؟ وبعبارة أدق فهذه شبهة ظاهرها قد يوحي بفقدان إرادة الجمع بين النافع من الماضى والنافع من الحاضر وباطنها ينبئ عن أحد مآزق التجديد الفكرى فى العالم الإسلامى ، أعنى أفة كيف يستطيع مد جسور التواصل الحضارى بين زمانين متباعدين نسبيا ، وأن كانا متواصلين ، زمان كان للعالم الاسلامى فيه شهود حضارى وتمكين فى الأرض ، واستعلاء إيمانى ، وزمان أضحى فية هذا العالم فى زيل الركب الحضارى ، استضعافا ووهنا .

والذى لا شك فيه أن هذه الشبهة مردودة من وجوه عديدة ، فأول الوجوه أن التطورات التى يمر بها العالم الإسلامى الآن ليست وليدة لحظتها التاريخية بقدر مالها من جذور ممتدة تعود الى عصر صدر الاسلام ، وماتلاه من عصور ، وإيداع المفكرين السياسيين المسلمين فى المفاهيم التى عالجوها - بما فيها مفهوم التعددية - هو أحد مكونات هذه الجذور ، وشتنا أم أبينا ، فنحن لا نستطيع الاستغناء عنه ، لأنه جزء من كيانتنا الحضارى (١١٥) ، وإلا أصيبت أصلاتنا فى مقتل ، وثانى الوجوه أن بعد الثقة بين واقع المسلمين اليوم ، وواقع ما عايشه هؤلاء المفكرون - على تعدد مراحلها - ادعى لأن يبتدع الخلف من المفكرين حلقات وصل وتتواصل معهم ، بشكل يستوعب خير ما أبدعوه ، وثالث الوجوه تساؤل يفرض نفسه ، كيف توصلنا الى أن الثقة بعيدة بين واقع هؤلاء المفكرين وواقع المسلمين الآن ؟ هل تم تمحيص كل نتاجهم ، وهل ثبت خلوه مما ينفع ويصلح ؟ ، ورابع الوجوه إذا كانت الدول والنظم السياسية فى بقاع غير إسلامية لا تزال تعظم فكر مفكرىها رغم ما قد يكون فيه من خبال وشطط ، إذا ما عرض على منطق الإسلام ، فلماذا لا يكون حظ المفكرين المسلمين من التقدير ما لغيرهم ، رغم بعد الثقة بينهم وبين غيرهم ؟ وآخر الوجوه لماذا إذا صاغ مفكرو اليوم

مفهوم التعددية من منظور ماركسى أو ليبرالى مثلا لقيت صياغتهم قبولا فى الواقع المعاش ،
فإذا ماكان المنظور هو الفكر الإسلامى لقي العنت والرفض ؟

والشبهة الرابعة يفرضها توهم أن يكون المفكرون المسلمون الشوامخ قد أغفلوا مايمكن
تسميته بالتعددية الدينية بشكل قد يكشف إما عن عجزهم عن بيان الموقف من وجود عناصر
أو جماعات غير مسلمة فى الوجود السياسى الإسلامى ، أو بشكل قد يفهم منه أنه لاموضع
لهذه التعددية فى نظرهم ، تعصبا لكل ما هو مسلم ، وضد كل ما هو غير مسلم . وواقع الحال
أن هذه الشبهة مما لا يدفع به فقط فى وجه الفكر السياسى الإسلامى فى بناء مفهوم التعددية ،
بل يدفع بها أيضا فى وجه كل ما هو متصور إسلاميا عن هذا المفهوم ، ذلك أن إلتياث الظلم
فى واقع المسلمين ، وتداعى عوامل السقوط والتدهور فى علاقاتهم بغيرهم ، إن داخل بلاد
المسلمين ، أو خارجها ، قد ألقى بغيوم كثيرة ، وأخطاء متعددة عن وضع غير المسلمين فى
الدولة الإسلامية ، والمجتمع الإسلامى ، سواء من كان منهم ذا ديانة أو من كان منهم دينه أن
لاديانه .

إن إرادة حمل هموم الواقع المعاش لنلقى بها فى وجه المفكرين المسلمين ينطوى على
خطأ منهاجى ، إذا كيف يحاسبون على أوضاع لم يشهدوها ، ووقائع لم يتعاملوا معها ؟ ورغم
ذلك فإن الأمر ليس فيه تهرب من قبل هؤلاء المفكرين من قضية التعددية الدينية ، كما أنه لا
ينطوى على رفضهم للأخر غير المسلم بين المسلمين ، ذلك أن منهم من أثار أن يترك الحديث
فيها - ونظرا لأنها قضية فقهية فى كثير من جوانبها - الى علماء الفقه بمذاهبهم المختلفة ،
كما أن منهم - وعلى العكس مما يقال - من تصدى لوضع غير المسلمين ، وخاصة من ذوى
الديانة ، وفصل فيما لهم وما عليهم ، وكذلك فعل الماوردى فى أحكامه السلطانية ، والقاضى
أبو يعلى فى أحكامه السلطانية ، وابن جماعة فى تحرير الأحكام ، وغيرهم ، ثم ألم يكن
الماوردى من المفكرين الذين أيدوا وأجازوا أن يتولى وزارة التنفيذ الذمى من أهل الكتاب ،
وإن خالفه الجوينى فى ذلك وبعض الآخرين ، أما الخوض فى قضية اللادينيين والزج بها فى
وجه الفكر السياسى الإسلامى للشوامخ ، فهو خوض فى غير محله ، بل هو من قبيل الرغبة
فى إثبات أن لهذه القضية جذورا قديمة ، ومن ثم شرعية وجود واعتبار ، وما ذلك بصحيح إذا
مانظرنا الى تعريف هؤلاء المفكرين خاصة الغالب على فكرهم الجانب الفقهى لغير المسلم ،
ومعالجتهم وغيرهم لعلاقة الدين بالسياسة ، والسلطان بالدين ، ووضع السياسة الشرعية كمنهج
للتعامل فى المجتمع الإسلامى ، والدولة الإسلامية .

والشبهة الأخيرة أن مفكرى التعددية لم يتصدوا لقضايا التعددية التى عاصروها إيان
معابشتهم لوقائع عصورهم ، وتلك شبهة تعد امتدادا لشبهة أكبر طالما رددت ودفع بها فى
سياق تحليل الفكر السياسى الإسلامى عموما ، وهى شبهة هرب أقطابه من واقعهم ، رغم أن

منهج الكثير منهم يجمع الى ربط الفكر بالحركة بالواقع ، وهاتان الشبهتان هما فى الحقيقة بمثابة اتهامين خطيرين ، ولا نستطيع الادعاء بإمكان التصدى لهما ، خاصة والمقام لا يحتمل الخوض فى تفاصيل كثيرة حولهما ، بيد أنه يكفى هنا الدفع بعدة تساؤلات فى وجه المتهمين : وما هى دلائل اتهامهم ؟ وهل استقرئ تاريخ كل مفكر وسيرته وحياته ومواقفه ؟ وهل يستوى الكل فى المواجهة بهذا الإتهام ؟ ولو سلمنا جدلاً بأن كلاً منهم - وهو غير صحيح فى نظر الباحث - لم يتصد لقضايا عصره فى التعددية ، أحتج بهذا لرفض ماقدموه من اسهامات نظرية وحركية لمفهوم التعددية . ثم بماذا نفسر مواقف الماوردى من رفضه وجود عناصر غير مسلمة لقيادة الدولة فى عصره وتمسكه بقرشية القيادة ؟ وبماذا نفسر أيضاً مواقف ابن تيمية الجهادية بقلمه وسيفه ضد قوى الفساد الداخلى والخارجى فى عصره ؟ .

خاتمة

لعله اتضح من العرض السابق لحديث بعض مفكرى المسلمين - الذين كانت لهم إضافاتهم إلى تراث الفكر السياسى الإسلامى عن مفهوم التعددية أن المفهوم نظر إليه من زوايا كثيرة ليعبر فى ثقه السياسى عن ظاهرة سياسية جوهرها الأساسى التسليم بالتعدد والاختلاف وقبوله داخل المجتمع السياسى ، ولكن وفق ضوابط معينة يشكل الخروج عليها خرقاً لقيم هذا المجتمع ومقاصده ، وأن المفهوم كذلك لم يأت منبث الصلة أو مقطوعها عن المفاهيم المحورية فى أفكارهم ، بل وفى الفكر السياسى الإسلامى عامة ، وهنا تجدر الإشارة إلى بعض الإستنتاجات .

وأول ما يتبادر أن المفهوم من المفاهيم التى تأتى لاحقة للإطار العام الذى انطلق منه هؤلاء الشوامخ وما بنوا عليه من مفاهيم كلية لتكريس هذا الإطار .

فأما الإطار العام فهو رؤيتهم القيمية لمفهوم السياسة فى الرعاية والتكوين والتدبير لأحوال البشر بما يحقق صلاح أمرهم فى دنياهم وأخرهم ، ولذلك لم يكن غريباً أن نجد مايشبه الإجماع على هذه الرؤية لمفهوم السياسة عند هؤلاء المفكرين ، رغم تباين اتجاهاتهم على ماسبق .

وأما ما بنوا عليه من مفاهيم كلية لتكريس هذا الإطار فأتى فى مقدمته مفاهيم الإجتماع السياسى أو العمران ، المفضى إلى وجود تنظيم سياسى - الدولة - التى يعطوها قائد سياسى - هو الخليفة ، أو الإمام ، أو السلطان ، أو الملك - على اختلافهم فى التعبير عن يتولى أمر

الجماعة السياسية ، الذى يتحرك بدوره من خلال مؤسسات وأبنية تسعى إلى تحقيق مقاصد الإطار القيمي الصالح للسياسة بعيداً عن فاسدها ومعوجها ، ولذلك لم يكن مستبعداً أن تتلازم التعددية مع هذه الكليات ، بقطع النظر عن شكل التلازم سبباً أو نتيجة ، شرطاً أو مشروطاً ، وسيلة أو غاية ، على ماسبق فى الربط بين التعددية ونشأة العمران ، وبينها وبين قيادة الدولة ، إلى آخره .

وثانى مايتبادر أن هؤلاء الشوامخ بربطهم بين التعددية وبين كليات المفاهيم السابقة للوجود السياسى كأنما أرادوا أن يقولوا للخلف من بعدهم أن منهج العقل التجميعى ضرورة فى تأصيل المفاهيم وليس منهج العقل التفكيرى ، الأول يبنى على ماسبق من رصيد معرفى ، يضيف إليه ويجمع ، وقد ربط تعريفات القضايا ومفاهيمها بأمهااتها ، ومن ثم فهو يصون التعريفات والمفاهيم من التبديد والتجهيل والتجاوز ، ويحفظ ذاكرة الأمة بحيث لا تأتى مفاهيم الموجات الطارئة فتطمس الرصيد السابق ، مما اجهدت نفسها فى بنائه وصياغته ، أما الثانى التفكيرى فلا يحفل بالبناء على ماسبق من رصيد معرفى ، وقد يتخطاه ويتبرأ منه ، ويفصل القضايا والمفاهيم ويفككها عن جذورها ، ومن ثم فلا مجال لصيانة المفاهيم ، ولا مدعاة لحفظ ذاكرة الأمة ، فإن جاءت مفاهيم طارئة طمست الرصيد السابق ، وهكذا كلما استجدت مفاهيم كان المقابل نسيان السابق ، وذلك من أخطر آفات الحصانة المعرفية .

وثالث مايتبادر استنتاجه أنه إذا كان شغلنا الشاغل الآن هو الحديث عن أشكال متنوعة للتعددية والدعوة لأن تكون صنو المجتمع المدنى والحياة الديمقراطية السلمية ، فينبغى البدء أولاً بتحقيق مناط المفهوم - مفهوم التعددية ذاته - قبل الدخول فى أشكالها وأقسامها ، وحبذا لو استفيد مما سبق به الأوائل من قادة الفكر والرأى أصحاب العقول المبدعة .

ومن الطبيعى أن تفرض الظروف الحضارية المختلفة بين القديم والجديد تأثيراتها فى صياغة مفهوم التعددية - بل وغيره من المفاهيم - وأن تختلف نظرتنا عن نظرة السابقين ، لكنه ينبغى أن يكون اختلاف التكامل والتعاقد ، لا اختلاف القطيعة والتدابير ، من هنا يمكن القول إن رؤية متكاملة لقضية التعددية فى فكر الشومخ من المفكرين السياسيين ينبغى أن تعرض فى خمسة مداخل ، أحدها مدخل التعريف بالمفهوم ذاته ، والثانى مدخل آرائهم حول أشكال التعددية وأقسامها ، والثالث مدخل موقفهم من التعددية فى واقعهم السياسى والإجتماعى ، والرابع مدخل اعترافهم بالتعددية وممارستهم إياها فى الحوار الفكرى حول القضايا المشتركة بينهم ، والخامس مدخل رؤيتهم للتعددية فى علاقة المجتمعات التى عاشوا فيها بالمجتمعات الأخرى .

وإذا كان ماعرض على مدار الصفحات السابقة قد وقف عند المدخل الأول ، فذلك دليل على أن هذه الخطوة فى معالجة قضية التعددية تنقصها خطوات أخرى ، وتلك مسؤولية لا يستطيع الباحث أن يدعى القدرة على التصدى لها مجتمعة .

أما رابع ما يستنتج فهو واجب أن لا نفصل مفهوم التعددية فى الفكر السياسى للشوامخ بحال عن الأسس القيمة للعلاقة السياسية بين الحاكم والمحكوم ، بل وبين المحكومين وبعضهم البعض ، والتصدى لفساد القيم الذى يحاول تشويه أبعاد هذه العلاقة ، وهى الأسس التى صاغها هؤلاء المفكرين فى أبواب حقوق الحاكم والمحكوم وواجباتهما ، يتقدمهم فى ذلك خاصة مفكر والأحكام السلطانية ، ولهذا دلالاته فى ناحيتين ، الأولى ارتباط جوانب كثيرة فى التعددية فى رؤية الشوامخ بقضية السلطة السياسية وأطرافها ، والثانية ارتباطها كذلك وإن كان بصورة غير مباشرة بقضية حقوق الإنسان وحرياته ، من حيث توصل ما ينبغى للأمة على الحاكم وما ينبغى للحاكم على الأمة ، وما ينبغى فى علاقة نسيج الأمة ببعضه ، وهكذا يتبين أن الربط المعاصر بين التعددية وحقوق الإنسان ليس إلا ارتياداً لمجال تطرق إليه رواد سابقون فى الفكر والمعرفة .

وأخر ما يستنتج أن اختلاف المداخل المنهجية لكل مفكر من مفكرى الشوامخ فى رؤية مفهوم التعددية لم يحل دون الاتفاق على أمور بعينها ، على ماسبق توضيحه ، وإنما حدث الاختلاف فى تحليل عملية ربط المفهوم بغيره وأسائيد ذلك ، من فقهية ، أو فلسفية أو إجتماعية ، أو حكمه سياسية ، أو أحكامه سلطانية ، حسب الطابع الغالب فى فكر كل منهم ، وهذا أدعى للفكر المعاصر - إسلامى وغير إسلامى - أن يحدد فى مفهوم التعددية ، وفى غيره من المفاهيم مناطق للإتفاق ، ودوائر للإختلاف على أن لا يكون الإختلاف مدعاة لتقطيع الأواصر الفكرية بين الأجيال ، دون تواصل أو التقاء أو حوار حضارى .

الهوامش

- (١) أنظر على سبيل المثال : د . محمد سليم العوا ، التعددية السياسية من منظور إسلامي ، مجلة الحوار ، العدد العشرون ، السنة السادسة ، شتاء ١٤١١ هـ - ١٩٩١ ، ص ص ١٢٩-١٣٨ .
- (٢) أنظر : د . صلاح الصاوي ، التعددية السياسية في الدولة الإسلامية ، القاهرة : الأفاق الدولية للإعلام ، ١٩٩٣ ، مواضع متفرقة ، وصلاح عبدالمقصود (محرر) ، التعددية السياسية . رؤية إسلامية ، القاهرة : مركز الدراسات الحضارية ، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ . وأنظر الفصل الخاص عن ' التعددية السياسية في التراث العربي الإسلامي ' في : د . أحمد صنقى الدجاني ، وحدة التنوع وحضارة عربية إسلامية في عالم مترابط ، القاهرة : دار المستقبل العربي ، ١٩٩٠ . وأنظر أيضاً :
- Ilia Harik, "Pluralism in The Arab World", Journal of Democracy, Vol. 5, No. 3, July 1994, pp. 43 - 56 .
- (٣) أنظر على سبيل المثال : صفى الرحمن المباركفوري ، الأحزاب السياسية في الإسلام ، المملكة العربية السعودية : رابطة الجماعات الإسلامية ، الطبعة الأولى ، ١٤٠٧ هـ - ١٩٧٨ ، ص ص ٩٣-٥ ، د . نعمان أحمد الخطيب ، "الفكر الإسلامي والأحزاب السياسية" ، مجلة الإسلام اليوم ، العدد الرابع ، رجب ١٤٠٦ هـ - إبريل ١٩٨٦ ، ص ص ١٤ - ٢٢ .
- (٤) قد أورد البخارى في صحيحه بعض الأبواب الدالة على اقتضاء العلم العمل به ، منها باب ' من قال إن الإيمان هو العمل ' ، وباب ' العمل قبل القول والعلم ' . أنظر شرح هذين البابين وماورد فيهما من أحاديث نبوية ، وكذا تعليقات ابن حجر عليها في : ابن حجر العسقلاني ، فتح الباري بشرح صحيح البخارى ، ترقيم وتخريج وتصحيح محمد فواد عبدالباقى ومحب الدين الخطيب ، ومراجعة قصى محب الدين الخطيب ، القاهرة : دار الريان للتراث ، الطبعة الثانية ، ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٨ ، الجزء الأول ، ص ص ٩٧ - ٩٩ ، ص ص ١٩٢ - ١٩٥ ، وأنظر أيضاً ما أضافه الإمام الشاطبى حول العلاقة بين العلم الشرعى والعمل به في سفره الرائد : الموافقات في أصول الشريعة ، وعليه شرح الشيخ عبدالله دراز وقد عنى بضبطه وترقيمه ووضع تراجمه محمد عبدالله دراز ، القاهرة : المكتبة التجارية الكبرى ، بدون تاريخ ، الجزء الأول ، ص ص ٦٠-٧٦ .
- (٥) أنظر مادة عدد في : ابن منظور ، لسان العرب ، تحقيق عبدالله على الكبير ومحمد أحمد حسب الله وهاشم محمد الشاذلى ، القاهرة : دار المعارف ، ١٩٧٩ ، ص ص ٢٨٣٢ - ٢٨٣٦ .
- (٦) أنظر : د . محمد سليم العوا ، مرجع سابق ، ص ١٢٩ .
- (٧) أنظر : David Easton, A Framework for Political Analysis, London : Printice Hall, Inc., Englewood. Cliffs, M.G., 1965, p. 46 .
- (٨) أنظر : د . عبدالوهاب الكيالى وآخرون ، موسوعة السياسة ، بيروت : المؤسسة العربية للدراسات والنشر ، ١٩٨٥ ، ص ٧٦٨ .

(٩) أنظر : السيد ياسين ، التعددية والمساءلة السياسية في الوطن العربي - "ملاحظات أولية" ، الأفق العربي ، شباط ، ١٩٨٧ ، ص ص ٣٨ - ٤١ ، د . أحمد صدقي الدجاني ، مرجع سابق ، ص ٩٦ ، صلاح عبدالمقصود ، مرجع سابق ، ص ٧ وما بعدها ، وأنظر ربطاً للتعددية بالمساءلة الديمقراطية خاصة في الوطن العربي في :

- Iliia Harik, op.cit., pp. 43 - 49 .

وأنظر رسدا للإسهام الغربي في قضية التعددية ومصادره قدمه د . جابر سعيد عوض بعنوان 'مفهوم التعددية في الأدبيات المعاصرة : مراجعة نقدية' في ندوة 'التعددية الحزبية والطائفية والعرقية في العالم العربي' ، عقدها المعهد العالمي للفكر الإسلامي في واشنطن ، ديسمبر ١٩٩٣ . والجدير بالذكر أن هناك محاولة لرصد ماكتب حول قضية التعددية بالعربية بقطع النظر عن شكل المكتوب مقالة ، أو كتاباً ، أو ندوة ، أو ما شاكل ذلك ، أو شكل المدخل المنهجي في التناول . أنظر : محي الدين عطية ، التعددية - قائمة ببلوجرافية منتقاه ، ورقة غير منشورة قدمت ضمن ندوة 'التعددية الحزبية والطائفية والعرقية في العالم العربي' مرجع سابق .

(١٠) سورة الأنعام / الأيتان رقم ٩٨ ، ٩٩ .

(١١) سورة فاطر / الأيتان رقم ٢٧ ، ٢٨ .

(١٢) سورة الروم / الآية رقم ٢٢ .

(١٣) سورة الحجرات / الآية رقم ١٣ .

(١٤) أنظر المقدمة المنهجية لتحقيق د . محمد ربيع لمؤلف ابن أبي الربيع ، سلوك المالك في تدبير الممالك ، القاهرة : دار الشعب ، ١٩٨٠ ، ط ، ص ٩٣ .

(١٥) أنظر : د . حورية مجاهد ، الفكر السياسي من أفلاطون إلى محمد عبده ، القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٦ ، ص ٩ ، وأنظر تعريفاً آخر في : د . فتحية النبراوي و د . محمد نصر مهنا ، تطور الفكر السياسي في الإسلام ، القاهرة : دار المعارف ، الطبعة الأولى ١٩٨٤ ج١ ، ص ص ١٣ - ١٥ ، وأنظر أيضاً :

-Lawrence C. Wanlass, History of Political Thought, London : George Allen & Unwin LTD, 1964, pp. 3 - 17, Leo Strauss and Joseph Cropsey, History of Political Philosophy' Chicago and London: The University of Chicago Press, Third Edition, 1987, pp. 1-6 .

(١٦) أنظر المقدمة المنهجية لتحقيق د . حامد ربيع لمؤلف ابن أبي الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الأول ، ص ٩٥ وما بعدها .

(١٧) أنظر : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، ص ٩ .

(١٨) أنظر : د . محمد طه بدوي ، النظرية السياسية - النظرية العامة للمعرفة السياسية ، القاهرة - الإسكندرية : المكتب المصري الحديث ، ١٩٨٦ ، ص ص ٢٤ - ٢٥ .

(١٩) أنظر : الفارابي ، أهل المدينة الفاضلة ، بيروت : دار العراق ، ١٩٥٥ ، ص ص ٨٠ - ٩١ ، وأنظر تفصيلاً لما أجمله الفارابي في هذا الصدد في : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، ص ١٨٦

وما بعدها ، د . فتحية النبراوى و د . محمد نصر مهنا ، مرجع سابق ، ص ص ٢٠٩ - ٢١٦ ،
 د . على عبدالمعطى محمد و د . عبدالرحمن خليفة ، مذكرات فى الفكر السياسى فى الإسلام ،
 الأسكندرية : دار المعرفة الجامعية ، ١٩٨٠ ، ص ٥٧ وما بعدها . وأنظر أيضاً :

- Haron Khan Sherwani, *Studies in Muslim Political Thought and Administration*, La hore : Sh. Muhammad Ashraf, 1959, pp. 90 - 96.

(٢٠) أنظر : ابن قيم الجوزية ، أعلام الموقعين ، راجعة وقدم له وعلق عليه طه عبدالرؤف سعد ،
 بيروت : دار الجليل ، دون تاريخ ، الجزء الثالث ، ص ٣ .

(٢١) حديث حسن رواه الدار قطنى وغيره عن أبى ثعلبة الخشنى رضى الله عنه . أنظر : الإمام
 النووى ، الأربعون النووية وشرحها ، القاهرة : المطبعة السلفية ، الطبعة الثانية ، ١٣٩٥ هـ ،
 الحديث الثلاثون ، ص ٥٩ ، ابن رجب الحنبلى ، جامع العلوم والحكم فى شرح خمسين حديثاً
 من جوامع الكلم ، الأسكندرية : دار عمر بن الخطاب للنشر ، بدون تاريخ ، الحديث الثلاثون ،
 ص ص ٢٦١ - ٢٧١ .

(٢٢) أنظر : المقدمة المنهجية لتحقيق د . حامد ربيع لمؤلف ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، الجزء
 الأول ، ص ص ١٤٩ - ١٥٣ .

(٢٣) أنظر فى مصادر التنظير السياسى الإسلامى عامة والفكر السياسى خاصة : المرجع السابق ،
 الجزء الأول ، ص ص ٦٧ - ٨٠ ، د . منى أبو الفضل ، " نحو منهجية للتعامل مع مصادر
 التنظير الإسلامى بين المقدمات والمقومات " ، بحث غير منشور قدم إلى ندوة ' قضايا
 المنهجية والعلوم السلوكية " ، نظمها المعهد العالمى للفكر الإسلامى وجامعة الخرطوم ،
 الخرطوم فى ١٥ - ٢٢ جمادى الأولى ١٤٠٧هـ - ١٥ - ٢٢ يناير ١٩٨٧ ، ص ص ١ -
 ٦٧ . وأنظر أيضاً : نصر محمد عارف ، فى مصادر التراث السياسى الإسلامى . دراسة فى
 إشكالية التعميم قبل الإستقراء والتأصيل ، القاهرة : المعهد العالمى للفكر الإسلامى ، سلسلة
 المنهجية الإسلامية ، رقم ٧ ، الطبعة الأولى ، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤ .

(٢٤) أنظر ابن خلدون ، المقدمة ، بيروت : دار إحياء التراث العربى ، بدون تاريخ ، ص ١٣٩ .

(٢٥) أنظر : الجوينى ، غياث الأمم فى التياث الظلم ، تحقيق د . مصطفى حلمى و د . فؤاد
 عبدالمنعم ، الأسكندرية : دار الدعوة ، ١٩٧٩ ، ص ص ٥٢ - ٥٣ .

(٢٦) أنظر : ابن تيمية ، السياسة الشرعية فى إصلاح الراعى والرعية ، تحقيق محمد إبراهيم البنا
 ومحمد أحمد عاشور ، القاهرة : دار الشعب ، ١٩٧١ ، ص ٣١ .

(٢٧) أنظر بدر الدين بن جماعة ، تحرير الأحكام فى تدبير أهل الإسلام ، تحقيق ودراسة د . فؤاد
 عبدالمنعم أحمد ، قطر : رئاسة المحاكم الشرعية والشؤون الدينية ، الطبعة الثانية ، ١٤٠٧هـ -
 ١٩٨٧ ، ص ص ١٤٢ - ١٤٣ .

(٢٨) أنظر : القلقشندى ، مآثر الإنافة فى معالم الخلافة ، تحقيق عبدالستار أحمد فراج ، الكويت :
 وزارة الإرشاد والأبناء ، ١٩٦٤ ، الجزء الأول ، ص ٤٠ ، ص ٤٢ .

- (٢٩) أنظر : مانقل من آراء الفارابي في هذا الصدد في مؤلفاته أوردها : د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ١٨٦ وما بعدها ، د . علي عبدالمعطي محمد ود . عبدالرحمن خليفة ، مذكرات في الفكر السياسي في الإسلام ، الأسكندرية : دار المعرفة الجامعة ، ١٩٨٠ ، ص ٥٧ وما بعدها .
- (٣٠) أنظر الماوردي ، الأحكام السلطانية ، القاهرة : مكتبة الحلبي ، الطبعة الثالثة ، ١٣٩٣هـ - ١٩٧٣ ، ص ص ٥ - ٦ ، أبو يعلى ، الأحكام السلطانية ، القاهرة : مكتبة الحلبي ، الطبعة الثالثة ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م ، ص ص ٢١ - ٢٢ ، القلقشندي ، مرجع سابق ، الجزء الأول ، ص ٣٠ .
- (٣١) ' والقسم الأول هم قوم يريدون العلو على الناس والفساد في الأرض والقسم الثاني الذين يريدون الفساد بلا علو ... والثالث الذين يريدون العلو بلا فساد ... والقسم الرابع ... الذين لا يريدون علوا في الأرض ولا فسادا ، مع أنهم قد يكونون أعلى من غيرهم .. ' . أنظر : ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ص ١٨٧ - ١٨٨ .
- (٣٢) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ص ١٥٧ - ١٥٨ .
- (٣٣) أنظر ابن أبي ربيع ، سلوك المالك في تدبير المالك ، ويقع الكتاب في الجزء الثاني من تحقيق د . حامد ربيع ، مرجع سابق ، ص ص ٤١٢ - ٤١٣ .
- (٣٤) أنظر : المرجع السابق ، الجزء الثاني ، ص ص ٤١٤ - ٤١٥ .
- (٣٥) ربما ينفرد الفارابي بإطلاق القاب أخرى - لم يشاركه فيها غيره من المفكرين - على قيادة المجتمع السياسي مثل الفيلسوف ، وواضع النواميس ، والرئيس الأول ، بل أنه في آرائه عن سلم التفضيل للرئاسة الفاضلة في آرائه الأولى الأساسية وآرائه اللاحقة سبق غيره من المفكرين بألقاب أخرى كالرئيس الثاني ، والرؤساء الافاضل ، والملك في الحقيقة ، والرؤساء الأخير ، وملك السنة ورؤساء السنة . أنظر التفاصيل في : الفارابي ، مرجع سابق ، ص ص ٨٤ - ٩١ ، د . حورية توفيق ، مرجع سابق ، ص ص ٦٤ - ٧٠ ، وأنظر أيضا :
- Haroon Khan Sherwani, op.cit., pp. 82 - 87 .
- (٣٦) في مؤلفة : الشفاء في مواضع الملوك والخلفاء ، تحقيق د . فواد عبدالمنعم أحمد ومراجعة محمد السيد الصفطاوي ، الأسكندرية : مؤسسة شباب الجامعة ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨ ، مواضع منفردة .
- (٣٧) أنظر : د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ص ١٨٨ - ١٩١ ، د . علي عبدالمعطي محمد ود . محمد جلال شرف ، مرجع سابق ، ص ص ٥٢ وما بعدها .
- (٣٨) أنظر : الفزالي ، إحياء علوم الدين ، القاهرة : مكتبة الحلبي ، ١٣٥٨هـ - ١٩٣٩ ، ج ١ ، ص ص ١٩ - ٢٠ .
- (٤٠) أنظر : ابن الجوزي ، مرجع سابق ، ص ٥٩ .
- (٤١) أنظر : ابن الجوزي ، تلبيس إبليس ، القاهرة : مكتبة المتنبى ، بدون تاريخ ، ص ١٣٢ .

- (٤٢) أنظر : ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ١٨٩ .
- (٤٣) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ٤٠ .
- (٤٤) حول الأساس الطبيعي لنشأة الدولة فى فكر الشوامخ . أنظر على سبيل المثال : الفارابى ، مرجع سابق ، ص ص ٨١ - ٨٢ ، الماوردى ، أدب الدنيا والدين ، تحقيق مصطفى السقا ، القاهرة : مكتبة الحلبي ، الطبعة الرابعة ، ١٩٧٣ ، ص ١٣٢ ، ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، ص ٤٠٤ ، ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ص ١٨٤ - ١٩١ ، وابن جماعة ، مرجع سابق ، ص ص ٤٨ - ٤٩ ، ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ص ٤١ - ٤٤ .
- (٤٥) ذكره الفارابى فى مؤلفه " تحصيل السعادة " . نقلا عن د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ١٨٢ . ويبدو أن الفارابى قد أخذ مفهوم الحيوان الأتسى من نظرة أرسطو الى الإنسان إذ اعتبره حيوانا سياسيا لا يعيش إلا فى مجتمع سياسى . أنظر : المرجع السابق ، ص ١٨٣ ، وأنظر أيضا : Leo Strauss and Joseph Cropsey, op.cit., pp. 134 - 142 .
- (٤٦) أنظر : الماوردى ، أدب الدين والدنيا ، مرجع سابق ، ص ١٣٢ .
- (٤٧) أنظر نفس المرجع السابق .
- (٤٨) أنظر : ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، ص ٤٠٤ .
- (٤٩) أنظر ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ١٨٤ .
- (٥٠) أنظر : ابن جماعة ، مرجع سابق ، ص ٤٨ .
- (٥١) أنظر : الطرطوشى ، سراج الملوك وبهامشه التبر المسبوك للغزالي ، القاهرة : المطبعة الأزهرية ، ١٣١٩ هـ - ١٩٠١ م ، ص ٤٢ .
- (٥٢) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ٤١ .
- (٥٣) أنظر : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، مواضع متفرقة ، وأنظر أيضاً :
- William Ebenstein, Great Political Thinkers - Plato To the Present, New York : Holt Rinehart and Winston, Third Edition, 1962 .
- (٥٤) أنظر : رويته عن السعادة وأقسامها فى المرجع السابق ، ص ص ١٨٨ - ١٩٣ .
- (٥٥) أنظر : الفارابى ، مرجع سابق ، ص ٧٠ ، وأنظر رؤية أرسطو للسعادة فى :
- Leo Struss and Joseph Cropsey, op.cit., pp. 122 - 126 .
- (٥٦) أنظر : ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، ص ٤٠٤ .
- (٥٧) أنظر : نماذج لهؤلاء المفكرين فى : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، مواضع متفرقة .
وأنظر بصفة خاصة فكرة القانون الطبيعي فى فكر العقد الإجتماعى فى :
- Iain Hampsher - Monk, A History of Modern Political Thought, Oxford : Blackwell Publishers, 1992, pp. 1 - 115 .
- (٥٨) استخلص ذلك مما نقل عن الغزالي فى د . على عبدالمعطى ود . عبدالرحمن خليفة ، مرجع سابق ، ص ص ١٥٣ - ١٥٤ .
- (٥٩) أنظر ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ص ١٨٤ - ١٩٠ .

