



شبكة المعلومات الجامعية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شبكة المعلومات الجامعية
@ ASUNET



شبكة المعلومات الجامعية التوثيق الالكتروني والميكرو فيلم



شبكة المعلومات الجامعية

جامعة عين شمس

التوثيق الالكتروني والميكرو فيلم

قسم

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



يجب أن

تحفظ هذه الأفلام بعيدا عن الغبار

في درجة حرارة من 15-25 مئوية ورطوبة نسبية من 20-40%

To be Kept away from Dust in Dry Cool place of
15-25- c and relative humidity 20-40%

كلية الحقوق

يصعب قراءة الوثائق الاصلية

خطأ ترقيم من اصل الرسالة

1789 comp

القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى
المقسم الى شقق وطبقات

رسالة مقدمة الى كلية الحقوق جامعة عين شمس
للحصول على درجة الدكتوراة فى الحقوق

من

هدى سعيد النمير

لجنة الحكم

مشرفا ورئيسا

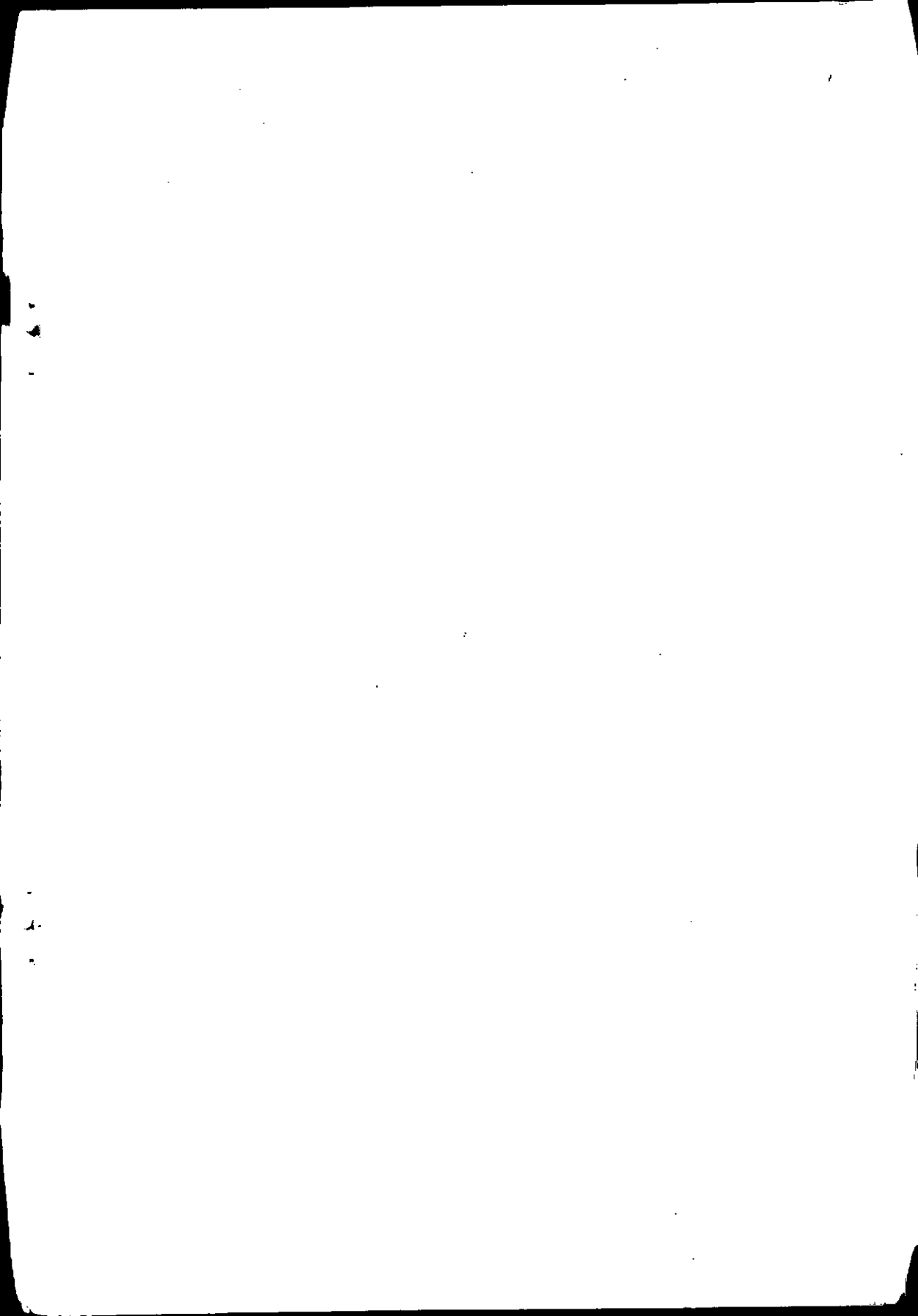
١ - الأستاذ الدكتور / محمد ألببيب شـنـب
أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق
جامعة عين شمس

