T01-00099

بسم الله الرحمن الرحيم

١٦٣/١

جامعة الأزهر
كلية الشريعة والقانون

"إيجار ملك الغير"

دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانونين المدنيين المصري والفرنسي

١٥٠

هذه الدراسة مقدمه
لنيل درجة "العالمية" الدكتوراه"

من الطالب / محمد محمد المهدي ابراهيم
المدرس المساعد بالكلية

تحت إشراف الأستاذين

الدكتور / محمود شوكت العدوي
الأستاذ بالكلية وعميدها السابق
" مشرفاً شرعياً "

الدكتور / عبد الودود يحيى
أستاذ ورئيس قسم القانون المدني
بكلية الحقوق - جامعة القاهرة
" مشرفاً قانونياً "

١٤٠٠ هـ - ١٩٨٠ م

بسم الله الرحمن الرحيم

رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ
عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا
تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ

صدق الله العظيم

قرآن كريم
سورة النمل آية رقم ١٩

((مقدمـــــة))

الحمد لله تقدست اسماؤه ،وتجلت حكمته ونعماؤه ، فى أنه أنزل شرائعـــه على رسله من يوم أن استخلف آدم وذريته فى أرضه ورسم لهم فيها طريق الحيـــاة الجماعية ، لتكون الخلافة عنه فى أتم صورة وأكمل وجه ، وكانت شرائعه التى سبقـت الاسلام شرائع خاصة ، كل واحدة منها عبارة عن جملة نصوص تبين طائفة من الأحكام فيها الكفاية لمن نزلت لهم ، ملائمة لأحوالهم وظروفبيئاتهم . فلم يكن ثمـة حاجـة الى اجتهاد ولا الى استنباط.

ولما بلغ النوع الانسانى تمام القوة والاستعداد واستكمل نموه ، أنزل اللـــه شريعة الاسلام كخاتمة للشرائع ، فكانت رسالة سيد الخلق ، وامام المصلحين سيدنا محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم ، فليس بعد رسالته رسالة ، فهـــى خاتمة الرسالات الالهية ، وآخر الديانات السماوية ، قال تعالى فى محكـــم كتابه الكريم : " ماكان محمد أبا أحد من رجالكم ولكن رسول الله وخاتم النبييـــن وكان الله بكل شىء عليما ". (١)

أكمل الله بهاجل شأنه ، بناء الشرائع التى تقود الانسان الى الخيـــر والسعادة والصلاح والرحمة والتقوى.

وبعـــد ..

فانه من الموضوعات الهامة التى عنيت النظم القانونية جميعها مـــن شرائـع دينية ، وشرائع وضعية موضوع " الايجار " فتناولته هذه النظم بالتنظيم والتهذيب ، نظرا لاهميته وارتباطه بالحياة العملية من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية .

بل أكاد أقول : انه نظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية فى عالمنا المعاصر فان موضوع " تنظيم الرابطة الايجارية " يحتل المكانة الاولى بعد أن كان يحتـــل

---

(١) سورة الاحزاب الآية رقم ٤٠ .

المرتبة الثانية بعد عقد البيع .

ذلك لأن النظم ذات الصبغة الجماعية بدأت تغزوا العالم كرد فعل لقصور النظم ذات الصبغة الفردية عن معالجة المشكلات الاجتماعية والاقتصادية هذا من ناحية .

ومن ناحية أخرى فقد ازداد التطور الاجتماعى والاقتصادى وما صاحب كل ذلك من زيادة سكانية هائلة ترتب عليها تفتيت الملكية حتى أن نظام الاقطاع اوشك على الانتهاء ، زد على ذلك التقدم الصناعى الهائل وما يستلزمه من تشغيل للايدى العاملة والاثر الذى يترتب على ذلك ، من وجوب تشغيل هذه الأيدى وتأمين مساكن لها ، علاوة على ندرة مواد البناء ووجود ازمة اسكان عالمية ، فكانت هذه الظواهر مجتمعة ماثلة امام عالمنا المعاصر فى ظاهرة التضخم العالمى ، وما يصاحب هذه الظاهرة من انكماش اقتصادى .