- (٦٠) أنظر : ابن خلدون مرجع سابق ، ص ٤٣ وما بعدها . وأنظر أيضاً تفصيلاً لنظرة ابن خلدون في العصبية في : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، ص ص ٢٧٦ - ٢٧٩ ، وكذلك :
- Haron Khan Sherwani, op.cit., pp. 210 - 223 , Ann K.S. Lambton State and Government in Medieval Islam, London : Oxford University Press, 1981 , pp. 152 - 177 , Tareq Ismael and Jacqueline S. Ismael, Government and Politics in Islam , Geat Britain : Frances Pinter Publisher, 1989, pp. 20 - 21 .
- (٦١) أنظر الماوردي ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ٩ .
- (٦٢) أنظر : الجويني ، مرجع سابق ، ص ص ١٢٦ - ١٢٧ .
- (٦٣) أنظر : المرجع السابق ، ص ١٢٨ .
- (٦٤) أنظر : المرجع السابق ن ص ١٢٩ .
- (٦٥) أنظر : المرجع السابق ، ص ١٣٠ .
- (٦٦) أنظر : المرجع السابق ، ص ١٣١ ، وأنظر عرضاً مجملاً لنظرته في الإمامة في :
- Ann K.S. Lambton, op.cit., pp. 103 - 129 .
- (٦٧) أنظر : الجويني ، مرجع سابق ، ص ص ١٣١ - ١٣٢ .
- (٦٨) أنظر ابن جماعة ، مرجع سابق ص ص ٥٦ - ٥٧ ، القلقشندي ، مرجع سابق ، ج ١ ، ص ص ٤٦ - ٤٧ .
- (٦٩) نقلا عن د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ص ٢٠٥ - ٢٠٧ .
- (٧٠) أنظر : ابن أبي الربيع ، مرجع سابق ، ص ص ٤١٤ - ٤١٥ .
- (٧١) أنظر : الماوردي ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ٢٩ ، أبو يعلى ، مرجع سابق ، ص ٣١ .
- (٧٢) أنظر : د . علي عبدالمعطي و د . عبدالرحمن خليفة ، مرجع سابق ، ص ص ١٥٤ - ١٥٥ .
- (٧٣) أنظر : ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ص ١٩ - ٢٠ .
- (٧٤) أنظر : د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ٥٣ ، ص ص ٧١ - ٧٢ ، وأنظر أيضاً :
- Lawrence C. Wanlass, op. cit., p. 53.
- (٧٥) أنظر : الفارابي ، مرجع سابق ، ص ص ٨٥ - ٨٦ .
- (٧٦) أنظر : ابن الجوزي ، مرجع سابق ، ص ٦٢ .
- (٧٧) نقلا عن د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ص ٢٠٨ ، وأنظر التفاصيل في : الفارابي ، مرجع سابق ص ص ٨٤ - ٩١ .
- (٧٨) أنظر : ابن أبي الربيع ، مرجع سابق ، ص ٤١٦ .
- (٧٩) أنظر : الغزالي ، التبر المسبوك في نصيحة الملوك ، القاهرة : مكتبة الجندي ، ١٩٦٧ ، ص ٣٦ .
- (٨٠) أنظر : ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ٢٠ .
- (٨١) أنظر : الطرطوشي ، مرجع سابق ، ص ٤٤ .
- (٨٢) أنظر : ابن أبي الربيع ، مرجع سابق ، ج ٢ ، ص ص ٤٢٤ - ٤٣٩ .

- (٨٣) أنظر : القلقشندى ، مرجع سابق ، ج ١ ، ص ص ٧٤ - ٧٩ .
- (٨٤) أنظر : الطرطوشى ، مرجع سابق ، ص ٥٤ .
- (٨٥) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص .
- (٨٦) أنظر د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ص ٢٠٩ - ٢١٠ .
- (٨٧) أنظر : ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، ص ص ٤١٨ - ٤١٩ .
- (٨٨) أنظر : الغزالي ، مرجع سابق ، ص ص ١٦ - ٣٦ .
- (٨٩) أنظر : ابن الجوزى ، الشفاء ، مرجع سابق ، ص ص ٤٥ - ٤٧ .
- (٩٠) أنظر : الطرطوشى ، مرجع سابق ، ص ص ٤٥ - ٤٧ .
- (٩١) أنظر : ما أورد د . حامد ربيع فى مقدمة تحقيق مؤلف ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الأول ، ص ص ١٥٤ - ١٥٦ ، وأنظر أيضاً :
- Abdul Malik A. Al Sayed, Social Ethics of Islam - Classical Islamic Arabic Political Theory and Practice, New York : Vantage Press, 1982, part , pp. 3 - 125 .
- (٩٢) أنظر : ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الأول ، ص ٤١٠ .
- (٩٣) أنظر : الغزالي ، مرجع سابق ، ص ٥٩ .
- (٩٤) أنظر : ابن تيمية ، مرجع سابق ، ص ٥٦ .
- (٩٥) أنظر : ابن الجوزى ، الشفاء ، مرجع سابق ، ص ص ٤٩ - ٥١ .
- (٩٦) أنظر : الطرطوشى ، مرجع سابق ، ص ص ٤٩ - ٥١ .
- (٩٧) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ١٤٠ ، ص ١٤٤ .
- (٩٨) أنظر : الغزالي ، إحياء علوم الدين ، مرجع سابق ، الجزء الثانى ، ص ٣٠٢ .
- (٩٩) أنظر : ابن تيمية ، الحسبة ومسئولية الحكومة الإسلامية ، تحقيق صلاح عزام ، القاهرة : دار الشعب ، ١٩٧٦ ، ص ١١٦ .
- (١٠٠) أنظر : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، ص ص ٢٠٩ - ٢١٤ .
- (١٠١) أنظر : ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الثانى ، ص ٣٨٦ ، فأين هذا من انتهاك حقوق الرق وتكريس استعبادهم ، إن بحكم الطبيعة ، أو بحكم القانون ، مما أفاض فيه أرسطو فى الفكر اليونانى ، ومونتسكيو فى الفكر الليبرالى . أنظر مناقشة هذه المسألة فى : مصطفى منجود ، " الأبعاد السياسية للأمن فى الإسلام " ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الاقتصاد - جامعة القاهرة ، ١٩٩٠ ، ص ص ٥٦٦ - ٥٦٨ .
- (١٠٢) أنظر : ابن أبى الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الثانى ، ص ٣٨٧ .
- (١٠٣) أنظر الغزالي ، التبر المسبوك ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .
- (١٠٤) أنظر : المرجع السابق ، ص ص ١٦٨ - ١٧١ .
- (١٠٥) أنظر : التفاصيل فى د . حورية توفيق مجاهد ، مرجع سابق ، ص ص ٢١٣ - ٢٢٠ ، الفارابى ، مرجع سابق ، ص ص ٩٥ - ١٠٦ .

- (١٠٦) أنظر : ابن أبي الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الثاني ، ص ٤١٥ .
- (١٠٧) أنظر : التفاضيل في د . علي عبدالمعطي ود . عبدالرحمن خليفة ، مرجع سابق ، ص ص ١٥٩ - ١٦٠ .
- (١٠٨) أنظر : ابن تيمية ، السياسة الشرعية ، مرجع سابق ، ص ص ٧٥ - ٧٦ .
- (١٠٩) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ١٨٥ ، ص ص ١٨٥ - ١٨٦ ، ص ١٩٠ .
- (١١٠) أنظر : د . حورية مجاهد ، مرجع سابق ، ص ٢٢٠ .
- (١١١) أنظر : ابن أبي الربيع ، مرجع سابق ، الجزء الثاني ، ص ٤١٥ .
- (١١٢) أنظر : الغزالي التبر المسبوك ، مرجع سابق ، ص ٨١ .
- (١١٣) أنظر : الطرطوشي ، مرجع سابق ، ص ٣٨ .
- (١١٤) أنظر : ابن خلدون ، مرجع سابق ، ص ٧ .
- (١١٥) أنظر في ذلك : د . توفيق سلطان البوزيكي ، الأصول التاريخية للفكر العربي الإسلامي ، مجلة الإسلام اليوم ، العدد الأول ، السنة الأولى ، ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ ، ص ص ٣٠ - ٥٣ ، وله أيضاً : نشوء الفكر السياسي عند المسلمين ، الإسلام اليوم ، العدد الثاني ، السنة الثانية ، ١٤٠٤ - ١٩٨٤ ، ص ص ١٣ - ٢٦ .





بسم الله الرحمن الرحيم

الخصخصة وسوق الأوراق المالية فى مصر *

د. عاطف حسن النقى

استاذ مساعد الاقتصاد - حقوق الزقازيق

عمدت الحكومة المصرية منذ بضع سنوات إلى اتخاذ الاجراءات الكفيلة بتصحيح مسار الاقتصاد المصرى وذلك عن طريق ما أسمى بسياسات الاصلاح الاقتصادى والذى استند أساساً على تحرير الاقتصاد المصرى والأخذ بآليات السوق وذلك بطريقة تدريجية بحيث لا يؤدي ذلك إلى صدمات يكون لها رنود فعل اجتماعية لا يمكن تحملها. ولقد كان من ضمن سياسات الاصلاح ضرورة توسيع قاعدة الملكية وزيادة الدور الذى يمكن أن يلعبه القطاع الخاص فى هذا المضمار. وتقوم سياسة توسيع قاعدة الملكية، جزئياً، على التصفية التدريجية لوحدات القطاع العام (الخصخصة) غير ذات الاهمية الاستراتيجية أو التى لا تمس الأمن القومى. ومما لا شك فيه أن عملية بيع وحدات القطاع العام يكتنفه الكثير من المشاكل والصعاب من حيث تقدير القيمة الحقيقية لهذه الوحدات وسبل بيعها وخصوصاً أن الاغلب الأعم منها يعانى من تشوه هياكلها التمويلية الناجمة عن الخسارات المتلاحقة التى أصابتها وتحملها بأعباء وديون ليست بالقليلة. وأياما كان الأمر بالنسبة لعمليات الخصخصة من خلال بيع وحدات القطاع العام، فقد تنامت الأصوات (ويحق) بضرورة الاهتمام بأسواق المال فى جمهورية مصر العربية وخصوصاً سوق الأوراق المالية وهى موضوع هذا البحث. ويلاحظ أن عملية الربط بين تصفية القطاع العام أو بيع بعض وحداته وبين ضرورة وجود سوق للأوراق المالية قد أثار كثيراً من الجدل بين جمهور الاقتصاديين، وكل حججه وأسائده التى هى محل اعتبار. ونجد أن تجارب الدول الصناعية المتقدمة (التي تقوم على اقتصاديات السوق) قد يأخذ منها ما يؤيد وجهتى النظر. فمثلاً الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة يعتمدا لحد لا بأس به على سوق الأوراق المالية كوسيلة فعالة لتمويل الاستثمارات. فى حين نولة مثل ألمانيا بالرغم من قوتها الاقتصادية وضخامة حجم اقتصادها القومى يوجد بها سوق صغير نسبياً لأوراق المال مقارنة بسوق التمويل الذى يعتمد على الجهاز المصرفى والملوك فى اغبه للقطاع الخاص. وإن كنا نرى منطقية كل من الاتجاهين الآن الأمر الذى يحدثنا فى هذا المقام هو واقع الاقتصاد المصرى وسابقته مع سوق الأوراق المالية التى ازدهرت فيه لفترة طويلة حتى تطبيق القوانين الاشتراكية. كذلك نلاحظ ضعف الجهاز المصرفى فى تنويع أوعيته الائتمانية رغم ضخامة الايداعات الادخارية التى يحوزها، لذلك نرى لنا أن عملية

* بحث اعد والقى فى مؤتمر " برنامج الاصلاح الاقتصادى والهيكلى وتحديات المستقبل " كلية التجارة

تطوير سوق الأوراق المالية في مصر أصبحت ضرورة تشارك الجهاز المصرفي في عملية تمويل الاستثمارات. ونحن لا نحبذ أن ينصب الاهتمام على سوق الأوراق المالية فقط، بل نرمي أن يسير هيكل التمويل فيما بين الجهاز المصرفي وسوق الأوراق المالية جنباً إلى جنب يساند كل منهما الآخر للوصول لأفضل وسائل تمويل الاستثمارات. هذا بالإضافة إلى أن عمليات بيع القطاع العام قد تسير بخطى أفضل وأكثر عقلانية في حالة طرح أسهمها للتداول في سوق الأوراق المالية مع مراعاة أن تكون أكبر كمية من المكتتبين المصريين وعدم حصرها في يد أعداد بسيطة من المستثمرين. بالتالي يمكن أن نجد أن سوق الأوراق المالية عاملاً مساعداً في إصلاح مسار الاقتصاد المصري إذا ما أحسن استغلاله ولم يحدث اندفاعاً غير محسوب لتطويره حتى لا يكون صورة محسنة لشركات توظيف الإموال أو إعادة لسيناريو سوق المناخ الكويتي.

وعليه لقد قسمت البحث إلى أقسام ثلاثة، الأول يهتم بعملية الخصخصة ومدى حاجتها لسوق الأوراق المالية والثاني فقد تناولنا الأطار النظري لاسواق الأوراق المالية والثالث يختص بدراسة سوق الأوراق المالية في مصر.

١- إشكالية القطاع العام والخصخصة-

مع مطلع الستينات بدأ القطاع العام يسيطر على مختلف أوجه النشاط الاقتصادي في مصر حيث كان صاحب النصيب الأكبر في الناتج المحلي الاجمالي وفي اجمالي العمالة، كذلك حل التخطيط المركزي محل آليات السوق. وكان المأمول من هذا القطاع قيادة الاقتصاد القومي ليصل به إلى التقدم الاقتصادي والرفاه الاقتصادية ولكن لم يستطع القيام بذلك نظراً للعديد من الاسباب الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. وكان أهم مكامن الفشل هو عدم قدرته على توجيه الموارد الاقتصادية والتوجيه السليم ليضمن الكفاءة الاقتصادية لمختلف القطاعات الانتاجية والخدمية على السواء. وانعكس ذلك في سوء الإدارة الاقتصادية للقطاع الذي نجم عنها الكثير من التجاوزات مما أدى إلى الحاق الكثير من الخسائر بوحدات القطاع العام، وكانت بداية الانطلاق بالنسبة لسوء الإدارة هي تعيين غير ذوي الخبرة والاختصاص وبالتالي لم يكونوا على علم أو دراية باصول الإدارة الاقتصادية وأساليبها. وانتقلت العدى حتى للمتخصصين وذلك لاستشراء التشوه في الاغلب الاعم من وحدات القطاع وكان بعض القائمين على هذه الوحدات يديرونها وكأن هذا القطاع ليس له مالك. وبون الدخول في كثير من التفصيلات حول الازمات السيئة للقطاع العام، نخلص إلى أنه لم يحقق الهدف منه كما كان مرجواً بل حمل ميزانية الدولة الكثير من الاعباء المالية نتيجة تشوه هيكله التمويلي مما

أدى إلى أن تلجأ الدولة في تمويل هذا العجز إما إلى الاقتراض أو للاصدار النقدي (١). ويلاحظ أن عمليات بيع القطاع العام ليست جديدة فهي معروفة في الدول الصناعية ولجات بريطانيا وفرنسا (العهد قريب) إلى التخصصية وذلك بعد سلسلة من التأميمات في كلا البلدين. في حين نجد أن اليابان قامت ببناء اسس الاقتصاد الحديث في مختلف نواحي النشاط الاقتصادي وقامت بالتمويل والتشغيل للعديد من المشروعات وفي مرحلة تالية شرعت في بيع المشروعات التي أنشأتها للأفراد (٢). ولم يكن دائماً تطور المبادرات الفردية وتعاضم ربحية المشروعات العامة هي السبب في الخصخصة، ففي أحيان كثيرة كانت قلة ارباح هذه المشروعات والحاجة للاموال للتسليح وراء لجوء اليابان إلى بيع مشروعاتها للأفراد وبأثمان منخفضة جداً في غالب الاحيان (٣).

١-١ توجه السياسة الاقتصادية نحو تصفية القطاع العام:-

تقوم الفلسفة الاقتصادية في مصر الآن على الاتجاه نحو تدعيم القطاع الخاص من خلال محاولة تصفية وحدات القطاع العام بصورة تدريجية وذلك بهدف تخليص ميزانية الدولة من الابعاء الملقاه على عاتقها بسبب الخسارات المالية المتتالية لاغلب وحدات القطاع العام (اختلال هياكل تمويلها)، فهذا الامر هو عبارته عن استنزاف موارد الدولة دون وجه استفادته بدعوى تحقيق أهداف اجتماعيه وسياسية. ففي دراسة لسته عشر بلداً نامياً كان العبء المالى الصافى الناجم عن عمليات القطاع العام يمثل نسبة كبيره من عجز الميزانية (فى الغالب يتم عن طريق التمويل بالعجز) وبلغت هذه النسبه فى مصر والهند وتركيا ما يعادل ربع الميزانية (٤). وهذا الامر من شأنه أن يكون مصدراً هاماً للتضخم ومن ثم يؤدي إلى مزيد من الضغوط التضخمية التى يعانى ويضار منها اصحاب الدخول النقدية الثابتة والمنخفضة. كذلك قد تلجأ إلى تمويل الاختلال فى الهياكل التمويلية لوحدات القطاع العام عن طريق السياسات الائتمانية التوسعية (عن طريق الجهاز المصرفى التابع فى اقله للدولة) وذلك دون استناد إلى موارد حقيقية وهذا مصدر آخر من مصادر التضخم (٥) الامر الذى يوقع الاقتصاد القومى فى حلقه مفرغة لانهاية ويدلل على ذلك من خلال دراسة قام بها المجلس القومى للانتاج والشئون الاقتصادية أن ٩٤ شركة من شركات القطاع الصناعية والبالغ عددها ١١٦ تعاني من مشاكل سيولة. كذلك أن هناك ٥٦ شركة تعاني من مشاكل فى هياكل تمويلها وذلك بسبب زيادة نسبة مديونيتها عن ٥٠٪ من اجمالى أصول الشركة ونتيجة لهذه المشاكل التمويلية حققت ٤٨ شركة خسائر خلال الفتره ٨١ - ٨٦ حيث تطورت الخسائر من ٣٢٠,٤ مليون جنيه إلى ٩٦٥,٢ مليون جنيه (٦) ومن خلال دراسة حديثه نسبياً لبنك

الاستثمار القومي لاجراء تحليل شامل لاوزاع شركات القطاع العام وعددها ٢٧٢ اعتماداً على الحسابات الختامية للشركات المتابعة الميدانية وتحليل الموازنات فى يونيو ١٩٩٠ تبين ان المحصلة النهائية لحساب العمليات الجارية لشركات القطاع العام تتضمن عجزاً مقداره ٥٠٠ مليون جنيه وأن الفائض الصافى القابل للتوزيع يقدر بنحو ٢٢٤٧ مليون جنيه. ويقلل من المدلول الاقتصادى لهذا الفائض: أنه قبل فرض الضريبة وأن الجزء الأكبر منه يرجع إلى أسباب لا ترتبط بالنشاط الانتاجى الرئيسى لهذه الشركات وإنما يمثل إيرادات تحويلية عرضيه وإرباحاً رأسمالية ناجمة عن بيع بعض الشركات لاصول ثابتة وراضى، كما أن نسبة هذا الفائض إلى حجم رأس المال المستثمر فى القطاع العام لا تتعدى ٢,٨ - ٢,٥ ٪ (٧).

وفى دراسة قيمة (٨) فى هذا الخصوص أوضحت أن الاداء الاقتصادى للقطاع العام (والذى يقصد به مدى مساهمة المنشأة العامة فى الناتج القومى). حيث أوضحت أن الاداء الاقتصادى يتم قياسه بناء على الربح أو الخساره فى حالة بيع المنشأة لمختجاتها أو شرائها لمدخلاتها باسعار اقتصادية. فإذا كانت المؤسسة قد حققت ارباحاً على اساس الاسعار الاقتصادية فهى قد اضافت اضافة صافيه للناتج القومى والعكس صحيح. وتقاس الاسعار الاقتصادية على اساس التفرقة بين نوعين من الموارد الاقتصادية النوع الأول ينتمى إلى السلع الدولية (التي تدخل فى التصدير أو الاستيراد) والسعر الاقتصادى لها هو السعر السائد فى السوق الدولى. والنوع الآخر ينتمى إلى السلع غير الدولية (مثل القوة العاملة فى المنشأة أو الخدمات المحليه بأنواعها) والسعر الاقتصادى لها هو السعر الذى يمثل الندرة الحقيقية وهو السعر السائد فى السوق الحرة ولقد ذكرت الدراسة أن البنك الدولى قام بدراسة الاداء الاقتصادى لعدد من المؤسسات العامة فى مختلف الفروع وعلى اساس الاسعار الاقتصادية وانتهت إلى تدنى مستوى الاداء الاقتصادى لأغلب هذه الوحدات الاقتصادية وفى بعض الحالات تبين أن القيمة المضافة على اساس الاسعار الاقتصادية هى قيمة سلبية أى أن الاقتصاد القومى يكون أحسن حالاً لو توقفت هذه المنشآت عن الانتاج. وفى رد لهذه الدراسة على من يزعم أن الكفاءه الانتاجيه ليست هى المقياس الوحيد للحكم على القطاع العام، حيث أن له وظيفه هامه وهى تحقيق توزيع أفضل للدخل. ولقد اجابت الدراسة أن هذا الامر لا يتحقق على المستويين الماكرو والميكرو اقتصادى. فمن الناحيه الماكرو اقتصادية وجد أن هناك علاقة واضحة بين التسعير وخسائر القطاع العام وهناك علاقة وثيق بين خسائر القطاع العام وبين عجز الميزانية والتوسع الائتمانى وهما السببان الرئيسيان للتضخم. والسبب أن السلع المدعومه لا تمثل أكثر من ثلث السلع والخدمات التى يستهلكها

نوى الدخول المنخفض والثابتة. وبالتالي تتلاشى الفائدة الراجعة من الدعم نتيجة الضغوط التضخمية والتي تؤدي إلى ارتفاع المستوى العام للأسعار ومن الناحية الميكرواقتصادية إن السلع المدعومة متاحة أكثر لأصحاب الدخل المرتفع (لأن لهم اليد الطولى فى الحصول عليها) مما هو متاح لأصحاب الدخل المنخفضه. هذا بالإضافة إلى أنه غالباً ما يؤدي الدعم إلى وجود سوق سواء يتم تهريب السلع المدعومه إليها حيث تباع بسعر اعلى بكثير مما هو مقرر لها وبالتالي فإن هذا كله يتعارض مع حجة مساهمة القطاع العام فى إعادة توزيع الدخل بصورة أفضل.

بالإضافة إلى ما سبق فإن المشاهده الحاليه لاسعار القطاع العام بعد رفع الدعم عنها أنها اعلى من اسعار نفس المنتجات فى القطاع الخاص حيث تحاول وحدات القطاع العام تقليل تشوهات الاسعار أو حتى استبعادها نهائياً وبالتالي تصبح السلع «فى حالات كثيره» فى القطاع العام اعلى من القطاع الخاص.

وبالرغم من ضرورة اللجوء للخصخصة كمحاولة لرفع كفاءة الاقتصاد القومى ولزيادة حجم الانتاج ولتوجيه الموارد الاقتصادية التوجيه الامثل، فإنه لا بد وأن تبقى بعض القطاعات الانتاجيه فى يد الدولة مثل قطاعات النفط والثروه المعدنيه والاحتكارات الطبيعيه (كهرباء ومياه) وبعض الصناعات التى تحتاج لاستثمارات ضخمة تفوق امكانيات القطاع الخاص. وقد يكون ذلك فى المراحل الأولى التى من الصعب تصور قيام القطاع الخاص بها نظراً لمالها فى الغالب الاعم من أهميه استراتيجيه وما يتعلق بعضها بالامن القومى على أن يكون ذلك فى اضيق الحدود وهناك فرق أن تمتلك الدول قطاع البترول أو الانتاج وأن تمتلك محلات لبيع الفول والبقوليات.

١ - ٢ اساليب اللجوء إلى الخصخصة:

كما سبق القول أن عمليات الخصخصة أمر معروف منذ فترة ليست بالقليله وهى تعنى نقل ملكية الوحدات الاقتصادية المملوكه للدولة إلى الافراد وغالباً ما يتم ذلك بطرح اسهمها فى السوق للاكتتاب فيها بين الافراد والهيئات الخاصة، وعملية البيع تاتى على كل المنشأه أى نقل الملكية تامه للأفراد ويترك عمليه الاداره لهم. لكن تغيير الامر بالنسبه للدول الناميه الباحثه عن اتباع اقتصاديات السوق والتحرر الاقتصادى، حيث لا تلجأ الدوله إلى بيع كامل الوحده بل نسبه معينه أو تحاول تأجيرها للقطاع الخاص أو استخدام شركة ما لادارتها. وفى هذا الصدد نجد أن الدول الناميه نظراً لطبيعه ظروفها واعتمادها لفتترات طويله على اقتصاديات داخلية مصطنعة من تسعير

وتوجيه لعناصر الانتاج لخدمة اغراض معينه وغيرها تحاول الا تتخلى عن القطاع العام دفعه واحده أو بطريقة مفاجئه.

ونجد ان جمهورية مصر العربيه اتبعت هذا الاسلوب، حيث ترمى السياسه الاقتصاديه إلى تدعيم دور القطاع الخاص وتوسيع مشاركته في الاقتصاد القومى والبيع التدريجى لوحداث القطاع العام سواء كاملا فى صورته صفقات متكامله (كما اعلن عن بيع صفقه شركة الكوكا كولا) أو بيع نسبة معينه من اسهم الشركة للعاملين أو المشاركة فى الادارة.

وفيما يتعلق بالقيام بعملية الخصخصة دأب الادب الاقتصادى على محاولة الربط بينها وبين قيام سوق مالى كفاء وتنافسى وخصوصاً سوق الاوراق المالية. وكما هو معروف أن سوق الاوراق المالية فى الاغلب الاعم من الدول الناميه يعانى من ضعف وعدم توافر البنيه الاساسيه له. وهذا الأمر يفرض امكانية محددته لعملية بيع وحدات القطاع العام، حيث لن يكون ملائماً أن يتم تطبيق الخصخصة دفعه واحده بل لابد وأن يأخذ فى الاعتبار قدره الاستيعابيه المحليه وبالتالي لابد من القيام بتطوير سوق الاوراق المالية لغرض توسيع قاعدة الملكيه عند نقل ملكية هذه الشركات إلى القطاع الخاص والعمل على تشجيع استخدام المدخرات فى هذا القطاع. ومن الصحيح أن تتم هذه العملية تدريجياً حتى لا تقع الاصول الانتاجيه فى الدوله فى يد رأس المال الاجنبى وهذا أمر غير محبذ لدرجه كبيره وحتى لا تكون هناك شبه تواطؤ عند اتمام عمليات البيع.

ونجد أن التجريه الانجليزيه فى هذا الشأن كانت تجريه رائده مع الاخذ فى الاعتبار توافر العناصر الاقتصاديه التى أدت لنجاح التجريه وخصوصاً توافر سوق للاوراق المالية يعمل بكفاءة وتوافر رؤوس الاموال المحليه، نجد أن النموذج الانجليزي فى هذا الشأن حاول تحقيق هدفين (٩):

الأول البيع دون خساره وذلك عن طريق مشاركة رؤوس الاموال الضخمه عن طريق كبار المستثمرين ولم توضع قيود على حجم الملكيه الا باستثناء بعض القيود على الحيازات الاجنبيه وتم البيع فى هذه الحاله عن طريق المزاد العلنى كوسيله لتحديد سعر بيع الاسهم.

الثانى العمل على توسيع قاعدة الملكيه أمام الافراد وذلك عن طريق طرح كميه من الاسهم فى شكل حصص للموظفين وصغار المستثمرين على أساس سعر موحد روعى فيه أن يكون حافزاً لاكبر عدد على الاكتاب وحيازة هذه الاسهم لتكون قاعده عريضه من الرأسماليه الشعبيه.

وهنا يثور التساؤل حول مدى الارتباط بين التخصصية وأسواق الأوراق المالية، بمعنى آخر هل تدور التخصصية وجوداً وهدماً مع أسواق الأوراق المالية؟ يلاحظ أنه لا تتوافر الاحصاءات التي تعزل أثر التخصصية عن العوامل الأخرى التي تؤثر على حجم وكفاءة اسواق الأوراق المالية والعكس صحيح في عدم وجود الاحصاءات التي تعزل أثر وجود وكفاءة اسواق الأوراق المالية عن العوامل الأخرى التي تؤثر في زيادة ونجاح درجة التخصصية (١٠) ومع ذلك تعتبر وجود هذه السوق من العوامل المساعدة على اتمام عملية بيع القطاع العام وتوسيع قاعدة الملكية من خلال مساهمة أكبر عدد من الافراد في حيازه اسهم الوحدات المباعة، كذلك إن القيام بعملية بيع القطاع العام يمكن أن تساعد في تنشيط اسواق الأوراق المالية وتوسيع دائرة التعامل فيها خصوصاً في الدول حديثه العهد بهذه الاسواق. وعلى ذلك يمكن القول بأن هناك عامل ارتباط متبادل بين الامرين وإن لم يكن الوحيد الذي يساعد على كفاءة كل منهما فهناك العديد من العوامل التي تؤدي إلى كفاءة سوق الأوراق المالية واتساعها وأيضاً بالنسبة لنجاح عملية بيع وحدات القطاع العام. بمعنى آخر إن وجود سوق للأوراق المالية يعتبر عامل مساعد في انجاح عملية التخصصية وإن لم يكن العامل الوحيد لضمان هذا النجاح.

وكما هو معروف أن عملية القيام ببيع وحدات القطاع يكتنفها عدة محاذير منها:

أ- الجهة القائمة على عملية البيع، لا بد وأن يعهد بهذه العملية إلى جهاز على اعلى مستوى تتوافر لديه قدره على اختيار الوحدات التي سيتم بيعها وبأى الوحدات نبدأ البيع هل يبدأ البيع بالنسبة للوحدات الخاسرة بأسعار زهيدة على أن يتم اصلاح هياكل تمويلها من خلال عمليات الاكتتاب فيها أم نبدأ بالوحدات الراجح كنوع من تشجيع الأفراد على المساهمة فيها وترغيبهم في حيازه الاسهم الخاصه بها وهو نوع غريب من توظيف المدخرات على الاغلب الاعم من الأفراد.

ب- عمليات تقييم الوحدات المباعة وبأى اشكال التقييم يأخذ به عند البيع هل على اساس القيمة الدفترية للاصول أم على أساس القيمة السوقية، وهل يمكن الأخذ بكل شكل على حده على اساس حاله بحاله أم ستوضع قاعده عامه تسرى على كل الوحدات الراجحه والخاسرة. ومن المعروف أن عملية تحديد سعر البيع هو أمر شائك، حيث إذا تم التقييم والبيع بسعر منخفض فهناك شبهه التواطؤ وتبديد الثروة وإن تم تحديدمرتقع فقد يكون في ذلك عزوف البعض عن عملية الشراء وخصوصاً صغار المدخرين في حالة البيع بالاسهم. ولا بد من الاشارة هنا إلى أن ارتفاع معدل التضخم قد يكون من الامور الشائكة عن تحديد السعر،

حيث من الممكن تقدير قيمة الأصول بأكثر من قيمتها وفى ذلك اضرار بالغ بعملية الاستمرار فى الاستثمار طويل الأجل ومتوسط الأجل السواء.

ج- فى حالة القيام ببيع الوحدات عن طريق الاسهم فى مزاد، قد يؤدي ذلك إلى استبعاد صغار المدخرين وعدم مشاركة العاملين فى ملكية الوحدات المباع. لذا فقد نأخذ بالتجربة الانجليزية السابق الإشارة إليها وذلك بتحديد نسبة معينة من الاسهم يتم بيعها بسعر محدد وغالباً ما يكون منخفض لصالح صغار المدخرين (المستثمرين) والعاملين بهدف توسيع قاعدة الملكية.

د- ضعف المؤسسات المالية التى تعمل على توجيه المدخرات إلى اسواق الأوراق المالية وكذلك محدودية الاعويه المالية التى يمكن أن يتم طرحها فى السوق. هذا بالاضافة إلى أن وجود معاملة تفضيلية (حوافز واعفاءات ضريبية) لصالح الاعويه الادخارية قد يضر بعملية الاكتتاب فى أسهم الشركات (الوحدات المباعة) ويؤدي إلى عزوف الافراد عن هذا الطريق.

و- عدم توافر الوعى الخاص بالتعامل فى اسواق الأوراق المالية والخوف من ضياع المدخرات فى طريق قد يكتنفه الكثير من المخاطر (تقلب اسعار الاوراق المالية) والرغبة فى الادخار الأمن البعيد عن المخاطره ولو كان بعائد أقل.

هـ- هل تتوافر رؤوس الأموال التى قد تصل إلى العديد من المليارات من الجنيهات اللازمة لشراء وحدات القطاع العام المراد بيعها؟

كل هذه المشاكل تجعل من الضرورة بمكان عدم الاندفاع نحو القيام ببيع القطاع العام دفعه واحدة وأيضاً أن يكون هناك تروى عند انشاء اسواق الأوراق المالية وعدم التسرع فى محاولة تطويرها والدفع بأى وعاء مالى نون دراسة كافي له، لأن هذا سيجرب عليه الكثير من الاضرار عما لو بقى القطاع العام على ما هو عليه. وبالرغم من ذلك لا بد من القيام بالتخلص من وحدات القطاع العام (التى هى فى الأصل نشاط يقوم بها القطاع الخاص بصورة أفضل) وان يتم ذلك من خلال طرحها فى سوق الاسهم مع توفير الضمانات اللازمة لنجاح هذه العملية. وقد يكون اللجوء لسوق الأوراق المالية لبيع وحدات القطاع العام فيه الكثير من المزايا منها:-

١- المساعدة على توسيع سوق الأوراق المالية وتشجيع صغار المدخرين (المستثمرين) على ارتياده فى حالة توفير عوامل الثقة والتشجيع من خلال تخفيض سعر الاسهم وتقرير اعفاءات وحوافز ضريبية للحائزين.

٢- ابعاد شبهه الربيه فى عمليات بيع وحدات القطاع العام فى حالة البيع بالمزاد مع تقرير قيود على الحيازات الاجنبية، فهذا يبعد نسبة التميز لصالح فئة معينه.

٣- احلال اشراف المساهمين والحافز الشخصى محل اشراف موظفين لا مصلحة مباشرة لهم، حيث تدار المنشأه على اساس الربحية التجارية الامر الذى يؤدى إلى ضرورة انتقاء عنصر الادارة ذات الكفاءة والقدرة على انجاح المؤسسة.

٤- تقليل التدخل السياسى من قبل الحكومة فى عملية اتخاذ القرار داخل المنشأه، الامر الذى يؤدى إلى التركيز على عملية كفاءة المنشأه وتطوير ادائها بما يحقق لها المكاسب المادية. فلا يعقل أن يتم نقل ملكية الوحدة الاقتصادية إلى القطاع الخاص دون نقل السيطرة على الادراه إلى الملاك الجدد وذلك بهدف تحقيق الكفاءة فى الاداء التى من الممكن أن تتم فى ظل قدر معقول من الاستقلال عن سيطرة الدولة.

وهناك بعض تجارب للدول النامية فى هذا الخصوص فمنها من نجح بدرجة معقوله ومنها ما هو متعثر، فمثلاً فى شيلي بدأت عمليات الخصخصة بدون وجود سوق أوراق مالية قوى ومع ذلك نجحت التجربة وساهمت فى نمو سريع وحقيقى لهذا السوق، كذلك قامت بخصخصة نظام الضمان الاجتماعى للموظفين من خلال تحويل عدد من الصناديق الحكومية المفلسه إلى صناديق ذات ادارة خاصه يسمح لها بحيازة الاسهم (١١). كذلك تمت عمليات طرح الاسهم بصورة واسعه كوسيله لتوزيع الملكيه على نطاق واسع فى كل من الفلبين وجاميكا ونفذت بنجاح. فى حين كانت عملية التخصصيه فى السنغال تتم ببطء وكان ذلك راجعاً إلى تشدد الحكومه على ضرورة توسيع قاعدة ملكية الاسهم بالرغم من ضعف الاسواق المالية وعدم وجود سوق للاوراق المالية وضعف الجهاز المصرفى وهو الاداة التى اقترحتها الحكومه لتكون بمثابة سوق مؤقتة وناشئة للاسهم (١٢). وفى مصر نجد ان قانون قطاع الاعمال رقم ٢٠٣ سنة ١٩٩١ عمد إلى تحويل القطاع العام إلى شركات قابضة تمثل حقوق ملكية (حوافظ أوراق مالىه) فى الشركات التابعه ويحق لها اللجوء لمصادر التمويل من خلال اسواق المال وطرح جزء من الاسهم للبيع (١٣). وقد تم فعلياً طرح وحدات من القطاع العام للبيع الكلى أو الجزئى ونجد ان ذلك يتم من خلال إما بيع جزء من اسهم الشركات إلى العاملين فى الشركات (اتحاد العاملين طبقاً لقانون سوق راس المال ٩٥ سنة ١٩٩٢) والباقى من المفروض أن يعرض للاكتتاب العام. وفى عملية بيع أخيره كما نشر عنها فى وسائل الاعلام (شركة البييسى كولا) وذلك يتضمن العقد مع المشترين الالتزام فوراً ببيع ١٠٪ من الاسهم للعاملين وطرح ٣٠٪ منها للجمهور خلال سنتين.