مضمو

٢ - الأستاذ الدكتور / حسام الدين كامل الأهواشي
أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق
جامعة عين شمس

مضمو

٣ - الأستاذ الدكتور / أحمد شوقي عبد الرحمن
أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق
جامعة المنصورة



إهداء

إلى روح والدتي
وإلى والدي . . أطلال الله في عمره

تقديم

١٢١٩

بدأت العمل في انجاز هذه الرسالة ، بعد أن استوفيت في مجال العمل
العديد من المشاكل والآثار القانونية التي تترتب على وجود الحظر الوارد
بالمادة ١٣ من القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨١ .

وكانت من أهم الأسباب التي حثت بي الى اختيار هذا الموضوع احجام
القطاع الخاص عن استثمار رأس ماله في مجال البناء ، وهذه ظاهرة خطيرة
نظرا لان هذا القطاع يمول نسبة كبيرة من عمليات البناء . ومن هذه
الأسباب انتشار ظاهرة اغلاق الشقق في الوقت الذي يبحث فيه الكثيرون
عن ايجاد مساكن يعيشون فيها ، حيث نجد العديد من جماهير الملاك
يتجهون الى اغلاق الشقق المملوكة لهم والى التحايل على حكم المادة ١٣ الخ .

ومن الآثار القانونية التي تترتب على وجود الحظر الوارد بلمادة
المذكورة لجوء العديد من الملاك الى بيع حق الانتفاع ، وقد ازدهت مصلحة
الشهر العقاري ومكاتبها ومأمورياتها بالكثير من طلبات شهر هذا النوع من
البيع ، وكذلك لجوء الملاك الى بيع الحصص الشائعة في المبنى الشائع
الخ .

ومن المشاكل القانونية التي انتشرت في الآونة الأخيرة وازدهت بها
ساحات المحاكم ، تلك الناشئة عن ابرام عقود بيع المباني تحت الانشاء
وعدم قيام البائعين بالتزاماتهم الناتجة عن هذه العقود ، بعد أن يكونوا
قد قبضوا ثمن الشقق مقدما وهربهم بما استضاعوا أن يجمعوه من أموال
المشتريين وعدم قيامهم بالتزامهم ببناء الشقق المتفق على تسليمها ففى
الميزان المحدد في عقد التخصيص .

فلذلك رأيت أن هذه الظواهر جديرة بالدراسة والتحليل لمعرفة
أسبابها تمهيدا للإسهام في التخفيف من وطأة آثارها وفي سبيل ذلك دأبت
على دراسة كل من أحكام القانون الفرنسي والقانون المصري في هذا
المدد للوقوف على أسباب الاختلاف بينهما ومحاولة جلائها في ضوء الأصول
القانونية العامة ، وفي ضوء التطور الذي طرأ على حق الملكية وعلى
تنظيم العلاقات التعاقدية بين الأفراد نتيجة للاتجاهات الاشتراكية والنزعة

١٢١٩

الاجتماعية في القانون ، وبعد ادخال العنصر الاجتماعي فسي العلاقات القانونية بين الأفراد الى جانب العنصر الفردي الذي كان العنصر الوحيد الذي يعتد به في تنظيم هذه العلاقات وفقا لتعاليم المذهب الفردي .

