



شبكة المعلومات الجامعية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





شبكة المعلومات الجامعية



شبكة المعلومات الجامعية

التوثيق الالكتروني والميكرو فيلم

جامعة عين شمس

التوثيق الالكتروني والميكرو فيلم

قسم

نقسم بالله العظيم أن المادة التي تم توثيقها وتسجيلها
علي هذه الأفلام قد اعدت دون أية تغيرات



يجب أن

تحفظ هذه الأفلام بعيداً عن الغبار

في درجة حرارة من 15 – 20 مئوية ورطوبة نسبية من 20-40 %

To be kept away from dust in dry cool place of
15 – 25c and relative humidity 20-40 %



شبكة المعلومات الجامعية



بعض الوثائق الأصلية تالفة



شبكة المعلومات الجامعية



بالرسالة صفحات
لم ترد بالأصل



جامعة عين شمس

كلية الحقوق

قسم القانون المدني

التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق

رسالة للحصول على درجة الدكتوراة في الحقوق

مقدمة من

علي إبراهيم الجاسم

المدرس المساعد في كلية الحقوق - جامعة دمشق

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

الأستاذ الدكتور/ محمد لبيب شنب

أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق جامعة عين شمس وعميد كلية الحقوق الأسبق.

مشرفاً ورئيساً

الأستاذ الدكتور/ عبد الناصر توفيق العطار

أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق جامعة أسيوط وعميد كلية الحقوق الأسبق.

عضواً

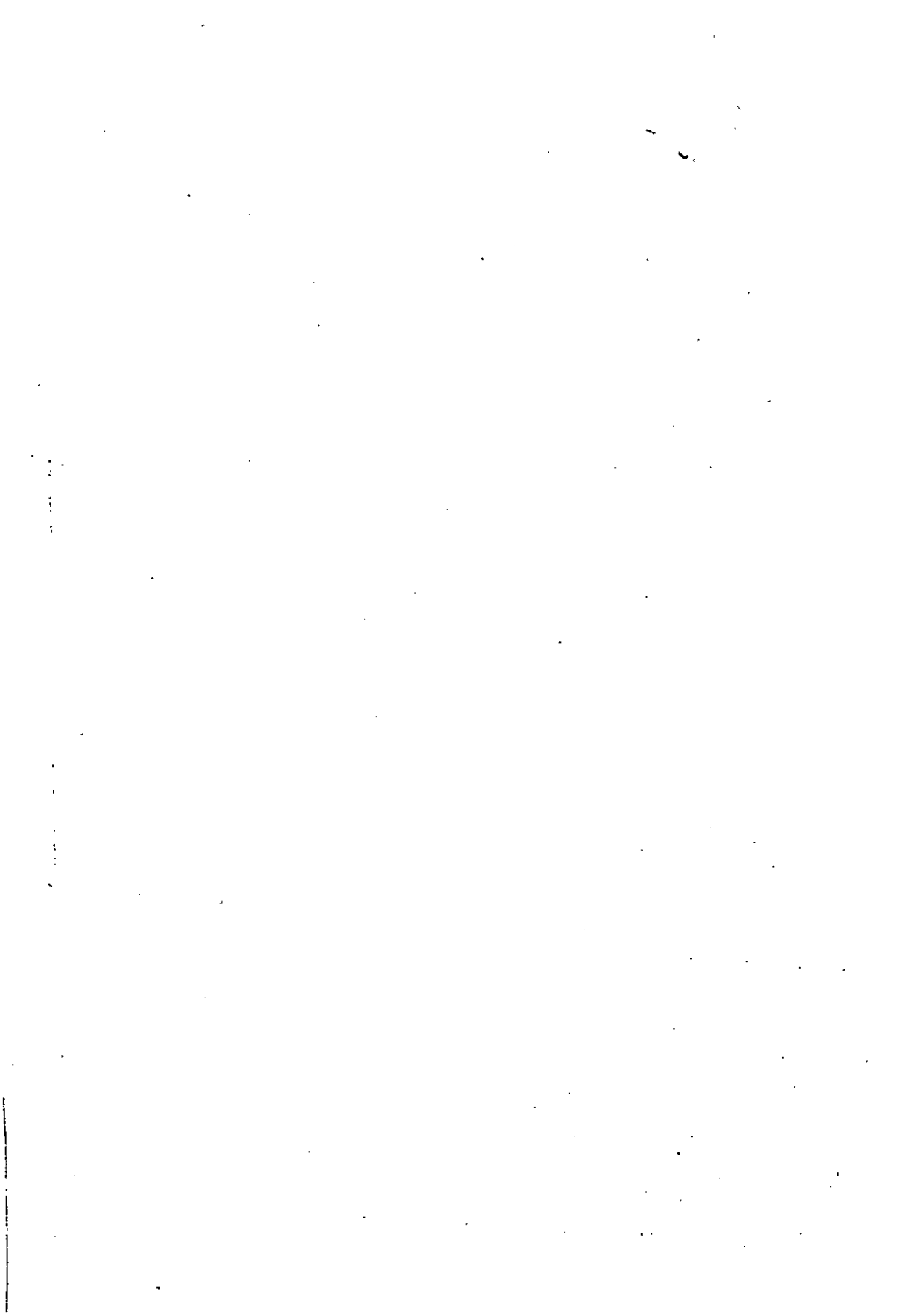
الأستاذ الدكتور/ السيد عيد نايل

أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق جامعة عين شمس.

عضواً

B1202

١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م



بسم الله الرحمن الرحيم

« يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود »

صدق الله العظيم

سورة المائدة الآية ١

« ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل »

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية ١٨٨



1848

1849

1850

1851

1852

1853

1854

1855

1856

1857

1858

1859

1860

1861

1862

1863

الإهداء

إلى من غمروني بدعائهما ورضائهما عني.. والدي
ووالدتي .. أعز مخلوقين على قلبي.

إلى نبع الحنان والعطاء والشمعة التي أضاءت لي
حياتي... زوجتي ...

إلى فلذات كبدي وقرة عيني ولدي.. أيهم ...
ورنيم ...

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أكمل لنا ديننا ، وأتم علينا نعمته ، ورضي لنا الإسلام ديناً ، وصلاة الله وسلامه على سيدنا محمد ، الذي هدانا إلى الحق المبين والصرراط المستقيم ، وأبلغنا شريعة رب العالمين ، ببيضاء نقية ، واضحة قوية ، سليمة من الزيف ، مبرأة من النقص والعيب ، هداية للضالين ورحمة للعالمين ، وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين المهتدين .

وامتناناً لقول الرسول الكريم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"^(١).

أسجد لله رب العالمين شاكراً ومقراً بفضلته علي ، لأنه جل جلاله قد أعانني في إنجاز هذه الرسالة ، وأمدني بالصبر وشملي بتوفيقه ، ولولا توفيق الله عز وجل ما خرجت هذه الرسالة إلى النور .

ثم أتوجه بجزيل شكري وعظيم تقديري إلى أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور محمد لبيب شنب عميد كلية الحقوق الأسبق الذي أشرف على هذه الدراسة . وأولاها الرعاية الكاملة منذ البداية وإلى النهاية والذي يعد بحق نموذجاً مشرفاً للعالم في سموه الخلقي وعلمه الموسوعي ورعايته الأبوية لتلاميذه .

وأسأل الله عز وجل أن يحفظه ويغمره بالسعادة وأن يجزيه عنا في الدنيا والآخرة خير الجزاء .

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور عبد الناصر توفيق العطار أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق جامعة أسيوط وعميد كلية الحقوق الأسبق .

والأستاذ الدكتور / السيد عيد نايل أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق جامعة عين شمس . لتفضلهما رغم مشاغلهما ومسئولياتهما الكثيرة بقبول الاشتراك في لجنة الحكم على هذه الرسالة ومناقشتها ، ليشريا بعلمهما وفقهما هذه المناقشة ، وإنها لفرصة عظيمة كي أنهل من علمهما الغزير ، وأستفيد من ملاحظتهما ونصائحهما القيمة .

كما أتوجه بالشكر إلى شعب مصر المعطاء الذي قدم وما زال يقدم الكثير لأشقائه في الوطن العربي ، والبلاد الإسلامية والذي احتضنني ورعاني طيلة فترة الدراسة .

(١) رواه الترمذي عن أبي هريرة وقال هذا حديث صحيح . سنن الترمذي تحقيق عبد الوهاب عبد اللطيف ج ٣ ص ٢٢٨ رقم الحديث ٢٢٠ باب ما جاء في الشكر لمن أحسن إليك ، مطبعة المدني مصر ، ١٣٨٤ هـ - ١٩٦٤ م

مقدمة

لا يخفى على أحد ما لعقد الإيجار من أهمية بالغة في حياة الناس ، حيث يندر من لا يكون مؤجراً أو مستأجراً ، وخصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية التي تتجه من السيئ إلى الأسوأ ، ولا سيما بسبب ارتفاع ثمن الأراضي ومواد البناء ، وهذا ما أدى إلى ارتفاع قيمة العقارات بشكل يفوق إمكانيات - غالبية أفراد المجتمع - الحصول على مسكن عن طريق الشراء ، فلم يكن أمامهم إلا الحصول على المسكن عن طريق عقد الإيجار .

ولذلك أصبح عقد الإيجار الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى .

وهذا ما يمكن طبقة المزارعين البسطاء من استغلال الأراضي والعيش على فائض ثمارها . يضاف إلى ذلك أن عقد الإيجار يعد وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون تملكها ، أو يكون لعقد الإيجار بذلك أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية ، فقد يعجز أصحاب الثروة عن استثمارها بأنفسهم ، فيلجؤون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها وذلك عن طريق عقد الإيجار .

وهكذا فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين ، المؤجرين والمستأجرين ، وتدخل كل من الطائفتين في علاقات قانونية مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهم مستمراً مما قد يثير بعض المنازعات .

وإذا كانت العلاقات التعاقدية بين الأفراد تقوم على أسس تحقق العدالة بين أطرافها . ففي عقد الإيجار يقع على عاتق المستأجر التزام بدفع الأجرة ، ويلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهذا التمكين لا يأتي بالفائدة المرجوة منه ، إذا أتى المؤجر أو أحد أتباعه بفعل من شأنه حرمان المستأجر أو الحد من انتفاعه بالعين المؤجرة ، أو إذا ادعى أحد من الغير أن له حقوقاً على العين المؤجرة يكون من شأنها الحد من انتفاع المستأجر .

فيقع على عاتق المؤجر في هذه الحالة الالتزام بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة وأن يدفع كل تعرض مبني على سبب قانوني صادر من الغير ، ويعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات الجوهرية التي يرتبها عقد الإيجار على المؤجر الذي لا يمكن بدونه أن تتحقق الغاية التي يرمي إليها عقد الإيجار .

وإذا كان موضوع دراستنا ينصب على التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق ، فإن أهمية هذا الموضوع تتجلى في ناحيتين :

فمن الناحية النظرية : يعتبر ضمان التعرض وضمان الاستحقاق في عقد الإيجار من المباحث المهمة لما يتضمنه من موضوعات ، كتحديد ماهية الأفعال الموجبة للضمان وشروطها ، وأحكام الضمان القانوني والاتفاقي ، وأساس هذا الالتزام ، وصور التعرض وطريقة الرجوع بالضمان ، لأن هذه الموضوعات تكون مجالاً خصباً للدراسة.

أما من الناحية العملية : فإن ، أغلب المنازعات في عقد الإيجار تنشأ بسبب التعرض الجاصل من المؤجر أو أتباعه أو من الغير وهذا من شأنه الإضرار بالمستأجر ، ولذلك فإن المشرع فرض على المؤجر الالتزام بالضمان لجبر هذا الضرر وإزالة الظلم وتحقيق العدل.

وقد اقتصرنا في هذه الدراسة على ضمان التعرض والاستحقاق في عقد الإيجار دون التعرض لضمان العيوب الخفية. وذلك في القانون المدني المصري والفرنسي مع بيان موقف الفقه الإسلامي باعتباره أحد المصادر الرسمية للقانون المدني المصري.

أما منهج الدراسة : فقد اتبعت في دراسة هذا الموضوع منهجاً مزدوجاً وصفيًا وتحليليًا.

خطة البحث :

مهدت للدراسة بباب تمهيدي عرضت في الفصل الأول منه : التعريف بعقد الإيجار وخصائصه وتميزه عن غيره من العقود ، ثم أتبعته بفصل ثانٍ عرضت فيه للتعريف بالضمان ونشأته والتنظيم التشريعي له.

وبعد هذا الباب التمهيدي قسمت الرسالة إلى قسمين :

القسم الأول : أنواع ضمان التعرض وخصائصه وطبيعته.

الباب الأول : أنواع ضمان التعرض.

الباب الثاني : خصائص الالتزام بضمان التعرض وطبيعته القانونية.

القسم الثاني : آثار الضمان.

الباب الأول : جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان والاتفاق على تعديله.

الباب الثاني : دعوى الضمان.