ومما تقدم نجد أن وجود سوق للأوراق المالية في مصر أمر هام خصوصاً أن لمصر تجربته رائده في نجاح هذا السوق ولم يوقفه سوى القوانين الاشتراكية وعمليات تحديد الارباح على الاسهم مما أدى لتدهور اسعار الاسهم وانهار السوق، لذلك فعملية انعاش السوق ممكن أن تتم بنجاح لو استطاعت الحكومة كسب ثقة المدخرين واصحاب رؤوس الأموال المصرية.

٢- الاطار النظري لسوق الاوراق المالية:

يعد سوق الاوراق المالية احد عناصر ثلاثة يتألف منها أسواق المال Financial Markets وأسوق المال هي عبارة عن تلك الاسواق التي يتم من خلالها انتقال الارصدة النقدية المتاحة ممن لديهم فائض (وهم المدخرين الذين يمثلون جانب العرض في السوق) إلى من هم في حاجة إلى تلك الارصدة (وهم المقرضين الذين يمثلون جانب الطلب). ويلاحظ أن هذه الاسواق تقوم بعملية توجيه للفائض المتاح من الارصدة النقدية ممن لا تتوافر لديهم الخبرة باساليب وكيفية فرص الاستثمار لمن لديهم تلك الفرص والاساليب (١٤).

وتنقسم اسواق المال إلى سوق النقود Money Market والتي من خلاله يتم التعامل مع أوعية ائتمانية قصيرة الأجل لا تزيد عن سنة واحدة وتتميز هذه الأوعية بانخفاض درجة المخاطرة فيها ويقوم الجهاز المصرفي بالدور الرئيسي في هذه السوق. وهناك سوق رأس المال Nonsecurities capital Market والذي يقوم بالتعامل في رؤوس الأموال لأجل طويله ومتوسطه ويعمل في هذا السوق بنوك الاستثمار وشركات التأمين والبنوك المتخصصة وصناديق المعاشات والادخار. (وفي هذه الحالة نجد ان هذه الجهات تقوم باقراض الغير بنفسها). والعنصر الأخير لاسواق المال وهو محل دراستنا ومحور اهتمامنا في هذه الدراسة إن شاء الله هو سوق الأوراق المالية securitees Market ، حيث يتم فيه تداول الأوراق المالية من اسهم shares وسندات bonds وهي يتعامل بها لأجل متوسطة وطويلة.

٢-١ ماهية سوق الاوراق المالية:-

كما سبق القول أن سوق الأوراق المالية يفتح المجال لتجميع المدخرات للاستخدام في المجال الاستثماري وذلك من خلال توجيهها لتكوين رؤوس الأموال اللازمة لانشاء مشروعات جديدة أو لزيادة حجم نشاط القائم منها وذلك في صورة اسهم وسندات. والجدير بالذكر أنه من الممكن لأي مدخر أن يوجه مدخراته إلى هذه السوق مهما تواضعت مدخراته وذلك عن طريق التعامل في سوق الاسهم والسندات إما مباشرة أو بطريق غير مباشر كما سيأتى بيانه. والاتجاه الحديث في هذا الشأن هو محاولة تنويع الاوعية في سوق الاوراق المالية بحيث تصبح

ممكنة وجذابه حتى لصغار المدخرين، حيث الهدف هو حشد أكبر كم من الموارد المالية بقدر اتساع قاعدة المدخرين وليس فقط حسب قدرتهم المالية. وعلى ذلك فإن أسواق الأوراق المالية تؤدي وظيفة اقتصادية هامة تتمثل في عملية تحويل الارصده النقدية من مجرد مدخرات متراكمة إلى استثمارات انتاجية تؤدي إلى توسيع القاعدة الانتاجية وزيادة فرص العماله وبالتالي خلق دخول جديدة تستخدم لزيادة الطلب على الانتاج وبالتالي تكون النتيجة مزيداً من فعالية الاقتصاد ومزيداً الرفاهيه الاقتصادية. وتتم عملية تحويل الارصده إلى الاستخدامات الانتاجية من خلال شراء المدخرين إما مباشرة أو بطريق مباشر للأوراق المالية التي يصدرها المقترضين وتسمى بالاوعيه المالية Financial instruments وتعتبر الأوراق المالية اصولاً بالنسبة لمشتريها، في حين تعتبر مطالبات على الدخل المستقبلية أو خصوم على المقترضين. وبهذه الوسيله تحدث عمليات تحويل مدخرات الأفراد إلى استثمارات حقيقية تعود بمردود جيد على الاقتصاد. ويمكن أن ندرك مدى أهمية هذه الوظيفة التي تقوم بها اسواق الأوراق المالية (كأحد عناصر سوق المال) عند غيابها عن بعض الاقتصاديات وخصوصاً النامية والتي يعجز القطاع العام بها عن القيام بالدور الذي كان ينتظر منه. ففي مصر وكما سيأتى بيان ذلك تراكمت المدخرات في قطاع البنوك الذي عجز عن استخدامها الاستخدام الأمثل، أو وجدت طريقها لبعض شركات توظيف الأموال التي خدعت واستولت على قدر كبير من مدخرات المصريين. ويعلم الله أنه كان من الصعب أن يحدث ذلك لو استمر سوق الأوراق المالية في مصر كما كان قبل القوانين الاشتراكية التي طبقت في مصر وأدت إلى كثير من المسالب الاقتصادية والتي نعانى من آثارها حتى الآن. وعلى ذلك يمكن القول أنه إذا وجدت سوق أوراق مالية ذات كفاءة ونشاط فإنها سوف تساعد على توفير العديد من الفرص الاستثمارية التي تؤدي إلى ارتفاع معدلات الانتاج وبالتالي تحسين معدل الاداء الاقتصادي وزيادة الرفاهيه الاقتصادية ككل.

ويقوم سوق الأوراق المالية على ثلاثة عناصر، أولها هي السوق أو المكان الذي يتم التعامل فيه بين المقترضين والمقرضين والذي غالباً ما يطلق عليه البورصة Exchanges، ثم السلع التي يتم التعامل بها في البورصات وهي الأوراق المالية securities (والتي يطلق عليها أيضاً الأدوات المالية - Financial instruments) وأخير القائمين بالوساطه بين المدخرين والمقرضين ويعرفوا بالوسطاء الماليين Financial intermediaries.

٢-١-١ هيكل سوق الأوراق المالية

يلعب سوق الأوراق المالية دوراً هاماً في توفير فرص التمويل طويله ومتوسطة عن طريق

طرح الأوراق المالية أو الاوعية المالية يصدرها من فى حاجة للارصدة النقدية فى السوق. وتتم هذه العملية من خلال احدى وسيلتين الأولى أن يقوم الافراد (المقرضين) بشراء الأوراق المالية التى تصدرها المشروعات أو الحكومه مباشرة أو يقوم بشراء هذا الأوراق من يعرف بالوسيط المالى لحاسبه ثم يبيعها للأفراد. لذلك نجد ان سوق الأوراق المالية ينقسم إلى سوقين، الأول ويعرف بسوق الاصدار أو السوق الأولى والآخر يسمى بسوق التداول أو السوق الثانوى.

السوق الأولى (سوق الاصدار) :- Primary Market

هى تلك السوق التى يتم من خلالها بيع الأوراق المالية المصدرة لأول مرة عن طريق الاكتتاب العام (١٥) وهو أما يكون عن طريق الجمهور وقد يتم عن طريق المؤسسات المالية الاستثمارية والتى غالباً ما يكون لها السيطرة على هذه السوق. فحينما تقرر إحدى الشركات أو المشروعات أنها فى حاجة لارصدة نقدية جديدة، فغالباً ماتلجأ فى ذلك لهذه المؤسسات المالية التى تقوم بأسداء النصح والتسويق للأوراق المالية المصدرة سواء كان ذلك فى صورة اسهم أو سندات. وتقوم هذه المؤسسات المالية بالاكتتاب فى هذه الاصدارات الجديدة للأوراق المالية ثم تقوم ببيعها مرة أخرى فى السوق الثانوى لتحقيق ارباحاً من فارق سعر البيع والشراء. ومن الجدير بالذكر ان الأصل استبعاد البنوك التجارية من القيام بمثل هذه العمليات نظراً لطبيعة البنوك التجارية كمؤسسات إيداع وأيضاً بسبب نسبة المخاطر الموجودة فى الأوراق المالية. مع ذلك نجد أن معظم القوانين المنظمة لعمل البنوك تسمح لها بإنشاء اقسام داخلها بالتعامل فى اسواق الاوراق المالية لصالح عملائها (١٦).

السوق الثانوى (سوق التداول) :- Secondary Market

هى تلك السوق التى يتم فيها إعادة بيع الاصدارات الأولى من الأوراق المالية والتى تم التعامل فيها فى السوق الأولى، وعلى ذلك فإن القائم ببيع الورقة المالية فى السوق الثانوى هو الذى يحصل على ثمنها وليست الشركة أو الجهة المصدرة لها، وذلك لانها لا تحصل على نقود الا فى حالة بيع هذه الاوراق لأول مرة فى السوق الأولى أو سوق الاصدار. والسوق الثانوى يقوم بوظيفتين هامتين:-

١- السوق الثانوى يجعل من السهولة بمكان القيام باعادة بيع الاوعية المالية (اسهم ، سندات) بهدف تجميع السيولة وهذا يجعل هذه الوعاء أكثر قابلية للتسييل. وامكانيه تسييل هذه الأوراق أو زيادة درجة سيولتها يجعلها أكثر قبولاً وجاذبية للتعامل فيها حيث يكون من السهل بيعها وتحويلها إلى نقود. ويمكن ضرب مثالا لذلك وإن كان مبسطاً، انه فى حالة رغبة احدى الشركات فى شراء أصل رأسمالى وارادت تمويل شرائه باصدار سند لمدة عشر

سنوات. من الصعب أن نجد من يريد الاحتفاظ بالسنة طيلة العشر سنوات ولكن هذا ما كان سيحدث في حالة غياب السوق الثانوى. ولكن مع وجود السوق الأولى نجد ان المشتري الأول سيكون متاكدا من امكانية بيع هذا السند فى السوق الثانوى وحصوله على السيولة مقابله بعد فترة يحددها طالت ام قصرت حسب حاجته للسيولة أو رغبته فى تحقيق ربح من وراء الورقة المالية، ولذلك فإن السوق الثانوى يقدم السيولة للاصدارات الأولى والتي تم التعامل فيها فى السوق الأولى.

٢- تساعد فى تحديد اسعار الأوراق المالية المصدره فى السوق الأولى حيث أن المشروعات التي تشتري الأوراق المالية من السوق الأولى سوف تدفع للجهة المصدرة ذلك الثمن الذى يمكن أن يقل عن سعر السوق الثانوى.

وعلى ذلك نجد أن هذه السوق (البورصة) تعمل على توافر سوق دائمة للتعامل فى الأوراق المالية طالما كانت السوق فى حالة عمل. ونلاحظ أن كلما كانت هناك اعداد كافية من البائعين والمشتريين مستعدين للشراء والبيع وان تسمح البورصة بالتعامل على المشكوف* كلما كانت البورصة سوق دائمة (١٧).

وطالما أن هذه السوق مستمره لابد وأن يترتب على ذلك

- سرعة التداول بين المتعاملين

- امكانية التعرف على اثمان الاوراق المالية فى كل لحظه.

- امكانية تحويل الاوراق المالية إلى نقود فى أى لحظه.

ويتم التداول عن طريق من اثنين:- (١٨)

١- طريق المفاوضة قيام كل وسيط باعلان اسعار العرض أو الطلب والتفاوض حولها للوصول لسعر أتمام الصفقة.

٢- عن طريق المزاد العلنى والذى يمكن من الوصول لأفضل الاسعار بالنسبة للبائع والمشتري.

والسوق الثانوى إما أن يكون منظما أو سوق رسمى حيث يلتقى البائعون والمشترون فى مكان واحد وحيث تكون لاوراق المتداوله فيه مسجلة ومستوفاه لشروط التبادل. وقد تكون هذه السوق غير منظمة أو غير رسمية حيث يتم التعامل فى هذه السوق فى الأوراق المالية غير المسجلة فى السوق الرسمية وتمتاز هذه السوق بسهولة التعامل فيها والتخفف من بعض

* يقصد بالتعامل على المشكوف أنه حتى فى حالة عدم وجود السلمة فى حيازه البائع وقت ابرام الصفقة فإن المشتري يعلم أنه سوق يحصل عليها نظرا لان البورصة سوق مستمرة.

الشروط التي يجب أن تتوافر في السوق الرسمية ويطلق على هذه السوق Over the coun-
ter. ونجد أن في حين تتم عمليات التعامل في الأوراق المالية داخل البورصة (السوق الثانوى
المنظم أو الرسمي)، تحدث عمليات التعامل في السوق غير المنظم (التعامل خارج المنصه) من
خلال مكاتب المتعاملين وسماسة السوق حيث لديهم البيانات الكاملة عن الأوراق المالية
المتعامل فيها واسهارها وفي الاغلب الاعم نجد أن هؤلاء يرتبطوا معا بشبكة معلومات من
خلال اجهزة الكمبيوتر تتيح لهم اجراء عملياتهم فوراً. (١٩)

٢-١-٢ الاوعيه المالية (الاوراق المالية)-

تعتبر الاوراق المالية هي السلعه التي يتم تبادلها في سوق الاوراق المالية، وهي صك يتم
اصداره لحصول الجهه المصدره له على الارصده النقديه التي تحتاجها. وهذه الصكوك تأخذ
صوره حصه في ملكية جماعيه لشركة أو مشروع ويسمى سهم، أو تأخذ صوره عقد اقراض
يقوم به شخص عام أو مشروع خاص ويسمى سند. ويلاحظ أن هذه الاوعيه الماليه تتقلب
اسعارها بصوره أكبر مما هو عليه الحال. بالنسبه للاوعيه في سوق النقد، وبالتالي فإن
التعامل في الأوراق المالية يحمل في طياته درجة من المخاطر تختلف من وعاء مالى لآخر
يسمى سند.

١- السند- Bond

تعتبر السندات من أكثر الطرق شيوعاً لحصول المشروعات الخاصه والحكومات على
المتاح من الارصده النقديه وهي عبارة عن اتفاق تعاقدى لمدة معينه وبمبلغ معين بين المقترض
والمقرض ويتعهد فيه الأول للثانى (الحائز للسند) بالقيام باجراء مدفوعات دوريه لصالحه طيله
مده حياة السند Maturity وهي عبارة عن قيمة سعر الفائدة المقرر على السند. مدة حياة
السند هي عبارة عن الوقت الذى يظل فيه السند قائماً قبل استهلاكه أى حتى ميعاد
استحقاقه، وبعد انتهاء مدة السند يتم سداد قيمته لحائزه.

والسندات إما يصدرها شخص عام كالنولة (وملحقاتها) أو شخص خاص (كشركة أو
مشروع) ومن الطبيعي أن تختلف السندات حسب مدة استهلاكها وسعر فائدتها ودرجة
المخاطر المتعلقة بكل منها. فالسندات التي تصدرها الدوله غالباً ما تكون طويلة الأجل تزيد
عن ١٠ سنوات وتخفض فيها سعر الفائدة نسبياً حيث انعدام عنصر المخاطرة تقريباً. في
حين ترتفع نسبة المخاطره فيما يتعلق بالسندات التي تصدرها الشركات بسبب قيام
احتمالات التعثر المالى ولذا نجد ان اسعار الفائدة على السندات التي تصدرها الشركات
اعلى من اسعار الفائدة على السندات الحكوميه. كذلك نجد أن بعض الشركات أو المشروعات

الخاصة تصدر ما يعرف بالسندات القابلة للتحويل لاسهم convertible bonds، هذه الخاصية يمكن أن تجعل هذا النوع من السندات أكثر جاذبية من بقية الانواع التي يمكن أن يتم تحويلها إلى اسهم، هذا بالإضافة للسندات ذات الفائدة المتغيرة. وعلى ذلك يمكن القول أن السندات من حيث العائد يمكن أن تنقسم إلى سندات يتم تحصيل سعر الفائدة المقروض عليها بصورة دورية طيلة مدة السند وهذه هي السندات العادية coupon bond والسندات المخفضة (discount bond - zero coupon bond) حيث يتم شراء السند بأقل من قيمته الاسمية (الفارق بين القيمة الاسمية للسند والمبلغ المدفوع فعلاً يمثل سعر فائدة مجمع) وبالتالي لا توجد مدفوعات دورية يحصل عليها حائز السند طيلة مدة هذا السند بل يحصل على قيمته في نهاية المدة. ولقد شهدت اسواق الاوراق المالية المتقدمة ذات الكفاءة تطوراً كبيراً في الاعوية المالية المتاحة، فهذه الاعوية شأنها شأن أى سلعة تكون محلاً للتطوير والابتكار لكي توفى بحاجات مستهلكيها وتزيد من ربحية المتعامل فيها، فهي لا بد وأن تؤدي إلى ربحية الحائز لها والوسيط المالي. وكان السبب الرئيسي في ذلك هو تقلبات اسعار الفائدة التي تؤدي إلى عدم التيقن من عوائد الاستثمار وهذا ما يعرف بمخاطر سعر الفائدة. لذلك نجد ان العديد من المؤسسات المالية ابتكرت سندات تتغير فيها سعر الفائدة حسب سعر الفائدة السائد في السوق والذي غالباً ما يستخدم سعر فائدة إئونات الخزانة للاسترشاد به (٢٠) كذلك انشأت السوق الأجل للأوراق المالية بهدف تجنب مخاطر تقلب اسعار الأوراق المالية أو اسعار الفائدة ويطلق عليها عقود المستقبلية، حيث تتم هذه العمليات عن طريق أخذ مراكز في السوق الأجل (عكس) المركز الفوري أو الحالي للمتعامل في السوق. كذلك هناك عقود الخيار وتهدف أيضاً لحماية المتعامل من التقلبات المستقبلية ولكن عن طريق عقد يعطى مالكة الحق في شراء أو بيع كمية من الأوراق المالية بسعر محدد مقدماً مقابل علاوة يتم دفعها للبايع ويكون هذا العقد سارياً طول مدته، وهنا يلاحظ أنه في حالة ارتفاع السعر فإن المشتري سوف يربح فرق السعر الذي باع به وبين السعر المشتري به وما يخسره هو العلووة (مبلغ) المدفوعه للبايع اما في حالة انخفاض السعر فله ان يتراجع عن اتمام الصفقة ولا يخسر سوى هذه العلووة المدفوعه للبايع (٢١).

ب- الاسهم: Share

عبارة عن حصة في راس مال الشركة أو المشروع حيث يقسم راس المال إلى عدد متساو من الاسهم، حيث تكفل هذه الحصة حصة مساوية لنسبة السهم إلى راس المال وفي اصول الشركة بالاضافة إلى حصة في ارباح الشركة. فمثلا لو كان عدد الاسهم المصدره

١٠٠٠ سهم، بالتالى يكون لهذا السهم حصة تساوى ٠.٠١ . من دخل الشركة الصافى (الدخل بعد حساب التكاليف والضرائب) ونفس الحصة من أصولها . على ذلك يقدم السهم لحائزه مدفوعات نورية فى صورة ارباح (إذا كانت الشركة محققة لارباح)، وكذلك يعتبر من الأوراق المالىة طويله الأجل حيث لا توجد مدة محده لبقاء للسهم (حيث يبق طالماً الشركة قائمة). والاسهم تتعد أوصافها فمنها الاسهم الاسمية وهى صاحبة القاعدة العريضة فى راس مال الشركة وهناك الاسهم الممتازة، هذا بالإضافة للاسهم لحامله.

وكما هو معروف ان الارباح الموزعة على الاسهم لا تتم الا بعد استيفاء حقوق الغير والتى من ضمنها الفوائد المقرره على السندات التى تصرف بغض النظر عن ربحية الشركة المصدرة لها من عدمه. ونجد أن أغلب الشركات والمشروعات تعتمد إلى تمويل مؤسساتها من خلال اصدار السندات (خصوصاً إذا كانت هذه الشركات تتمتع بوضع مالى قوى ومضمون) حتى لا توسع قاعدة المشاركة فى الملكية ومن ثم يقل نصيب الاسهم من الارباح، ومن الممكن أن يترتب على ذلك انخفاض القيمة السوقية له. هذا بالإضافة إلى استفادة السهم من توسع المشروع من خلال ارتفاع نصيبه فى أصول الشركة فى حالة زيادتها وأيضاً فى معدل الارباح المتحقق. وكما هو معروف أن الأغلب الأعم من اصدارات الاسهم تكون أسميه ولكن هناك أيضاً الاسهم لحامله والتى لاتخضع فى الغالب لنفس قيود الاسهم الاسمية عند تداولها حيث ان الحيازة تعتبر سند ملكيتها، فنجد أن غالباً ما يتم تداول هذه الاسهم من خلال سوق التعامل خارج المنصة (OTC). ولذلك نجد ان هذا النوع من الاسهم لا يتجاوز نسبة محده من راس المال للمشروع ويختلف الأمر من تشريع لآخر (٢٢).

٢-١-٣ الوسطاء المالىيون-

٢-١-٣-١ أهمية الوسطاء المالىين-

إن كان لابد لاسواق الأوراق المالية من سوق وأوعيه مالىة فلا بد لها لكى يكتمل عملها بصورة سليمة من توافر الوسطاء المالىين، حيث هم العنصر الفاعل فى التقريب والتوسط ما بين طائفة المدخرين وطائفة المقترضين، ويعرف هذا الاسلوب بالتمويل غير المباشر ومن خلال هذه العملية يقوم الوسطاء المالىون بتحقيق ارباح. ولا يقتصر دور هؤلاء على الوساطة بين كبار المقرضين والمقترضين بل نجد أنهم يقوموا بتجميع المدخرات من صغار المدخرين مقابل عائد معين حسب نوع الوعاء المالى المتعامل فيه ويقوموا بإقراضها إلى صغار المقترضين ومما هو معروف أن التعامل فى اسواق الأوراق المالية ذات تكاليف قد لا يستطيع تحملها صغار المدخرين والمقترضين حيث أن ابرام الصفقات يحتاج إلى ضرورة توافر

معلومات هامة عن الورقة المالية ومصدرها أو القدره الماليه للمقترض على الرد. وهذا الأمر قد يخرج عن امكانية صغار المدخرين أو قد يكلفهم الحصول عليها الكثير من الجهد والمال، ولهذا نجد أن الوسيط المالي يمكن أن يقوم بذلك نيابة عن هؤلاء بتكاليف أقل مما لو قاموا بها منفردين فمن المعروف أن هؤلاء الوسطاء يمكنهم القيام بشراء كميات كبيرة من الأوراق المالية مما يقلل من تكاليف التداول وبالتالي يمكنهم أن يجعلوا تكاليف الصفقة أقل بالنسبة للمدخرين كل على حدة (٢٣)، كذلك ليس من السهل على بعض رجال الاعمال أن يلجأوا مباشرة لسوق الأوراق المالية للاقتراض من خلال اصدار سندات وذلك لعدم معرفة السوق والافراد بهم بالتالي لا بد من وجود الوسطاء الماليين لحصول هؤلاء على مصادر لتمويل استثماراتهم، في نفس الوقت الذي يكون فيه من الأفضل لصغار المدخرين أن يلجأوا للوسيطه الماليه لعدم قدرتهم على الاختيار بين الأفضل من الأوراق المالية والابتعاد عن الأوراق التي ترتفع فيها نسبة المخاطرة.

٢-٣-١-٢ الوسطاء الماليون في سوق الأوراق المالية:

كما سبقت الإشارة إلى أنه في عمليات التمويل غير المباشرة حيث يتم الجمع بين المقترضين للارصده والمقرضين لها عن طريق الوسطاء الماليين. وهؤلاء يلعبون دوراً هاماً في الاقتصاديات المتقدمة والتي لديها أسواق أوراق مالية نشيطة وذات كفاءة عالية، حيث هم الاساس في عملية توجيه الموارد المالية إلى الاستثمارات المختلفة والتي يلجأ المستثمرين لتمويلها عن طريق سوق الأوراق المالية، وزادت من أهميتهم قدرتهم على تقديم اشكالاً جديدة من الأوعيه المالية والتي تسد حاجة كل من المدخرين والمستثمرين (المقترضيين) وتعمل على حمايتهم بقدر الامكان من التقلبات التي من الممكن أن تعترى السوق.

في هذا الصدد سوف نفرق بين المؤسسات التي تقوم بدور الوساطة في سوق الأوراق المالية من خلال الحصول على الأرصده النقدية مقابل إصدار ضمانات (سواء في صورة أسهم أو سندات) ثم يتم استخدام هذه الارصده النقدية في التعامل في الأصول المالية وبين هذه التي تحصل على الأرصده عن غير طريق إصدار أوراق مالية ولكنها تستعمل مالىها من أرصده في التعامل في أسواق الأوراق المالية.

أولاً المؤسسات التي لا تحصل على أرصدها بناء على إصداراتها المالية:

تعتبر كل من بنوك الاستثمار والسماصرة من الوسطاء في سوق الأوراق المالية وممن لهم قدره كبيرة في عملية تحويل الأرصده النقدية من المدخرين إلى المقترضيين، فنجد أن بنوك الأستثمار تساعد في عمليات البيع الأولية للأصدرات الجديدة في السوق الأولى في

حين نجد السماسرة يساعون في عملية تداول الأوراق في السوق الثانوى والتي تتم فى جزء منها فى البورصة والأخرى يتم خارج المنصة (over the counter).

١- بنوك الإستثمار investment banks

بنوك الاستثمار لا تقبل الودائع ثم تقوم بعد ذلك بإقراضها بصورة أو أخرى، إنما فى الأساس تعمل فى أسواق الأوراق المالية خصوصاً أسواق الأصدار. فعند ترغيب إحدى الشركات فى الإقتراض (الحصول على أرصدة نقدية) فهى تلجأ فى الأغلب الأعم إلى بنك الاستثمار لمساعدتها فى تصريف الأوراق المالية المصدرة. ويتم ذلك من خلال تقديم النصيحة عما هو أكثر مناسبة لظروف الشركة وظروف السوق فى عملية إصدار اسهم أم سندات؟ فى حالة إصدار سندات يقدم البنك النصيحة حول مدة السند وسعر الفائدة المقرر له. بعد ذلك يقوم البنك بمفرده أو مع غيره من البنوك بالاككتاب فى الورقة المالية المصدرة، ويقوم بذلك بمفرده إذا كانت قيمة الأوراق المصدرة قليلة أما إذا كانت كبيرة فنجد أن أكثر من بنك استثمارى يقوم بالاككتاب وذلك حتى تتوزع المخاطرة بالنسبة للورقة المالية. بعد ذلك يقوم المكتتبين بعرض وإعادة بيع هذه الأصول فى السوق الثانوى للمشتريين من الأفراد أو البنوك أو شركات التأمين وصناديق الاستثمار.

ب- سماسرة وتجار الأوراق المالية Brokers and dealers

يقوم سماسرة وتجار الأوراق المالية بدورهم فى السوق الثانوى (سوق التداول)، حيث يقوم السمسار بدور الوسيط فى عمليات بيع وشراء الأوراق المالية (بين البائع والمشتري) ومقابل ذلك يحصل على عمولة. فى حين نجد أن تاجر الأوراق المالية يقوم بالاتصال بالبائعين والمشتريين كمشتري وبائع للأوراق المالية بسعر معين لحساب نفسه. فهو يقوم ببيع الأوراق المالية بأعلى من ثمن شرائها وبالتالي هامش الربح ناجم من فرق سعري الشراء والبيع لذا نجد أنه يتحمل لمخاطر تقلب اسعار الأوراق المالية نظراً لتعامله فيها لحسابه.

ويلاحظ أن الاتجاه الحديث هو الجمع فى كثير من المؤسسات المالية للوساطة بين نشاط السمسرة والتجارة وبنوك الاستثمار.

ثانياً المؤسسات التى تحصل على (رصدة عن طريق الإصدارات المالية)-

١- صناديق الاستثمار Mutual Funds

تحصل صناديق الاستثمار على الارصدة النقدية التى تحتاجها فى مباشرة أعمالها المالية عن طريق تجميع الارصدة المتاحة لصغار المستثمرين مقابل حصولهم على أسهم تصدرها هذه الصناديق، ويتم استخدام الارصدة ا لجمعة عن طريق الصناديق فى شراء الأوراق

المالية (سواء أسهم وسندات) بكميات كبيرة مما يجعل تكلفة الصفقات صغيراً نسبياً فى نفس الوقت الذى ينوع فيه الصندوق من حافظته المالية (٢٤). من خلال هذا الوسيط المالى يتاح لصغار المدخرين أن يتحولوا لمستثمرين حيث يمثل السهم حصة شائعة فى أصول الصندوق التى تتكون أساساً من محافظته المالية المتنوعة. وهكذا نجد أن الفرد يبتعد عن شبح المخاطرة بمدخراته فى سوق الأوراق المالية خصوصاً إذا كان ليس لديه خبرة فى هذا المجال، فى نفس الوقت يستفاد من إرتفاع الربحية الناجمة عن تنوع المحفظة المالية للصندوق ويتم تقييم السهم فى صناديق الاستثمار على أساس قيمة أصوله، وبالتالي فإن الأسهم التى يحملها الافراد وغيرهم والخاصة بصناديق الاستثمار تقل درجة المخاطره فيها نتيجة لتنوع الأصول التى تحوزها.

ب - شركات التمويل . Finance Companies

تقوم أساساً هذه الشركات على تجميع الأرصدة النقدية من خلال إصدار أوراق مالية (أسهم - سندات) ويتم تداولها فى سوق الأوراق المالية كأى ورقة عادية ولكن الاختلاف هنا أن هذه الشركات لا تستخدم هذه الارصدة فى التعامل بالأوراق المالية فى السوق بل تستخدم فى ترتيب أقراض مباشر لأغراض استهلاكية للأفراد أو لتمويل المشروعات الصغيرة (٢٥). وبالتالي نجد أن هذه الشركات كوسيط مالى تعمل على تجميع كميات كبيرة من المدخرات لتقوم بإقراضها فى شكل قروض صغيرة تحصل منها على فوائد تستخدم فى خدمة الأوراق المالية التى تصدرها هذه الشركات.

ثالثا الوساطة المالية القائمة على الادخار التعاقدى:-

١ - شركات التأمين . Insurance Companies

تحصل شركات التأمين على مواردها من خلال المدفوعات الدورية التى يقوم بها المؤمن لديها وهى فى الأغلب الأعم تستخدم جزء هام من مواردها تلك فى الاستثمار فى الأصول المالية (الأسهم والسندات) والأرباح الناجمة عن مثل هذه الاستثمارات يتم استخدامها جزئياً فى القيام بالمدفوعات الازمة عند حدوث واقعة التأمين. وتعتبر شركات التأمين من الوسطاء المالىين الهامين فى مجال تنشيط وتعزيز التعامل فى سوق الأوراق المالية حيث أن قدرتها المالية كبيرة وبالتالي تزداد قدراتها على تنوع محافظتها المالية.

ب - صناديق المعاشات والتأمين الاجتماعى . Pension Funds

تحصل أيضاً هذه الصناديق على مواردها النقدية عن طريق مدفوعات دورية يقوم بها المستفيد من خدمات الصندوق (سواء كان معاش عند سن معينى أو عند حدوث عجز يمنع

صاحبه عن العمل). ويتم استخدام وتوظيف هذه الموارد فى الاسواق المالية وتتميز هذه الصناديق بقدرتها على جولة استثمارات مع الفترات الزمنية الواجب القيام فيها بمدفوعات لصالح الاعضاء وبالتالي تستطيع الاستثمار فى سوق الأوراق المالية على مدى متسع وبالتالي تعتبر من المتعاملين الهامين فى الاسواق المالية والمنشطين له.

٢-٢ كفاءة سوق الأوراق المالية:-

كفاءة سوق الأوراق المالية تلعب دوراً هاماً فى عملية تمويل الاستثمارات والتقدم الاقتصادى، ومع هذا لا بد من الإشارة إلى أن تمويل الاستثمارات والتقدم الاقتصادى يعتمد لحد ما على وجود سوق الأوراق المالية. فمثلاً فى دولة مثل ألمانيا نجد أن الجهاز المصرفى هو الممول الأول للاقتصاد الألمانى مع وجود سوق صغيرة للأوراق المالية على عكس كل من الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة حيث يلعب هذا السوق دوراً كبيراً لا يمكن اغفاله فى تحقيق هذا الهدف (٢٦) وطبقاً لاسلوب البحث سوف نتناول مدى كفاءة أسواق الأوراق المالية بعيداً عن مناقشة التساؤل حول ضرورة أو عدم ضرورة هذه الأسواق لنجاح العملية الاقتصادية.

ومن خلال الطرح الوارد لمسألة كفاءة أسواق الأوراق المالية هناك معايير عدة لقياس مدى كفاءتها ولذلك فقد حاولنا أن نقدم تجميع منطقى لهذه المعايير من خلال عناصر السوق نفسه. هذا مع الأخذ فى الاعتبار أن هناك عوامل خارجية قد تؤدي إلى تدهور كفاءة سوق الأوراق المالية وخصوصاً السياسى منها، ذلك كما حدث فى بعض الدول التى أخذت فى الستينات بمبدأ التحول الاشتراكى فاصدرت قوانين التأمينات والقرارات المحددة للأرباح الموزعة على الأسهم وكذلك وضع حدود ضيقة للفائدة على السندات. وهذا من شأنه إن يؤدي إلى تدهور إن لم يكن توقف عمل سوق الأوراق المالية وبالتالي إنعدام كفاءتها. على ذلك نجد أن توافر كفاءة سوق الأوراق المالية يتوقف على ضرورة وجود آليات تتسم بالكفاءة لتعبئة المدخرات وتوجيهها التوجيه السليم من خلال سوق تنافسية تؤدي إلى تدفق رأس المال بصورة مناسبة لأفضل الاستخدامات كفاءة بتكلفة وساطة منخفضة (٢٧). وطالما كانت عناصر السوق تنحصر فى الأوعية المالية المصدرة وجهات إصدارها والوسطاء فيما بينها، إذن لا بد وأن كفاءة السوق نابعة من كفاءة هذه العناصر الثلاثة بالإضافة لعنصر خارجى وهو ضمان الرقابة على السوق بصورة لاتتضمن تفريطاً لصالح أحد العناصر وفى نفس نون تعقيد الأمور بدون مبرر.