وقد راعت من وراء هذه الدراسة المقارنة ابراز نقاط الخلاف وأوجه الشبه بين كل من القانون المصري والفرنسي للاستفادة من أحكام القانون الفرنسي فيما لا يتعارض مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية فسي المجتمع المصري ، وتطويع النصوص الجامدة بما يتلائم والتطور الذي يطرأ على طبيعة المعاملات بين الأفراد .

وقد اتبعت في هذه الرسالة المنهج الاستقرائي ، فقامت بالتفصيل فسي شأيا أسباب هذه الظواهر الاجتماعية ووقائعها وذلك للكشف عن مكنونها في ضوء القواعد القانونية العامة والخاصة لردّها جميعا الى أصل عام هو الذي يشكل فكرة الاختلال بين الجانب الفردي للحق وجانبه الاجتماعي .

ولئن لجأت الى التكرار في بعض الأحيان في أكثر من موضع من هذا البحث ، فإن هذا يرجع الى حرصي الشديد ، لخدمة الفكرة الرئيسية لهذه الرسالة ، ولتأييد و ابراز فكرتي للقارىء العايد .

ويسعدني في هذا المقام أن أعبر عن خالص شكري لأستاذي الدكتور محمد مصطفى المشرف على رسالتي .

أما الشكر ، فبلا حدود ، وأما التعبير عنه ، فهو فوق طاقتي لأنني لم أوتى من البيان ما يوهلني أن أوفيه حقه من تقدير ووفاء وعرفان وما أكنه لسيادته من أعزاز واكبار واجلال فقد تتبعت خطواتي خطوة خطوة منذ كنت طالبا بكلية الحقوق حتى الليسانس ، ثم الدراسات العليا ، ثم مرحلة تسجيل الرسالة والاشراف عليها ، حتى نهايتها ، وخلال ذلك فقد شملني برعايته وأمدني بالعديد من مؤلفاته ومراجعته ، ولم يترك شاردة أو واردة من غزير علمه وخلاصة تجاربه ، الا وقدمها لي سهلة سائفة ، تماما كما كان يفعل بالأمس القريب في سنوات النقل ، عندما كان يطوع لنا مواد القانون الجامدة .

أطال الله لنا في عمره ، ومتعه بالصحة والعافية .

ولا يفوتني أن أوجه الشكر خالصا الى أستاذنا الدكتور سليمان مرقس
على ما شملني به من رعايه واهتمام ، وما زودني به من مؤلفات ومراجع
خلال اعداد هذه الرسالة .

أمد الله لنا في عمره ، ومتعه بالصحة والعافية .

وأتقدم بالشكر الى مكتبة جامعة عين شمس وجميع العاملين بها
والمشرفين عليها ، لمعاونتهم الصادقة لي في البحث والعثور على ما
من المراجع التي كنت أبحث عنها .

وفي النهاية أتقدم بوافر الشكر الى كل من تفضل وساهم في اعطائي
المراجع والبيانات والمعلومات الفقيه أو الفنية او الهندسية ، والمكتبات
العامة والخاصة ومصلحة الشهر العقاري والتوثيق والبنوك العقارية
والاسكان والتعمير .. جزاهم الله عنى خير الجزاء .

مقدمة

القيود التى ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم الى شقق وطبقات

ان القيود التى ترد على حقوق الملاك وسلطاتهم فى التصرف من أهم الموضوعات التى لاقت وتلقى اهتماما كبيرا من الكثيرين ، نظرا لارتباطها الوثيق بحق الملكية ذاته ، ذلك الحق الذى قدسته دساتير دول العالم على اختلافها ، رأسمالية كانت أو اشتراكية أو شيوعية ، وأن اختلفت هذه الدول حول نطاق هذه الملكية ، وقد حرصت اعلانات حقوق الانسان على النص على احترامه باعتباره حقا من الحقوق الطبيعية ، ولكونه أساسا لحرية الانسان واستقلاله ، ومن ذلك الاعلان العالمى لحقوق الانسان الصادر فى ١٠ ديسمبر ١٩٤٨ فى المادة ١٧ منه .