وقد ترتب على ذلك ظهور علاقات تأجيرية كثيرة تستدعى البحث ، وتستحث الباحث على النظر والتأمل .

وكان من أهم ما استرعى انتباهى واستحثنى كباحث من هذه العلاقات هو موضوع " ايجار ملك الغير " .

الاسباب التى دعتنى الى اختيار هذا الموضوع :

اولا : هو أننى وجدت كثيرا من الباحثين يميلون فى أبحاثهم الى بحث الموضوعات التى تمثل نظريات عامة حتى كادت هذه النظريات تستوعب معظم الموضوعات القانونية ، والفقهية معا مما لا يترك لمن يأتى من الباحثين مجالا لاختيار موضوع جديد .

الفهـــرس

الموضـــوع	الصفحـة
مقدمـــة	أ ـ و
البـــاب الأول	
التفرقة بين ايجار ملك الغير وبيع ملك الغير فى كل من الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصرى والفرنســـى	
تمهيـــد	٢
الفصـــل الاول	
تحديد المقصود بمعانى كل من ايجار ، وملك ، والغيـر ، وبيع فى الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصرى والفرنســـى	٥
المبحث الاول :	
تحديد المقصود بالايجار فى الفقه الاسلامى والقانونيـــن المصرى والفرنسى	٦
المطلب الاول : تعريف الايجار فى اللغتين العربية والفرنسية	
أولا : التعريف بالايجار فى اللغة العربية	٦
ثانيا : التعريف بالايجار فى اللغة الفرنسية	٧
المطلب الثانى : تعريف الايجار فى الفقه الاسلامى :	
تعريف الفقهاء للايجار	١٠
المطلب الثالث : تعريف الايجار فى كل من القانونين المدنيين المصـــرى والفرنســـى	
أ ـ فى القانون المدنى الفرنسى	١٤
ب ـ فى القانون المدنى المصـــرى	١٦
المطلب الرابع : المقارنة بين التعاريف الثلاثة المتقدمة	
أولا : أوجه الاتفـــاق	١٨
ثانيا : أوجه الاختلاف	٢٣

الموضـــــوع	الصفحـة
المبحث الثانى : تحديد المقصود بالملك فى كل من الفقه الاسلامـــــى والقانونين المدنيين المصرى والفرنســـــى	
المطلب الاول : المقصود بالملك فى الفقه الاسلامى ، وأقسامه وخصائص كل قسم	
تعريف الملك لغة	٣٨
أقسام الملك وخصائص كل قسم فى الفقه الاسلامى	٤٢
القسم الاول : الملك التام	٤٢
خصائص هذا النوع من الملك	٤٢
القسم الثانى :	
أ ـ الملك الناقص : ملك الرقبة	٤٥
صوره وخصائصـــه	٤٥
خصائصـــــــه	٤٦
ب ـ الملك الناقص : ملك المنفعة وخصائصه	٤٧
خصائص ملك المنفعة	٥٠
انتهاء هذا الملك	٥٢
المطلب الثانى : المقصود بالملك فى كل من القانون المدنى المصرى ، والفرنسى وأقسامه وخصائص كل قسم :	
نصوص قانونية	٥٣
أقسام الملك وخصائص كل قسم فى القانونين المدنيين المصرى والفرنسى : :	
خصائص الملك التام فى القانونين المصرى والفرنسى	٥٧
أ ـ حق الملكية حق جامع	٥٨
ب ـ حق الملكية حق مانـــع	٥٩