٢-٢-١ اتساع سوق الأوراق المالية:-

فى هذا الصدد يقصد باتساع السوق تنوع الاوعية المالية المصدرة وزيادة اصداراتها كميأ بحيث يمكن أن تتناسب مع دخول المدخرين، هذا بالإضافة إلى زيادة عدد المشاركين فى السوق من الجهات المصدرة لمثل هذه الأوراق سواء حكومة أو شركات أو مؤسسات تقوم على عملية إصدار الأوراق المالية. بالتالى نجد أن هذا الأمر ينحصر فى الورقة المالية المصدرة والجهة المصدرة للورقة.

٢-٢-١-١ الاوعية (الأوراق) المالية:-

أ- سواء كان الامر يتعلق بسند أو سهم لايد وأن يؤدي ذلك إلى توجيه سليم للموارد المالية المتاحة وذلك من خلال تعبير هذه الأوراق المصدرة عن تنوع أوجه الاستثمار الانتاجى بما يفيد الأقتصاد القومى. فالأوراق المالية هى وسيلة لتمويل استثمارات جديدة أو التوسع فيما هو قائم وبالتالي لايد وأن تكون هذه الاستثمار تسميع لعملية توسيع النشاط الانتاجى بما يحقق الأهداف الاقتصادية الكلية للاقتصاد. وتفسير ذلك لدينا أن كفاءة سوق الأوراق المالية لاتنحصر فى الكفاءة الذاتية للسوق ولكن يجب أن تتعداها لكى تؤتى هذه الكفاءة ثمارها بالنسبة للاقتصاد ككل. لكى تكون عملية التمويل ذات كفاءة لايد وأن تؤدي أيضاً إلى خدمة الأهداف الاقتصادية من خلال تنويع وتوسيع قاعدة الانتاج سواء كان مادياً أو خديماً.

ب- وإن كانت الأوراق المالية يجب أن تؤدي هدفها بالنسبة للاقتصاد القومى فلايد وأن تؤدي الحافز الذاتى لكل من المصدر والحائز لها، وإن كنا نرى أن الحافز المتحقق للمصدر يتم من خلال الزيادة فى الاكتتاب (أو التداول) بالنسبة لوعائه المالى المصدر حيث يتحقق لديه التمويل. فى حين الحافز الذاتى للمكاتب أو لحائز الورقة من خلال قدرته على تعظيم العائد سواء مباشرة عن طريق شراء الأسهم أو بطريقة غير مباشرة من خلال صناديق الاستثمار وصناديق التأمين والمعاشات. وفى هذا الصدد لايد من مراعاة عدة أمور منها:

١- أن تكون تكلفة الاكتتاب أو التداول غير باهظة وخصوصاً بالنسبة للمصاريف الادارية فى حالة الاكتتاب وأيضاً بالنسبة لعملية عمولة السمسرة التى من خلالها يحوز الورقة المالية، وهذا مايعرف بالكفاءة التبادلية Transaction efficiency حيث ترمز لنسبة تكاليف التبادل وعمولات السمسرة. ويلاحظ هنا العلاقة العكسية بين الكفاءة التبادلية وهذه النسبة فتزيد الكفاءة التبادلية فى حالة انخفاض هذه النسبة والعكس صحيح(٢٨).

٢- يتحقق للحائز القدرة على تعظيم العائد فى حالة انخفاض درجة المخاطرة التى تحملها الأوراق المالية ونجد أن الأغلب الأعم من الحائزين لهذه الأوراق المالية (خصوصاً فى

الدول النامية) ليس لديهم القدرة الكافية على المعرفة التامة بدرجة أمان الاستثمار المالى ولذلك نجد أن الامر هنا يتعلق بداءة بالوسيط المالى وقدرته على تقليل وتوزيع المخاطر بالنسبة للحائزين من الأفراد لمختلف الأوراق المالية. ويلاحظ أن عدم توافر الأمان (زيادة درجة المخاطره) بالنسبة للأوراق المالية يدفع المدخرين وخصوصاً صغارهم إلى الهروب إلى الأوعية الأكثر أماناً وخصوصاً الایداعات الادخارية فى السندات الحكومية المضمونة وهذا سيؤدى إلى انحصار التعامل فى الأوراق المالية الأخرى.

٢- تلعب الحوافز والاعفاءات الضريبية على عوائد الأوراق المالية دوراً هاماً فى مدى جاذبية التعامل فى الأسواق محل البحث فلا بد وأن تنقسم قوانين الضرائب بمعدلات الضريبة لى تراعى العامل الشخصى للفرد سواء كان منتجاً أو مدخراً فليس من المعقول أن تصدر الضريبة النسبة الكبرى من ربحية الفرد المنتج أو من عائد المستثمر فى الأوراق المالية. وفى هذا الصدد يجب أن تتمشى الضرائب على الأوراق المالية مع السياسة الاقتصادية للدولة بحيث أن تعطى ميزة تفضيلية للمستثمر عن طريق الأوراق المالية لأن فى ذلك توجيه وتمويل وتوسيع المجالات الاستثمارية مع الأخذ فى الاعتبار الأيوى ذلك للاضرار بسوق النقد (الاقراض قصير الأجل)

ج- لى نشط سوق الأوراق المالية لا بد من توافر العوامل اللازمة لاستمرار تداول الأوراق المالية وكثرة عدد المشاركين فى عمليات التداول حيث تضمن الحصول على أكبر قدر من المدخرات فهذه الاستمرارية تعطى الثقة للمتعاملين فى السوق وبالتالي تزيد من مشاركتهم وتشجع غيرهم على المشاركة (٢٩). وهذا الأمر يعكس درجة الكفاءة الهيكلية فى السوق Structural efficiency حيث عدد المشتركين فى السوق من مقترضين ومستثمرين ونجد أن العلاقة طردية بين زيادة عدد المشتركين فى السوق ومدى كفاءته (٣٠).

٤- وكما سبق القول أن عملية تداول الأوراق المالية إما تتم عن طريق المفاوضة أو المزاد داخل البورصة، وهنا لا بد من الإشارة إلى ضرورة اتمام عملية التداول دون تعقيد مع الاحتفاظ بتطبيق القواعد النظامية المعمول بها فى السوق حتى تتجنب اية عمليات خداعية تضر بمصلحة المتعاملين فى السوق، حيث أن هذا الأمر من المعناصر الأساسية لحماية المستثمرين. وفى الأغلب الأعم تصدر قوانين أو تنظيمات معينة بكيفية وطرق التداول ونحن نرى أن ذلك يتفاوت فى درجة الانضباط طبقاً لمدى نظاميه السوق وطول فترة العمل فيه.

و- استقرار الاسعار التى يتم بها تداول الأوراق المالية أمر فى غاية الأهمية حيث أن عدم تحقق ذلك سوف يقلل من كفاءة السوق، لان الارتفاع السريع فى الأسعار يؤدى إلى

انهيار البورصة كما يحدث تماماً فى حالة هبوط الأسعار فجاءة (٣١). فلا بد من ملاحظة الأسعار فى اسواق التداول حتى يتم تجنب عمليات المضاربة الضارة والتي تهدف إلى تحقيق مكاسب خيالية لحساب بعض المتعاملين فى السوق وذلك على حساب الآخرين. ونحن نرى أن عملية الملاحظة أو الرقابة لتشوهات الأسعار فى سوق التداول لاتعتبر مثبط لعمليات التداول بل هى مدعم لها إذا ما أحسنت القيام بها من قبل المتخصصين فى السوق وعلى أسس عملية سلمية ومقدرة تامة على التنبؤ وتحليل أوضاع السوق ويكون ذلك عن طريق دراسة الأوضاع المالية السائدة فى جهة الأصدار وتبين هل التقلبات السعرية فى الورقة المالية نتيجة تغيرات اقتصادية حقيقية أم هى وليده للتلاعب وخلق دوافع غير صحيحة بالسوق.

٢-٢-٢ تعدد الأوراق المالية

يشترط لاستمرار السوق فى التعامل ولزيادة وتعدد الأوعية المالية محل التعامل، أن تكون هناك تعددية فى جهات اصدار الأوراق المالية سواء مشروعات خاصة أو شركات مختلطة (بحكم النظام الاقتصادى السائد). فتعدد وزيادة الأوعية المالية لن يكون الا إذا كان هناك عدة جهات محتاجة للتمويل عن طريق السوق وبالتالي سوف تعمل على المنافسة فيما بينها على اجتذاب الفوائض النقدية لدى المدخرين عن طريق تقديم أوعية مالية قادرة على اجتذاب هذه المدخرات. ولكى يتم ذلك وخصوصاً فى الدول النامية التى تحاول اصلاح الهياكل التمويلية لمختلف مشروعاتها لابد أن تشجع هذه الدول القطاع الخاص على ارتياد مجال التمويل عن طريق اسواق الأوراق المالية وذلك من خلال الاعفاءات والحوافز الضريبية فى هذا المجال. كذلك يجب افساح المجال لهذه المشروعات الخاصة عن طريق البعد عن التعقيدات الإدارية البيروقراطية التى قد تكون عامل طرد وليس عامل جذب لرؤوس الأموال خاصة الوطنى منها. هذا بالإضافة إلى ضرورة تفضيل هذه المشروعات الوطنية عند التجائها لمصادر التمويل الوطنية لان وكما هو معروف أن المشروعات الاجنبية يكون لديها قدرة أكبر على اجتذاب رؤوس الأموال الوطنية. هذا كله لايتعارض مع حماية المدخرين من المحاولات العابثة من جانب البعض وذلك من خلال اجراءات الاشراف على السوق التى سوف نتناولها فيما هو أت.

٢-٢-٣ الاشراف على سوق الأوراق المالية

لضمان كفاءة عمل سوق الأوراق المالية لابد وأن يتسم بالنظامية وضمان عدم الاضرار العمدى بمصالح المستثمرين وهذا أمر غاية فى الأهمية ومن شأنه أن يزيد كفاءة السوق وليس تعويقها. ونجد هذا الأمر يتم فى أكثر الدول أخذاً بنظام السوق الحر وأكثرها اعتماداً على

أسواق الأوراق المالية فى تمويل المشروعات المختلفة، فنلاحظ أن هذا السوق يخضع فى الولايات المتحدة الأمريكية إلى تنظيم دقيق ورقابة فعالة أكثر من أى قطاع اقتصادى آخر، فالقوى السياسية تشجع الحكومة على أن تلعب مثل هذا الدور الهام لتحقيق هذا الهدف (٣٢).

وهناك شبه اجماع من جانب خبراء اسواق الأوراق المالية من أن الرقابة والاشراف على السوق تتحقق بصورة فعالة إذا توافر عدد من الشروط من أهمها.

١- توافر المعلومات الكاملة للمستثمرين :-

من المشاكل التى تواجه المستثمرين فى أسواق المالية مدى أمان الاستثمار ومدى درجة المخاطرة فيه، وهذه المشكلة ليست باليسيرة بالنسبة للأفراد العاديين فمن الصعب (إلا على خبير) أن يحدد درجة المخاطرة بالنسبة لورقة مالية وهل يعتبر الاكتتاب فيها أو تداولها آمن من عدمه. فالمستثمرين (الأفراد) العاديين فى هذا السوق لا يكتفوا فى الأغلب الأعم بالمعلومات التى تقدمها لهم الشركات المصدرة للأوراق المالية بل يتطلب الأمر لزيادة ثقتهم أن تتدخل الحكومة لدى الجهات المصدرة للتأكد من سلامة البيانات والمعلومات التى تنشرها على المستثمرين. فمثلاً نجد القانون الأمريكى الصادر فى سنة ١٩٣٣ (٣٣) والخاص بالأوراق المالية وإنشاء لجنة البورصات والأوراق المالية الأمريكية يتطلب أن تفصح الشركات المصدرة للأوراق المالية عن المعلومات السليمة حول مبيعاتها وحجم أصولها وأرباحها على الأفراد فى حالة طرحها الأوراق المالية. كذلك يحرم على كبار المساهمين والمؤسسين فى الشركة أن يتخذوا أى إجراء تجارى من شأنه أن يحدث تغير غير سليم لاسعار الأوراق المالية التى تصدرها. كذلك يحرم عليهم القانون إنشاء أو تسريب بعض المعلومات الهامة عن أوضاع الشركة لبيت مالى أو متعامل معين فى البورصة مما يمكنه من تحقيق مراكز مريحة فى السوق دون أن يتوافر ذلك لغيره من المتعاملين فى السوق. فالمعلومات الخاصة بأوضاع الشركة والتى يمكن أن تؤثر على أوراقها المالية المتداولة فى السوق من حق كافة المتعاملين فى السوق وحائزى هذه الأوراق أن يعلموها وتكون من متاحة للجميع وليس لفرد معين أو بيت مالى معين حتى يستفيد منها لتحقيق أرباحاً غير عادية من ورائها. وبالتالي فإن القانون يقدم الحماية الكافية للمستثمر من خلال الزام الشركات بالافصاح عن كافة البيانات التى تهم المتعاملين فى أوراقها المالية المتداولة فى السوق، وكذلك عن طريق تحريم إجراءات من جانب كبار المساهمين أو المؤسسين وتكون شأنها الاضرار بالمستثمرين فى أوراقها المالية. وهذه الحماية فى واقع

الأمر ليس من شأنها تعويق السوق عن أداء مهمته بل هي عامل دفع لمزيد من ممارسة السوق لعمله بكفاءة.

ب- التأكيد على سلامة موقف الوسطاء الماليين :

تتأكد الحماية الخاصة بالمستثمرين والارصدة النقدية التي يقدموها للوسطاء الماليين من خلال التأكد من سلامة موقف الوسيط نفسه. ويتم ذلك عن طريق تأكيد اتخاذ عدة اجراءات:-

أ- أن عملية القيام باعمال الوساطه الماليه لايمكن أن تتم بالا بعد أخذ موافقة صريحة من الجهات المختصة التي تقوم بفحص موقف الفرد أو الشركة الراغبة في القيام باعمال الوساطة.

ب- اتباع قواعد محاسبية معينة حتى لا تتعرض حقوق المستثمرين للتهديد والضياح، كذلك اخضاع الدفاتر المحاسبية لهم لعملية مراجعة دورية من أجهزة معينة لبيان صحتها.

ج- هناك بعض القيود على الأصول المالية المصرح للوسطاء الماليين بحيازتها وذلك لضمان السلامة الخاصة بأموال المستثمرين لدى هؤلاء الوسطاء (صناديق الاستثمار والمعاشات والتأمينات وغيرها)، وقد تكون بعض هذه القيود خاصة بحيازة هؤلاء الوسطاء لبعض الأصول المالية التي ترتفع فيها درجة المخاطرة أو على الأقل بتحديد نسبة معينة منها يمكن حيازتها حيث أنها تتعرض لمخاطر تقلبات الأسعار ومن ثم تعرض حقوق المستثمرين للضياح. ويلاحظ أن الأقلب الأعم من التشريعات المالية تحرم على البنوك التجارية حيازة الأسهم لصالحها وإن كانت ترخص لها بالتعامل فيها لحساب عملائها وذلك حتى لا تتعرض الايداعات للخطر بسبب التقلبات في أسعار الاسهم.

د- من الممكن قيام بعض صناديق التأمين على حقوق المستثمرين لدى وسطائهم الماليين كما هو الحال بالنسبة للتأمين على الودائع في البنوك التجارية عن طريق حقوق التأمين على الودائع ويمكن أن تخضع صناديق التأمين على حقوق المستثمرين لدى الوسطاء الماليين لنفس ضوابط صناديق التأمين على الودائع(٢٤)

٣- سوق الأوراق المالية في مصر

عرفت مصر سوق الأوراق المالية منذ فترة طويلة وتطور بها العمل لدرجة مقبولة جداً بل أنها اصبحت من الأسواق المعروفة في العالم بكفاءة عملها واستمر وضعها إلى أن قامت الثورة بإصدار القوانين الاشتراكية الخاصة بتأميم الشركات المساهمة وفرض بعض القيود على قيام الجديد فيها بل تعدى الأمر الى التدخل الادارى في تحديد الأرباح الموزعة مما أدى الى اضعاف الأوراق المالية وهبوط اسعارها بشكل حدى بالحكومة لوضع حذاً أدنى

للاسعار ومع ذلك لم يمنع هذا الاجراء استمرار محاولة الأفراد للتخلص من الأسهم بأقل من الاسعار المحددة من جانب الحكومة حيث خلفت سوقاً سوداء لتصريف الأسهم بأقل من الحد الأدنى لاسعارها (٢٥). وحتى مع سياسة الباب المفتوح فى منتصف السبعينات وبداية الاهتمام بأسواق المال كمصدر اساسى للتمويل مع بداية الثمانينات فقد ظل التعامل فى أسواق الأوراق المالية محدوداً وغير ذى فعالية فى تنويع وتوجيه رؤوس الاموال للاستثمار وساعد على ذلك التواجد القوى للجهاز المصرفى وارتفاع اسعار الفائدة فى السنوات القليلة السابقة، كل هذا شجع على اتخاذ المدخرات طريقها للجهاز المصرفى هذا بالإضافة لما سببته شركات توظيف الأموال من صدمة للأفراد لايزال أثرها فعالاً حتى الآن.

١-٢ المشاكل التى يعانى منها سوق الأوراق المالية:-

١-١-٢ عدم توافر الثقة وامية الاستثمار المالى:-

لقد تعرض المدخر والمستثمر المصرى لعدة صدمات كان نتيجتها فقد مدخراته وفقد استثماراته التى يعتمد عليها لسنوات طويلة منها :

قيام ثورة يوليو ١٩٥٢ بعدة اجراءات أستهدفت تأمين والاستيلاء على ثروات الأفراد فى مصر (والتي كانت تكون تراكم راسمالي لو احسنت الثورة استغلاله لكانت عوائده أفضل من عوائد البترول) بدءاً بعمليات الاصلاح الزراعى والاستيلاء على اراضى كبار الملاك وتفتيت ملكيتها وإضعاف إنتاجيتها بالتالى. هذا الامر حرم الراسمالية الوطنية من كمية لا بأس بها من المدخرات التى تأخذ شكل ريع الأراضى الزراعية واثمان المحاصيل الزراعية وخاصة القطن. كانت الثورة تستطيع أن تكون موجهها جيداً لمثل هذه الثروة الزراعية وما يترتب عليها من تراكمات رأسمالية فى سبيل المزيد من التطور الأفقى والرأسى للزراعة وتنشيط الصناعات المعتمدة على الزراعة بدلاً من نزع الملكية الذى لم يؤدى إلا إلى تدهور الزراعة فى مصر وانخفاض إنتاجية الأرض. وتلقى الصدمة التالىه الراسماليين الوطنيين عن طريق القوانين الخاصة بتأميم الشركات العاملة (وإن كنا فيما يتعلق بالشركات الأجنبية كان يجب أن توضع لها قواعد تضمن إفادة الاقتصاد المصرى منها باعادة استثمار جزء لا بأس به من ارباحها فى مصر) وتحويل ملكيتها للدولة. فقد وصل عدد الشركات المساهمة قبل التأميم ٩٢٥ شركة ووصل عددها بعد التأميم إلى ٢٠ شركة، وكانت هذه الشركات تؤدى دورها فى الاقتصاد القومى وأدت إلى ازدهار التعامل على الأوراق المالية ووصل حجم التعامل سنة ١٩٥٨ إلى ٦٦.٧ مليون جنيه (٣٦). هذا الأمر اصاب رؤوس الاموال المصرية بالهلع وترتب على ذلك تهريبها للخارج لكى تأمن على نفسها والمحصلة أن الاقتصاد المصرى

خسر هذه الأموال واستفادت منها الاقتصاديات الاجنبية. مع سياسات الباب المفتوح مع منتصف السبعينات وتشجيع رأس المال الخاص وسياسات التحرر الاقتصادي تحاول الدولة اكتساب ثقة هؤلاء مرة أخرى ولكن الثقة لن تعود الا مع وجود ضمانات اكيدة من الناحية القانونية بالاضافة إلى ما يكسبه الواقع العملى من مصادقية تتمثل فى القضاء على بيروقراطية الاستثمار فى مصر ومنح رأس المال الوطنى اعفاءات ضريبية حقيقية ليشرع رأس المال بالأمان فى وطنه، هذا بالنسبة لرؤوس الأموال الكبيرة. أما بالنسبة لصغار المدخرين فقد كانوا فريسة لاسوء عملية نصب فى التاريخ الاقتصادى المصرى تمثلت فى شركات توظيف الأموال التى ليست عبادة الاسلام والاسلام منها براء حيث استولت على أموال صغار المدخرين ولم تضع لهم الضمانات الكافية لارصدتهم. وهذه الشركات توظيف الأموال معروفة ولم تكن بدعه مصرية ولكن فى الخارج توضع ضمن تنظيم واطار قانونيين يكفل حق الأفراد فى حماية مدخراتهم من عمليات الخداع والنصب الذى تعرض له المدخر المصرى والذى وجد فيها صالته المنشودة حيث العائد الحلال (كما صور له) المرتفع الذى أخذ بالباب الناس، فهذه الشركات وفرت للأفراد وهماً تمثل فى كون العائد حلالاً لأن ليس فيه شبهة الربا وايضا فى ارتفاع معدله الذى تعدى كثيراً ما كانت تقدمه الأوعية الادخارية المتاحة فى ذلك الوقت.

وعلى ذلك نجد أن هناك جانباً كبيراً من الثقة فى الاستثمار الخاص مفقود فى مصر، بالتالى لم يكن هناك ملجأ للأفراد إلا الايداعات الادخارية فى الجهاز المصرفى المضمون من الحكومة والذى يرتفع فيه العائد بصورة أو بأخرى. ونحن نرى أن تضخم الايداعات فى البنوك التجارية من مظاهر عدم الثقة، إلا فى البنوك التجارية المضمونة من جانب البنك المركزى (الحكومة).

بالاضافة لعدم الثقة فيما يمكن أن تفرزه اسواق المال من أوعية مالية خاصة، نجد أن هناك ما يشبه الأمية المالية فيما بين القطاع العريض من المدخرين (المستثمرين الاحتماليين فى سوق الأوراق المالية) وللأسف فإن هذه الأمية أو عدم الوعى بماهية الأوراق المالية سواء فى صورة الاسهم أو السندات ينتشر حتى فيما بين المثقفين والجامعيين الاقلة. فلابد من القيام بحملات توعيه فى مختلف وسائل الاعلام ويجب أن تساهم الحكومة بدعمها مالياً حتى تنتشر وتأتى بثمارها. فهذه الحملات يجب أن تشتمل على التعريف بمعنى الورقة المالية وما يترتب عليها من حقوق سواء فى صورة السهم أو السند ويكون ذلك بأسلوب مبسط يستطيع رجل الشارع أن يتفهمه ويشعر بأنه سوف يعود عليه بالنفع فى حالة استثماره فى هذه

الأوراق المالية، فيعرف أن السهم يجعله شريكاً في مشروع اقتصادى يدر عليه عائد بعيداً عن شبهة الربا وأن قيمة السهم وبالتالي نصيبه في الشركة غالباً ماتكون محلاً للزيادة وهذا أفضل من الأوعية الادخارية التي قد ينال منها معدل التضخم. كذلك التبصير بالسند وأنه دين على الشركة أو المشروع المصدر له وأن هذا الدين يضمنه أصول المشروع ويمكن أن يستخدم العائد المتغير كأساس للسند بدلاً من سعر الفائدة الثابت. ويجب أن تصحب حملات التوعية بتبسيط الاجراءات الكاشفة عن المركز المالى للمشروع عند الاكتتاب فيما يصدره من أوراق مالية بحيث يستطيع المستثمر عن تبصر إتخاذ قراره بشأن نوعية الاستثمار الذى ينوى القيام به.

٣-١-٢ ضيق حجم سوق الأوراق المالية-

وفى هذا الصدد نقصد بضيق حجم السوق كلا من الاصدار أو السوق الأولى وأيضاً السوق الثانوى، وكما هو معلوم أن السوق الأولى (الاصدار) يتعلق بإصدار أوراق مالية جديدة سواء أسهم أو سندات. ويرجع ذلك فى مصر إلى طبيعة الشركات المساهمة والتي تقوم بإصدار الاسهم والسندات وبالنسبة لاصدارات الحكومة من السندات فهي محدودة أيضاً بأغراض معينة. ومن المعروف أن تأسيس الشركات المساهمة فى مصر يخضع لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ أو وفقاً لقانون استثمار رأس المال العربى والاجنبى الحرة رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل بقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٧، هذا بالاضافة إلى الشركات المنشأة فى ظل قانون التأميم الجزئى رقم ١١١٨ لسنة ١٩٦٦ (وتسمى بالشركات المختلطة). وبالنسبة لشركات القطاع العام المختلطة لايمكن أن يعتد بها فى مجال السوق الأولى إلا إذا حاولت اصلاح اختلال هيكل التمويل فى بعضها أو نقص السيولة من خلال زيادة رأس المال بطرح أسهم جديدة فى السوق أو إصدار سندات لهذا الغرض. وإن كان هذا الأمر تخطط له الحكومة من خلال وزارة قطاع الاعمال إلا أنه لم يصدر حتى الان ما يؤكد ذلك عملياً. وبالنسبة للشركات التى تتبع القطاع الخاص نجد أن الأغلب الأعم منها مغلق وبالتالي يتم تغطية قيمة رأس المال عن طريق المؤسسين. وبالتالي نجد أن سوق الاصدار يعتمد على بعض الشركات التى تطرح للاكتتاب العام بهدف تغطية رأس مال الشركة. وبالتالي نجد أن السوق الأولى والذى يعتبر المغذى الرئيسى للسوق الثانوى يعانى من قلة الاسهم التى تطرح من خلاله. وفيما يتعلق بالسندات نجد أن السندات الحكومية المطروح من خلال السوق الأولى معدودة ويتم الاكتتاب فى أغلبها عن طريق البنوك التجارية وشركات القطاع العام وهى لاتأخذ طابع التعامل التجارى عليها فى الغالب. وبالنسبة للاصدارات الأولية للسندات عن طريق القطاع الخاص

نجد أنها محدودة جداً هي الأخرى حيث نعتقد أن الهيئة العامة لسوق المال سمحت لاحدى شركات الصناعات اللوائية باصدار سندات فى شهر مارس الماضى سنة ١٩٩٤.

أما بالنسبة للسوق الثانوى (سوق التداول) نجد أن حجم الاوراق المالية فيه مازال ضعيفاً حيث لم يبلغ فى حجمه، سواء من ناحية عدد الاوراق المسجلة محل التداول أو فى حجم قيمة العمليات التى تتم على الأسهم، مبلغ الأسواق النشطة ذات الحجم فى تمويل الاستثمارات المختلفة. ويرجع ذلك إلى أنه لا يتم تداول الإجزاء يسير من اسهم شركات القطاع العام المختلطة (بحكم القانون) كذلك نلاحظ أن النسبة الكبرى من شركات القطاع الخاص والتى يتكون رأس مالها من أسهم هي شركات مغلقة على مالكيها ومن ثم ليست محلاً للتداول من الناحية الواقعية فطبقاً لأحصائية التقرير السنوى للبنك المركزى نجد أن عدد الشركات المقيدة فى البورصة حتى عام ١٩٩٣ بلغ ٦٥٤ شركة، منها ١٥٥ شركة طرحت اسهمها فى اكتوبر عام ١٩٩٣ شركة مغلقة، وذلك يعنى أن ٧٦.٣٪ من الشركات هي شركات مغلقة وسوق التداول محروم منها فعلاً (٣٧). إذا أضفنا إلى ذلك أن الشركات المساهمة الخاصة والتى تطرح فى أكتوبر عام، يتم الاكتوبر وقت انشاء الشركة فى الغالب وبالتالي فإن حائزى أسهم الشركة سيضطروا فى واقع الأمر لحيازة هذه الأسهم حتى تبدأ عمليات الانتاج وتبدأ الشركة فى صرف أرباحها حتى لاتتأثر القيمة السوقية لهذه الأسهم ويستفيد حائزى الأسهم منها (٢٨). كذلك نجد عدم ميل الكثير من الشركات المساهمة الى قيد أسهمها فى البورصة ومن ثم لا يتم تداول هذه الأسهم، وبالتالي نجد أن سوق التداول (السوق الثانوى) هو الآخر يعانى من قلة الأسهم المتداولة فيه. وبالنسبة للسندات المتداولة فى السوق الثانوى حتى نهاية ١٩٩٣ عبارة عن ثلاث سندات كلها حكومية وهي سندات التنمية بالدولار وسندات التنمية الوطنية ذات العائد المتغير وسندات الاسكان (٣٩).

٣-١-٣ غياب دور المؤسسات المالية فى سوق الأوراق المالية-

يلاحظ أن فى مصر عدد لائس به من المؤسسات المالية التى تعمل فى مجال سوق المال، وهذه المؤسسات بطبيعتها (كما هي فى الدول الصناعية المتقدمة) تلعب دوراً هاماً فى سوق الأوراق المالية كوسيط مالى من خلال مايمكن أن تصدره أو تكتتب فيه من أوراق مالية.

* البنوك العقارية، من المفروض أن تقدم هذه البنوك القروض طويلة الأجل لتمويل المباني وإنشاء المدن الجديدة وهي من الممكن أن تلعب دوراً فى انعاش السوق عن طريق اصدار سندات لتمويل استثماراتها.

* بنك التنمية الصناعية، يمكن أن يساهم فى تمويل المشروعات الصناعية وذلك بالاككتاب فى اسمها (كمغطى ومروج لها) ثم يقوم باعادة طرحها فى السوق الثانوى، كذلك يمكن أن يصدر سندات لتوفير الموارد اللازمة لنشاطه بدلاً من لجوئه للاقتراض من البنك المركزى ومن المؤسسات الدولية.

* بنوك الاستثمار والاعمال، الاصل فى قيام هذه البنوك أن تباشر تجميع المدخرات لتوجيهها لخدمة الاستثمار الاقتصاد القومى والمفروض أن يتم تدبير موارده عن طريق اصدار سندات ثم يستخدم هذه الموارد فى تمويل المشروعات الاستثمارية وشراء الاسهم والسندات ويتعامل فى هذه الاوراق. إلا أن هذه البنوك يقلب على نشاطها التعامل فى الودائع قصيرة الأجل وأن نسبة ما تحوزه من أوراق مالية واستثمارات إلى إجمالى الأصول ١١.٢٪ ومن الجدير بالذكر أن هذه النسبة تتضمن ما تحوزه هذه البنوك من أدوات خزانه على الحكومة المصرية (أصول قصيرة الأجل) ولو تم تجاهل قيمة هذه الأدوات لانخفضت هذه النسبة لتصل إلى ٢.٧٪ (٤٠).

* بنك الاستثمار القومى، أهم ما يميز هذا البنك أنه يحصل على جزء هام من موارده اعتماداً على ما يخصص له من ميزانية الدولة هذا بالاضافة إلى المبالغ التى يقترضها من هيئة التأمينات الاجتماعية والهيئة العامة للتأمين وحصوله لشهادات الاستثمار وهيئة توفير البريد. وكان من المفروض وما يتسق مع الظروف الاقتصادية الخاصة بالتححر الاقتصادى أن يحاول البنك استيفاء حاجاته المالية عن طريق اصدار سندات وأيضاً محاولة توظيف موارده جزئياً فى الأوراق المالية للمشروعات الجديدة.

* شركات التأمين نظراً لطبيعة هذه الشركات وما تغله من موارد فى صورة اقساط ومدفوعات دورية فهى تقوم بدفع التأمين دفعة واحدة ومن ثم فهى تحتاج إلى استغلال مواردها بما يكفل الأمان وسرعة التسبيل ولهذا يمكن لهذه الشركات أن تحقق ذلك بان تقوم بالاضافة للاستخدامات والاستثمارات المأمونة لمواردها أن تقوم بالاستثمار فى الأسهم والسندات المطروحة فى السوق. ويلاحظ أن هذا التوجه تعتمد الشركات المماثلة فى الدول الصناعية وخصوصاً شركات التأمين على الحياة. ونجد أن هذه الشركات قامت باستثمار ما قيمته ٤٤.٣٪ فى الأوراق المالية من إجمالى توظيفاتها الاستثمارية وذلك عام ١٩٩١ وكان تفصيل ذلك كالآتى، الصكوك والسندات الحكومية ١١٪ وشهادات الاستثمار ٥٨.٢٪ واوراق ذات إيراد ثابت ٦.٩٪ وأوراق ذات إيراد متغير ٢٤٪. وفى عام ١٩٩٢ قامت باستثمار ما قيمته ٤٣.٧٪ فى الأوراق المالية من اجمالى التوظيفات الاستثمارية مسجلة انخفاضاً

طفيفاً. وتفصيل ذلك الصكوك والسندات الحكومية زادت إلى ١٧.٢٪ و ٥١.٥٪ بالنسبة لشهادات الاستثمار و ٦٪ بالنسبة للأوراق ذات الإيراد الثابت و ٢٥.٣٪ للأوراق ذات الإيراد المتغير (٤١) ويعتبر هذا الأداء مرضياً نسبياً لهذه الشركات وإن كان الملاحظ أن توجيه الاستثمار في الأوراق المالية منصب على الأوراق الحكومية وشهادات الاستثمار المصدرة لحساب الحكومة وقد يرجع ذلك إلى التزام الشركات العامة بتمويل الحكومة من خلال الأوراق المالية ذات الصبغة العامة.

* هيئة التأمين والمعاشات وهما يعتبران من المؤسسات التي تحصل على مواردها من المدفوعات الدورية للأفراد المستفيدين من خدماتهما بعد الاحالة للمعاش أو في حالة العجز ومن المفروض أن يتم توظيف هذه الموارد جزئياً في الأوراق المالية المتاحة في السوق إلا أننا نجد أن هاتين الهيئتين استثمرتا ١٠٪ من توظيفاتهما الاستثمارية في الأوراق المالية وانصبت هذه النسبة على الصكوك والسندات الحكومية عام ١٩٩١ وأنخفضت هذه النسبة إلى ٨.٢٪ عام ١٩٩٢ مع استمرار هذا الاستثمار في الأوراق المالية الحكومية. وكان الأفضل أن يتم تنويع الحافظة المالية لهاتين الهيئتين.

* صناديق التأمين الخاصة ويصدق عليها مايسرى على هيئة التأمين والمعاشات من حيث الحصول على الموارد والغرض المفروض أن تستخدم فيه، ومع ذلك كان أداء هذه الصناديق لا يختلف كثيراً عن هيئة التأمين والمعاشات من الانحياز شبه الكامل للأوراق المالية الحكومية حيث بلغت نسبة الاستثمار في الأوراق المالية إلي اجمالي التوظيفات الاستثمارية ٥٢٪ كان نصيب الأوراق المالية فيها ٩٨٪ في عام ١٩٩١. وفي عام ١٩٩٢ انخفض نصيب الاستثمار في الأوراق المالية من اجمالي التوظيفات الاستثمارية حيث بلغت النسبة ٤٤.٨٪ استأثرت الأوراق المالية الحكومية على نسبة ٩٣٪ منها (٤٢) والباقي لمختلف الأوراق المالية .
ومما سبق نرى، أنه يمكن لهذه المؤسسات أن تلعب دوراً أكبر مما تلعبه الآن في سوق الأوراق المالية وتعمل على تنشيطه بصورة سليمة بعيدة عن الاندفاع نحو الاستفادة بصورة غير سليمة من هذا السوق (مثل المضاربات الضارة) ويمكن لهذه المؤسسات أن تكون عامل تهدئة للأسواق في حالة تعرضها لأية اضطرابات سعرية غير حقيقية.