وقد ازدادت أهمية هذا الموضوع ، خاصة بعد التطور الذى طرأ على حق الملكية ، وعلى تنظيم العلاقات التعاقدية بين الأفراد نتيجة للاتجاهات الاشتراكية والنزعات الاجتماعية فى القانون ، وما ترتب عليه من تقييد حق ملكية الفرد بمقتضيات الصالح العام والوظيفة الاجتماعية لهذا الحق ، بعد ادخال العنصر الاجتماعى فى العلاقات القانونية بين الافراد الى جانب العنصر الفردى الذى كان العنصر الوحيد الذى يعتد به فى تنظيم هذه العلاقات وفقا لتعاليم المذهب الفردى الذى ظل سائدا طوال القرون التاسع عشر .

فقد كان من شأن هذا التطور ، أن تدخل المشرع وقيد من حقوق الأفراد وخاصة حق الملكية بقيود هدفها صالح المجتمع ، وقد أخذ كل مـسـنـن القانونين الفرنسى والمصرى بمبدأ عدم التعسف فى استعمال الحق *abus de droit* ، بما يقتضيه هذا المبدأ من تقييد استعمال الحقوق ، وسأشير الى أهم القيود التى ترد على سلطة المالك فى الانتفاع بملكه والتصرف فيه فى الفصل الثانى من الباب الاول من القسم الاول ، وينبغى الإشارة فى هذا الصدد الى أنه من أهم القيود التى ترد على سلطة المالك فى التصرف ، والتى تعتبر فى نفس الوقت مصدرا من مصادر انتساب

الحقوق العينية الأصلية إجازة طلب الشفعة للشخص الذى يتوافر لـديه شروط معينه ، فى حالة بيع العقار المشفوع فيه الى الغير ، طبقا لحكم المادة ٩٣٦ مدنى مصرى . (١)

ثم تدخل المشرع فى العلاقات التعاقدية بين الافراد لتحقيق نوع من التعادل بين التزامات المتعاقدين لحماية الطرف الضعيف (٢) ، كالمستأجر فى عقد الايجار . . بتقريره استمرار العلاقات التعاقدية الى ما بعد المدة التى تم الاتفاق عليها بقوة القانون (الامتداد القانونى لعقد الايجار *La prorogation légale*) ، ثم قيامه بتحديد الاسس القانونية التى تقدر على أساسها الأجرة وغير ذلك من القيود التى نصت عليها قوانين من ايجار الاماكن المتعاقبة .

وقد ازداد تدخل المشرع بوضعه العديد من القيود على حريات الملاك وسلطاتهم وبتفليب الوظيفة الاجتماعية (*La fonction sociale*) للملكية على حساب المصلحة الشخصية للملاك الى حد المساس بحرية المالك فى التعاقد ، فقد اصبح المالك ملزما قانونا بتأجير الوحدات المعبدة للاستغلال ، وعدم ابقائها خالية مدة تزيد على أربعة أشهر ، اذا تقادم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية بعد انتهاء هذه المدة (٣) ، ثم الزمة بعد ذلك القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ فى المادة ١/١٣ بتخصيص نسبة ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى المملوك له للتأجير بفرض السكنى فبموجب هذه المواد اصبح المالك ملزما قانونا بتأجير نسبة معينة من الاماكن

١ - وسأعرض للشفعة كقيد يرد على حرية المالك فى التصرف طبقا لحكم القواعد العامة ، والشفعة فى ملكية الشقق والطبقات فى العمل الثباني من البنايات الثانى من القسم الاول .

٢ - وقد تدخل المشرع الفرنسى لحماية حقوق المشترين فى بيع المباني تحت الانشاء بموجب القانون الصادر فى ١٩٦٧/١/٣ .

٣ - انظر المادة ٢/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١/١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .