

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%



شبكة المعلومات الجامعية

التوثيق الالكتروني والميكرو فيلم

كلية الحقوق

جامعة عين شمس
كلية الحقوق

١٤٦٦
سأ

comp

النظام القانوني لأجرة الأماكن المعدة للسكنى في تشريعات إيجار الأماكن

رسالة مقدمة من

مصطفى عبد الحميد يوسف عدي

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور / محمد عبد الرحمن

١٩٨٧

٢٤٦٢٢١
ع.س

لجنة المناقشة

الأستاذ الدكتور / محمد علي عمران رئيساً

الأستاذ الدكتور / حمدي عبد الرحمن مشرفاً

الأستاذ الدكتور / أحمد شوقي عبد الرحمن عضواً

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّ الَّذِينَ قَالُوا رَبَّنَا اللَّهُ ثُمَّ اسْتَقَامُوا فَلَا خَوْفٌ
عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ

”سورة المؤمن“
”آية ١٧“

اهداء

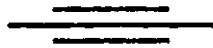
الى والدى على حققت أملهما

ولاستاذى الدكتور / حمدى عبد الرحمن الذى طوقنسى
بجميل صنعه

ولاسرتى وكنت كالا عليها طوال مدة البحث

في فضل العلم

علم العليم وعقل العاقل اختلفا .°. من ذا الذي منهما أحرز الشرفا
العلم قال: أنا أحرزت غيبيته .°. والعقل قال: أنا الرحمن بي عرفا
فأفصح العلم اصباحا وقال له .°. بأينا الله في فرقانه اتصفنا ؟



بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

فى مستهل هذا البحث أجدنى مدفوع لتقدير أسمى آيات الشكر والعرفان الى كل من ساهم ولو بكلمة تشجيع ساعدت على اظهار هذا العمل الى الوجود ، وتلك كلمة حق لا بد وأن تقال وليست مجرد عبارات تتردد فى مثل بدايات هذه الاعمال ، لان العمل الانسانى مهما بلغت قيمته يحتاج الى تضافر الجهود لرعايته فى مهده وحتى يصبح ثمرة ناضجة وزهرة يانعة .

وفى البداية فالشكر يجب أن يقدم لاساتذى الجليل الاستاذ الدكتور / حمدى عبد الرحمن لانه لولا ما قدمه لى من جهد ووقت ورعاية لما أمكننى التغلب على الصعوبات التى واجهتنى أو أن أصحح الاخطاء أو أستكمل بعض جوانب القصور .

ولا يفوتنى أن أشكر الاخوة والاخوات بمكتبات جامعات عين شمس والقاهرة والاسكندرية وكذلك السادة والسيدات بالمركز الفرنسى للدراسات القانونية بالسفارة الفرنسية بالقاهرة .

وأخيرا فانه يسعدنى أن أقدم عميق شكرى وتقديرى للسادة أعضاء المكتب الفنى بمحكمة النقض المصرية على عظيم جهدهم معى .
فشكرا لكل هؤلاء الذين أثقلت عليهم فتحملونى عن طيب خاطر أثابهم الله جميعا عظيم الثواب .

أهمية موضوع البحث

يتيميز عقد الايجار بفرض السكنى عن سائر عقود الايجار الاخرى بندرة المحال ، ونظرا للاهمية الاجتماعية الخاصة التى يمثلها عقد الايجار السكنى فان التدخل التشريعى بات أمرا ضروريا ، وبالتالى ظهرت التشريعات المتلاحقة لاجار الاماكن - سواء فى مصر أو فرنسا - الى حيز الوجود .

وفى ظل الامتداد القانونى لعقد الايجار فانه واقعا أقتضى الامر أن يتكيف نظام عقد الايجار بسلوك المستأجر ، لان هذا المستأجر أدرك الوضع المتميز الذى صار عليه فأصبح يجتهد فى الاستفادة بالمضاربة بهذا الوضع الذى حصل عليه .

ومن ناحية أخرى فان ندرة المساكن قد شجعت المستأجر على تغيير الانتفاع سواء باقامة نشاط مهنى داخل العين أو ايواء أشخاص غرباء أقل حظا فى الظفر أو ماقتناء مسكن .

وقد أدى اختلال التوازن فى العرض والطلب للمساكن الى محاولة الملاك زيادة الاجرة ولذلك تدخل المشرع للحد من هذه الزيادة وبالتالى لم تعد الاجرة - واقيا - تشكل قيمة اقتصادية تضاف لحقوق المالك ، ولكن تلك القيمة تظهر فى موضع آخر ، حيث يستفيد المستأجر بالانتفاع المتالى بالعين بسعر وأجره تقل واقعا عن سعر السوق أى بقيمة حيازية مستقلة عن قيمة الانتفاع وتلك القيمة أبلغ تعبير عن الفائدة الناجمة عن الحق فى الانتفاع بعقد " نادر " وهو عقد ايجار

مكان سكنى •

فالمؤجر بمجرد قيامه بتأجير العين فانه - واقعا - لا يمكنه
راستردادها أى فقد السيطرة عليها ، وقد أدى هذا الوضع إلى هبوط
مغزمية البناء لدى أصحاب رؤوس الأموال وبالتالي قل المعروض من المساكن
بلا اجرة ، وشرط ما قد دخل المشرع المضرى وسبقه المشرع الفرنسى فى
وضع حلول مبتكرة تضمن العائد المقبول للمالك والاجرة العادلة
للمستأجر .