٢-٣ تطوير سوق الأوراق المالية -

يتطلب تطوير أداء سوق الأوراق المالية في مصر القضاء على المعوقات التي تقف في سبيله، وأهم هذه المعوقات ضيق السوق، ويتم معالجة هذا الأمر من خلال الاهتمام بسوق الإصدار وسوق التداول. سوق الإصدار لابد وأن يساهم في تنشيط المؤسسات المالية (بنك

الاستثمار - شركات القطاع العام- البنوك المتخصصة والتوسع فى انشاء الشركات الخاصة) وسوق التداول عن طريق طرح شركات القطاع العام أسهمها للبيع وتشجيع الشركات الخاصة على الاكتتاب العام والقيود فى البورصة واستخدام البنك المركزى لسياسة السوق المفتوحة. وكذلك هناك أمر هام وهو استحداث المؤسسات المالية الجديدة القادرة على تجميع المدخرات وتوجيهها لاسواق الأوراق المالية وكذلك تشجيع الأفراد وشركات التأمين وصناديق الادخار والمعاشات على ارتياد سوق التداول، أى نهتم بزيادة الطلب على الأوراق المالية. هذا بالإضافة لضرورة الاهتمام بالصيغة الاسلامية لطرق أبواب سوق الأوراق المالية فقد تكون عاملاً مساعداً فى هذا المجال. بالتالى فإن تطوير سوق الأوراق المالية فى مصر لابد وأن يقوم على مساعدة المدخرات لتبى تسلك أفضل سبل الاستثمار من ناحية تعظيم العائد وتخفيض المخاطر الممكن أن تتعرض لها وذلك من خلال تنوع وتوافر الأدوات المالية. وهذا التطوير من شأنه أن يجعل سوق المال أكثر فعالية وبالتالي يساهم فى زيادة حجم الاستثمار وبالتالي الناتج المحلى الاجمالى ومعدل النمو الاقتصادى.

٢-٢-١ زيادة عرض الأوراق المالية فى السوق :-

يمكن أن تلعب المؤسسات المالية (مثل بنوك الاستثمار والاعمال-بنك الاستثمار القومى-صناديق الادخار وهيئتا التأمين والمعاشات) دوراً حيوياً فى تنشيط سوق الأوراق المالية فى مصر وذلك من خلال طريقتين الأولى أن تقوم بنوك الاستثمار والاعمال وبنك الاستثمار القومى بالحصول على جزء من موارده عن طريق طرح سندات متنوعة فى السوق سواء كانت سندات بفائدة محددة أو متغيرة أو السندات المخفضة. فهذا الطرح من الممكن أن ينشط سوق الاصدار ويعمل على تشجيع الشركات على ابتكار أوعية مالية جديدة بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية فى مصر. كذلك من الممكن لهذه الهيئات أن تقوم بانشاء شركات تعمل على ترويج وضممان الاكتتاب Under writers ونفس الأمر يمكن أن تقوم به هذه المؤسسات فى سوق التداول وذلك عن طريق زيادة حجم استثماراتها فى الأوراق المالية المتداولة من أسهم وسندات. قيام هذه المؤسسات بطرح وتداول الأوراق المالية فى السوق قد يؤدى إلى زيادة المعروض من الأوعية المالية وتنشيط التعامل عليها مما يشكل طريق فعال لتجميع المدخرات المصرية بصورة أكثر انتاجية بدلاً من الرضاء بالدخول الربيعي الناجمة عن الأوعية الادخارية فى البنوك(٤٣). بالنسبة للشركات القطاع العام المملوكة للدولة ملكية تامة وأيضاً المختلطة يجب أن يتم بيعها من خلال الاكتتاب العام بصورة تدريجية ومن المفضل أن يتم بيع الشركات المحققة للأرباح التى لاتعانى من مشاكل فى هياكل تمويلها.

فهذا سوف يؤيد ويساعد تجربة بيع القطاع العام واكتساب الافراد للثقة من خلال تجربة ناجحة تؤدي إلى حصول مدخراتهم (فى شكل أسهم هذه الشركات الرابحة) على عوائد أكثر ارتفاعاً مما يمكن أن تحصل عليها من مدخراتهم فى الأوعية الادخارية بالقطاع المصرفى. وهذا الطرح لايد وان يفيد فى توسيع المعروض من الأوراق المالية فى السوق الثانوى. وفى مرحلة تالية حيث يرسخ التعامل فى السوق المصرى ويكتسب المدخر المصرى الثقة والخبرة فى التعامل يمكن للشركات التى تعانى من تشوهات مالية فى هياكل تمويلها أو تعانى من نقص السيولة أن تقوم بعملية زيادة رأس مالها من خلال طرح جديد للاسهم أو طرح سندات. وبالتالي فهذا يساعد على زيادة المعروض فى السوق الأولى ويمكن لهذه الشركات أن تشارك فى تكوين شركات تكون مهمتها ترويج وتغطية الاكتتاب فى مثل هذه الأوراق الجديدة.

كذلك لابد من تشجيع تكوين الشركات المساهمة وطرحها للاكتتاب العام وتسجيل أوراقها فى البورصة، وخيراً فعل قانون الشركات ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقانون الضريبة فى تقرير الاعفاءات عن حملة الاسهم والسندات بما يحقق المساواة بينهم وبين مودعى المدخرات فى الجهاز المصرفى. ونحن نرى أن البنوك التجارية هي المؤهلة حالياً للقيام بانشاء شركات ترويج وضمن الاكتتاب فى الأوراق المالية وذلك نظراً لتراكم الفوائض النقدية لديها وكذلك توافر الخبرات المالية لديها أو سهولة تدريب العاملين لديها على ذلك (اتباعاً لتجربة بنك مصر فى العشرينات). وبالتالي فوجود الاعفاءات الضريبية وشركات ترويج الاكتتاب سوف يكون لها عظيم الأثر فى تشجيع انشاء شركات مساهمة خاصة جديدة تجد اسهمها طريقها للأسواق المصرية.

ويستطيع البنك المركزى أن يمارس دوراً فعالاً فى تنشيط حجم التعامل وزيادة الأوراق المتداولة فى الأسواق وذلك من خلال استخدامه لعمليات السوق المفتوحة عن طريق بيعه أو شرائه للأوراق المالية فهذا الأمر سوف يساعد على أن يجعل للبنك المركزى تواجداً محسوساً فى مجال سوق الأوراق المالية بالإضافة إلى أنه يستخدم هذه الوسيلة لضبط ايقاع الرقابة على عرض النقود فى الاقتصاد فيعمل على امتصاص زيادة كمية السيولة فى السوق والتى لتقابلها زيادة فى معدل النمو الاقتصادى الحقيقى. وهذه المهمة لانعتقد أن البنك المركزى المصرى قد مارسها بسبب انحصار سوق الأوراق المالية فى مصر وعدم أهميته خلال فترتى الخمسينات والسبعينات وان كان تناولها فى نطاق ضيق بالنسبة للسندات الحكومية ومع بنوك القطاع العام التجارية. وقد يمكن للبنك المركزى من خلال عمليات السوق المفتوحة أن يكون صمام الامان فى أسواق الأوراق المالية فى الفترة الأولى لقيامها وتوسعها نظراً للإمكانات

الهيئة المتاحة للبنك المركزي والتي يستطيع من خلالها أن يلعب هذا الدور من خلال عمليات الشراء والبيع للأوراق المالية.

وفى النهاية يمكن القول أن عمليات توسيع وتنشيط الأوراق المالية سوف يكون عاملاً مساعداً هاماً على انجاز عملية الخصخصة بصورة مرضية وأكثر كفاءة.

٣-٢-٢ استحداث مؤسسات مالية جديدة :-

استحدث قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ عدد من المؤسسات المالية التي تعرف طريقها لسوق الأوراق المالية فى مصر لأول مرة مثل صناديق الأستثمار واتحادات العاملين فى الشركات (والتي تقابل نواى الأستثمار فى الدول الصناعية) وشركات ترويج وضمنان الأكتتاب وهذه الأخيرة ليست جديدة على السوق المصرى حيث قام بها بنك مصر بصورة فاعلة ومؤثرة وهي تجربة يجب أن يحتزى بها بالنسبة للبنوك التجارية العاملة وخصوصاً بنوك القطاع العام.

★ صناديق الأستثمار :-

تعمل صناديق الأستثمار على تجميع المدخرات سواء كانت صغيرة أم كبيرة حيث الهدف الاساسى توسيع قاعدة المستثمرين فى مصر وخصوصاً ممن ليسوا لديهم خبرة كافية لادارة المدخرات الخاصة بهم فى شكل من أشكال الأستثمار. ويقوم الصندوق أساساً على الأستثمار فى الأوراق المالية المتاحة فى السوق مستخدماً موارد التي حصل عليها من مدخرات الافراد. وفى مقابل هذه المدخرات يصدر الصندوق أوراق مالية (سُميت بوثائق الأستثمار فى القانون ٩٥ لسنة ٩٢ ولكنها تأخذ شكل أسهم فى صناديق الأستثمار فى الدول الصناعية) وهي عبارة عن حصة شائعة فى محتويات المحفظة المالية التي يديرها الصندوق. وتقدم صناديق الأستثمار عدة مزايا حيث أن تسمح لصغار المدخرين بالتحول إلى مستثمرين من خلال الأكتتاب فى وثائق الأستثمار التي يصدرها الصندوق (تنص م ١٤٨م أن قيمة الوثيقة لاتقل عن عشرة جنيهاً ولاتزيد عن ألف جنيه وتصدر وثائق من فئة وثيقة واحدة أو خمسة ومضاعفاتها). ويسمح لهم بالكسب السنوية والكسب الرأسمالى الناجم عن زيادة قيمة حصته فى الصندوق. ونلاحظ أن هذه الصناديق تعمل على توزيع مخاطر الأستثمار حيث تقوم بالأستثمار فى العديد من الأوراق المالية المطروحة (المتداولة) فى السوق. ولقد اهتم المشرع بهذا الامر حيث (م ١٤٣ من اللائحة التنفيذية للقانون) أنه لايجوز للصندوق أن يستثمر فى شراء أوراق مالية لشركة واحدة مايزيد عن ١٠٪ من أموال الصندوق وبما لايجاوز ١٥٪ من

أوراق تلك الشركة. وهذا التنوع فى المحفظة المالية للصندوق من شأنه أن يوزع المخاطر ويقللها بالنسبة لحامل الوثيقة إذا أنه يملك حصة شائعة فى كل الحافطة. كذلك وضع نفس القيد فى حالة قيام الصندوق بالاستثمار فى وثائق الاستثمار التى يصدرها صندوق آخر حيث لايجوز له استثمار أكثر من ١٠٪ من قيمة الوثائق المصدره فى شراء وثائق استثمار صندوق استثمار آخر والا يجاوز ذلك بأى شكل ٥٪ من أموال الصندوق المستثمر فيه. الامر الهام هنا هو مالم يتناوله القانون أو لائحته التنفيذية هو جواز اشتراك هذه الصناديق فى تغطية اكتتاب اصدار واحد كبير لشركة كبيرة وطبقاً للحدود السابقة الإشارة إليها. وهذا وإن لم يكن من المهام الأساسية للصناديق (تغطية الإكتتاب) إلا انه قد يمثل فرصة لهم يمكن استغلالها. وتتميز هذه الصناديق بإمكانية الخروج منها وذلك طبقاً لما تقرره نشرة الاكتتاب (وفقاً لاحكام القانون) الذى اتاح فرصة الخروج واسترداد قيمة الوثيقة بالسعر الاسمى أو القيمة السوقية أيهما أقل وذلك منعاً للمضاربة على اسعار وثائق الاستثمار لضمان استقرار الأوضاع وذلك قبل انقضاء مدة الوثيقة (المادة ١٥٩ من اللائحة التنفيذية) ونلاحظ أن التنظيم القانونى لهذه الصناديق قد أفاض فى حماية المستثمر فى الوثائق الاستثمارية المصدره عنها وهىء المناخ بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية وعدم الاندفاع نحو التطوير الطفرى لقوى سوق الأوراق المالية. وتحتاج هذه الصناديق للقيام بحملة توعية للأفراد عنها بصورة مبسطة يستطيع رجل الشارع أن يفهمها ولا بد من تبسيط نشرة الاكتتاب والضمانات المقدمة لهؤلاء المدخرين حتى لايقعوا فريسة لعمليات الخداع المالى.

★ شركات ضمان أو ترويج الاكتتاب :-

تتزايد صعوبة الاكتتاب كلما كان حجم المشروع كبيراً أو كانت السوق فى بدايتها وتحتاج لمن يدعم الثقة فى الأوراق المالية المصدره وكما هو الحال بالنسبة للسوق المصرية فالأمر يحتاج إلى وجود مؤسسات مالية متخصصة فى القيام بضمان الاكتتاب أو الترويج له. فهى تعمل على توفير رؤوس الأموال اللازمة عند تأسيس الشركة أو عند التوسع فى رأس المال (من خلال الاسهم) أو توفير ذلك عن طريق إصدار سندات، حيث تقدم النصيحة فيما يتعلق بمدى السند وسعر الفائدة عليه وهل هى فائدة متغيرة أم ثابتة أم سندات مخفضة zero coupon bond . على ذلك فهذه الشركات تتخصص فى توفير الأموال بأشكالها المختلفة للمشروعات المختلفة سواء فى شكل وساطة فقط بين المشروع وجهة التمويل أو فى شكل وساطة وإشتراك فى تقديم الأموال بالاضافة الي الخدمات المالية الأخرى المتعلقة بالتمويل وإدارة المحافظ الأوراق المالية والمشورة (٤٤). وعلى ذلك فإن أهمية هذه الشركات

كبيرة وتحقق عدد من المزايا حيث تساعد فى اصدار الأوراق المالية عن طريق تحديد هيكل وحجم التمويل وتقديم الخدمات الاستشارية فيما يتعلق بوقت الاصدار ونوعية الورقة المصدرة. كذلك ترويج الاكتتاب من خلال تعريف الجمهور بالورقة المطروحة ومزاياها، هذا بالإضافة لضمان تغطية الاكتتاب. ويمكن أن تساهم فى اتساع ونشاط السوق الثانوى من خلال قيامها ببيع ما اكتتب فيه لهذه الشركات من أوراق مالية فى السوق الثانوى. ومن الجدير بالذكر ان الاقتصاد المصرى عرف هذا النوع من الشركات منذ العشرينات من خلال بنك مصر الذى كان يسعى لتكوين الشركات مستخدماً فوائضه المالية ليس بهدف الاحتفاظ باسهم هذه الشركات لتحقيق ربح متوقع أو لتكوين احتكاكات مالية صناعية بل كان الهدف منذ البداية ترويج الاكتتاب فى اسهم الشركات التى يساهم فى انشائها والاحتفاظ بالاسهم حتى يقوى مركزها المالى والانتاجى ثم يقوم ببيعها. وحذى حنو بنك مصر الكثير من الاقتصاديين المصريين فى انشاء الشركات وطرح أسهمها للتداول واذلك فهناك من ذهب إلى أنه قد نمى لدى الجمهور تفضيل المكسب الرأسمالى فى صورة تفضيل التزايد فى قيم الأوراق المالية بدلاً من العائد العاجل فى صورة الفائدة وذلك ثقة فى نجاح المشروعات (٤٥).

ولقد قام المشرع المصرى فى قانون سوق رأس المال بإدخال هذا النوع من المؤسسات المالية للعمل فى سوق المال المصرى وذلك بالنص عليها فى المادة ٢٧٥ من القانون ونلاحظ أن المشرع جعل نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب من بين الانشطة للشركات التى أسماها بالشركات العاملة فى مجال الأوراق المالية. وفيما يتعلق بنشاط ترويج وتغطية الاكتتاب الثانوى قد اعطى القانون هذه الشركات (بفرض التوسع فى سوق الأوراق المالية مع أخذ الضمانات الكافية لحماية المستثمرين) الحق فى الاكتتاب فى الأوراق المطروحة للاكتتاب العام أو غير المطروحة للاكتتاب العام واعطاها حق طرحها فى اكتتاب عام بون التقيد بالقيمة الاسمية للورقة المصدرة. (م ١٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون) وهنا نرى ان المشرع عالج مسألة عدم قيام الشركات بطرح اسهمها فى السوق للاكتتاب فيها أو لتداولها، فجعل لهذه المؤسسات والشركات العاملة فى مجال ترويج وتغطية الاكتتاب أن تقوم بشرائها واعادة طرحها فى السوق مرة أخرى وهذه سيؤدى إلى توسيع حجم السوق وتنوع الأوراق المالية المتاحة.

★ اتحادات العاملين المساهمين

لقد أخذ قانون سوق رأس المال بهذه الوسيله كوسيله لتوسيع قاعدة الملكية ونشر الوعى الخاص بالتعامل الاستثمارى فى مجال الأوراق المالية، هذه الوسيله هى نفس فكرة نوادى الاستثمار الموجوده فى بعض الدول المتقدمة، حيث يتم اقتطاع مبالغ دورية فى صورة

مدخرات تستخدم فى شراء اسهم أو سندات بصورة جماعية ويقتسمو الأرباح بعد ذلك وتنشأ نوادى الاستثمار فى أماكن تجمع العمل أو السكن. وفى مصر يتم تكوين هذه الاتحادات من العاملين بالشركات المساهمة الراغبين فى شراء بعض الأسهم المطروحة للتداول أو للاكتتاب فى شركاتهم (م ١٨٤ من اللائحة التنفيذية للقانون). وهذه الاتحادات يمكن أن تساهم فى اتساع سوق التداول وتزيد من الوعى والخبرة بشئون الاستثمار فى الأوراق المالية ومن المستحسن أن تتم ندوات للعاملين فى هذه الشركات وخصوصاً شركات القطاع العام لارشادهم وتوعيتهم بالاستثمار فى مجال الأوراق المالية وما يمكن أن يعود عليهم بالنفع سواء فى صورة أرباح أو زيادة فى قيمة الأسهم تؤدى إلى زيادة حصتهم فى أصول الشركة. ومن المفيد فى المراحل الأولى لهذه الاتحادات أن يكون تسديد اثمان الاسهم (فى حالة البيع لاسهم شركات القطاع العام) عن طريق خصم نسبة من الحوافز والأرباح التى يحصل عليها العاملين.

★ شركات رأس مال المخاطر -

هى فى واقع الأمر شركات مالية تهدف إلى تمويل المشروعات التى تتميز بابتكار الافكار الجديدة فى المجالات التى يمكن أن تساهم فى تطوير المجالات الانتاجية فى شكل نقله تكنولوجية، مثل عمليات تمويل شركات الكمبيوتر فى بدايتها أو الافكار الجريئة التى يتخوف البعض من تمويلها لعدم التيقن من درجة نجاحها. كذلك امتد نشاط هذه الشركات لتمويل المشروعات التى يتوقع لها نمواً سريعاً (٤٦). كذلك يمتد نشاط هذه الشركات للتمويل بالنسبة للشركات التى تعاني قصوراً فى التمويل أو اختلال هيكلها التمويلية وبالتالي ينطوى الاستثمار فيها على درجة عالية من المخاطر. ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ قد أوردت هذا النشاط ضمن النشاط الذى يمكن أن تقوم به شركات ترويج وتغطية الاكتتاب. ونحن لانرى صحة هذا الاتجاه من جانب اللائحة لان هذا النشاط ينطوى على درجة عالية من المخاطر من الصعب على سوق ناشئ كالسوق المصرى أن يتحمل عبئها دون أن يكون هناك تنظيم خاص يعمل على حماية المستثمر فى هذه الشركات وضرورة توضيح مدى الخطورة التى تنطوى عليها مثل هذه الاستثمارات.

٣-٢-٣ تشجيع زيادة الطلب على الأوراق المالية :

ويقصد هنا تشجيع جمهور المدخرين (المستثمرين المحتملين) على خوض الاستثمار المالى عن طريق التعامل فى سوق الأوراق المالية سواء الأولى أو الثانوى، وسواء يكون ذلك مباشرة عن طريق الاكتتاب أو الشراء من السوق الثانوى أو من خلال الوسطاء

الماليين والسماسة في السوق. وزيادة حجم الطلب من جانب الافراد يستلزم أن يتوافر لديهم الثقة في جنية وانتظام السوق ودرجة الامان فيه وهذا كله يمكن أن يتحقق من جانب الدولة متمثلاً في هيئة سوق المال التي يمكن أن تقوم بدور رقابى هام في الفترة الأولى لعمل السوق. كذلك نجد أن الطلب على الاعفاء الضريبية مع تزايد الاعفاءات الضريبية التي تقدم إلى المستثمر في هذا المجال لتعويضه عن المخاطر التي لا يمكن أن يتعرض لها في سوق الأوراق المالية، وفعل خير المشرع المصرى باضفاء الاعفاءات الضريبية بالنسبة للأوراق المالية المقيدة في الجداول الرسمية للبورصة مما سوى بينها وبين المدخرات في القطاع المصرفى. ويمكن أن يزيد حجم الطلب من خلال قيام المؤسسات المالية بشراء الأوراق المالية سواء من خلال الاكتتاب العام في الأوراق المالية المصدرة لأول مرة (نتيجة انشاء شركات جديدة أو طرح شركات القطاع العام للبيع في صورة أسهم) أو زيادة حجم تعاملها في السوق الثانوى.

٢-٣-٤: الأخذ بالصيغة الاسلامية في الأوراق المالية-

من الممكن أن تكون الصيغة الاسلامية من نوافع تشجيع الطلب في سوق الأسهم حيث أن السهم كما هو معروف حصه في رأس المال تجعل حائزه له الحق في اقتسام الأرباح أو الخسائر حسب حصته وذلك يتفق مع القاعدة الشرعية في مجال المعاملات الاسلامية وهي الغرم بالغنم. ونجد ان محاولة الهروب من شبهه الربا المتعلقة بأسعار الفائدة (سواء في الجهاز المصرفى أو في السندات بأسواق الأوراق المالية) تجد غايتها في تداول الأسهم لانها تتمشى مع الصيغة الاسلامية التي يحرص عليها المسلمون.

ويمكن القول أن الادب الاقتصادي الاسلامى لم يقم إلى الآن باسهامات بارزة في مجال اسواق المال وخصوصاً سوق الأوراق المالية فلم تقدم الحلول الخاصة بمشكلة سعر الفائدة على السندات. ولانعلم حقيقة موقف الفقه الاسلامى من شرعية السندات ذات الفائدة المتغيرة، حيث غالباً ما ترتبط بمعدل اسعار الفائدة السائدة في الجهاز المصرفى. وقد نتصور (على قدر علمنا) أن من الممكن الخروج من مأزق سعر الفائدة على السندات عن طريق طرح نوعاً من السندات التي ترتبط بالعائد الذي تحققه الاسهم خلال فترة السند. وقد يتعارض مع هذا الرأى القاعدة الشرعية التي تذهب بان كل نفع يأتى من قرض فهو ربا.

٣-٣-٣- تحليل أداء سوق الأوراق المالية -

تحاول الحكومة تشجيع استخدام الشركات لسوق الأوراق المالية حتى يتسنى للقطاع الخاص النمو معتمداً على السوق في تمويله وحتى تتخلص من الاعباء المالية الناجمة عن

القطاع العام، وكلما كان حجم هذا السوق كبيراً كلما كان الهدف أقرب إلى التحقيق. وسوف نحاول تحليل أداء سواق الأوراق المالية بشقيه من خلال الاحصاءات التي توافرت في هذا الخصوص.

٣-٣-١ الطاقة الاستيعابية لسوق الأوراق المالية:

ويتوقف أداء السوق جزئياً على الطاقة الاستيعابية له، ونعنى بها مدى قدرة اسواق الأوراق المالية على استقطاب المدخرات وتحويلها إلى استثمارات ماله من خلال الأوعية المالية المتاحة في السوق. وكلما زادت هذه الطاقة كلما كان هناك فرص أكثر لتمويل الاستثمارات وذلك على مستوى السوق الأولى والسوق الثانوى. فكلما كان المناخ الاقتصادى مهيئاً للمزيد من الاستثمارات فهذا يشجع على إقامة الشركات وتمويلها إما عن طريق اصدار سندات أو طرح اسهم الشركة فى اكتوبر عام وهذا الأمر سوف يؤدي إلى استيعاب جزء لا بأس به من المدخرات التي تحاول الاستفادة من المناخ الاقتصادى المنحاز إلى الاستثمار. ويتحقق ذلك أيضاً من خلال السوق الثانوى حيث ان تداول الأوراق المالية سوف يوفر رؤوس أموال يمكن استغلالها فى فرص استثمارية أخرى. وطالما كان الاستثمار ناجحاً وتحقق الشركة ارباحاً حقيقية تتعدى معدلات الفائدة فهذا معناه استقطاب الأوراق المالية المتداولة فى السوق لمزيد من المدخرات لتتحول إلى استثمارات ماله قد يترتب عليها كسب مالى فى صورة ارتفاع القيمة السوقية للوعاء المالى. ويمكن قياس الطاقة الاستيعابية من خلال مقارنة كل من حجم الاصدارات الجديدة وحجم التداول الاجمالي للنتائج المحلى الاجمالي والمدخرات.

وفيما يتعلق بالاصدارات الجديدة سنأخذ الفترة التالية لنهاى قانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ لسوق راس المال كمؤشر على هذه الطاقة (٤٧) وهى من ٩٢/٤/٨ - ١٩٩٤/٣/٢١، كذلك الاصدارات الجديدة يقصد بها الطرح الأول لاسهم شركة جديدة بالإضافة إلى طرح اسهم جديدة لزيادة راس المال. بلغت اجمالى الاصدارات خلال هذه الفترة ٣,٣٢٩ مليار جنيه (٤٨) وخلال عام ١٩٩٣ بلغ الناتج المحلى الاجمالي ١٣٤,٢ مليار جنيه (٤٩) وبالتالي ومع التجاوز عن فروق المدة المتمثلة فى ٣ اشهر) يمكن القول أن نسبة الاصدار الأولى للناتج المحلى الاجمالي حوالى ٢٪، وبلغت اجمالى المدخرات لعام ١٩٩٣ ١٢٩,٤ مليار جنيه وبالتالي تكون نسبة الاصدارات الجديدة إلى هذه المدخرات (مع الأخذ فى الاعتبار نفسى التجاوز الخاص بالمدة) هى حوالى ٢٪ أيضاً. وهذه النسب وإن كانت قليلة نسبياً فإن لها دلالة عن استجابة جزئية للمدخرات لكى تتحول إلى الاستثمار المالى. وبالنسبة لقياس حجم التداول فى بورصة الأوراق المالية (بورصة القاهرة وبورصة الاسكندرية) سنأخذ سنتى ١٩٩٣, ٩٢ فى الاعتبار

عند قياس هذه النسب. بلغ اجمالى حجم التداول فى بورصتى القاهرة والاسكندرية (اسهم وسندات) ٢٢٢٢٢٧ مليون جنيه، وكان اجمالى حجم التعامل إلى الادخار الاجمالي ٠,٢٪ فى عام ١٩٩٢ وارتفع إلى ٠,٢٢ فى عام ١٩٩٣ (٥٠) ويلاحظ ضعف نسبة اجمالى حجم التداول الى اجمالى المدخرات وذلك نظراً للفرق بين حجم الادخار وحجم التداول أيضاً لأن الفرق بين مقدار التغير فى كلاهما كان كبيراً حيث زاد الادخار الاجمالي من عام ٩٢ إلى عام ١٩٩٣ بمقدار ١٩,٢ مليار جنيه بنسبة ١٧,٥٪، فى حين زاد حجم التداول الاجمالي لنفس الفترة بمقدار ٩٥,٣ مليون جنيه. وعلى ذلك تكون نسبة الزيادة فى اجمالى حجم التعامل إلى الزيادة فى اجمالى الادخار ٥٠٪ ونجد أن نسبة اجمالى التداول للنتائج المحلى الاجمالي لسنة ١٩٩٢ ٢٥٪ وزادت هذه النسبة إلى ٣٢,٢٪ عام ١٩٩٣ (٥١). وعلى ذلك نجد أن القطاع المصرفى يستحوذ على غالبية الفوائض النقدية المتاحة والتي تفضل الحصول على عائد مرتفع نسبياً مع ضمان الوديعة لانعدام المخاطر تقريباً بالنسبة للودائع الادخارية فى البنوك المصرية (خاصة بنوك القطاع العام) والمضمونة من البنك المركزى. وبالتالي نجد أن سوق الأوراق المالية فى مصر مازال غير قادراً على اجتذاب المدخرات وذلك يرجع جزئياً لحدائه العهد به بعد محاولة احيائه من جديد فى المقابل نجد أن نولة مثل كوريا الجنوبية ارتفع حجم التداول فى بورصتها من ١٠٪ من اجمالى الناتج المحلى عام ١٩٨٥ إلى ٣٠٪ وذلك عام ١٩٨٨ (٥٢).

٣-٢-٣ اداء سوق الاصدار الاولى-

شهد سوق الاصدار (السوق الاولى) بعد العمل بقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ نشاطاً لا بأس به فى عملية اصدار الأوراق المالية. بالنسبة للسندات نجد انه بالنسبة لشركات القطاع الخاص رخصت الهيئة العامة لسوق المال لشركة هوكست الشرقية فى شهر ابريل ١٩٩٤ باصدار نشره اكتاب ل طرح سندات مقدارها ٢٠ مليون جنيه بقيمة اسميه للسند مائه جنيه. فى حين نجد ان الحكومة اصدرت سندات بقيمة ١٩٩٥ مليون جنيه عام ١٩٩٢ وبقيمة ٢٣٥٢,٨ عام ١٩٩٣ (٥٣). وبالنسبة لاسهم الشركات نجد أن سوق الاصدار قد حظى بتعزيز نشاطه من خلال طرح اصدارات جديدة للاسهم وتوسيع راس مال بعض الشركات الموجوده وذلك فى الفترة من ١٩٩٢/٤/٨ إلى ١٩٩٤/٣/٣١، قبلت قيمسة هذه الاصدارات مبلغ ٢,٤ مليار جنيه. ومن الطبيعى أن هذه الاصدارات سوف تؤدي إلى إنعاش سوق التداول فى المرحلة القادمة ومن ثم زيادة عملية تمويل الاستثمارات الانتاجية عن طريق الاستثمار المالى فى الاسهم. ونلاحظ أن تشجيع قيام شركات لترويج وتغطية الاكتاب سوف يساعد على

المزيد من طرح الأوراق المالية فى السوق الأولى. وبالمقارنة بالفترة من ٧٥ - ١٩٨٦ نجد أن اجمالى الاصدارات للشركات بلغت ٨,٧ مليار جنيه (٥٤). أى أن نسبة الاصدارات الجديدة خلال سنة تقريباً بلغت ٢٩٪ مما أصدر خلال عشر سنوات. ويرجع ضعف الاصدار فى الفترات السابقة إلى ارتفاع اسعار الفائدة مع الايداعات الادخارية فى البنوك والمعاملة الضريبية المنخفضة على الشركات المساهمة وحائزى اسهمها، بالتالى كانت المعاملة تميزه ضد الابعه المالية وذلك لاعتماد القطاع العام كاساس للتنمية الاقتصادية وقيادة النشاط الاقتصادي فى الدولة وذلك بالرغم من اتباع سياسة السوق المفتوح منذ منتصف السبعينات. ولقد كان للاعفاءات الضريبية، جزئياً، التى نص عليها قانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ أثر لا بأس به فى تشجيع التمويل من خلال الأوراق المالية بتكوين شركات جديدة يتم طرحها فى سوق الاصدار. ونعتقد أن قانون الضريبة الموحد يشجع الاستمرار على هذا النحو فيما يتعلق بتكوين الشركات المساهمة التى تقيد أوراقها المالية فى الجدول الرسمى (أ).

٣-٣-٣ أداء سوق التداول (السوق الثانوى)-

٣-٣-٣-١ اجمالى التعامل فى سوق التداول-

١- الاسهم (٥٥)-

* الاسهم المصدره بالجنيه المصرى: تشير بيانات بورصتى الأوراق المالية بالقاهرة والاسنكرية إلى أن خلال السنة المالية ١٩٨٩/٨٩ تم التعامل على ٦,٢٨٥ مليون سهم بقيمة اسمية مقدارها ٥٢٤,٥٢٤ مليون جنيه وبلغت القيمة السوقية للتعامل على الاسهم ٩٩,٩٤٧ مليون جنيه. وفى السنه المالية ١٩٩٠/٨٩ تم التعامل على ٩,٧٩ مليون سهم بقيمة اسميه مقدارها ٤٩٨,٨٤ مليون جنيه وبلغت القيمة السوقية للتداول ٥٤٦,١٥٢ مليون جنيه. وبالتالى نجد انه خلال هذه السنه الماليه مقارنه بالسنه السابقه زاد عدد الاسهم المتداوله بنسبه ٥٢,٢٪ وزاد القيمة الاسميه بمقدار ١٠٪ فى حين بلغت نسبة الزيادة فى القيمة السوقيه ٥٢,٦٪. وخلال السنه الماليه ١٩٩١/٩٠ تم تداول ١٩,٨١١ مليون سهم بقيمة اسميه تبلغ ١٥٧,٢٤١ مليون جنيه وقيمة سوقيه تصل ١٨١,٥٤٥ مليون جنيه. وبالتالى نجد أن عمليات التداول على الاسهم فى خلال هذه السنه الماليه ارتفعت عن السنه الماليه السابقه بنسبه ١٠,٢٪ وزادت القيمة الاسميه لهذه الاسهم بنسبه ٨٦٪ فى حين زادت القيمة السوقيه بنسبه ١٩,٠١٪. وفى السنه الماليه ١٩٩٢/٩١ جرى التعامل على ١٨,١٧٥ مليون سهم بقيمة اسميه مقدارها ١١٣,٢٨ مليون جنيه وبلغت قيمتها السوقيه ١٤١,٢٢٥ مليون جنيه. وبالتالى نجد أن حجم التعامل على الاسهم انخفض بنسبه ١,٦٪ وأيضاً انخفضت القيمة الاسميه للاسهم

المتداوله فى هذه السنه عن سابقتها بنسبة ٢٧,٩٪ فى حين زادت القيمة السوقية للاسهم المتداوله فى هذه السنه الماليه عن سابقتها بنسبة ٢٩,٥٪. وفى السنه الماليه ١٩٩٢/٩٢ تم تداول ١٥,١١٥ مليون سهم بقيمه اسميه تبلغ ١٨٨,١٢١ مليون جنية وقيمه سوقيه تصل ٣٤٧,٤٩٥. وفى خلال هذه السنه الماليه مقارنه بسابقتها نجد أن عدد الاسهم التى جرى عليها التعامل انخفضت بنسبة ١٦,٨٪ وأيضاً ارتفعت القيمة الاسمية بنسبة ٦٦٪ وارتفعت القيمة السوقية بنسبة ٤٧,٨٪. ونلاحظ مما سبق أن هناك اتجاهاً شبه عاماً نحو تزايد عدد الاسهم التى يتم عليها التداول فى بورصتى القاهره والاسكندرية, وفى المفترة ٨٩/٩٠ - ٩١/٩٠ زادت القيمة الاسمي للاسهم بنسبة ١٠٪ وزادت القيمة السوقية بنسبة ٥٢,٦٪ وهذا يعكس اتجاهاتصاعدياً للقيم المتداوله فى السوق. وفى المفترة ٩٠/٩١ - ٩٢/٩١ زادت القيمة الاسمي للاسهم المتداوله بنسبه ٨٦٪ فى حين زادت القيمة السوقية بنسبة ١٩,٠١٪ فقط وهذا يعكس اتجاهاً تنازلياً للقيم المتداوله خلال هذه المفترة. وبالنسبة للمفترة ٩٢/٩١ - ٩٣/٩٢ نجد ان القيم الاسمي للاسهم المتداوله خلالها زادت بنسبه ٦٦٪ فى حين ارتفعت القيمة السوقية للاسهم عن نفس المفترة بنسبه ٤٧,٨٪ وهذا يعتبر اتجاهاً تنازلياً للقيم المتداوله خلال هذه المفترة. ونحن نرى وإن كان اجمالى التعامل فى سوق الأوراق الماليه بالنسبه للمنتقيرات الاقتصاديه الكليه صغيراً (الناتج المحلى الاجمالي واجمالي الادخار) إلا أن السوق فى حاله نمو ولكن بخطى بطيئه. ونلاحظ أن حجم التعامل بالاسهم المصدره بالجنيه اتسم بالتركز فى عدد محدد من القطاعات وذلك من حيث القيمة أو عدد الصفقات أو عدد الأسهم وهذا الأمر سوف نتناول بالتفصيل فيما بعد.

