

جامعة عين شمس
كلية الحقوق
الدراسات العليا

**خطة بحث بعنوان
التصرف فى حق الإيجار
(دراسة مقارنة)**

مقدمة من الباحث
عبد الحميد فهميم أحمد الطنبولى

تحت إشراف
الأستاذ الدكتور / السيد عيد نايل
وكيل كلية الحقوق جامعة عين شمس
وأستاذ القانون المدنى
2000 - 2001 م .

:Š 4 : - Â:îĀ Ūlp

:Ŋđ¢\véò::

:DDDD:.....

:]ª y:Đt:î ÊÍ ..: iÖ

:îĤjĪŪ:î~ \€

:DDDD

v b*çx uŪç v çŪu bç W Īi vK äuB KWbl WUĪ :

:ntjè\è\Āb

عبد الحميد فهميم أحمد الطنبولي

:Ūóç\á•Īj\ŷ\ŷ

ç ū bç ĐU Ī - محمد علي عمران

v b*çx uŪç ĐU Ī - ç W\ - جامعة عين شمس رئيسا

ç W\ q0è - جامعة عين شمس سابقا

ç ū bç ĐU Ī - ç W\ Ubo b0 ç

v b*çx uŪç ĐU Ī - ç W\ - جامعة عين شمس مشرفا وعضوا

ç W\ q0è - جامعة عين شمس

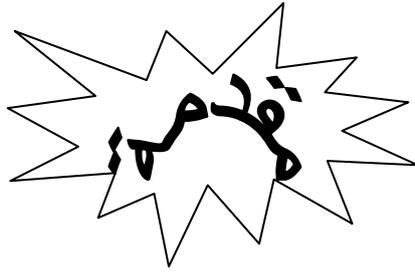
ç ū bç ĐU Ī - محمد سعيد رشدي

v b*çx uŪç ĐU Ī - ç W\ - ç W\ MFU -

ç W\ q0è - ç W\ MFU -

Éd Ūç

â 2005 - ? 1426



Ab dMqLFç v çNVA Ā ĩuFç ĀbĀr Ās I OçèNC W*ç X U

ĭçdĀ 5 æ èFçèq WFç d UE s s dNEL WOU •ç ÊUE: ç æ W

المجتمع ، وقد عنيت الشريعة الإسلامية الغراء بتنظيمهما تنظيماً محكماً يذهب كل جهالة ويحقق أفضل عدالة ، إلا أن عقد الإيجار ، والذي جاء في المنزلة التالية بعد البيع ، ليس لقلّة أهميته ، بل فقط للترتيب الزمني لمراحل إنتشار المعاملات في

çdE -s ç WFç èv çblç VFAç ÁW s mUáW SvE b -ÊUE: ç

WUW Ā v U •ç æ èFç d UE s UU çdNE çU SèVUç tQ _

o UĭWB Ā è

وفي مجال الشريعات الوضعية فيعتبر عقد الإيجار الذي هو من أكثر العقود

æ uWç v bIFçc á d bl -çbN ĩuFç ĀbĀs -qLFç v çNVA Ā ÉW *ç

الرومانى كعقد من العقود الشكلية ثم أصبح فيما بعد من عقود التراضى وذلك نظراً

ÁvAçp U ` O UN 00 WOU •çèNĭWB •ç 5 O Wç s VGUç tQ _

X uç v ` dU tç ĩuFç ÁvAçp ð ä šG Ā WOU Ā -™UMç æ U çN U

v èéd ĀVN ès ètĀr 00 t ÙWH •ç v p Uçp ð tOV d™écç

ذات الوقت يمكن غير الملاك من الإنتفاع بما لا يملكون أو بمعنى آخر بما

لا يستطيعون تملكه ، أو بما لا يرغبون فى إستهلاك جزء كبير كان أو صغر من رأسمالهم

فى إمتلاكه ، مع حاجتهم فى ذات الوقت إلى الإنتفاع به 0

لهذا فقد عنى المشرع المصرى أشد العناية بتنظيم تلك العلاقة التى يمثلها قانونيا عقد الإيجار ، وإهتم بتفصيل أحكامه تفصيلا كاملا فيه من المرونة مايمكنه

أنواع متعددة من عقود الإيجار بدأ بعقود إيجار الأماكن المبنية وإيجار الأراضى الزراعية ثم إيجار المنقولات مثل إيجار المعدات والآلات 000 إلخ تلبية لحاجة كل من المؤجر والمستأجر ووفقا للغاية التى يسعى كل منهما إلى تحقيقها 0

الإيجار فى التقنين المدنى مقارنة بالفقه الإسلامى -

الجزئيه وما لها من حساسيه خاصة ، قد تعرض العلاقة بين المؤجر والمؤجره إلى كم هائل من القضايا التى اكتظت بها المحاكم وأدت إلى تصارع غير محدود بين المالك

الذى أبرمه ذلك المالك مع المستأجر إنما تهدف إلى منح المستأجر مكنة الإنتفاع للمستأجر ، وهى التى أجمع عليها جمهور الفقهاء ، فى الشريعة الإسلامية ، وحتى وأن تم مجازاً تبصير ذلك المؤجر بما يقتضيه عقد الإيجار من تملك المستأجر لمنفعة الشئء المؤجر ، فقد يخلط كثير من المالك بين تملك المنفعة وتمليك ذات

الشيء مصدر تلك المنفعة ، وخاصة في ظل تشريعات وضعية منحت المستأجر الكثير
 v zllšç t b bL ç r çd ç b b% v q b U ç b ç d l l ç è q ç b ç s
 لعقد الايجار وتوريث حق الايجار ، وهو ما رفضه الفقه الاسلامي ، حيث لم تحكم
 الشريعة الاسلامية بالامتداد القانوني لعقد الايجار ولم تتدخل في تحديد أجرة
 الشيء المؤجر ، رغم أنها منحت المستأجر مكنة التصرف في حق الإيجار ، سواء
 تمثل ذلك التصرف في التأجير من الباطن أو في التنازل عن الإيجار للغير 0

W M U -q ç Q ç è q ç ç v K b L F ç N M Y ç ç c v X F ç b è
 الجانب القانوني الوضعي ، تعرضت لآراء نخبة من فقهاء القانون المدني من جيل
 الأساتذة ونخبة من الفقهاء المعاصرين ، مبيناً وجهة نظرهم في الموضوعات محل
 البحث ، مع عرض لرأينا الشخصي المتواضع في النقاط محل الخلاف ، كما أشرت
 إلى رأى محكمة النقض المصرية وأحكامها الحديثة في هذا المجال®

n u X N ç b l ç v š ç t H ç ç v ç A ç V U U ç K F ç l l O U ç
 المذاهب الفقهية الأربعة في المسائل التي سوف يتضمنها البحث ، وأضفت إلى
 -W b ç è -W O U ç ç W F ç è -W d U E ç V c W F ç ç V ç c* ç p K A ç N ç
 W ç ç ç t F ç d s -V c q é ç ç ç q l ç w ç ç ç - X O ç ç b è -W O U ç è
 0 t U ç ç é b É b L F ç ç

وإذا كان الإيجار في التقنين المدني الوضعي ، يمنح المستأجر إمكانية الانتفاع بالعين المؤجرة ، إلا أن جمهور الفقهاء الشريعة الإسلامية تخطوا ذلك الأمر ، وأفتوا بأن الإيجار يمنح المستأجر ملكية منفعة الشيء المؤجر ، ويترتب على ذلك إعطاؤه

٥ WdHç v `W bç ç ÑUBFç v W* U è @VFHVAç ÁVAç VFHM p OL äUç æ Á T

v ádB ç o d Q *ç `MÑUB æ ÁsJ1 n OI -tçDèÁvAç VFHM

يجب أن يكون في حدود المحافظة على ذات الشيء الذي هو وعاء تلك المنفعة ،

°WOUç ÈU æ éÁdççc I XHK ç b è

أولاً: DD لأنني وجدت صعوبة كبيرة @VFHVAç ÁVAç VFHM p OL äUç æ Á T

v ádB ç o d Q *ç `MÑUB æ ÁsJ1 n OI -tçDèÁvAç VFHM

منفعة الشيء المؤجر بوصفه مالاً لها في حين أنه لا يملك وعاء ومصدر تلك

@VFHVAç ç

ثانياً: DD لأنني وجدت صعوبة كبيرة @VFHVAç ÁVAç VFHM p OL äUç æ Á T

v ádB ç o d Q *ç `MÑUB æ ÁsJ1 n OI -tçDèÁvAç VFHM

ستكون ملكية مؤقتة بمدّة العقد وليست ملكية دائمة ، كما أنها محكومة بضوابط أخرى تختلف عن ضابط المدّة ، مثل نوع الانتفاع وارتباط الموافقة على

@d R* ç ÁVAç ÈçD v K VE U ç ÉÑèC ÙUH TMç

ثالثاً: DD أستند جمهور الفقهاء إلى القول بأن عقد الإيجار هو عقد بيع لمنفعة الشيء المؤجر ، فكيف يتصور هذا البيع وهو عقد غير زمني ، في حين أن عقد الإيجار من العقود الزمنية ، ثم ما هي آلية تسليم الثمن وهو التزام رئيسي في عقد البيع ، الذي تنتهي فيه علاقة البائع والمشتري بمجرد تسليم المبيع وقبض

نتائج البحث

bl v s b UF*ç Wd âš Ā WQ Ā éb ` Q u s W ÇÑbç Ê dHĀ
الإيجار لتضمين عقدهم ما يشاءون من حقوق وواجبات ، احتراماً لدستورية حماية
éb Éí ÇÑ•ç & WDK Āb ès b UF*ç VFd bIFç Āb * ŠOFHèWí dHç WDK*ç
طرفى العقد ، طالما لم يصل الموضوع إلى المساس بالسلام الاجتماعى ومصالح
®í U Fç s WDU Mç p KVDŠ ™ç VFdAç t X L J U u è- L : ç
:ÔQ, \- d rĀ Ā š Ā Ç Bç \kĀ Ā è• i ŌN É rĀ • ŌN | • i Ō rĀ ç % ŌN Ā Ç N ^ \ • Ō k t d
: T: ĥ ŌN É: Ō ĥ ĥ ĥ i Ō: . p i % ç &

1- إجماع المستثمرين عن استثمار أموالهم فى مجال الإسكان ، مما دفعهم إلى
p ð Ó U Fç ès Ī Ī U K t F ð d W ç è j u * ç â u ç U ç W U • d & ™ ç
بطريق مباشر وغير مباشر على محدودى الدخل وخروج الاستثمار الخاص من
®é Ī U Fç â u ç

W Ī U Fç É è ç Ī u b è - b z Fç V K É Ç Ī U Fç r O d è W Q v ā š * ç v ç d - 2
® U N K U É W v K p ð É Ī U D è

® U M Ö è F ç V K W Q U ç Ê ç b u ç v K V K D ç è Ö d Fç 5 É u H ç b ç e - 3

q W Ī è W O U L ç Ö ç d Ā s t M r M U è v ç U A Fç ç U ç Ī Ī U Ā Ā - 4
الانحراف والجرائم والتطرف وتشويه النمو العمرانى للمدينة المصرية®

5- لجوء المالك إلى مطالبة المستأجر بمبالغ إضافية كبيرة خارج الإطار القانوني
تحت مسميات مختلفة © äbl © UK d; q © V DA q W

6- Éu H; q W b; vKÁV F; b; e
é í ð; W U V K D; è Ö d; 5
®q b;

7- انتقص القانون الحالي المطبق في المساكن القديمة من حق التصرف في
الملكية على خلاف الدستور والقانون المدني ، سواء بخفيض الإيجارات أو
امتداد عقد الإيجار ونتج عنه عدم التوازن أو العدالة بين شرائح المجتمع
®d Q *; èp U; 5 è

8- تحول طبقة المستثمرين إلى مستهلكين وانحسار مشروعات البناء وانعكاس آثار
W#Us Èd U# U •; ÈU#AOj dYO -v U; Á W ™; vK p ð
نشاط اقتصادي من الأنشطة ذات العلاقة ، مما أدى إلى ضياع فرص عديدة
®q LFK

9- اختفاء التأجير والاتجاه إلى التملك®

10 - وجود تناقض في مستوى الإيجارات ، فبينما نجد أن الإيجار الشهري لوحدة
في الزمالة أو المهندسين يتراوح بين 5 إلى 20 جنيه بنظام الإيجار القديم ،
تتراوح القيمة الإيجارية الشهرية بالعشوائيات بين 100 إلى 300®tM

11- طلب بعض السكان لمبالغ كبيرة مقابل إخلاء الوحدات السكنية®

12- $\text{äU\% è} \text{ من محدودى الدخل } \text{d}_f \text{ vK } \text{E} \text{b } \text{u} \text{I } \text{òu} \text{Áu}$
شريحة من مستحقيها إلى الاتجار بها ، وبالتالي إهدار مجهودات الدولة فى
 $\text{UN} \text{b } \text{Ás } \text{UN} \text{d} \text{ÀèäU } \text{ç} \text{çc}$

13- انتشار ظاهرة الوحدات المغلقة بالإحجام عن التأجير وارتفاع قيمة تمليك
 $\text{E} \text{b } \text{u} \text{ç} \text{çc}$

14 - $\text{M} \text{è} \text{ç } \text{WU} \text{ç} \text{ÉI} \text{U} \text{è} \text{vM} \text{ç } \text{ã} \text{ç} \text{ç} \text{ç } \text{bL} \text{ç}$

15 - $\text{M} \text{ç } \text{E} \text{U} \text{U} \text{ç} \text{I } \text{òu} \text{v } \text{ç} \text{e} \text{TM} \text{ç} \text{ã} \text{b } \text{è} \text{M} \text{U} \text{F} \text{ç} \text{É} \text{è} \text{ç} \text{ä} \text{šG } \text{ç} \text{Áu}$

16 - $\text{UN} \text{ç } \text{WU} \text{ç} \text{v } \text{ULK} \text{M} \text{U} \text{F} \text{ç} \text{VL} \text{O} \text{ç} \text{è} \text{v} \text{ç} \text{N} \text{ç} \text{N} \text{U} \text{F} \text{ç} \text{Á} \text{5 } \text{ç} \text{e} \text{TM} \text{ç} \text{ã} \text{b}$

17 - عدم الاستقرار التشريعى فى مجال الإسكان®

18 - $\text{äU } \text{ç} \text{çc } \text{v } \text{VL} \text{ç} \text{b} \text{ç} \text{E} \text{U} \text{U} \text{ç} \text{è} \text{E} \text{šJA} \text{ç} \text{É} \text{d}$



DD: z š. \. . . hM Ğ:

أولاً: G { d l i V K M N O P Q R S T U V W X Y Z } 10 سنوات لتحرير تلك النوعية من عقود الإيجار من قيود وأغلال التشريعات الاستثنائية ، والعودة إلى حظيرة القانون المدني ، ومن ثم الحرية التعاقدية ، وآلية تحقيق ذلك هي إنهاء جميع العقود القديمة بعد 10 سنوات ، وهي فترة غير يسيره تمنح المستأجرين في تلك العقود الفرصة لتوفيق أوضاعهم ، وذلك أسوة بما تم في مجال عقود إيجار الأراضي

Q R S T U V W X Y Z

ثانياً: G العمل على زيادة أجرة الأماكن السكنية محل تلك العقود ، بنسب متزايدة كل عامين أي على خمسة مراحل ، وتكون الزيادة مرتبطة بعدة معايير منها °

hG: è]db ÖY\ ĪĀ .T:

ä ub ç c è-É d ç WR ç vK ä ub ç cN -a ĪU ç p Ð ä b ĩ ç () W K J

على طول فترة الانتفاع بالعين من قبل المستأجر وبالتالي زيادة الحاجة إلى

@t š Ī èd R* ç vK I ç u ç 'b ç q u @rK E ç I Ī

