شبكة المعلومات الجامعية

بسم الله الرحمن الرحيم

Ain Shams University Information Network
جامعة عين شمس
شبكة المعلومات الجامعية
@ ASUNET

شبكة المعلومات الجامعية

التوثيق الالكتروني والميكروفيلم

شبكة المعلومات الجامعية

جامعة عين شمس

التوثيق الالكتروني والميكروفيلم

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

جامعة عين شمس
كلية الحقوق

الأسس القانونية لتحديد أجرة المساكن

"دراسة مقارنة"

رسالة مقدمة من

الفاخوري إدريس

لنيل درجة دكتوراه في الحقوق

لجنة الحكم

الأستاذ الدكتور/ محمد لبيب شنب مشرفاً ورئيساً
أستاذ القانون المدني بجامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور/ عبد الناصر توفيق العطار عضواً
أستاذ القانون المدني بجامعة أسيوط ووكيل كلية الحقوق بها

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

P.P

١٩٨٧

سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا
إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

صَدَقَ اللهُ الْعَظِيمُ

سورة البقرة (الآيه ٣٢)

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 النقص على جملة البشر " .

اهـــــــــــداء

الـى روح والـدي الطاهـــرة ...

الـى والدتـي أطـال اللـه عمرهـــا ...

الـى زوجتـي ... وابنائي : لمياء ونوفل فيض محبة ...

الـى اخـواني الاعـزاء ...

الـى استـاذي الفاضـل الدكتور محمـد لبيـب شنـب
الذي تـابـع معـي بعنايـة مراحـل انجـاز هذا
البحـــث ...

الـى جميـع أصدقـائـي ...

الـى كل من قـدم لـي يـد المساعـدة لاتمـام هذا
العمـــل ...

الـى كـل هـؤلاء أقـدم هـذا العمل لمسـة
عرفـان وتقـديـر ووفـــاء ....

مقدمة

لعل أصعب مشكلة واجهت دول العالم منذ انتهاء 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 ، ومدة سريان العقد ، وادراج ماارادوا من الشروط الاتفاقية الاخرى ، والسبب في ذلك هو تكافؤ

---

(1)ـ ان لفظ الايجار في المشرق العربي يقابل لفظ "الكراء" في المغرب العربي ويقابل المستاجر لفظ المكتري ، ولفظ المؤجر يقابله لفظ المكري والعين المؤجرة يقابلها " العين المكراة " ، اما لفظ الاجرة فيطلق عليها " ثمن الكراء " كما يطلق عليها 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 المغاربة 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 الايجارات بين العرض والطلب وذلك نتيجة الحروب المهولة التي خربت العديد من المنشآت السكنية ، كما عرفت دول العالم بصفة عامة ، ودول العالم الثالث بصفة خاصة نموا ديموغرافيا هائلا الامر الذي دفع بهؤلاء السكان الى التمركز 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 . ومما صاحب ذلك من وجود سماسرة في السوق العقاري اثروا ثراء 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 كالدور 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 "المكترين" ويفصل بين هاتين الطبقتين صراع طبقي عميق لانه يجمع بين من يملك ومن لا يملك ، بين من يستطيع ان يملي ارادته وفقا لمصالحه ورغباته ، ومن لايملك الا الرضوخ لهذه الارادة .

لذلك فان تحديد اجرة المسكن المعد للايجار تعتبر مسالة على درجة كبيرة من الاهمية ، اذ يجب ان يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديدها التوفيق بين مصالح الطرفين (المالك والمستأجر) بحيث تكون اجرة عادلة تحقق التوازن في العلاقات القائمة او التي يجب ان تقوم بين المؤجر والمستأجر(المكري والمكتري) وهنا يكمن دور المشرع الذي 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 له المسكن المناسب الذي يؤوي 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 للاسهام في حل ازمة الاسكان .

والنزاع الذي يثور 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