★ الاسهم المصدره بالعملات الاجنبيه-

خلال السنه الماليه ١٩٨٩/٨٨ بلغ عدد الاسهم المتعامل عليها فى بورصتى القاهره والاسكندرية ٣,١٥٧ مليون سهم بقيمه اسميه ٥٩,٩٣٤ مليون دولار وقيمه سوقيه ٧١,٩٦٤ مليون دولار. والسنه الماليه ٨٩/٩٠ بلغ كعدد الاسهم المتداوله ٤,٦٨٨ مليون سهم بقيمه اسميه تبلغ ١٠٧,٧٤٤ مليون دولار وقيمه سوقيه تصل ٦٢,٠٠٣ مليون دولار. وبالتالى نجد بمقارنه هذه السنه الماليه مع سابقتها أن عدد الأسهم المتداوله زاد بنسبه ٤٨,٥٪ وزادت القيمة الاسمي بنسبه ٧٩,٧٪ فى حين انخفضت القيمة السوقية بنسبه ١٣,٨٪. وخلال السنه الماليه ٩٠/٩١ بلغ عدد الاسهم المتعامل عليها ١١,٥٧٥ مليون سهم بقيمه اسميه تصل ٨١,٢٤١ مليون دولار وكانت القيمة السوقيه لهذه الاسهم المتداوله تبلغ ٧٧,٠١٢ مليون دولار. ومع عقد مقارنه للسنه الماليه هذه مع سابقتها نجد أن نسبة الأسهم المتداوله زادت بنسبه

١٤٦.٩٪ وأنخفضت القيمة الاسمية بنسبة ٢٤.٥٪ فى حين زادت القيمة السوقية بنسبة ٢٤.٢٪. وبالنسبة للسنة المالية ١٩٩٢/٩١ كان عدد الأسهم المتعامل عليها ٥.٤١٩ مليون سهم بقيمة اسمية مقدارها ٧٢.١١٣ مليون دولار وقيمة سوقية تبلغ ٧٩.٥٨٤ مليون دولار. وباجراء المقارنة لهذه السنة المالية مع سابقتها نجد أن عدد الأسهم المتداولة لهذه السنة المالية بالنسبة للسنة المالية السابقة قد أنخفضت بنسبة ٥٣.٢٪ وأنخفضت أيضاً القيمة الاسمية لهذه الأسهم بنسبة ١١.٢٪، فى حين أرتفعت القيمة السوقية لها بنسبة ٣.٣٪. وبالنسبة للسنة المالية ١٩٩٣/٩٢ بلغت الأسهم المتداولة فى بورصتى القاهرة والاسكندرية ١٠.٧٥١ مليون سهم بقيمة اسمية ٩٥.٤٤٢ مليون دولار وقيمة سوقية تبلغ ٧٠.٨٨٩ مليون دولار. ويعقد المقارنة بين هذه السنة المالية والسنة المالية السابقة عليها نجد أن عدد الأسهم المتعامل عليها قد زاد بنسبة ٩٨.٣٪ وأرتفعت القيمة الاسمية بنسبة ٣٢.٤٪ فى حين أنخفضت القيمة السوقية بنسبة ١٠.٩٪. وبالتالي يمكن أن نرى خلال هذه الفترة. وبالنسبة للفترة ٨٩/٩٠-٩١/٩٠ أن الاتجاه تصاعدى حيث زادت القيمة السوقية عن القيمة الاسمية. وخلال الفترة ٩٠/٩١-٩٢/٩١ استمر الاتجاه التصاعدى بسبب زيادة القيمة السوقية عن القيمة الاسمية. وخلال الفترة ٩٢/٩١-٩٣/٩٢ عاد الاتجاه للتنازل مرة أخرى حيث زادت القيمة الاسمية وأنخفضت القيمة السوقية للتداول. وفى المقابل نجد أن الاتجاه العام لعدد الأسهم المتعامل فيها تصاعدياً. وعموماً يمكن القول أن عدم استقرار الاسعار بين الارتفاع والانخفاض هو الذى يؤدي إلى تضارب اتجاهات السوق بين التصاعد والتنازل فى قيمة الأسهم المتداولة سواء بالجنيه المصرى أو بالدولار.

٢- السندات (٥٦)

بالنسبة للسندات فإنه لايتداول حتى الآن أي سند مصدر من جانب القطاع الخاص وإن كان هناك ترخيص بالموافقة على نشرة اكتتاب الشركة هوكست الشرقية وافقت عليه الهيئة العامة لسوق المال بمقدار ٢٠ مليون جنيه قيمة السند مائة جنيه مصرى. وبالتالي ينصب التعامل فى السوق الثانوى للسندات على السندات الحكومية المصدرة بالجنيه والدولار الأمريكى ويحوز أغلبها البنوك التجارية وخاصة بنوك القطاع العام.

* السندات المصدرة بالجنيه المصرى (اجمالى التعامل فى بورصتى القاهرة

والاسكندرية):-

السنة المالية ٨٨/٨٩ كان عدد السندات المتداولة يبلغ ١.٧٧٧ سند بقيمة اسمية ١.٧٧٧ مليون جنيه وقيمة سوقية تبلغ ١.٣٣٤ مليون جنيه وفى السند المالية ٨٩/٨٩ كان

عدد السندات المتعامل عليها يبلغ ٢.٤٦٧ مليون سند بقيمة اسمية ٢.٤٦٧ مليون جنيه وقيمة سوقية مقدارها ٢.٠٦٩ مليون جنيه. وبإجراء المقارنة بين هاتين السنتين الماليتين نجد زيادة عدد السندات المتعامل عليها بنسبة ٣٨.٨٪ في حين زادت القيمة السوقية بنسبة ٥٥٪ في السنة المالية ١٩٩١/٩٠ كان عدد السندات المتداولة ٣.٦٩٨ مليون سند بقيمة اسمية ٣.٦٩٨ مليون جنيه قيمتها السوقية ٣.١٤٩. وبمقارنة هذه السنة المالية بسابقتها نجد أن عدد السندات المتداولة زادت بنسبة ٤٩.٨٪ في حين زادت قيمتها السوقية بنسبة ٥٢.١٪. وخلال السنة المالية ١٩٩٢/٩١ بلغ عدد السندات المتداولة ٢.٨٥٠ مليون سند بقيمة اسمية ٢.٨٥٠ مليون جنيه وبلغت قيمتها السوقية ٢.٠٥٩ مليون جنيه. وبمقارنة هذه السنة المالية بسابقتها نجد أن عدد السندات المتعامل عليها بالسوق انخفض بنسبة ٢٢.٩٪ وانخفضت أيضاً القيمة السوقية بنسبة ١٧.٧٪. وفي خلال السنة المالية ١٩٩٣/٩٢ نجد أن عدد السندات المتداولة قد انخفض ووصل إلى ١.٤٣١ مليون سند بقيمة اسمية مقدارها ١.٤٣١ مليون جنيه وقيمة سوقية مقدارها ٠.٧٥٦ مليون جنيه. وبإجراء المقارنة بين هذه السنة المالية وسابقتها نجد أن عدد السندات انخفضت بنسبة ٤٩.٧٪ في حين أن القيمة السوقية انخفضت بنسبة ٦٣.٢٪.

★ السندات المصدرة بالعملة الأجنبية (الدولار).

في السنة المالية ١٩٨٩/٨٨ كانت السندات المتداولة ٠.٦٠٢ مليون سند بقيمة اسمية ٠.٦٠٢ مليون دولار وقيمة سوقية ٠.٥٧ مليون دولار. في السنة المالية ١٩٩٠/٨٩ كان عدد السندات التي تم التعامل عليها ٠.٦٥٦ مليون سند بقيمة اسمية ٠.٦٥٦ مليون دولار وقيمة سوقية ٠.٦٠٨ مليون دولار. وبمقارنة هاتين السنتين الماليتين نجد أن نسبة السندات المتداولة زادت ٨.٩٪، وزادت القيمة السوقية بنسبة ٦.٦٪. وخلال السنة المالية ١٩٩١/٩٠ كان عدد السندات المتداولة (محل التعامل) ٤.٨٦٩ مليون سند بقيمة اسمية ٤.٨٦٩ مليون دولار وقيمة سوقية ٤.٨٢١ مليون دولار. وبإجراء المقارنة بين هذه السنة المالية وسابقتها نجد أن نسبة السندات التي تتم التعامل فيها زادت بنسبة ٦٤٢.٢٪ وزادت قيمتها السوقية بنسبة ٦٩٢.٩٪. وخلال السنة المالية ١٩٩٢/٩١ بلغت عدد السندات المتعامل عليها ١٤.٣٤٢ مليون سند بقيمة اسمية مقدارها ١٤.٣٤٢ مليون دولار وقيمة سوقية مقدارها ١٥.٥٤٣ مليون دولار. وبإلقيام بمقارنة هذه السنة المالية مع سابقتها نجد أن عدد السندات المتعامل عليها زاد بنسبة ١٩٤.٥٪ في حين زادت القيمة السوقية بنسبة ٢٢٢.٤٪. وفي السنة المالية ١٩٩٣/٩٢ انخفضت اعداد السندات المتداولة حيث بلغت ٨.٣٨١ مليون سند بقيمة اسمية ٨.٣٨١ مليون دولار وبلغت قيمتها السوقية ٨.٥٣١ مليون دولار وبمقارنة هذه السنة المالية

بالسنة المالية السابقة عليها نجد أن أعداد السندات المتداولة انخفض بنسبة ٤١.٥٪ وانخفضت قيمتها السوقية بمقدار ٤٥.١٪.

ونلاحظ أن الاتجاه العام لاسواق تداول السندات تأخذ اتجاه نحو الانخفاض حيث أن القيمة الاسمية في الأغلب الاعم أكبر من القيمة الاسمية في تداول السندات سواء بالدولار أو بالجنيه. ويرجع انخفاض حجم التداول إلى انخفاض العائد على السند بالمقارنة بالعائد المرتفع لانونات الخزانة والوعية الاخرية الأخرى.

٣-٢-٢-٢-٢ نسبة التركيز في سوق التداول-

من المعروف أنه كلما كانت الوعية المالية المتداولة في السوق متنوعة وأيضاً يتوزع حجم التداول بصورة متناسبة بين مختلف الوعية المتواجدة في السوق كلما كان ذلك دلالة أو مؤشر على كفاءة السوق واتساعه والعكس صحيح إذا تركز التداول في عدد محصور من الأوراق المالية لعدد محدود من الشركات المصدر لها.

سيتم التركيز في هذا الخصوص على الفترة اللاحقة للعمل بالقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ حيث توافر الاحصاءات الخاصة بذلك ولنلقى نظرة على أثر هذا القانون في حجم التداول للأوراق المالية في السوق من خلال البيانات المتوافرة عن هيئة سوق المال نجد (٥٧) أن هناك عشر شركات استأثرت بنسبة ٤٦.٣٥٪ من إجمالي حجم تداول الأوراق المالية وهذا يعني ارتفاع نسبة التركيز في السوق وهذا بالتالي يعكس الضعف النسبي لاداء سوق التداول. حيث يعتمد في تداوله للأوراق المالية على عدد محدود من الأوراق المالية التي أصدرتها عدد محدود من الشركات. ولو عرفنا أن عدد الشركات المقيدة في بورصة الأوراق المالية (القاهرة والاسكندرية) بلغ ٦٧٤ شركة وكان حجم التداول الإجمالي ٨١٤ مليون جنيه ونصيب العشر شركات المذكورة يبلغ ٢٧٧.٣ مليون جنيه سيتضح لنا مدى ارتفاع درجة التركيز في السوق الثانوى. ونجد أن ٥٠٪ من الأسهم المتداولة تخص ١٠ شركات من بين ٦٧٤ شركة مقيدة. وهذا يعني أن وظيفة السوق الثانوى في تسهيل الاصول المالية لاتخدم بصورة فعالة سوى عشر شركات. في المقابل نجد أن شركة واحدة يمثل حجم تداول اسهمها ٢٧٪ من حجم تداول اسهم العشر شركات، وتمثل نسبة تداول أسهم هذه الشركة ١٢.٥٪ من إجمالي حجم التداول في السوق كله. واستمر هذا الوضع بالنسبة للشهود الثلاثة الأولى من عام ١٩٩٤ (٥٨) فنجد أن ٨٩.٨٥٪ من حجم التداول على الاسهم كان من نصيب عشر شركات أيضاً ويمثل حجم تداول أسهم شركة واحدة منهم ٤٤.٣٪ من إجمالي التداول للشركات العشر ويمثل ٣٩.٧٪ من الإجمالي العام لحجم التداول في السوق عن نفس الفترة.

٣-٣-٣-٣-٣ التوزيعى القطاعى لتداول الاسهم (٥٩)

نلاحظ أن التحليل القطاعى لحجم التداول افترة الثلاثة اشهر الأولى من عام ١٩٩٤ يشير إلى أن

قطاع الصناعات التحويلية استحوذ على ٥٥.٢٪ من حجم تداول الاسهم يليه نشاط التمويل والتأمين والعقارات بنسبة ٤١.١٪. ونجد أن قطاع الزراعة والغابات وصيد الأسماك لا يمثل تداول اسهمه سوى ٣.٢٪ من إجمالي النشاط. ومن الممكن الاستفادة من القطاع الزراعي في مصر من خلال تشجيع إقامة شركات مساهمة تعمل بهذا النشاط ونتوقع نجاحها وارتفاع معدل تداول اسهمها لارتفاع ارباحها نظراً لاتساع السوق المصري واعتماده كثيراً على الخارج في الحصول على الغذاء. كذلك قطاع التشييد يبلغ حجم تداول اسهمه ١.١٪ من إجمالي حجم التداول رغم الازمة السكانية التي تعيشها مصر وذلك يرجع إلى أن أكبر الشركات العاملة والمسيطر عليها في هذا القطاع شركات حكومية. لذلك يجب أن يتم تخصيصها وطرح اسهمها في اکتتاب عام مع اشتراط نقل السيطرة على الادارة للقطاع الخاص وليس الابقاء عليها في يد الحكومة. ويجب أن نشير هنا إلى أن عملية بيع اسهم الشركات العامة للعاملين بها واستمرار الادارة الحكومية بها لن يغير من الامر شيء.

الخاتمة

تم تقسيم البحث إلى ثلاثة أقسام تناول القسم الأول منها اشكالية القطاع العام والخصصة، أى مدى ضرورة وجود سوق للأوراق المالية لمساندة نجاح عملية الخصصة والقسم الثانى تناولنا فيه الاطار النظرى لسوق الأوراق المالية مع بيان كفاءة السوق. وفى الثالث تناولنا تحليل أداء سوق الأوراق المالية فى مصر. ولقد خرجنا بعده نتائج أهمها ضرورة قيام الحكومة ببيع وحدات القطاع العام التى هى فى الأصل نشاط خاص بطبيعته ويستثنى من ذلك الإبقاء على الوحدات التى تمس الامن القومى أو ذات الأهمية الاستراتيجية أو القطاعات التى تتميز بضخامة الاستثمارات فيها وعدم قدرة القطاع الخاص على القيام بها.

واعتبرنا أن بيع الوحدات الربحة من القطاع العام سوف يكون دافعاً للأفراد وسوف يؤثر على نمو سوق الأوراق المالية ويؤثر فيه الأخير بصورة تبادلية.

وفيما يتعلق بسوق الأوراق المالية فى مصر ما من شك أن السوق فى بداية تطوره ونموه وبالتالى فنجد أن السوق لا يعمل بكفاءة مثل الاسواق الأخرى فى الدول الصناعية أو فى الدول التى أخذت بهذا النظام لتمويل استثماراتها منذ فتره طويلة. ولذلك فإن ضيق حجم السوق حالياً لا يشكل مشكلة حقيقية لانه فى طريقه إلى النمو ويحتاج لتوعية الافراد به وزيادة ثقتهم فيه مما يؤدى إلى إتساع حجمه وزيادة الطلب على مختلف الوعية المالية التى يمكن إن تتاح فيه وبالتالى ستقل نسبة التركيز فيه.

ونحن بصدد تطوير هذا السوق يجب الا يكون بأسلوب مندفع متسرع بل لابد وأن يكون بخطوات مدروسة متأنية، هذا بالإضافة إلى عدم ضرورة التوسع فى تسجيل الأوراق المالية الأجنبية فى السوق المصرى لان فى ذلك تسرب للمخدرات المصرية لان مما من شك أن الأوراق المالية الأجنبية أكثر جاذبية وقوة مما هو متاح من الأوراق المالية المصرية، هذا بالإضافة للاحتمال القائم من أن يستغل البعض حداثة السوق المصرى لممارسة بعض العمليات التى يشوبها الغش والخداع. كذلك لا نحبذ حالياً تسجيل الأوراق المالية المصرية، خصوصاً فى حالة بيع الوحدات الناجحة من القطاع العام، فى البورصات الأجنبية لان قد يترتب على ذلك سيطرة رأس المال الأجنبى على الاصول الانتاجية الناجحة فى مصر.

وأخير مازال الوقت مبكراً لتقييم ويحث تأثير القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ على سوق الأوراق المالية فى مصر ومع هذا فلا بد من حذف الفقرة الثانية من المادة ١١ والتى تنص على أنه فى حالة بيع الأسهم باكثر من ثمن الشراء تخضع لضريبة مقدارها ٢٪ من قيمة الزيادة. هذه الضريبة فعلاً لا لزوم لها، هل هى استرداد بعض ما منح لهائزى الأسهم من اعفاءات ضريبية بمقتضى هذا القانون. نحن فى مرحلة نحاول فيها تشجيع تناول الأوراق المالية لتكون مساهمة فى عملية تمويل الاستثمارات وبالتالى لابد من إلغاء هذه النسبة أو على الأقل تخفيضها بحيث لا تزيد عن ٠.٠٢٪. فهذه الضريبة قد تؤدى إلى أن يحتفظ الأفراد

الهوامش

- ١- د. سعيد النجار التخصصية والتصحيحات الهيكلية : القضايا الاساسية " التخصصية والتصحيحات الهيكلية في البلاد العربية " ، صندوق النقد العربي ديسمبر ١٩٨٨ ص١٨
- ٢- د. محمد حامد بويدار ، دراسات الاقتصاد المالى ، ١٩٨٥ ص ٢٠-٢٥ ، كما هو مثبت فى د. محمود الباز ، استراتيجية فعالة لاجتياز الركود فى الاقتصاديات النامية، مجلة الحقوق العدد الأول سنة ١٩٩٢ ص٢٦.
- ٣- المرجع السابق مباشرة.
- ٤- Robert Floyd et al. "A Public en terprises in mixed Economies". IM.F, 1984 . كما هو مثبت فى د سعيد النجار التخصصية والتصحيحات الهيكلية ص٢٧.
- ٥- د. سعيد النجار مرجع سابق ص٢٧
- ٦- المجلس القومى للإنتاج والشئون الاقتصادية، كما هو مثبت فى د سيد عبد المولى " دور الجهاز المصرفى فى تمويل التنمية الصناعية فى مصر خلال الفترة ٨٠-١٩٨٧ " مصر المعاصرة، السنة ٧٩ العددان ٤٩٣ - ٤١٤ يوليو - أكتوبر سنة ١٩٨٨ ص٨٢-٢٨٣.
- ٧- د. صلاح زين الدين " تحرير الاقتصاد ومستقبل التخطيط فى مصر " المؤتمر العلمى السنوى السادس عشر للاقتصاديين ص١٩٩١ ص٦.
- ٨- د. سعيد النجار فى مرجع سابق ص٢٨-٣٠.
- ٩- الآن والترزده التحرير الاقتصادى والتخصصية، نظرة عامة ، فى التخصصية والتصحيحات الهيكلية فى البلاد العربية، مرجع سابق ص٥٩.
- ١٠- فريد جيل ، التخصصية وفرص تطوير الاسواق المالية ، فى التخصصية والتصحيحات الهيكلية، مرجع سابق ص١٥٩.
- ١١- آلان والترزده مرجع سابق ص٥٨.
- ١٢- جون نيليس ، التخصصية والمؤسسة العامة ، فى التخصصية والتصحيحات الهيكلية مرجع سابق ص٩٩.
- ١٣- تجارب النول النامية فى التحرر الاقتصادى تقرير التنمية الدولية يصدره البنك الدولى سنة ١٩٨٢ ص١٠٢-١٠٥ عام ١٩٨٨ ص١٩٥-٢١٠.
- ١٤- لمزيد من التفصيلات فى ذلك د. زكى شافعى ، مقدمة فى النقود والبنوك، القاهرة دار النهضة العربية سنة ١٩٥٨ ص٢٢٩.
- ١٥- لابد وأن يصدر به نشرة تسمى بنشرة الاكتتاب تظهر الوضع والمركز المالى لمصدر الورقة المالية والاصول الخاصة به وطبيعة الاصدار (اسهم أو سند) وكافة البيانات التفصيلية التى تجعل المكتب على علم تام بكل ما يتعلق بوضع الشركة المصدرة والوعاء المالى المصدر.

- Frederic Mishkin " The Economics of Money, Banking and Financial Markets" Second ed -١٦
1989,P227.
- ١٧- المستشار محمود فهمي « تطور سوق الأوراق المالية في مصر وسائل وأساليب تميمتها » معهد التخطيط القومي مذكرة
رقم ١٢٣١ أكتوبر ١٩٨٢ ص ١٤-١٧.
- ١٨- د. السيد الطيبي « أهمية تطوير سوق الأوراق المالية لزيادة مشاركة القطاع الخاص في خطة التنمية الاقتصادية في
مصر » المؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر للاقتصاديين المصريين، نوفمبر ١٩٨٨ ص ١١-١٢.
- Frederic Mishkin OP.Cit P.47. -١٩
- David. Davst " The Complete Band Book " New York, Mac Graw-Hill, 1975,Chap.2. -٢٠
- ٢١- نشأت عبد العزيز معروض « بورصات الأوراق المالية وصناديق الاستثمار » كتاب الاقتصاد العدد ٧٢ فبراير سنة ١٩٩٤
ص ٥٢-٥٤.
- ٢٢- م(١) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ الخاص بسوق رأس المال صدرت هذه النسبة بـ ٢٥٪ من إجمالي
اسهم الشركة منسوبة إلى جميع الأصدارات
- Frederic Mishkin " Op. Cit, P.48. -٢٣
- ٢٤- ونلاحظ أن هذه الصناديق لا تقتصر في تجميعها لمواردها المالية على صفار المخربين بل يكتب فيها مؤسسات
وشركات متوسطة وكبيرة وأيضاً كبار المخربين الأفراد هذا بالإضافة إلى أن بعض صناديق الاستثمار تقوم بنشاط
رأس مال المخاطر. انما قصد هنا بانها تهتم بكافة اجهام المخربات بما في ذلك صفار المخربين . انظر أيضاً
- Sandrum, R.M " Development "conomics" Johnwiley & sons, PP 123-125. -٢٥
- Maury Harris "Finance companies as business leaders" Fed. Res. Bank of New york Quarter by
Rev, No4-1979 PP35-39.
- ٢٦- دافيد جيل مرجع سابق ص ١٥٦-١٥٧
- ٢٧- نفس المرجع ص ١٥٥
- ٢٨- د. السيد الطيبي مرجع ساب ص ١٢.
- ٢٩- دكتور صبرى احمد ابو زيد « دور سوق المال في تنمية الاستثمارات » مصر المعاصرة السنة ٧٩ العددان ٤١١ ، ٤١٢
يناير وابريل ١٩٨٨ ص ٩٨-٩٩.
- ٣٠- دكتور السيد الطيبي مرجع سابق ص ١٤-١٥.
- O.EC. Capital Market, Paris,1967, P.207 -٣١
- كما هو مثبت في د. صبرى احمد ابو زيد مرجع سابق ص ٩٩.
- ٣٢
- scott winningham and Douglas Hagen Regulation "An Historical Perspective" -٣٣

Frederic Mishkin. OP. cit P64.

-٣٤

٣٥- انظر فى ذلك « سوق الأوراق المالية بجمهورية مصر العربية تاريخها وتطورها والتشريعات المنظمة لها ص ٧٦ وكذلك هيكل سوق المال فى مصر ص ١٨٨ وانظر كذلك فؤاد كمال حسين « مداخل تطوير وتنمية سوق المال فى مصر، المؤسسة المالية التى تعمل فى ترويج وضمان الاكتتاب فى الأوراق المالية » ص ٢٠٧ - ٢٠٨ الهيئة العامة لسوق المال «دراسات وابحاث لتنمية سوق المال فى مصر سنة ١٩٨٤»

٣٦- فؤاد كمال حسين المرجع السابق ص ٢٠٧ وهيكل سوق المال فى مصر المرجع السابق ص ١٧٩.

٣٧- تقرير البنك المركزى المصرى ١٩٩٢/٩٢ ص ٧٢.

David kerr "survey of the Securities market in Egypt"

-٣٨

الهيئة العامة لسوق المال مرجع سابق ص ١١١ (الجزء المكتوب باللغة الانجليزية)

٣٩- تقرير البنك المركزى ١٩٩٢/٩٢ ص ٢٠٤ جنول ٣/٥.

٤٠- النسب محسوبة من جنول ٣/٤ ص ١٨١ «الركن المالى لبنوك الاستثمار والاعمال» تقرير البنك المركزى ١٩٩٢/٩٢.

٤١- النسب محسوبة من الجنول ١/٥ ص ٢٠٢ « التوظيفات الاستثمارية لقطاع التأمين » تقرير البنك المركزى ١٩٩٢/٩٢

٤٢- نفس المرجع السابق.

٤٣- د. محمود طنطاوى الباز «نحو جهاز مصرفى تنموى» مجلة الحقوق العدد الأول ١٩٩٢ ص ٢-٣.

٤٤- فؤاد كمال حسين «مداخل تطوير وتنمية سوق المال فى مصر» مرجع سابق ص ٢٠٥.

٤٥- انظر فى ذلك لمزيد من التفاصيل د. محمد زكى شافعى مرجع سابق ص ٣١٢-٣١٥ وايضاً ساميه سعيد أمام «بنك

مصر العشرينات وبنك مصر السبعينات» قضايا فكرية الكتاب الثالث والرابع اغسطس - اكتوبر ١٩٨٦ ص ٥٦-٧٠

وايضاً د. محمود الباز «نحو جهاز مصرفى تنموى» مرجع سابق ص ٢٠-٢١ وايضاً فؤاد كمال حسين مرجع سابق

ص ٢٠٦.

٤٦- د. حسن حسنى التقرير العام الهيئة العامة لسوق المال مرجع سابق ص ٢٥١.

٤٧- يجب ملاحظة أنه من الصعب خلال هذه الفترة القصيرة أن نخرج بنتيجة حاسمة لاداء سوق الأوراق المالية وإنما يعتبر

ذلك مؤشر على الاتجاه العالى للسوق.

٤٨- الهيئة العامة لسوق المال. الادارة العامة للمعلومات، بيانات عن الاصدارات الاولى فى سوق المال للفترة من

١٩٩٢/٤/٨-١٩٩٤/٢/٣١ بيانات غير منشورة

٤٩- تقرير البنك المركزى ١٩٩٢/٩٢ جنول ٢/١ ص ١٢٥.

٥٠- نسب محسوبة من خلال تقرير البنك المركزى ٩٢/٩٢ عن حجم الانذار الاجمالى جنول ص ٩٥ واجمالى حجم التداول

جنولى ٥/٥/٤ ص ٢٠٥-٢٠٦.

- ٥١- نسب محسوبة من خلال الجداول المشار إليها في هامش ٤٩، ٥٠.
- ٥٢- انظر نفيذ جيل مرجع سابق ص ١٦١.
- ٥٣- تقرير البنك المركزى ٩٢/٩٢ جدول ٣/٥ ص ٢٠٤.
- ٥٤- د. صبرى احمد أبو زيد مرجع سابق جدول ٣ ص ٩٢.
- ٥٥- تجميع لحجم التداول فى بورصتى القاهرة والاسكندرية محسوب على أساس تقرير البنك المركزى ١٩٩٢/٩٢ جدول ٤/٥ ص ٢٠٥.
- ٥٦- نسب محسوبة على أساس الجدول ٥/٥ لتقرير البنك المركزى ص ٢٠٦.
- ٥٧- الهيئة العامة لسوق المال الادارة العامة للمعلومات ، بيان بالشركات الاكثر نشاطا من الفترة ١٩٩١/١/١-١٩٩٢/١٢/٣١ بيانات غير منشورة
- ٥٨- نفس المصدر السابق لكن عن الفترة ١٩٩٤/١/١-١٩٩٤/٣/٣١
- ٥٩- الهيئة العامة لسوق المال الادارة العامة للمعلومات بيانات بالقطاعات الاكثر نشاطا عن الفترة ١٩٩٤/٣/٣١-١٩٩٤/١/١.



نمط توزيع الغذاء في حضر وريف مصر:

دراسة تحليلية مقارنة

د. رفعت لقوشه

استاذ مساعد - قسم الاقتصاد الزراعى

كلية الزراعة - جامعة الاسكندرية

الغذاء - مثل كل موضوعات التداول الإقتصادى - يسلك فى اطار نمط توزيع يعبر عن موازين القوى (شرائح إجتماعية)، كما يعبر - بالمثل - عن خصائص المجتمعات المحلية (ريف وحضر)، ويعبر - كذا - عن ماهية السلع الغذائية المتداولة (سلع الطاقة و سلع البروتين الحيوانى).

ونمط توزيع الغذاء هو فى حد ذاته إشكالية قائمة بذاتها بحثا عن مدى إقتراب النمط من مقوله العدالة، وإستجابة لأهمية الغذاء كحاجة حيوية تنصدر قائمة أولويات الإنسان ككائن بيولوجى - إجتماعى، وتعرفنا بمحددات تشكيل النمط فى اطاره الإقتصادى - الإجتماعى، ولذا .. فإن الدراسة تستهدف:

١ - تقدير معامل توزيع الغذاء لسلع الطاقة و سلع البروتين الحيوانى فى كل من ريف وحضر مصر.

٢ - البرهنة على أن:

أ - معامل توزيع الغذاء يرتبط عكسيا بحده صراع الندره.

ب - معامل توزيع الغذاء يرتبط عكسيا بمعامل الحراك الإجتماعى فوق

سلم الإشباع الغذائى.

أولا - الإطار المنهجي للدراسة: محاور الإرتكاز:

ترتكز الدراسة منهجيا على خمس محاور:

١ - البحث الميدانى الذى أجراه معهد التغذية / وزارة الصحة والتي خلصت بياناته إلى تقدير التمثيل النسبى للمستهلكين فى الحضر والريف فى إطار فئات غذائية متفاوتة الحدود (جدول ١، جدول ٢ بالملحق الإحصائى).

٢ - توظيف معادلة لورنز. Lorenz (١) لتقدير معامل توزيع الغذاء، بإحلال التوزيع النسبى للغذاء بديلا للتوزيع النسبى للدخل فى الصيغة الجبرية للمعادلة*.

٣ - إقتراح صيغة معادلة لتقدير المؤشر الاستدلالي لصراع الندره.

٤ - إقتراح صيغة معادلة لتقدير معامل الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى.

٥ - إستخلاص النتائج إيكونومتريا وإخضاعها للتحليل الإقتصادى.

ثانيا - معامل توزيع الغذاء: تقديرات معادلة لورنز

وفقا للبيانات المحسوبة فى جدول ٣ وجدول ٤ بالملحق الإحصائى، فإن

التطبيقات الأيكونومترية لمعادلة لورنز تقود إلى المعادلات التالية** :

$$\text{س}^{١١} - (١٠٢ ر) (ص ١١) ٧٧٠$$

$$(٣٩) (٢٨)$$

* التوزيع النسبى للغذاء يسلك كدالة للتوزيع النسبى للدخل، وبالتالي فليس هناك ما يحول دون تطبيق تكنيك دالة الدالة عند توظيف معادلة لورنز لحساب معامل توزيع الغذاء.

** القيم المحصورة بين الأقواس السفلية تعبر عن قيم (ت) المحسوبة.

٧٨٤ =	ف	%٩٩	-	٢ر
		(١٢٠٢) (١٢٠٢)	-	١٢س
		(٣١) (٣١)		
٩٦١ =	ف	%٩٩	-	٢ر
		(١٢٠٢) (١٢٠٢)	-	٢١س
		(٣١) (٣٣)		
٩٦١ =	ف	%٩٧	-	٢ر
		(١٢٠١) (١٢٠١)	-	٢٢س
		(٢٩) (٣٠)		
٨٤١ =	ف	%٩٧	-	٢ر

حيث:

- ١١س، ١٢س - التوزيع التكرارى المتجمع النسبى لمستهلكى السعرات الحرارية فى الريف والحضر على التوالى.
- ١١س، ١٢س - التوزيع التكرارى المتجمع النسبى للسعرات الحرارية المستهلكة فى الريف والحضر على التوالى.
- ٢١س، ٢٢س - التوزيع التكرارى المتجمع النسبى لمستهلكى البروتين الحيوانى فى الريف والحضر على التوالى.
- ٢١س، ٢٢س - التوزيع التكرارى المتجمع النسبى للبروتين الحيوانى المستهلك فى الريف والحضر على التوالى.

ومن واقع المعالم الإحصائية لهذه المعادلات، يتشكل الجدول التالى:

جدول ١ - معامل توزيع السعرات الحرارية والبروتين الحيوانى فى

ريف وحضر مصر

القطاع	السعرات الحرارية	البروتين الحيوانى
الريف	٠,٧٧	٠,٥٥
الحضر	٠,٨	٠,٦

والقراءة المقارنة لهذا الجدول تقود إلى الملاحظات التالية:

١ - إن معامل توزيع الغذاء (بالنسبة للسعرات الحرارية وللبروتين الحيوانى) أقل من الواحد الصحيح، وهى ملاحظة تفسرها الوضعية الإجتماعية فى كل من الريف والحضر والتي تتمايز إلى شرائح إجتماعية متفاوتة القوة.

٢ - إن معامل توزيع سلع الطاقة (مقومة بالسعرات الحرارية) يفوق معامل توزيع البروتين الحيوانى فى كل من الريف والحضر معا، وهى ملاحظة تفرغ بجذورها إلى التقييم الإعتبارى - فى السلة الغذائية المصرية - للسعرات الحرارية كإستهلاك ضرورة وللبروتين الحيوانى كإستهلاك رفاهية، ومن ثم .. فإن الضغوط الإجتماعية والسياسات الحكومية أكثر إنحيازاً للطبقات الدنيا فى حالة السعرات الحرارية منها فى حالة البروتين الحيوانى، وهو إنحياز يكشف عنه حساب معامل الإلتواء لدورات التوزيع، حيث:

أ - تتسم دورة توزيع الأسعار الحرارية بالالتواء السالب (إذ يبلغ معامل الالتواء حوالى -٢٢٧،٢ - ٠،٧ فى الحضر والريف على التوالى)*.

ب - بينما تتسم دورة توزيع البروتين الحيوانى بالالتواء الموجب (إذ يبلغ معامل الالتواء حوالى ٢٣،٢، ١٨٦ فى الحضر والريف على التوالى)**.

٣ - إن معامل توزيع الغذاء فى الحضر يفوق نظيره فى الريف بالنسبة للأسعار الحرارية (٠،٨ فى مقابل ٠،٧٧)، وكذا بالنسبة للبروتين الحيوانى (٠،٦ فى مقابل ٠،٥٥).

هذا التفوق النسبى لمعامل توزيع الغذاء فى الحضر، يمكن تفسيره بفرضين:
الفرض الأول: أن صراع الندرة فى الريف أكثر حدة منه فى الحضر، فالكمية المتاحة للإستهلاك الفردى من السلع الغذائية أقل نسبيا من الكمية المتاحة فى الحضر، وتقترب النسبة بين الكميتين لصالح الحضر إلى حوالى ١ : ١٥٤ : ١ فيما يتعلق بالنسبة للأسعار الحرارية وإلى حوالى ١ : ١٩ : ١ فيما يتعلق بالبروتين الحيوانى*، وحول الكمية المحدودة نسبيا فى الريف يدور صراع حاد بين القوى الإجتماعية يؤثر سلبا على معامل توزيع الغذاء(٢).

* تم حساب معاملات الالتواء وفقا للبيانات الواردة فى الجدول (١) بالملحق الإحصائى.
** تم حساب معاملات الالتواء وفقا للبيانات الواردة فى الجدول (٢) بالملحق الإحصائى.
* يمكن تقدير هذه النسب من خلال الإحصائيات المنشورة فى الإصدارات المختلفة للجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء خلال فترة التسعينيات.

الفرض الثاني: إن الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى فى الريف أعلى منه فى الحضر، إذ ينتقل الأفراد من شريحة غذائية إلى شريحة أعلى بسهولة أقل تعثرا مقارنة بالحضر، نظرا لأن التكوين الإجتماعى فى الريف أقل صرامة من التكوين الإجتماعى فى الحضر، وفى الوقت نفسه فإن دوافع الحراك لدى الريفيين أكثر تحفزا كرد فعل لقصور الإشباع الغذائى لديهم، ويانتقل الأفراد إلى شرائح غذائية أعلى، فإنهم يحتكرون لأنفسهم نسبة أكبر من الزيادة فى الكمية الغذائية المتاحة، بما يؤثر سلبا على معامل توزيع الغذاء (٣).

هذان الفرضان سوف يخضعان للإختبار الإيكونومتري بدءا من إقتراح صيغ معادلات تكشف - إجتهادا - عن المؤشر الإستدلالي لصراع الندرة وعن معامل الحراك الإجتماعى.

ثالثا - صراع الندرة: المعادلة المقترحة والمؤشر الإستدلالي:
بادئ ذى بدء، فإن الإجتهاد التحليلى للدراسة يأخذها إلى إقتراح

صيغة المعادلة التالية:

ط - (أ) (ك) ب

حيث:

ك - الثقل النسبى لمراكز الفئات الغذائية

ط - الثقل النسبى لشرائح المستهلكين عند المستويات المختلفة

للإتقال النسبية لمراكز الفئات الغذائية.

أ ، ب - معاملات المعادلة

وفى إطار هذه المعادلة يمكن التعامل مع المعامل (أ) بإعتباره مؤشرا إستدلاليا لحده صراع الندرة داخل المجتمع، فلو إفترضنا - جدلا - أن كل المتاح الغذائى قد تركز فى فئة غذائية واحدة، أى أن: ك = ١٠٠٪، فإن نسبة السكان الذين سوف يحتكرون لأنفسهم المتاح الغذائى فى هذه الحالة، سوف تعادل بالضرورة المعامل (أ)، وكلما انخفضت النسبة (-)، كلما كان ذلك مؤشرا إستدلاليا على حدة صراع الندرة .. والعكس صحيح، أى أن: حدة الصراع $\frac{1}{1}$

وبالمزوجه بين المعادلة المقترحة والبيانات المحسوبة فى جدول (٥)،

جدول (٦) بالملحق الإحصائى، فإنه يمكن الحصول على المعادلات التالية*:

١١ ط	=	(٠.٠٦) (ك)	- (٠.٥٥) ر
		(٣.٥٠) (٥.٥٠)	
٢ ر	=	٧٢٪	ف = ١٢.٣
١٢ ط	=	(٠.٠٨) (ك)	- (٠.٤٠) ر
		(٣.٩٠) (٢.٦٠)	
٢ ر	=	٥٣٪	ف = ٦.٨

* القيم بين الأقواس السفلية تعبر عن قيم (ت) المحسوبة.

ط١١ -	(٠ر١١) (ك٢) - ار١	
	(٢ر٢-) (٣ر٣-)	
٢ر -	ف - ار٤	%٤٠
ط٢٢ -	(٠ر٠٢) (ك٢) - ار٠	
	(٢ر٢-) (٣ر٩-)	
٢ر -	ف - ار٤	%٤٠

حيث:

ط١١ ، ط١٢ = النقل النسبى لشرائح مستهلكى السرعات الحرارية فى الريف والحضر على التوالى.

ك١ = النقل النسبى لمراكز فئات الكميات المستهلكة من السرعات الحرارية.

ط٢١ ، ط٢٢ = النقل النسبى لشرائح مستهلكى البروتين الحيوانى فى الريف والحضر على التوالى.

ك٢ = النقل النسبى لمراكز فئات الكميات المستهلكة من البروتين الحيوانى.

وترتيبها على المعادلات السابقة، فإن المؤشرات الإستدلالية لصراع الندره،

يمكن إجمالها فى الجدول اللاحق:

جدول ٢ - المؤشرات الإستدلالية لصراع الندرة بالنسبة للسعرات الحرارية والبروتين الحيوانى فى ريف وحضر مصر.

القطاع/ المكون	السعرات الحرارية	البروتين الحيوانى
ريف	٠,٠٦	٠,١١
حضر	٠,٠٨	٠,٠٢

ووفقا لتقديرات الجدول السابق، فإنه يمكن إستنتاج:

١ - أن صراع الندرة بالنسبة للسعرات الحرارية أكثر حده فى الريف منه فى الحضر (٤)، فحوالى ٦٪ فقط من مجموع المستهلكين فى الريف سوف يحتكرون لأنفسهم كل المتاح الغذائى بإفتراض تركيزه فى فئة غذائية واحدة، فى مقابل ٨٪ فى الحضر.

٢ - أن صراع الندرة بالنسبة للبروتين الحيوانى أكثر حدة فى الريف منه فى الحضر، فحوالى ١١٪ فقط من مجموع المستهلكين فى الريف سوف يحتكرون لأنفسهم كل المتاح الغذائى بإفتراض تركيزه فى فئة غذائية واحدة، فى مقابل ٢٪ فى الحضر.

ومحصلة هاتين النتيجتين، تبرهن إيجابا على الفرض التفسيرى الأول والذى يؤكد على العلاقة العكسية بين معامل توزيع الغذاء وحده صراع الندرة، وهى العلاقة التى تكشف عنها إيكونومتريا المعادلة التالية*:

* القيم بين القواس السفلية تعبر عن قيم (ت) المحسوبة.

ص - (١٣) (س) - ٠٢

(٣٠) (٧١) -

٢ - %٩٦ ف - ص ٤٩

حيث:

ص - معامل الغذاء المحسوب بالنسبة للسعرات الحرارية وبالنسبة للبروتين الحيوانى فى الريف.

س - معكوس المؤشر الاستدلالي المحسوب لصراع الندره بالنسبة للسعرات الحرارية وبالنسبة للبروتين الحيوانى فى الريف والحضر (- ١/١)، مع ملاحظة أن: حدة الصراع ١/١.

رابعاً - الحراك الإجتماعى: المعادلة المقترحة والمعامل التقديرى:

لتقدير معامل الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى، فإن الدراسة

تسلك عبر الإفتراضات التالية:

١ - بإفتراض أن فئة ما من المستهلكين (- س) تنتمى فى إستهلاكها إلى فئة غذائية معينة (- ف).

٢ - بإفتراض أن مركز الفئة الغذائية قد إزداد من ف إلى ف١، فإن عدداً من المستهلكين (- ص) سوف ينسلخ من الفئة (س) صعوداً على سلم الإشباع الغذائى لينتمى بإستهلاكه على الفئة الغذائية (ف١)، بينما يظل عدداً من المستهلكين (- س١) فى نفس موقعه السابق داخل الفئة الغذائية (ف).

٣ - وبالتالى .. فإن النقل النسبى للحراك الإجتماعى = $\frac{ص}{س + ١}$ ص

وبتكرار هذه الخطوات، فإننا نحصل على الجدول الافتراضى التالى:

الثقل النسبى للحراك الإجتماعى	عدد المستهلكين	مركز الفئة الغذائية
صفر	١س	١ف
<u>٢س</u>		
١س + ٢س	٢س	٢ف
<u>٣س</u>		
٢س + ٣س	٣س	٣ف
<u>سن</u>		
١س + سن	سن	فن

* الفئة (س١) هى فئة راکدة عند أدنى درجات سلم الإشباع الغذائى،

وبالتالى فإن الثقل النسبى لحراكها الإجتماعى يعادل رياضيا الصفر.

ووفقا لهذا الجدول الافتراضى، فإنه يمكن إقتراح المعادلة التالية:

$$ح = أ + (ب) (ى)$$

حيث:

ح = الرقم القياسى للثقل النسبى لعدد المستهلكين المستفيدين من

الحراك الإجتماعى.

ى = الرقم القياسى لمركز الفئة الغذائية.

أ = المعامل الثابت للمعادلة

ب - معامل الحراك الإجتماعى

ويتطبيق هذه المعادلة المقترحة على البيانات المحسوبة فى الجدول (٧)، الجدول (٨) بالملحق الإحصائى، فإن الدراسة تحصل على المعادلات التالية*:

١١ح	-	١٤ر٢ + (٠ر٧٩) (١ى)	
		(٥ر١) (٢مر)	
٢ر	-	%٥٤	ف - ٦ر٢٥
١٢ح	-	١٤ر٤ + (٠ر٤٣) (١ى)	
		(٤ر١) (١ر٦)	
٢ر	-	%٣٠	ف - ٢ر٧
٢١ح	-	٣٢ر٩ + (١ر٣٣) (٢ى)	
		(٩ر٢) (٥ر١)	
٢ر	-	%٨٤	ف - ٢٦
٢٢ح	-	٣١ر٢ + (١ر٢٩) (٢ى)	
		(٩ر٣) (٥مر)	
٢ر	-	%٨٦	ف - ٣٠ر٢٥

حيث:

١١٢ ح، ١٢ ح = الرقم القياسى للثقل النسبى لعدد مستهلكى السعرات الحرارية المستفيدين من الحراك الإجتماعى فى الريف والحضر على التوالى.

١ى = الرقم القياسى لمركز الفة الغذائية بالنسبة للسعرات الحرارية.

٢١ ح، ٢٢ ح = الرقم القياسى للثقل النسبى لعدد مستهلكى البروتين الحيوانى المستفيدين من الحراك الإجتماعى فى الريف والحضر على التوالى.

٢ى = الرقم القياسى لمركز الفة الغذائية بالنسبة للبروتين الحيوانى.

ووفقا للتقديرات المحسوبة فى المعادلات السابقة، فإن معاملات الحراك الإجتماعى على سلم الإشباع الغذائى فى كل من الريف والحضر، يمكن إجمالها فى الجدول اللاحق:

جدول ٣ - معاملات الحراك الإجتماعى بالنسبة للسعرات الحرارية والبروتين الحيوانى فى الريف والحضر

القطاع / المكون	السعرات الحرارية	البروتين الحيوانى
الريف	٠٫٧٩	١٫٣٣
الحضر	٠٫٤٣	١٫٢٩

وهذا الجدول يسمح بالإستنتاجين التاليين:

١ - إن معامل الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى بالنسبة للسعرات الحرارية فى الريف يفوق نظيره فى الحضر: إذ أن زيادة مركز الفئة الغذائية بحوالى ١٪ يقود إلى زيادة الثقل النسبى لعدد المستهلكين الذين ينتقلون من فئة غذائية إلى فئة غذائية أعلى بحوالى ٧٩.٠٪ فى الريف فى مقابل ٤٣.٠٪ فى الحضر.

٢ - إن معامل الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى بالنسبة للبروتين الحيوانى يتجاوز نظيره فى الحضر: إذ أن زيادة مركز الفئة الغذائية بحوالى ١٪ يقود إلى زيادة الثقل النسبى لعدد المستهلكين الذين ينتقلون من فئة غذائية إلى فئة غذائية أعلى بحوالى ٣٣.١٪ فى الريف فى مقابل ٢٩.٠٪ فى الحضر.

ودلالة الإستنتاجين تعكس إيجاباً مصداقية الفرض التفسيرى الثانى والذى يؤكد على العلاقة العكسية بين معامل توزيع الغذاء ومعامل الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى، وهى العلاقة التى تبرهن عليها
 يكون مترىبا المعادلة التالية:

$$\text{ص} = ٠.٩٥ - ٠.٣ \text{س}$$

$$(١٧.١) \quad (٥٠.٧)$$

$$\text{ف} = ٢٩.٣$$

$$\text{ر} = ٩٤.٠$$

حيث:

ص - معامل الغذاء المحسوب بالنسبة لسعرات الحرارية وبالنسبة للبروتين الحيوانى فى كل من الريف والحضر.

س - المعامل المحسوب للحراك الإجتماعى بالنسبة لسعرات الحرارية وبالنسبة للبروتين الحيوانى فى كل من الريف والحضر.

وهكذا .. فإذا كانت الدراسة قد خلصت فى نتائجها التحليلية إلى البرهنة إيكونومتريا على العلاقة العكسية بين معامل توزيع الغذاء من ناحية وحده صراع الندره والحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى من ناحية أخرى، فإن النتائج تقود الدراسة إلى الإستنتاج التالى:

إن معامل توزيع الغذاء فى الريف سوف يبقى بالضرورة أدنى من المعامل المناظر فى الحضر، طالما أن طبيعة التكوين الإقتصادى - الإجتماعى فى المناطق الريفية سوف تستبقى دائما معامل الحراك الإجتماعى عند مستوى أعلى مقارنة بالحضر، وطالما أن سياسات التنمية الأكثر إنحيازا للحضر سوف تعتمد بدورها إلى استنفار صراع الندره فى الريف عند درجات أكثر حده.

الملخص

إنشغلت الدراسة بإشكالية نمط توزيع الغذاء في الريف والحضر، ولقد استهدفت تقدير معامل توزيع الغذاء في كل منهما عبر مستويين للتناول، الأول يتعلق بسلع الطاقة والثاني يتعلق بسلع البروتين الحيوانى، كما استهدفت أيضا اخضاع التفاوت في التقدير القيمى لمعامل توزيع الغذاء بين الريف والحضر لفرضين تفسيرين: الحراك الإجتماعى وصراع الندرة.

ولقد إعتمدت الدراسة فى بياناتها على البحث الميدانى الذى أجراه معهد التغذية /وزارة الصحة، كما أنها عمدت - منهجيا - إلى توظيف معادلة لورنز LORENZ لتقدير معامل توزيع الغذاء .. بإحلال التوزيع النسبى للغذاء بديلا للتوزيع النسبى للدخل فى الصيغة الجبرية للمعادلة، كما أنها عمدت أيضا إلى إقتراح صيغة معادلة لتقدير المؤشر الإستدلالى لحدّة صراع الندرة وإقتراح صيغة معادلة أخرى لتقدير معامل مرونة الحراك الإجتماعى فوق سلم الإشباع الغذائى.

ولقد خلصت نتائج الدراسة إلى أن:

١ - معامل توزيع الغذاء فى الحضر يفوق دائما معامل توزيع الغذاء فى الريف (٠,٨ فى مقابل ٠,٧٧، بالنسبة للسعرات الحرارية، ٠,٦ فى مقابل ٠,٥٥، بالنسبة للبروتين الحيوانى)، مع ملاحظة التدى النسبى لمعامل توزيع البروتين الحيوانى فى الريف والحضر على السواء.

٢ - صراع الندرة في الريف أكثر حدة منه في الحضر، فحوالي ٦٪ من مجموع المستهلكين في الريف سوف يحتكرون لأنفسهم كل المتاح الغذائي من السعرات الحرارية في مقابل ٨٪ في الحضر، وتتنخفض النسبة الى حوالي ١٪ في الريف في مقابل ٢٪ في الحضر بالنسبة للبروتين الحيواني، بإفتراض تركيز كل المتاح الغذائي في فئة غذائية واحدة في كلتا الحالتين.

٣ - معامل الحراك الإجتماعي فوق سلم الإشباع الغذائي في الريف يتجاوز دائما نظيره في الحضر (٧٩ر٠ في مقابل ٤٣ر٠ بالنسبة للسعرات الحرارية، ٣٣ر١ في مقابل ٢٩ر١ بالنسبة للبروتين الحيواني).

وبالإجمال .. فلقد برهنت الدراسة إيكونومتريا على أن معامل توزيع الغذاء يرتبط عكسيا بكل من حده صراع الندرة ومعامل الحراك الإجتماعي، وهما الفرضان التفسيريان اللذان اعتمدتهما الدراسة لتفسير عدم تطابق معامل توزيع الغذاء في كل من الريف والحضر.

Type of Food Distribution in Rural and Urban Areas in Egypt

The study was concerned with analyzing type of food distribution in rural and urban areas of Egypt. The study was concluded with the following findings:

- 1- The coefficient of food distribution was always higher in urban areas than in rural areas (0,8 versus 0,77 for calories, and 0,6 versus 0,55 for animal protein).
- 2- The coefficient of food distribution is related negatively to the degree of scarcity conflict. It was found that the degree of scarcity conflict in rural areas was higher than it was in urban areas. The ratio was 1.3:1.
- 3- The coefficient of food distribution was correlated negatively with the coefficient of social mobility on the ladder of food satisfaction. The coefficient was about 0.79 in rural areas versus 0.43 in urban areas for calories, and about 1.33 in rural areas versus 1.29 in urban areas for animal protein.

الملحق الإحصائي

جدول ١ - التوزيع النسبي للسعرات الحرارية في ريف وحضر مصر

التمثيل النسبي لفئات المستهلكين في الحضر	التمثيل النسبي لفئات المستهلكين في الريف	فئة الاستهلاك
١٤ر٨%	١٩ر٧%	١٥٠٠ كالورى
١٨ر٣%	١٨ر٨%	١٥٠٠ - أقل من ٢٠٠٠ كالورى
٢٠ر٤%	١٨%	٢٠٠٠ - أقل من ٢٥٠٠ كالورى
١٧ر٢%	١٦ر٧%	٢٥٠٠ - أقل من ٣٠٠٠ كالورى
١١ر٧%	١٠ر٤%	٣٠٠٠ - أقل من ٣٥٠٠ كالورى
١٧ر٦%	١٦ر٤%	٣٥٠٠ كالورى فأكثر

Source:

Household Food Consumption Survey - Nutrition Institute - Cairo - 1991*.

* إنسجبت الدراسة إلى ٦٣٠٠ أسرة (٣٧٨٠ أسرة في الحضر، ٢٥٢٠ أسرة في الريف)، ولقد شملت الدراسة ستة محافظات: القاهرة، الاسكندرية، الشرقية، البحيرة، الفيوم، سوهاج.

٢٦٦
جدول ٢ - التوزيع النسبي للبروتين الحيواني في ريف وحضر مصر

التمثيل النسبي لفئات المستهلكين في الحضر	التمثيل النسبي لفئات المستهلكين في الريف	فئة الاستهلاك
%٣١	%٤٤٩	١٠ جم فأقل
%٩٧	%١٢٧	١٠ - أقل من ١٥ جم
%٦٣	%٨١	١٥ - أقل من ٢٠ جم
%٤٧	%٦	٢٠ - أقل من ٢٥ جم
%٥١	%٣٨	٢٥ - أقل من ٣٥ جم
%٥٦	%٤٤	٣٥ جم - أقل من ٣٥
%٣٧٦	%٢٠١	٣٥ جم فأكثر

Source:

Household Food Consumption Survey - Nutrition Institute -
Cairo - 1991

جدول ٣ - التوزيع التكرارى المتجمع النسبى لفئات المستهلكين ولأوزان الكميات المستهلكة من السعرات الحرارية فى الريف والحضر

حضر		ريف	
المستهلكون	أوزان الكميات المستهلكة	المستهلكون	أوزان الكميات المستهلكة
١٤ر٨%	٨ر٨%	١٩ر٧%	١٢ر١%
٣٣ر١%	٢١ر٥%	٣٨ر٥%	٢٥ر٦%
٥٣ر٥%	٣٩ر٨%	٥٦ر٥%	٤٢ر٢%
٧٠ر٧%	٥٨ر٦%	٧٣ر٢%	٦١ر٠%
٨٢ر٤%	٧٣ر٧%	٨٣ر٦%	٧٤ر٨%
١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%

المصدر: حسبت من البيانات الواردة فى جدول (١).

جدول ٤ - التوزيع التكرارى المتجمع النسبى لصفات المستهلكين ولأوزان الكميات المستهلكة من البروتين الحيوانى فى الريف والحضر

حضر		ريف	
المستهلكون	أوزان الكميات المستهلكة	المستهلكون	أوزان الكميات المستهلكة
٣١%	١٣ر٥%	٤٤ر٩%	٢٤ر٥%
٤٠ر٧%	١٨ر٨%	٥٧ر٦%	٣٣ر١%
٤٧ر٠%	٢٣ر٦%	٦٥ر٧%	٤١ر٠%
٥١ر٧%	٢٨ر٢%	٧١ر٧%	٤٨ر٤%
٥٦ر٧%	٣٤ر٣%	٧٥ر٥%	٥٤ر١%
٦٢ر٤%	٤٢ر٤%	٧٩ر٩%	٦١ر٩%
١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%

المصدر: حسب من البيانات الواردة فى جدول (٢).

جدول ٥ - الثقل النسبي لمراكز فئات الإستهلاك والتوزيع النسبي للمستهلكين للسعرات الحرارية في الريف والحضر

الثقل النسبي لمراكز الفئات	التوزيع النسبي للمستهلكين في الريف	التوزيع النسبي للمستهلكين في الحضر
%٩ر٨	%١٩ر٧	%١٤ر٨
%١١ر٥	%١٨ر٨	%١٨ر٣
%١٤ر٨	%١٨	%٢٠ر٤
%١٨ر٠	%١٦ر٧	%١٧ر٢
%٢١ر٣	%١٠ر٤	%١١ر٧
%٢٤ر٦	%١٦ر٤	%١٧ر٦

المصدر: حسب من جدول (١).

جدول ٦ - الثقل النسبي لمراكز فئات الإستهلاك والتوزيع النسبي للمستهلكين للبروتين الحيوانى فى الريف والحضر

الثقل النسبى لمراكز الفئات	التوزيع النسبى للمستهلكين فى الريف	التوزيع النسبى للمستهلكين فى الحضر
%٦	%٤٤ر٩	%٣١
%٧ر٩	%١٢ر٧	%٩ر٧
%١١ر١	%٨ر١	%٦ر٣
%١٤ر٣	%٦	%٤ر٧
%١٧ر٥	%٣ر٨	%٥ر١
%٢٠ر٦	%٤ر٤	%٥ر٦
%٢٢ر٦	%٢٠ر١	%٣٧ر٦

المصدر: حسب من البيانات الواردة فى جدول (٢).

جدول ٧ - الرقم القياسى لمراكز الفئات الغذائية والرقم القياسى للثقل النسبى للحراك الإجماعى بالنسبة للسعرات الحرارية فى الريف والحضر

الرقم القياسى للثقل النسبى للحراك الإجماعى فى الحضر	الرقم القياسى للثقل النسبى للحراك الإجماعى فى الريف	الرقم القياسى لمراكز الفئات الغذائية
صفر	صفر	٨٥ر٢
١٠٠ر٠	١٠٠	١٠٠ر٠
٩٦ر٤	١٢٥ر٧	١٢٨ر٧
٨٣ر١	١٢٣ر٧	١٦٠ر٩
٧٣ر٦	٩٨ر٧	١٨٥ر٢
١٠٩ر١	١٥٧ر٣	٢١٣ر٩

المصدر: حسبت وفقا لبيانات جدول (١)، جدول (٢)

جدول ٨ - الرقم القياسي لمراكز الفئات الغذائية والرقم القياسي للثقل النسبي للحراك الإجتماعي بالنسبة للبروتين الحيواني في الريف والحضر

الرقم القياسي للثقل النسبي للحراك الإجتماعي في الحضر	الرقم القياسي للثقل النسبي للحراك الإجتماعي في الريف	الرقم القياسي لمراكز الفئات الغذائية
صفر	صفر	٨٥ر٢
١٠٠ر٠	١٠٠ر٠	١٠٠ر٠
١٦٢ر٥	١٧٦ر٨	١٤٠ر٥
١٧٩ر٢	١٩٣ر٢	١٨١ر٠
٢١٦ر٧	١٧٦ر٤	٢٢١ر٥
٢٢٠ر٨	٢٤٤ر١	٢٦٠ر٨
٣٥٨ر٣	٣٧٢ر٧	٢٨٦ر١

المصدر: حسبت وفقا لبيانات جدول (١)، جدول (٢).

هوامش ومراجع

(١) من وجهة نظر الكثير من الإقتصاديين، فإن معادلة لورنز هي المعادلة الأكثر دقة والأكثر تداولاً في الكشف عن مدى عدم عدالة التوزيع، وكان من بينهم الإقتصادي الفرنسي ريمون بار.

BARRE, R., Economie Politique, Press universitaires de France, Paris, 1980.

(٢) إهتمت الدراسات الإقتصادية ومنذ بداية النصف الثاني من السبعينيات بمحاولة إخضاع نمط التوزيع للسلوك الجمعي للشرائح الإجتماعية، ومن بين هذه الدراسات:

1. BARTOLFI, H.; Economie et creation Collective", Economica, No 19, 1977.
2. LEMOIGNE, E., Nouveaux Discours de la Methode, PUF, Paris, 1977.
3. PERROUX, F., Pour une philosophie du Developement, Aubier, Paris, 1981.

(٣) حول مفهوم الحراك الإجتماعي وأثره على نمط التوزيع والسلوك الإستهلاكي، برزت عدة مدارس إقتصادية قادها في الولايات المتحدة علماء مثل K.E. BOULDING ، N. WIENER ، وقادها في فرنسا J. LECAILLAN, J. ، P.L. REYNAUD علماء مثل J. ، MARCHAL ، أنظر:

ALBERTINI, J. & SILEM, A., Comprendre les Theories Economiques, Edition du Seuil, Paris, 1986.

(٤) كشفت بعض الدراسات عن حده هذا الصراع إرتباطا بالوضع الغذائى المتدننى فى الريف مقارنة بالحضر، مثل:

1. RADWAN, S. and EDDY, L., The Anatomy of Rural Poverty in Egypt, World Employment Programme, Geneva, 1977.
2. LOFTI, M.; Deux grands Problemes de l'Economie Egyptienne: L'Emploi et la Production Agricole; Problemes Economiques, Dec. 1981.

دراسة تحليلية للأمن الغذائي في الواقع المصري د. رفعت لقوشه*

برز مفهوم الأمن الغذائي لأول مرة في أدبيات منظمة الفاو في عام ١٩٧١ (١)، ثم تبني المفهوم - فيما بعد - المؤتمر العالمي للغذاء في عام ١٩٧٤ (٢)، على أثر دخول الاتحاد السوفيتي السابق إلى سوق القمح كمشتتر في عام ١٩٧٣، وبكميات فاقت كل التوقعات وقادت - بالتالي - إلى انخفاض منسوب الاحتياطي الاستراتيجي من القمح إلى أدنى مستوياته (٣).

وفي أعقاب تداول المفهوم في الأدبيات الاقتصادية، صار أحد الشواغل الرئيسية للعديد من الدراسات (٤)، كما تحول إلى أحد معايير الاحتكام في دليل التنمية البشرية الذي تصدره الأمم المتحدة.

وحول هذا المفهوم واسقاطاته التطبيقية في الواقع المصري (عبر الفترة ١٩٨٠/١٩٩٣)، تنتظم أهداف هذه الدراسة عبر أربعة محاور:

- ١ - قراءة نقدية لتعريف "الفاو" للمفهوم، ثم صياغة تعريف مقترح له.
- ٢ - بناء دليل حسابي لقياس المفهوم كميًا في إطار التعريف المقترح، وهو الدليل الذي سوف تطلق عليه الدراسة مسمى "المعامل الاجمالي للأمن الغذائي".

- ٣ - تقدير المعامل الاجمالي للأمن الغذائي المصري في الفترة ١٩٨٠ -

١٩٩٣ لرصد:

* أستاذ مساعد - قسم الاقتصاد الزراعي - كلية الزراعة - جامعة الاسكندرية.

- أ - الاتجاه العام للمعامل عبر الزمن.
 ب - التقل النسبى للمعامل وإلى أى مدى يبدو مرتفعا أو منخفضا.
 ج - نقاط الضعف فى مكون المعامل.
 ٤ - أثر الدعم على المعامل الاجمالى للأمن الغذائى فى التجربة المصرية.

أولا : الأمن الغذائى: قراءة نقدية وتعريف مقترح

عمدت منظمة الفاو إلى تعريف الأمن الغذائى باعتباره معادلا للكمية المتاحة من الغذاء التى توفر للفرد الضمانات الصحية السليمة (٥)، ثم عمد البعض إلى إضافة بعد سيكولوجى إلى التعريف، فالأمن الغذائى - باعتباره أمنا لا ينبغى أن يوفر للفرد احتياجاته الغذائية فحسب، ولكن ينبغى أيضا أن يوفر له احساسا سيكولوجيا بانتظام تدفق هذه الاحتياجات عبر الزمن (٦).

ومن وجهة نظر الدراسة، فإن تعريف الفاو والاضافات السيكلوجية له، لا يمثل إلا خطوطا عريضة للمفهوم دون التعمق فى مضمونه التحليلى، فالتعريف لا يعطى اجابات على أسئلة مثل:

- ١ - هل مفهوم الأمن الغذائى هو مرادف لمفهوم الاكتفاء الذاتى .. أم لا؟
- ٢ - هل المتاح الغذائى يمكن فصله - من منظور الأمن الغذائى - عن نمط توزيع الغذاء .. أم لا؟
- ٣ - ما هى العلاقة بين مفهوم الأمن الغذائى من ناحية، والحاصل الحسابى لكل من الميزان التجارى الكلى والميزان التجارى الغذائى من ناحية أخرى؟

الاجابة على هذه الاسئلة وغيرها قد تقود إلى مدخل تحليلي للوعى بالمفهوم وأخضاعه لنوعين من الشروط: الشروط الضرورية والشروط التكميلية.

١ - الشروط الضرورية لمفهوم الأمن الغذائي:

من وجهة نظر الدراسة، فإن الشروط الضرورية للمفهوم ترتبط - أساسا - بالحدود الدنيا المقبولة للنتاج المحلي من الغذاء فى ظل المداخلة التالية: بافتراض أن الدولة - لسبب أو لآخر - قد تعرضت لحصار خارجى يحول دون تدفق الواردات الغذائية إليها، فإنه ينبغى - ومن زاوية الأمن الغذائى - أن يقوم الناتج المحلى من الغذاء بتلبية الاحتياجات الضرورية لمجموع السكان وفقا للمقررات المعيارية الدولية (٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم، ٢٥ جم بروتين حيوانى/فرد/يوم)(٧).

ومن ثم .. فإن الشرطين الضروريين للأمن الغذائى، يمكن ترجمتهما هكذا:

(١) الناتج المحلى الغذائى مقوما بالسعرات الحرارية < عدد السكان $\times ٣٦٥$ يوم $\times ٢٦٠٠$ كيلو كالورى/فرد/يوم.

(٢) الإنتاج المحلى الغذائى مقوما بالبروتين الحيوانى < عدد السكان $\times ٣٦٥$ يوم $\times ٢٥$ جم بروتين حيوانى/فرد/يوم.

ووفقا لهذين الشرطين، فإن الدراسة تذهب فى تأويلاتها التحليلية إلى القول بأن مفهوم الأمن الغذائى ليس مرادفا لمفهوم الاكتفاء الذاتى، فقد يتوافر الشرطان الضروريان للأمن الغذائى فى ظل غياب الإكتفاء الذاتى.

٢ - الشروط التكميلية للأمن الغذائي:

الشرطان الضروريان واللذان سبق اقتراحهما، يفترضان ضمنا أن نمط توزيع الغذاء هو نمط يتسم بالعدالة التامة، ولكن هذه الفرضية الضمنية لا تتسق مع معطيات الواقع الاجتماعى للمجتمعات المعاصرة (واحداهما المجتمع المصرى)، والتي تتمايز إلى شرائح اجتماعية مختلفة تحول دون العدالة التامة لنمط التوزيع، وبالتالي فإن معالم نمط التوزيع السائد فى الواقع الميدانى، ينبغى ادراجها فى الاعتبار عند تقييم أوضاع الأمن الغذائى(٨)، وتخلص الدراسة - هكذا - إلى اقتراح الشرطين التكميليين التاليين:

(١) كمية المتاح الغذائى الفعلى* مقوما بالسعرات الحرارية/فرد/يوم \leq ٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم (هـ) + (١ - هـ) × ل**

حيث:

هـ = نسبة السكان الذين يحصلون على ٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم أو أقل، وفقا لنمط التوزيع السائد.

(١ - هـ) = نسبة السكان الذين يحصلون على أكثر من ٢٦٠٠ كالورى/فرد/يوم وفقا لنمط التوزيع السائد.

ل = متوسط الاستهلاك الفردى فى الفئات الأعلى (> ٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم) متوسط الاستهلاك الفردى فى الفئات الأدنى (< ٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم)

* المتاح الغذائى الفعلى - الناتج المحلى الغذائى + الواردات الغذائية - الصادرات الغذائية.

** المقدار ٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم (هـ) + (١ - هـ) × ل) سوف تطلق عليه الدراسة - اصطلاحا - المتاح الغذائى المرجعى من وحدات السعرات الحرارية.

(٢) كمية المتاح الغذائي مقوما بالبروتين الحيواني/فرد/يوم <

$$25 \text{ جم/فرد/يوم} (1.8) + (1 - 1.8) \times (10)$$

حيث:

١.٨ = نسبة السكان الذين يحصلون على ٢٥ جم/فرد/يوم أو أقل، وفقا لنمط

التوزيع السائد.

١ - ١.٨ = نسبة السكان الذين يحصلون على ٢٥ جم/فرد/يوم وفقا لنمط

التوزيع السائد.

ل = متوسط الاستهلاك الفردي في الفئات الأعلى (< ٢٥ جم/فرد/يوم)
متوسط الاستهلاك الفردي في الفئات الأدنى (> ٢٥ جم/فرد/يوم)

وإذا كانت الشروط التكميلية للأمن الغذائي تأخذ في اعتبارها معالم نمط توزيع الغذاء، فإتبا ينبغي أيضا - ومن وجهة نظر الدراسة - أن تأخذ في اعتبارها الوضعية السيكولوجية للأمن الغذائي، فالأخير - باعتباره حالة أمنية - ينبغي أن يرتبط بعامل سيكولوجي يشيع الطمأنينة لدى الأفراد بانتظام تدفق احتياجاتهم الغذائية وفقا لتوقعاتهم، وبالتالي فإن الدراسة تضيف الشرط التكميلي التالي:

المتاح الغذائي الفعلي/فرد/يوم < المتاح الغذائي المتوقع/فرد/يوم

ولأن انتظام التدفق الغذائي يبدو مرتببا بدوره المعاملات الخارجية، فإنه - بالتالي - يرتبط مباشرة بالحاصل الحسابي للميزان التجاري الغذائي والميزان التجاري الكلي، وكلما انخفضت نسبة العجز في الأول إلى العجز

* هذا المقبول - وبالتوصيف الاصطلاحي - هو المتاح الغذائي المرجعي من وحدات البروتين الحيواني.

فى الثانى، كلما كان المؤشر ايجابيا بالنسبة للامن الغذائى، وهو المؤشر الذى يمكن تكييفه كشرط تكملى يؤكد على تحقيق فائض فى الميزان التجارى الغذائى أو - على الأقل - تراجع نسبة العجز فى هذا الميزان إلى العجز فى الميزان التجارى الكلى.

واجمالا، فإنه يمكن ايجاز الشروط الضرورية والتكميلية للامن الغذائى كما تقترحها الدراسة على النحو التالى:

- ١ - الناتج الغذائى المحلى مقوما بالسعرات الحرارية \ll
عدد السكان \times ٣٦٥ يوم \times ٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم
- ٢ - الناتج الغذائى المحلى مقوما بالبروتين الحيوانى \ll
عدد السكان \times ٣٦٥ يوم \times ٢٥ جم/فرد/يوم
- ٣ - كمية المتاح الغذائى مقوما بالسعرات الحرارية/فرد/يوم \ll
٢٦٠٠ كيلو كالورى/فرد/يوم (هـ + (١ - هـ) \times ل)
- ٤ - كمية المتاح الغذائى مقوما بالبروتين الحيوانى/فرد/يوم \ll
٢٥ جم/فرد/يوم (١هـ) \times (١ - ١هـ) \times ل)
- ٥ - المتاح الغذائى الفعلى/فرد/يوم \ll المتاح الغذائى المتوقع/فرد/يوم
- ٦ - الميزان الغذائى التجارى يسجل رقما موجبا، أو - على الأقل -
تراجع نسبة عجزه إلى العجز فى الميزان التجارى الكلى.

وبمجمل الشروط الضرورية والتكميلية السابقة، فإن الدراسة تقترح التعريف التالى لمفهوم الامن الغذائى:

"قدره المجتمع على تأمين الاشباع الغذائى لمجموع السكان بشكل منتظم لا يخل بتوقعاتهم فى ظل نمط أكثر عدلا لتوزيع الغذاء، وبأقل عجز نسبي فى الميزان التجارى الغذائى، بشرط أن يتكفل الناتج المحلى الغذائى - وفى المتوسط العام - بتوفير الاحتياجات الغذائية الضرورية لمجموع السكان وفقا للمقررات المعيارية الدولية".

هذا التعريف بشروطه الضرورية والتكميلية سوف يخضع للتمثيل الكمي فى محاولة لبناء الدليل الحسابى للمعامل الاجمالي للأمن الغذائى.

ثانيا - المعامل الاجمالي للأمن الغذائى: الدليل الحسابى

المعامل الاجمالي للأمن الغذائى - كما تقترحه الدراسة - هو مركب حسابى يمكن تقديره فى اطار التمثيل الكمي للشروط الضرورية والتكميلية كأوزان فرعية، فى ظل افتراض مسبق يعطى الشرط الضرورى وزنا مضاعفا فى مقابل الشرط التكميلى (١٠٠ فى مقابل ٥٠)، وهكذا يمكن صياغة الجدول اللاحق لبنود الدليل الحسابى للمعامل الاجمالي للأمن الغذائى:

جدول (١) بنود الحساب التقديرى للمعامل الاجمالي للأمن الغذائى

الرقم القياسى القطعى	الرقم القياسى المطلق	البند
$\frac{100 \times \text{س}}{2600}$	١٠٠	الناتج المحلى الغذائى مقوما بوحداث السرعات الحرارية
$\frac{100 \times \text{ص}}{25}$	١٠٠	الناتج المحلى الغذائى مقوما بوحداث البروتين الحيوانى
$\frac{50 \times \text{ط}}{2600(1-1) + 1}$	٥٠	المتاح الغذائى مقوما بوحداث السرعات الحرارية
$\frac{50 \times \text{ك}}{25(1-1) + 1}$	٥٠	المتاح الغذائى مقوما بوحداث البروتين الحيوانى
$50 - 50 \times \text{ف}$	٥٠	تدفق المتاح الغذائى مقوما بوحداث السرعات الحرارية
$50 - 50 \times \text{ن}$	٥٠	تدفق المتاح الغذائى مقوما بوحداث البروتين الحيوانى
$50 - 50 \times \text{خ}$	٥٠	دورة المعاملات الخارجية
ع	٤٥٠	المجموع

وبالتالى:

$$\frac{100 \times \text{ع}}{450} = \text{المعامل الاجمالي للأمن الغذائى}$$

حيث:

س - الناتج الغذائي المحلى الفعلى مقوما بوححدات السرعات

الحرارية/فرد/يوم

ص - الناتج الغذائي المحلى الفعلى مقوما بوححدات البروتين

الحيوانى/فرد/يوم

ط - المتاح الغذائي الفعلى مقوما بوححدات السرعات الحرارية/فرد/يوم

ك - المتاح الغذائي الفعلى مقوما بوححدات البروتين الحيوانى/فرد/يوم

ف ، ن - المتاح الغذائي المتوقع - المتاح الغذائي الفعلى

المتاح الغذائي الفعلى

بالنسبة لسرعات الحرارية والبروتين الحيوانى على التوالى.

خ - العجز فى الميزان الغذائى

العجز فى الميزان التجارى الكلى

هذه البنود وأتقالتها النسبية سوف تخضع للتقدير الحسابى فى الواقع

المصرى للكثف عن الاتجاه العام للمعامل الاجمالى للأمن الغذائى المصرى

خلال الفترة (١٩٨٠/١٩٩٣).

ثالثاً - المعامل الاجمالى للأمن الغذائى المصرى: التقدير

المحسوب والاتجاه العام

حساب المعامل الاجمالى للأمن المصرى وفقاً للبنود المقترحة فى

الجدول (١) بالدراسة، سوف يعتمد - اجرائياً - على المقدمات التحليلية

التالية:

- ١ - التقديرات المحسوبة فى الجداول (١)، (٢)، (٣) فى الملحق الاحصائى.
 ٢ - توظيف التقديرات المحسوبة فى الجدول (٢) بالملحق الاحصائى لحساب المتاح الغذائى المتوقع / فرد / يوم من السعرات الحرارية وفقا للمعادلة التالية^(٥):

$$\begin{aligned} \text{ط ت} + ١ &= ١٧٠٠ + (٠٤٩ \text{ ر ت}) \\ & \quad (٤٨) \quad (٤٤) \\ \text{ر} &= ٧٣\% \quad \text{ف} = ١٩ \end{aligned}$$

حيث:

ط ت + ١، ط ت = المتاح الغذائى من السعرات الحرارية / فرد / يوم فى السنة (ت + ١) والسنة (ت) على التوالى.

- ٣ - توظيف التقديرات المحسوبة فى الجدول (٢) بالملحق الاحصائى المتاح الغذائى المتوقع / فرد / يوم من البروتين الحيوانى وفقا للمعادلة التالية:

(٥) وفقا لهذه المعادلة، فإن المتاح الغذائى المتوقع من السعرات الحرارية فى عام ١٩٨٢ - على سبيل المثال - يعادل حوالى ٣٢٤٩ ر٣ كيلو كالورى / فرد / يوم، بينما المتاح الفعلى بلغ حوالى ٣١٨٦ ر٦ كيلو كالورى / فرد / يوم وبالتالي فإن الرقم القياسى الفعلى لتدقيق المتاح الغذائى من السعرات الحرارية فى هذا العام يقترب من حوالى ٤٩ (- ٥٠ - ٥٠ × ٣٢٤٩ ر٣ - ٣١٨٦ ر٦) وهكذا.

$$\text{كغ} + ١ = ٣٣٩٤ + (٠.٦٦) (\text{كغ}) \text{ (٥)}$$

$$(٣٠) \quad (٢)$$

$$٢ = ٤٤\% \quad \text{ف} - ٩$$

حيث:

كغ + ١، كغ = المتاح الغذائى من البروتين الحيوانى / فرد / يوم فى السنة
(ت + ١) والسنة (ت) على التوالى.

٤ - القبول بمؤشرات بعض الدراسات السابقة (٩) حول معالم نمط توزيع
الغذاء فى مصر، حيث:

(أ) نسبة السكان الذين يحصلون على ٢٦٠٠ كالورى / فرد / يوم فأقل =
٥٤.٧٪.

(ب) متوسط الاستهلاك الفردى للفئات الأعلى / متوسط الاستهلاك الفردى
للفئات الأدنى من السعرات الحرارية = ١.٧.

وبالتالى فإن:

المتاح الغذائى المرجعى من السعرات الحرارية/فرد/يوم = ٢٦٦٠
(٤٧ صر + ٠.٤٥٣ + ١.٧) = ٣٤٢٤ كالورى/فرد/يوم**

(٥) وفقا لهذه المعادلة، فإن المتاح الغذائى المتوقع من البروتين الحيوانى فى عام ١٩٨٤
- على سبيل المثال - يعادل حوالى ١٠ جم / فرد / يوم ، بينما المتاح الفعلى
بلغ حوالى ١٠ جم / فرد / يوم وبالتالي فإن الرقم القياسى لتتفق المتاح
الغذائى من البروتين الحيوانى فى هذا العام يقترب من حوالى ٤٨٦
(٥٠ - ٥٠ × ١٠.٨ - ١٠ صر) وهكذا.

١٠ صر

** وهكذا فإن الرقم القياسى للمتاح الغذائى مقوما بوحدهات السعرات الحرارية فى عام
١٩٨٠ - على سبيل المثال - يساوى ٤٢ (= ٥٠ × ٢٨٧٨٢ / ٥٠) الخ.
٣٤٢٤

(ج) نسبة السكان الذين يحصلون على ٢٥ جم بروتين حيوانى/فرد/يوم فأقل
= ٦٥٪.

(د) متوسط الاستهلاك الفردى للفئات الأعلى/ متوسط الاستهلاك الفردى
للفئات الأدنى من البروتين الحيوانى = ٢٣.

وبالتالى فإن:

المتاح الغذائى المرجعى من البروتين الحيوانى/فرد/يوم = ٢٥
(٠.٦٥ + ٠.٣٥ × ٢٣) = ٣٦ جم/فرد/يوم*

واطرادا - ووفقا للمقدمات التحليلية السابقة - فإنه يمكن حساب
المعامل الإجمالى للأمن الغذائى المصرى كما يتضح من الجدول اللاحق:

* وهكذا فإن الرقم القياسى للمتاح الغذائى مقوما بوحدهات البروتين الحيوانى فى عام
١٩٨٠ - على سبيل المثال - يساوى ١٦ = $(\frac{١١٥}{٥٠} \times ٥٠)$ الخ.
٣٦

جدول ٢ - تقديرات المعامل الإجمالي للكمن الغذائي المصري في الفترة ١٩٨٠/١٩٩٣

السنة	١٩٨٠	١٩٨١	١٩٨٢	١٩٨٣	١٩٨٤	١٩٨٥	١٩٨٦	١٩٨٧	١٩٨٨	١٩٨٩	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	١٩٩٣
الرقم القياسي الفعلي للذئب المحلي	٩٠٣	٨٩٣	٩١٣	١٠٠	٨٧	٨٩	٨٦	٩٤	٩٦	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
الذئبي مقوماً بالسعر ك الحرارية	٣٦٤	٣٣٢	٣٣٦	٣١٢	٣٠٤	٣٢	٣٧	٣٧	٣٨	٣٧	٣٨	٣٨	٣٨	٣٧
الرقم القياسي الفعلي للذئب المحلي للذئبي مقوماً بالبروتين الحيواني	٤٧	٤٦	٤٦	٤٧	٤٨	٤٧	٤٧	٤٧	٤٨	٤٨	٤٩	٥٠	٥٠	٤٨
الرقم القياسي الفعلي للمتاح للذئبي مقومات لرحلات بالسعر ك الحرارية	١٤٠	١٥٤	١٦٢	١٤٦	١٤٧	١٥	١٧	١٧	١٧	١٦	١٧	١٧	١٧	١٦
الرقم القياسي الفعلي للذئب مقوماً بوحدات البروتين الحيواني	٥٤	٥٠	٤٩	٤٩	٥٠	٥٠	٤٩	٤٩	٤٩	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٤٩
الرقم القياسي الفعلي للذئب المقومات لرحلات بالسعر ك الحرارية	٥٠	٤٧	٥٠	٤٤	٤٨	٤٩	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٤٩
المعاملات الخارجية	١٣	٢٦	٢٩	٣٤	٣٣	٣١	٣٢	٣٣	٣١	٣١	٣٠	٢٦	٢٤	٣٥
الرقم القياسي الفعلي للمعامل الإجمالي للأمن الغذائي المصري	٦٦	٦٨	٧٠	٧٢	٦٩	٧٠	٧١	٧٣	٧٤	٧٤	٧٥	٧٤	٧٦	٧٥

المصدر: جمعت وحسبت من: جدول (١)، جدول (٢)، جدول (٣) بالملحق الإحصائي.

الجدول السابق يسمح بثلاثة استنتاجات:

١ - أن المعامل الاجمالي للأمن الغذائي المصري (ج) يلتزم اتجاها عاما طرديا عبر الزمن (ز) تعبر عنه المعادلة التالية:

$$ج - ٦٦٩٩ + (٠.٧) (ز)$$

$$(٨٢) \quad (٩٩)$$

$$٢ - ٨٥\% \quad ف - ٦٩$$

٢ - أن المعامل الاجمالي للأمن الغذائي المصري لا يقع فى المنطقة الحرجة، فالرقم القياسى للمعامل أكبر دائما من ٥٠، ولكنه - فى نفس الوقت - لم يتجاوز المنطقة الوسيطة وصولا إلى المنطقة الأمنة، فالرقم القياسى للمعامل لا يمثل فى المتوسط العام للفترة ١٩٩٣/١٩٨٠ إلا حوالى ٧٢٪ من الرقم القياسى المطلق (- ١٠٠)، كما أن معدل نموه عبر يبدو ضعيفا للغاية (٠.٧٪ سنويا).

٣ - أن نقطة الضعف الرئيسية فى مكون الأمن الغذائي المصري تكمن فى الوضع المتدنى للبروتين الحيوانى (حيث يبلغ الناتج المحلى/ فرد/يوم حوالى ٣٦٪ من المقرر المعيارى الدولى فى المتوسط العام للفترة ١٩٩٣/١٩٨٠، بينما لا يتجاوز المتاح الغذائى الفعلى حوالى ٣٢٪ من المتاح الغذائى المرجعى فى المتوسط العام لنفس الفترة).

ومجمل هذه الاستنتاجات يقود الدراسة إلى ملاحظتين:

١ - أن الأمن الغذائي المصري يعتمد - أساسا - على السلع النباتية وامتدادات الأسعار الحرارية.

٢ - أن امدادات السعرات الحرارية ارتبطت بسياسات دعم، وبالتالي فإن هذه السياسات تمثل اطارا خلفيا للأمن الغذائي.
وحول هذه الملاحظة الأخيرة تستطرد الدراسة في تقييم أثر الدعم على الأمن الغذائي من خلال مداخلة العلاقة بينهما.

رابعاً: الأمن الغذائي والدعم: مداخلة العلاقة:

شهدت الفترة ١٩٩٣/١٩٨٠ تراجعاً نسبياً في سياسات الدعم الغذائي مع الاتجاه نحو تحرير أسعار السلع الغذائية (وإن لم يتم إلغاء الدعم) ولأن سياسات الدعم انجازات - أساساً - إلى الدعم المباشر للمستهلكين بخفض أسعار المستهلك إلى ما دون مستوى أسعار التوازن في السوق الحر، فإن التراجع النسبي في سياسات الدعم قاد بالضرورة إلى تدنى النسبة بين الدعم وأسعار التوازن في السوق الحرة كما يتضح من الجدول التالي:

جدول ٣ - تطور الأرقام القياسية لنسبة الدعم/أسعار التوازن، للسلع الغذائية

السنة	الرغم القياسي	السنة	الرغم القياسي
١٩٨٠	١٠٠	٨٧	٩٠
٨١	٩٩	٨٨	٩٠
٨٢	٩٨	٨٩	٧٩
٨٣	٩٤	٩٠	٨٧
٨٤	٨٠	٩١	٧٦
٨٥	٨٨	٩٢	٧٣
٨٦	٨٦	٩٣	٧١

المصدر: جمعت وحسبت من: وزارة التعمين - سجلات مختلفة.

ويتضح من الجدول السابق أن نسبة الدعم/ أسعار التوازن تنزع إلى الانخفاض، وهو الإتجاه الذى تكشف عنه المعادلة اللاحقة :

$$ق = ١٠٠ - ٩٩ راز$$

$$(٦٠) \quad (-٦٤)$$

$$٢ = ٧٦\% - ف = ٤١$$

حيث:

ق = الرقم القياسى لنسبة الدعم/أسعار التوازن

ز = الزمن (١٩٨٠ - ١)

أن المعادلة السابقة تبرهن - ايكونومتريا - على الاتجاه العام لتراجع الدعم الغذائى نسبيا، إلا أن هذا الاتجاه لم يؤثر سلبا على المعامل الإجمالى للأمن الغذائى، إذ جمعت بينهما علاقة عكسية كما يتضح من المعادلة التالية* :

$$لوج = ٢٤٩ - ٣٣ روق$$

$$(٥٢) \quad (-٣٧)$$

$$٢ = ٥٢\% - ف = ١٤$$

حيث:

ج = الرقم القياسى للمعامل الإجمالى للأمن الغذائى.

ق = الرقم القياسى لنسبة الدعم/أسعار التوازن الحر للسلع الغذائية

* تم حساب هذه النسبة وفقا للتقديرات الواردة فى جدول (٢) وجدول (٣) بالدراسة.

ورفقا للمعالم الاحصائية للمعادلة، فإن انخفاض الدعم نسبيا بمعدل ١٪ يقود إلى زيادة المعامل الإجمالي للأمن الغذائي بحوالى ٣٣.٠٪، وهذه العلاقة السالبة بين الأمن الغذائي والدعم - على عكس ما ذهبت إليه دراسات أخرى (١٠) - يمكن تبريرها بـ:

- ١ - أن الدعم المباشر للمستهلكين تدفقت روافده إلى قنوات سلع الطاقة ولم تعرف طريقها إلى سلع البروتين الحيوانى (فلقد تم تداول هذه السلع فى السوق المحلى بأسعار تفوق أسعار السوق العالمى) (١١)، وبالتالي فلقد عمدت سياسات الدعم إلى احلال البروتين النباتى الأدنى فى قيمته الغذائية بديلا للبروتين الحيوانى * الأعلى فى قيمته الغذائية (حوالى ٨٥٪ من البروتين الذى يستهلكه الفرد المصرى يأتى من مصادر نباتية، فى مقابل ٢٩٪ فى الدول المتقدمة وحوالى ٧٢٪ فى المتوسط العام للدول النامية) (١٢)،
- ٢ - ان سياسيات الدعم عندما انحازت إلى اشكال الدعم المباشر للمستهلكين بتوفير السلع بأسعار منخفضة فى السوق أمام فئات اجتماعية متفاوتة فى قوتها الشرائية، فإتبا خلاصت - وبشكل غير مباشر - إلى تدوير الدعم وفقا لنمط توزيع الدخل، وبالتالي فلقد حصلت فئات اجتماعية قادرة وتتمتع بقوة شرائية عالية على حصتها من الدعم وفقا لموازين قوى غير متكافئة ازاء فئات اجتماعية أدنى، ولعل ذلك يفسر المفارقة التالية: ان للمتاح الغذائى من السعرات الحرارية/فرد/يوم قد اقترب فى الحالة المصرية من المتوسط المناظر فى الدول المتقدمة ورغم ذلك فإن هذا المتاح المدعوم - وعلى الرغم من ارتفاعه - لم يغطى

* فوفا يمكن وصفه بسياسة البروتين الرخيص.

سوى ٩٥٪ من الاحتياجات الغذائية المرجعية من سلع الطاقة لمجموع السكان*، وهذا يعنى ببساطة أن الدعم لم يذهب كله إلى مستحقيه.

خامسا: توصيات الدراسة:

ان مجمل النسق التحليلي للدراسة ونتائجها المستخلصة يقود أخيرا إلى

توصيتين:

١ - تحويل مخصصات الدعم الغذائي إلى برامج للرعاية الاجتماعية تعمل كمؤسسات وسيطة في اطار علاقات السوق الحر، وتعتمد إلى توفير الغذاء الرخيص للفئات المحرومة دون أن تزاخمها عليه الفئات الأكثر قدرة.

٢ - وضع السياسات التي تستهدف توسيع القاعدة الانتاجية لسلع البروتين الحيوانى، اذ أن مضاعفة الانتاج المحلى مقوما بوحدة البروتين الحيوانى يقود - وفقا للتقديرات المحسوبة فى الجدول ٢ بالدراسة - إلى زيادة المعامل الإجمالى للأمن الغذائى بحوالى ١٦٪ والإنتقال به إلى المنطقة الأمنة**.

* تم حساب هذه النسبة وفقا للتقديرات الواردة فى جدول (٢) بالدراسة.
 ** سوف يرتفع المعامل الإجمالى للأمن الغذائى فى هذه الحالة الافتراضية من حوالى ٧٢ (كمتوسط عام للفترة ١٩٨٠/١٩٩٣) إلى حوالى ٨٣.

المخلص

اهتمت الدراسة بقضية الأمن الغذائي في الواقع المصري، باعتبارها إحدى القضايا الحية والمثيرة للاهتمام التحليلي منذ أن طرحت أدبيات منظمة الفاو مفهوم الأمن الغذائي في عام ١٩٧١، ثم جاء المؤتمر العالمي للغذاء في عام ١٩٧٤ ليؤكد اقرار المفهوم كأحد مفاهيم الارتكاز في العلاقات الدولية.

ولقد انسحبت الدراسة - أولاً - إلى قراءة نقدية لتعريف المفهوم كما طرحته منظمة الفاو، وأعدت التعريف بالمفهوم عبر شروطه الضرورية والتكميلية، وكان المدخل إلى الشروط الضرورية هو تقدير الحد الأدنى المقبول للنتائج الغذائية المحلي مقوماً بوحدات السرعات الحرارية وبوحدات البروتين الحيواني، بينما انتظمت الشروط التكميلية لتأخذ في اعتبارها معالم نمط توزيع الغذاء وتوقعات المستهلكين والأهمية النسبية للميزان التجاري الغذائي، ولقد جاء التعريف المقترح ليبرهن على أن الأمن الغذائي ليس - بالضرورة - هو مرادف التكافؤ للاكتفاء الذاتي.

ثم ذهبت الدراسة - ثانياً - إلى التمثيل الكمي للتعريف المقترح بشروطه الضرورية والتكميلية، في إطار دليل حسابي أطلقت عليه مسمى "المعامل الإجمالي للأمن الغذائي".

ثم عمدت الدراسة - ثالثا - إلى تقدير المعامل الاجمالي للأمن الغذائي المصري، وانتهت الى عدة نتائج، أهمها:

١ - أن المعامل الاجمالي للأمن الغذائي المصري يرتبط بعلاقة طردية مع الزمن خلال الفترة ١٩٩٣/١٩٨٠.

٢ - أن الأمن الغذائي المصري لا يقع في المنطقة الحرجة ولكنه لم ينتقل إلى المنطقة الآمنة، فالمعامل الاجمالي أكبر دائما من ٥٠ ولكنه في المتوسط العام للفترة ١٩٩٣/١٩٨٠ لم يتجاوز ٧٢.

٣ - أن نقطة الضعف الرئيسية في مكون الأمن الغذائي المصري تكمن في الوضع المتدني للبروتين الحيواني.

ثم انعطفت الدراسة - رابعا - إلى تحليل أثر الدعم على الأمن الغذائي، لتخلص إلى أن العلاقة بينهما تنزع إلى الارتباط السالب الذي يبرره - اختصارا - انحياز الدعم إلى احلال البروتين النباتي بديلا للبروتين الحيواني من ناحية، وتدوير الدعم في دوره النمط السائد لتوزيع الدخل مما ساعد على حصول فئات اجتماعية قادرة وتتمتع بقوة شرائية عالية على حصتها من الدعم .. بمعنى آخر فإن الدعم لم يصل كله إلى مستحقيه.

ولقد انتهت الدراسة إلى توصيتين، الأولى تؤكد على أهمية تحويل مخصصات الدعم الغذائي إلى برامج للرعاية الاجتماعية تستهدف الفئات المحرومة، والثانية تلح على توسيع القاعدة الإنتاجية لسلع البروتين الحيواني حتى يتسنى للأمن الغذائي المصري الانتقال من المرحلة الوسيطة إلى المرحلة الآمنة.

An Analytical Study of Food Security in Egypt

The main concern of this study is the issue of food security in Egypt. This issue was given attention for first time by FAO in 1971, and after that it was emphasized by the World Conference of Food in 1974.

The FAO definition of food security concept was criticized in the present study, and another definition was introduced. Based upon this new definition a computing guide for the total coefficient of food security was developed, and used in the estimation of this coefficient for Egypt.

The study reached the following findings:

- 1- The total coefficient of the food security in Egypt was taking positive direction through time, however, it has not reached the safety point yet.
- 2- The main weak point in the component of food security is manifested in the deteriorated position of the animal protein.

3- The food subsidy was correlated negatively with food security.

The study recommended that resources allocated for food subsidy should be directed to programs of social welfare for the disadvantaged sectors of population; the study also recommended that the production of animal protein goods should be increased.

الملحق الإحصائي

جدول ٢ - متوسط نصيب الفرد من المتاح الغذائي (بالسعر الحراري

والبروتين الحيواني) خلال ١٩٩٣/١٩٨٠

متوسط نصيب الفرد من البروتين الحيواني جم / فرد / يوم	متوسط نصيب الفرد من السعر الحراري كالوري/فرد/يوم	السنة
١١ر٥	٢٨٧٨ر٢	١٩٨٠
١١ر٠	٣١٦١ر٩	١٩٨١
١١ر٦	٣١٨٦ر٦	١٩٨٢
١٠ر٤	٣٢٥١ر٦	١٩٨٣
١٠ر٥	٣٣١٦ر٥	١٩٨٤
١٠ر٧	٣٢٦٨ر١	١٩٨٥
١٢ر٢	٣٢١٤ر٥	١٩٨٦
١٢ر٣	٣٢٥٣ر٩	١٩٨٧
١٢ر٢	٣٢٩٢ر٣	١٩٨٨
١٢ر١	٣٣٣١ر٧	١٩٨٩
١٢ر٤	٣٣٨٧ر٧	١٩٩٠
١٢ر٥	٣٤٥٠ر٣	١٩٩١
١٢ر٢	٣٤٢٩ر٥	١٩٩٢
١٢ر٨	٣٤٤٣ر٣	١٩٩٣

المصدر: جمعت وحسبت من:

- ١ - الجهاز المركزي للتعبئة والاحصاء - الكتاب الاحصائي السنوي - أعداد مختلفة.
- ٢ - وزارة الزراعة - قسم الاقتصاد الزراعي - الميزان الزراعي في مصر - أعداد مختلفة.

3- FAO-Yearbook Annuaire of Production - Volumes
Differents.

جدول ١ - متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الغذائي (بالسعر الحراري

والبروتين الحيواني) خلال الفترة ١٩٨٠/١٩٩٣

متوسط نصيب الفرد من البروتين الحيواني جم / فرد / يوم	متوسط نصيب الفرد من السعر الحراري كالثوري/فرد/يوم	السنة
٩ر١	٢٣٤٩	١٩٨٠
٨ر٣	٢٣٢١	١٩٨١
٨ر٤	٢٣٧٥	١٩٨٢
٧ر٨	٢٨١٤	١٩٨٣
٧ر٦	٢٢٦١	١٩٨٤
٨ر٠	٢٣٢٨	١٩٨٥
٩ر٣	٢٢٣٨	١٩٨٦
٩ر٤	٢٤٥٠	١٩٨٧
٩ر٦	٢٥١٢	١٩٨٨
٩ر٤	٢٦١٩	١٩٨٩
٩ر٧	٢٨٠٤	١٩٩٠
٩ر٧	٢٨٩١	١٩٩١
٩ر٧	٢٩٢١	١٩٩٢
٩ر٣	٢٧٤٤	١٩٩٣

المصدر: جمعت وحسبت من*

- ١ - الجهاز المركزي للتعينة والاحصاء - الكتاب الاحصائي السنوي - أعداد مختلفة.
- ٢ - وزارة الزراعة - مركز البحوث الزراعية - معهد بحوث الاقتصاد الزراعي - قسم بحوث - قسم اقتصاد الانتاج - اقتصاد الانتاج الزراعي - بيانات غير منشورة.

٣ - وزارة التخطيط - الادارة المركزية للزراعة - سجلات مختلفة.

* تم حساب هذه المتوسطات أخذاً في الاعتبار كل من معدات الاستخلاص ومعدلات الفاقد ومعدلات التثاقف ومعاملات التحويل للسلع الغذائية المختلفة.

جدول ٣ - نسبة العجز في الميزان التجاري الغذائي/

العجز في الميزان التجاري الكلي

السنة	نسبة العجز
١٩٨٠	٠.٧٤
١٩٨١	٠.٤٨
١٩٨٢	٠.٤١
١٩٨٣	٠.٣١
١٩٨٤	٠.٣٣
١٩٨٥	٠.٣٨
١٩٨٦	٠.٣٥
١٩٨٧	٠.٣٤
١٩٨٨	٠.٣٧
١٩٨٩	٠.٤١
١٩٩٠	٠.٣٩
١٩٩١	٠.٤٧
١٩٩٢	٠.٣٢
١٩٩٣	٠.٢٩

المصدر: جمعت وحسبت من:

- ١ - البنك المركزي المصري - التقرير السنوي - أعداد مختلفة.
- ٢ - معهد التخطيط القومي - دراسة تحليلية لأثر السياسات الاقتصادية والمالية النقدية على تطور وتنمية القطاع الزراعي - سلسلة قضايا التخطيط والتنمية في مصر - رقم ٤٨ - القاهرة - ١٩٩٠.

3- FAO-Yearbook Annuaire of Production - Volumes Differents.

مراجع وهوامش

- (١) جاء في الدراسة التي أعدها منظمة الفاو عن "الأمن الغذائي العالمي" والتي اعتمدها المؤتمر العام للمنظمة في دورته الثالثة والعشرين عدة مبادئ عامة، أحدها ينص على "أو الأمن الغذائي يعتبر مسئولية مشتركة للإنسانية، وأن الهدف الأمثل الواجب تحقيقه هو أن يتمكن العالم كله وفي كل الأوقات من أن ينتج أو أن يحصل على الحد الأدنى مما يحتاجه من الغذاء".
- (٢) عقد المؤتمر في ٥ - ١٦ نوفمبر بمدينة روما بناء على قرار الجمعية العمومية للأمم المتحدة رقم ٣١٨٠ والصادر في ١٧ ديسمبر ١٩٧٣، وجاء في الفقرة الأولى من منطوق الاعلان الذي أصدره المؤتمر ما نصه "لكل رجل وامرأة وطفل حق غير منازع في أن يتحرر من الجوع وسوء التغذية لكي ينمي قدراته الجسدية والعقلية انماء كاملا"
- (٣) حوالي ١٨٪.
- (٤) دراسات مثل:
- ١ - د. عادل حشيش - الدعم السلمي والأمن الغذائي - دار الجامعات المصرية - ١٩٨٠.
 - ٢ - د. سعد نصار، د. عبد العظيم مصطفى - دور الزراعة المصرية في تحقيق الأمن الغذائي - مجلة مصر المعاصرة - العدد ٣٨٦ - القاهرة - أكتوبر ١٩٨١.

٣ - د. حسين محمد صالح - امكانات الاكتفاء الذاتى وضرورة تحقيق
الأمن الغذائى فى مصر - مجلة مصر المعاصرة - العددان ٤١١،
٤١٢ - القاهرة - يناير/ أبريل ١٩٨٨.

٤ - د. فوزى حليم رزق - مشكلة الأمن الغذائى العربى فى القرن الحادى
والعشرين وخطورتها وعلاجها - المؤتمر السنوى الرابع والعشرين -
جماعة خريجي المعهد القومى للإدارة العليا - الاسكندرية - نوفمبر
١٩٨٨.

٥ - منظمة الفاو - الغذاء من أجل المستقبل - نشرة خاصة - ١٦
أكتوبر ١٩٨٩.

6- CORBETT, J.-Famine and Household Coping Strategies-
World Development - Vol. 16-No.9 - 1988.

٧ - جاءت هذه المقررات فى التوصيات المشتركة لكل من منظمة الفاو
ومنظمة الصحة العالمية:

FAO/WHO-Energy and Protein Requirement - Geneva -
1973.

٨ - كانت هذه الملاحظة هى احدى اهتمامات EIBE فى دراسته:
EIBE. A. The New International Economic Order and The
Promotion of Human Right - Economic and Social Council-
United Nations - 1987.

٩ - دراسات مثل:

(1) KORAYEM, K., The Impact of Economic
Adjustment Policies on the Vulnerable Families and

Children in Egypt", a report prepared for the Third World Forum and the United Nation Children Fund (UNICEF) - 1987.

- (2) ALDERMAN, H. and VONBRAUN, The Effect of the Egyptian Food Rationing and Subsidy System on Income Distribution and Consumption, The International Food Policy Research Institute, 1984.
- (3) STROTMANN, H., The Demand for Food in Egypt, Diploma thesis, University of Gottingen, Institute of Agricultural Economics, 1980.
- 10- HUSSAIN, M., Growth - Based Versus Welfare - Based Strategies: The Case of Egypt, The Cairo Centre for Development Studies, 1991.
- 11- CUDDIHY, W., Agricultural Price Management in Egypt, The World Bank, 1980.
- 12- FAO - Food Balance Sheet - Rome - 1985.