

١٤٤١

٢٠٢٠

مكتبة جين بيجس
لمبة القوق

م. د. محمد لبيب
عبد الحليم



الأسس القانونية لتأجير المساكن «دراسة مقارنة»

رسالة مقدمة من

الفاضل محمدي لبيب

لتحليل درجة مكتوراه في الحقوق

لجنة الحكم

الأستاذ الدكتور / محمد لبيب شاذلي
أستاذ القانون المدني بجامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور / عبد الناصر فؤاد الوطار
أستاذ القانون المدني بجامعة مصر ووكيل كلية الحقوق بها

الأستاذ الدكتور / أحمد السعيد شرف الدين
أستاذ ورئيس قسم القانون المدني بجامعة عين شمس

١٩٨٧

٢٤٦

٢٠٢٠



سُبْحَانَكَ لَا إِلَهَ إِلَّا أَنْتَ
إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ
صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة البقرة (آية ٢٢)



قال العماد الاصفهاني :

" اني رأيت أنه لا يكتب انسانا كتابا في يومه الا
قال في غده : لو غير هذا لكان أحسن ، ولو زيد كذا
لكان يستحسن ، ولو قدم هذا لكان أفضل ، ولو ترك
هذا لكان أجمل . وهذا من أحسن العبر ، وهو
دليل على استيلاء النقم على جملة البشر " .

مقدمة

لعل اصعب مشكلة واجهت دول العالم منذ انتماء الحرب العالمية الثانية حتى يومنا هذا هي مشكلة السكنى فقبل هذا التاريخ لم يكن القانون يتدخل ليحد من حرية المتعاقدين في مجال عقود الايجار (الكراء) (1) الا في نطاق ضيق اذ كان للمتعاقدين مطلق الحرية في تحديد مقدار الاجرة ، وتقسيمان العقد ، وادراج ما ارادوا من الشروط الاتفاقية الاخرى ، والسبب في ذلك هو تكافؤ

(1) - ان لفظ الايجار في المشرق العربي يقابل لفظ "الكراء" في المغرب العربي ويقابل المستاجر لفظ المكتني ، ولفظ المؤجر يقابله لفظ المكري والعين المؤجرة يقابلها " العين المكراة " ، اما لفظ الاجرة فيطلق عليهما " ثمن الكراء " كما يطلق عليهما ايضا " السومة الكرائية " .
وقبل صدور القانون المدني المغربي المعروف بقانون الالتزامات والعقود بمقتضى الظهير المؤرخ في 9 رمضان 1331 الموافق لـ 12 اغسطس 1913 ، كان المغرب يطبق احكام الشريعة الاسلامية في العبادات والمعاملات منذ الفتح الاسلامي ، واستقر العمل بالمذهب المالكي والكتب الفقهية التي تشرح اراءه الفقهية ، حيث كتب الفقهاء في مختلف المجالات الفقهية الخاصة بالمعاملات ومنها موضوع " الكراء " فقد كان هؤلاء الفقهاء لا يميزون بين مدلول " الاجارة " ومدلول " الكراء " الا ان بعض الفقهاء المسلمين المخاربة ميزوا بين النوعين في التعاقد فاطلقوا لفظ " الاجارة " على التعاقد على منفعة الانسان وبعض المنقولات كالاثاث والاواني والثياب واطلقوا لفظ " الكراء " على =

العرض والطلب من حيث عدد المساكن المتاحة مع عدد المستأجرين الراغبين في الانتفاع بها .

الا انه بعد الحرب العالمية الثانية ، اختل التوازن في سوق الامارات بين العرض والطلب وذلك نتيجة الحروب الممولة التي خربت العديد من المنشآت السكنية ، كما عرفت دول العالم بصفة عامة ، ودول العالم الثالث بصفة خاصة نموا ديموграфия هائلا بالامر الذي دفع بملايين السكان الى التركز داخل المدن خصوصا الكبرى منها كالقاهرة وباريس والدار البيضاء ، وذلك بحثا عن العيش بها بعد ازدهار الصناعة والتجارة بهذه المدن وغيرها من مدن العالم .

وكان من نتائج العوامل السابقة : ارتفاع كبير في ثمن الاراضي في المناطق الحضرية ، وفي اسعار مواد البناء ، واليد العاملة . وما صاحب ذلك من وجود سيطرة في السوق العقاري اثرها فاحشا نتيجة المضاربات العقارية ، وادى هذا كله الى وجود نقص كبير في عدد المساكن المعدة للايجار " الكراء " ، والى ارتفاع اجور المتاح منها .