وهذا التدخل التشريعى أدى ولو بصورة مخيفة الى الحد من مبدأ
سلطان الارادة وبررة لك باعتبارات العدالة والتوازن العقدى ، فأضحت
الاجرة تحدد بعيدا عن دائرة الاطراف وظهر ثقل الدولة والطوائف
والهيئات ، فتحول العقد الى علاقة جامعة تدوب فيها ارادة الفرد فى
المجموع ، وساعد على ذلك ذبوع الافكار الاجتماعية واعتبارات التوازن
العقدى بين الاطراف ، ولا يمكننا انكار جهد محكمة النقض المصرية
والتي أنجزت فى ظل تشريعات ايجار الاماكن مجموعة ضخمة وافية من
أحكام الإيجار بصفة عامة والاجرة بصفة خاصة تعتبر فى ذاتها مرجعا
افيا لكل باحث فى تلك التشريعات ، وكذلك لعبت محكمة النقض
الفرنسية دورا واضحا فى تدعيم وارساء الاسس النظرية والعملية لتطبيق
تلك التشريعات ، ويتبين ذلك بجلاء من الاحكام الغريبة الصادرة عن
دوائرها المدنية والاجتماعية والتجارية على مدار السنوات الماضية •
وأخيرا فقد رأيت أن التعرض لمشاكل اجرة الاماكن السكنية فى

تشريعات ايجار الاماكن هو فى الوقت ذاته وبطريقة غير مباشرة تعرضا
لمشكلة الاسكان باعتبار أن الاجرة هى محور المشكلة بالنسبة للمستأجر
الراغب فى السكنى والاستقرار فى حدود موارد وللمالك المتطلع لاقصى
عائد من عقاره .

وقد حرصت فى هذا البحث أن أقرب من المشاكل القانونية للاجرة
بمنظور اكثر واقعية باعتبار أن العلم لا بد وأن يوظف لخدمة الواقع والا
كانت نظرياته جوفاء فالقانون وليد المشكلات والتفاعلات الاقتصادية
والاجتماعية وهو صدى لمعاناة الناس ولذلك لا بد وأن يكون رجوع الصدى
حاملا معه تأصيلا يساهم ولو بالقدر اليسير فى ايجاد الحلول لتلك
المشكلات ، فالدراسات القانونية أحق أن ترتبط بالواقع بكل همومه
ومتاعبه .



الفصل التمهيدي وضع الاجرة في تشريعات ايجار الاماكن

مقدمة وتمهيد

(١) الاجره ركن من اركان عقد الايجار

الاجره هي المال الذي يلتزم المستأجر باعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر وهي محل التزام المستأجر فان لم توجد فان العقد قد يوصف بأنه من عقود التبرع مثل هبه حق الانتفاع أو عارية الاستعمال .

وطبقا للقواعد العامة فانه يجوز أن تكون الاجرة نقودا أو أى مقدمة اخرى وذلك مثل التزام المستأجر باجراء اصلاحات بالعين المؤجرة مقابل حق الانتفاع بالعين .

الا أن تشريعات ايجار الاماكن تطلبت دائما أن تكون الاجرة نقودا، كذلك قد يحدد طرفى العقد الاجرة أو يحددان الاسس التى تقدر بها فاذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجره أو على طريقة تقديرها أو اذا تعذر اثباتها فطبقا للقواعد العامة وجب اعتبار اجرة المثل .

ويميز الفقه بين الاجرة والثلن باعتبار أن دين الاجره دين د ورى يسقط بمضى خمس سنوات أما الثمن فيسقط بمضى خمسة عشر عاما .

والثلن فى بيع القاصر يمكن رفع دعوى لتكملته ، وفى جميع الاحوال

(١) لا يمكن اغفال الاتفاق على الثمن ، وعلى العكس فلا اجرة التى تقل
عن اجرة مثل الشئ المؤجر تكفى لانعقاد العقد ، أما الاجرة التافهة
(٢) "Derisoire" فلا تكفى لانعقاد الايجار وبالتالي يبطل العقد ،
وأنها تعد فى حكم العدم ، ويتجاوز البعض هذا المعنى فيعتبر أن
العقد يكون بمثابة عارية ولو كان المنتفع ملتزما بدفع اجرة معينة اذا
كانت الاجرة تافهة لاتتناسب مع قيمة المنفعة التى يخولها العقد وذلك
كحق الانتفاع الذى تمنحه الدولة للجمعيات الخيرية مقابل اجرة
(٣) تافهة .

وإذا ذكرت الاجرة فى العقد لتضفى عليه وصف الايجار فانها
تصبح غير جديّة فيشترط أن تتجه ارادة الاطراف الى تقاضيتها والوفاء
بها (٤) ، وإذا تركت حرية تحديد الاجرة لاحد المتعاقدين فيجب أن
يوضح العناصر التى قام عليها هذا التحديد .

وعند المنازعة فى هذا التقدير فان الفقه يرى أن العقد يظل
صحيحا ويتعين الاخذ بأجرة المثل تطبيقا للقواعد العامّة

-
- (١) د . السنهورى - الوسيط - ج ٦ صفحة ١٦٦ .
(٢) راجع د . عبد الفتاح عبد الباقي - عقد الايجار سنة ١٩٥٢ -
ص ٩٢ بند رقم ٦٣ .
(٣) د . لبّيب شنب - عقد الايجار سنة ١٩٥٩ ص ١٥ بند رقم
١٣ .
(٤) د . لبّيب شنب - المرجع السابق - بند رقم ٥١ .