= التعاقد على الاشياء الاخرى كالذرة والحوانيت . وهذا التمييز في الفقه المالكي اخذ به قانون الالتزامات والعقود في الفل 626 عندما نص على ان الاجارة نوعان : اجارة الاشياء وهي الكراء واجارة الاشخاص والعمل .

وهكذا ظهر في الهيكل الاجتماعي طبقة الملاك وطبقة المستأجرين "المكتريين" ويفصل بين هاتين الطبقتين صراع طبقي عميق لانه يجمع بين من يملك ومن لا يملك ، بين من يستطيع ان يملئ ارادته وفقاصا لمصالحه وورغباته ، ومن لا يملك الا الرضوخ لهذه الارادة .

لذلك فان تحديد اجرة المسكن المعد للايجار تعتبر مسألة على درجة كبيرة من الاهمية ، اذ يجب ان يؤخذ بحسب الاعتبار عند تحديد هذا التوفيق بين مصالح الطرفين (المالك والمستأجر) بحيث تكون اجرة عادلة تحقق التوازن في العلاقات القائمة والتي يجب ان تقوم بين المؤجر والمستأجر (المكتري والمكتري) وهنا يمكن دور المشرع السني يجب عليه التدخل لاقامة هذا التوازن حتى تتحقق العدالة الاجتماعية للفئات العريضة التي تتكون منها طبقة المستأجرين وطبقة المؤجرين ، وذلك بسن قواعد قانونية تحمي المستأجر من جشع المؤجر وتكفل للمالك المسكن المناسب الذي يؤول اليه ، او يمارس فيه حرفته او صناعته او تجارته باجرة معقولة ومناسبة ، كما تضمن للمؤجر اجرة عادلة ، كذلك فان هذه القوانين يجب ان تشجع الملاك على استثمار اموالهم في حركة البناء والتشييد للاسهم في حل ازمة الاسكان .

والنزاع الذي يثير عادة بين طرفي عقد الايجار يتعلق بموضوعين اساسيين وهما : موضوع الاجرة ، وموضوع الامتداد القانوني . وقد ادت أهمية هذين الموضوعين بدول عديدة الى اصدار تشريعات خاصة أو كما تسمى - استثنائية - تخرج بها عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني بعد استفحال ازمة السكن ، وتدخلت هذه

التشريعات لتحقيق نوع من المساواة الاقتصادية بين طرفي العقد بنصوص أمرة لتحديد اجرة الاماكن حماية للطرف الضعيف فسي هذه العلاقة . وهكذا صدر في كل من المغرب ومصر وفرنسا وفي دول اخرى عدة تشريعات تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بعد ان اشتدت ازمة السكن موزلك على نحو يمكن لنا ان نقرر معه بان هناك نظاما قانونيا يحكم موضوع الايجار بصفة عامة والاجرة بصفة خاصة.

وبلا حظ ان التشريعات في هذا المجال تخطف باختلاف النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد في البلد الذي يطبق فيه هذا التشريع الذي يعالج مسألة اجرة الاماكن المبنية وما يتغيره من نزاعات . ففي المغرب مثلا نجد بان المشرع يسمح بزيادة اجرة الاماكن المؤجرة شرطان يراعي القاضي المستوى العام لارتفاع الاسعار بصفة عامة ، تبعاً لتغير الظروف الاقتصادية السائدة (2)

(2) — وقد ورد في قرار محكمة الاستئناف بالرباط ما ياتي : " حيث ان تغير الظروف الاقتصادية يقدر بحسب طريقتين : اما باعتبار الحالة الاقتصادية العامة اثناء الفترة المعنية ، واما بوضع مقارنة بين الكراء السابق المتفق عليه او المحدد قضائيا . . " قرار محكمة الاستئناف بالرباط رقم 4733 المؤرخ في 6/1/1956 والمنشور في مجموعة قرارات محكمة الاستئناف بالرباط : 1948 — 1931 ، 1952 — 1953 ، تحرير الاستاذ محمد العربي المجهود ، طبع دار النشر المغربية ص : 594 .

وهذا ماقرره المجلس الاعلى (3) عندما ذهب الى القول بان "مناطق رفع السومة الكرائية (الاجرة) مرتبط اساسا بمعرفة مدى سلامة السومة القديمة للظروف الاقتصادية الطارئة منتهجة الارتفاع الواقع في مستوى الاثمان ومال المعيشة او عدم ملائمتها، ولهذا اصبح من اللازم عند تقرير الزيادة في السومة الكرائية ابراز العناصر المادية والواقعية التي اقنعت المحكمة بهذه الزيادة ثم بيان المعيار الذي على ضوءه اهدت الى القدر الذي حددته لهذه الزيادة". (4) كما ان المشرع قد

-
- (3) - تأسس المجلس الاعلى بمقتضى ظهير 27 سبتمبر 1957 للسهر على حسن تطبيق القانون من طرف مختلف المحاكم ويتألف من رئيس اول، رؤساء غرف ومستشارين ومن الوكيل العام للملك، ومن المحامين الذين يساعدون الوكيل العام في اعمال النيابة العامة وينقسم الى خمسة غرف وهي الغرفة المدنية وتسمى الغرفة الاولى، وغرفة الاحوال الشخصية والميراث، وغرفة جنائية، وغرفة اجتماعية وغرفة ادارية.
- (4) - قرار المجلس الاعلى عدد 946 الصادر في الملف المدني عدد : 97312 المؤرخ في 1984/5/30 وهو قرار غير منشور.

يسمح بزيادة اجور المساكن القديمة بنسب معينة وذلك لتقريب الهوة بين اجرة المسكن الجديد والقديم (5) بينما نجد بعض الدول نمجت سياسة مختلفة لتحديد اجور الاماكن المبنية ، هذه السياسة تقوم على اساس التخفيض من مبلغ الاجرة وذلك لتقريب الهوة بين المسكن القديم والحديث ومن هذه الدول جمهورية مصر العربية (6) التي كونت لجائنا خاصة لتحديد الاجرة اوسمحت بالزيادة في الاجرة على راس كل سنة جديدة كما هو الشأن في فرنسا .

(5) — وهكذا نجد الفصل الاول من ظهير 29 شوال 1371 الموافق لـ 1952/7/22 المتعلق بكراء محلات السكن داخل المدن الاهلية او الاحياء المغربية بالمدين الجديدة ينص على ان قيمة الكراء (الاجرة) بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى والمبنية قبل فاتح يناير 1941 يمكن ان ترفع بـ 40% وذلك ابتداء من فاتح اكتوبر 1952 وبـ 40% ابتداء من فاتح يناير 1953 الخ

(6) — لقد اصدر المشرع المصري لعلاج ازمة المساكن عدة تشريعات خاصة بتخفيض اجرة الاماكن وذلك حماية للمستأجرين من مغالاة المـؤجرين في زيادة الاجرة ، وهكذا منذ بداية الخمسينات صدرت عدة قوانين لتخفيض الاجارات منها المرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952 والقانون رقم 55 لسنة 1953 ، والقانون رقم 107 لسنة 1968 وغيرها من القوانين التي سندرسها بالتفصيل .

الاسس القانونية لتحديد اجرة المسكن ودواهي الدراسة /

دفعني الى اختيار هذا الموضوع لنيل رسالة الدكتوراه فـ في الحقوق اسباب مختلفة الخصها فيما ياتي :

اولا : اهمية عقد الايجار الاجتماعية : لقد اصبح عقد ايجار المسكن من اهم وابرز العقود المدنية التي ترد على الملكية العقارية ، وهو من اكثر العقود تداولاً بين الناس بعد عقد البيع ، وبالرغم من كون الايجار قد يرد على المنقول كما يرد على العقار فان اهم تطبيقاته العملية هو روده على الثروة العقارية وبصفة خاصة الاماكن المبنية ، وهو يجمع كما سبقت الاشارة الى ذلك بين طبقتين من طبقات المجتمع هما : طبقة المستأجرين وهم السواد الاعظم وطبقة المؤجرين (7) ولذلك فان هذا العقد على درجة كبيرة من الاهمية والخطورة الاجتماعية واصبح الحصول على المسكن الملائم بالاجر المناسب مسألة تقلق كل

(7) - انظر في الاهمية الاجتماعية والاقتصادية والقانونية لعقد الايجار : الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري : شرح القانون المدني في العقود : عقد الايجار منشورات محمد الداية المجمع العربي الاسلامي - بيروت ص 4 فقرة 3 وما بعدها . وانظر ايضا الدكتور نعمان محمد خليل جمعة : دروس في عقد الايجار ، دار النهضة العربية طبعة 1972 ص 3 وما بعدها ، وانظر الدكتور حمدي عبد الرحمن : عقد الايجار وفقا للقانون المدني وقوانين ايجار الاماكن - دار الفكر العربي طبعة 1974 - 1975 ص 3 وما بعدها .

شاب يفكر في فتح بيت جديد وانشاء اسرة مستقلة ومستقرة . . . ومن هذه الزاوية تظهر لنا اهمية تحديد الاجرة وتوفير المسكن المناسب ، بحيث يجب على الدولة ان تنهج سياسة تشريعية في ميدان السكن عموما والايجار خصوصا حتى يتمكن مواطنوها من اقتناءه ، وممارسة حياتهم الشخصية او الحرفية فيه لان المسكن يجب ان يكون حقا في المجتمع كسائر الحقوق الاخرى مثل الصحة والتعليم (8) .

وهكذا فان توفير المسكن الملائم بالاجرة التي تتناسب مع السواد الاعظم من محدودي الدخل (وهم اغلبية المستاجرين في كل من مصر والمغرب) اضحت مسألة جوهرية وليس فقط كضرورة وحتمية للتقدم وخلق حياة افضل ولكن ايضا كحتمية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية ، فالمسكن والبيئة السكنية يكونان الاطار المادي الذي يلبي فيه الانسان حاجاته ورغباته ، ويقضي فيه معظم اوقاته ، والمسكن ماوى ورمز الخصوصية (9) .

(8) - Hubert levry-lambert= la vérité des prix,
éditions du seuil Paris VI.P.22.

(9) - الدكتورة: ندى السيد حامد فهمي : المسائل الاجتماعية فسي
الاسكان والتخطيط الحضاري بحث منشور في المجلة القومية الاجتماعية
العدد 1-2 ، يناير - مايو 1981 المجلد 18 ص 43 .

ثانيا : أهمية الاجرة :

الاجرة هي " المال الذي يلتزم المستاجر (المكتري) باعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بشئ * المؤجر (10) .

اذ لا يعتبر العقد ايجارا بغير وجود الاجرة ، فوجـود الاجرة هو الذي يميز عقد الايجار عن عقد العارية (11) ، ومن هنا يتضح لنا بان الاجرة هي محل التزام المستاجر ويجب ان تتجه ارادة المتعاقدين الى قيام المستاجر بالوفاء بالاجرة حتى ينعقد العقد واذالم يتفق على ذلك صراحة او ضمنا فالايجار لا ينعقد . ونظرا لهذه الأهمية التي تكتسبها الاجرة ، فان قانون الالتزامات والعقود المغربي في تعريفه لعقد الايجار (الكراء) نص صراحة على ضرورة توافر الاجرة

(10) — هذا التعريف اوردته الاستاذ الدكتور : جميل الشرقي في مؤلفه : شرح العقود المدنية عقد الايجار — دار النهضة العربية القاهرة 1975 ص / 72 . كما ان الاستاذ الدكتور بهرام محمد عياط الله في مؤلفه الوسيط في قانون ايجار الاماكن : الناشر : مؤسسة الثقافة الجامعية بالاسكندرية ص 127 يعرفها بانها : " يقصد بالاجرة اية قيمة اقتصادية تقدم مقابل الانتفاع بشئ * المؤجر " . وهذه اشارة الى ان الاجرة في عقد الايجار لا تقتضي بالضرورة ان تكون مبلغا من النقود كما هو الشأن بالنسبة لعقد البيع .

(11) — الايجار يقتضي الانتفاع بشئ * معلوم نظير اجر معلوم ماما العارية فهي عقد يلتزم المعيره ان يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة او في فرض معين على ان يرده بعـد =

عندما اعتبر بان الكراء عقد بمقتضاه يمنح احد طرفيه للاخر منفعة منقول او عقار خلال مدة معينة في مقابل اجرة محددة يلتزم الطرف الاخر بدفعها له (الفصل 627) ونفس المسلك نمجه المشـرع المصري عندما عرف الايجار بانه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستاجر من الانتفاع بشيـء معين مدة معينة ، لقاء اجر معلوم (المادة 558 من القانون المدني) . وقد ركز القانون المدني الفرنسي بدوره على عنصر الاجرة عند تعريفه لعقد الايجار اذ نص على ان : ايجار الاشياء عقد بمقتضاه يلتزم احد طرفيه بان يجعل الطرف الاخر ينتفع بشيـء معين خلال مدة معينة لقاء ثمن (اجرة) محدد يلتزم هذا الاخر بدفعه اليه " (الفصل 1709 من القانون المدني) .

كما ان الفقه الاسلامي اعطى اهمية كبيرة لعقد الايجار بصفة عامة وللاجرة بصفة خاصة ذلك ان الايجار عقد معاوضة والاجرة هي عوض المنفعة المتعاقد عليها ومن هنا يحرف الفقه الاسلامي الاجرة في عقد الايجار بانها ما يلتزم به المستاجر عوضا عن المنفعة التي يمتلكها بمقتضى عقد الاجرة (12) .

= الاستعمال (المادة 635 في القانون المدني المصري ، والمادة 835 من تقنين الالتزامات والعقود المغربي) .

(12) — الدكتور محمد سلام مذكور : عقد الايجار في الفقه الاسلامي المقارن ، الطبعة الاولى دار الاتحاد العربي للطباعة — 1984 =