الموضـــــوع	الصفحة
الخاصية الثانية :	
حق الملكية حق دائم	٦٠
أولا : حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال	٦٠
ثانيا : حق الملكية باق ما بقى الشئ الذى يرد عليه	٦٢
ثالثا : حق الملكية ، حق لا يقبل التأقيت	٦٢
الملك الناقص وخصائصه	٦٤
١ ـ ملكية الرقبـــة	٦٤
خصائص ملكية الرقبة	٦٥
٢ ـ حق الانتفاع	٦٥
خصائص حق الانتفاع	٦٧
المطلب الثالث : النوع الثالث من الملك الناقص وحق الاستعمـــال ،	
وحق السكنى	٦٨
المقارنة بين تعريف الملك وأقسامه ، وخصائص كل قســـم	
من الفقه الاسلامى والقانونين المصرى والفرنســـى	
أولا : تعريف الفقه الاسلامى للملك ، تعريف لبيان طبيعته وتحديد	
ماهيته	٧٠
ثانيا : حق الملك التام يعطى صاحبه حقا عينيا	٧٢
الملك التام حق دائم للمالك	٧٤
السمات المشتركة للملكية الناقصة	٧٦
أولا : ملكية الرقبـــة	٧٦
ثانيا : ملك المنفعة أو " حق الانتفاع "	٧٧
أولا : الخصائص المشتركة	٧٨
أولا : أوجه الشبه بين الايجار وحق الانتفاع فى القانونين المصـــرى	
والفرنسى	٨٢
ثانيا : أوجه الاختلاف	٨٢
ما يقابل حق الانتفاع فى الفقه الاسلامى	٨٤

الموضـــــوع	الصفحـة
المطلب الثانى : تحديد المقصود بالبيع فى كل من القانونيـــــن المدنيين المصرى والفرنسى .	
نصوص قانونية	١٠٩
الخاصية الاولى	١١٠
الخاصية الثانية	١١١
النقد الموجه لتعريف البيع فى القانون المدنى المصرى	١١١
أهم الخصائص المشتركة بين عقدى البيع والايجار	١١٧
الخصائص التى يتميز بها عقد البيع عن عقد الايجار	١١٩
المطلب الثالث: المقارنة بين كل من الفقه الاسلامى ، والقانونيـــن المدنيين المصرى والفرنسى فى تحديد المقصـــود بالبيع .	
أولا : اوجه الاتفاق	١٢١
ثانيا : اوجه الاختلاف	١٢٢
أ ـ من ناحية الثمـن	١٢٢
ب ـ من ناحية انتقال الملكية بمجرد العقد	١٣١
ثالثا : المقارنة بين الفقه الاسلامى ، وكل من القانونين المدنييـن المصرى والفرنسى فيما يتميز به عقد البيع عن عقد الايجار .	١٣٥
الفصل الثانـــى	
التفرقة بين بيع ملك الغير ، وايجار ملك الغير فى كل مـن الفقه الاسلامى ،والقانونين المدنيين المصرى والفرنســـى	
تمهيـــد	١٤٥
المبحث الاول : التفرقة بين بيع ملك الغير فى كل من الفقه الاسلامـــى والقانونين المدنيين المصرى والفرنســـى .	
المطلب الاول : بيع ملك الغير فى الفقه الاسلامى	١٤٦

الموضـــــوع	الصفحـــة
الرأى الاول : رأى القائلين ببطلان بيع ملك الغير	١٤٦
طبيعة البطلان عند أصحاب هذا الرأى	١٤٧
أساس البطلان عندهم	١٤٧
أ ـ من القرآن الكريم	١٤٧
ب ـ من السنة النبوية	١٤٨
جـ ـ الدليل العقلى	١٤٩
١ ـ القيـاس	١٤٩
٢ ـ المعقـول	١٤٩
الرأى الثانى : رأى القائلين بصحة بيع ملك الغير	١٥١
الطبيعة القانونية لبيع ملك الغير	١٥٢
الاساس القانونى بصحة بيع ملك الغير عند أصحاب هـــذا الرأى	١٥٢
أ ـ من القرآن الكريم	١٥٢
ب ـ من السنة النبوية	١٥٣
جـ ـ الدليل العقلى :	
١ ـ القيـاس	١٥٤
٢ ـ المعقـول	١٥٥
تقدير الرأيين السابقين	١٥٦
اختلاف الفقهاء فى مدى تدخل الفضولى فى شئون الغير	١٥٦
المطلب الثانى : بيع ملك الغير فى القانونين المدنيين المصـــــرى والفرنسى .	
تمهيـــد	١٥٨
شروط البطلان	١٥٩
صور بيع ملك الغير	١٦٠
آراء الفقهاء الفرنسيين ، والمصريين فى بطلان بيع ملك الغير	١٦١

الموضـــــوع	الصفحـــة
الرأى الأول	١٦١
الرأى الثانى	١٦٣
الرأى الثالث	١٦٤
أ ـ الفريق الاول من أصحاب الرأى الثالث	١٦٥
ب ـ الفريق الثانى من أصحاب الرأى الثالث	١٦٦
جـ ـ الفريق الثالث من أصحاب الرأى الثالث	١٦٦
الرأى الرابع	١٦٨
الرأى الخامس	١٦٨
مسلك القضاء الفرنسى والاسس التى سار عليها	١٦٩
المطلب الثالث : المقارنة بين كل من الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصرى والفرنسى فى بيع ملك الغير	١٧٠
أقسام العقد عند الفقهاء	١٧٢
١ ـ العقد الصحيح النافذ اللازم	١٧٢
٢ ـ العقد الصحيح النافذ غير اللازم	١٧٣
٣ ـ العقد الصحيح الموقوف	١٧٣
أقسام العقد غير الصحيح أو التصرف القانونى غير الصحيح	١٧٤
أ ـ التصرف الباطل	١٧٥
ب ـ التصرف الفاسد	١٧٥
اختلاف الفقهاء فى العقد الفاسد	١٧٦
أقسام العقد فى القانون من حيث الصحة والبطلان	١٧٧
المقارنة بين العقد الباطل بطلانا نسبيا والعقد الموقوف	١٨١
أولا : من ناحية انتاج كل منهما لاثارة	١٨١
ثانيا : من ناحية الاجازة	١٨٢
ثالثا : من ناحية المجيز	١٨٢
رابعا : من ناحية الدخول فى تقسيمات العقد	١٨٣

الموضـــــوع	الصفحة
خامسا : من ناحية المتدخل	١٨٣
المقارنة بين العقد الموقوف فى الفقه الاسلامى ، والعقد غير النافـــذ فى حق الغير فى القانون المدنى	١٨٥
الرد على بعض الكتاب	١٨٧
القوانين التى أخذت بفكرة العقد الموقوف	١٩٠
المبحث الثانى : ايجار ملك الغير فى كل من الفقه الاسلامى والقانونيـن المدنيين ، المصرى والفرنســـــى	
تمهيد	١٩١
المطلب الاول : ايجار ملك الغير فى الفقه الاسلامى	١٩١
تحقق ايجار ملك الغير فى الواقع العملى	١٩٢
آراء الفقهاء فى ايجار ملك الغير	١٩٣
الرأى الاول	١٩٣
الرأى الثانى	١٩٤
انقسام اصحاب الرأى الثانى الى فريقين :	
الفريق الاول	١٩٥
الفريق الثانى	١٩٦
المطلب الثانى : ايجار ملك الغير فى القانونين المدنيين المصـــــرى والفرنســـــى	
المقصود بايجار ملك الغير	١٩٨
تحقق ايجار ملك الغير فى الواقع العملى	١٩٩
آراء فقهاء القانون فى ايجار ملك الغير	١٩٩
الرأى الاول : رأى الفقيه الفرنسى " لوران " "LAURENT"	١٩٩
رد " لوران " LAURENT " على من قال بصحة ايجار ملك الغير .	
الرأى الثانى : رأى الفقيه الفرنسى " بوتييه " "POTHIER"	٢٠٠
الرأى الثالث : رأى الفقيه الفرنسى " كولميه دى سانتير " COLMET DE SANTERRE	٢٠٢
ما استقر عليه رأى الفقه والقضاء فى الوقت الحاضر	٢٠٤

الموضـــــــوع	الصفحـة
أ ـ رأى الفقهاء المحدثون	٢٠٦
أساس رأى الفقه القانونى الحديث	٢٠٦
الامر الاول	٢٠٧
الامر الثانى	٢٠٨
ب ـ ما يجرى عليه العمل فى القضاء	٢١٨
المطلب الثالث: المقارنة بين كل من الفقه الاسلامى ، والقانونيـــن المدنيين المصرى والفرنسى فى ايجار ملك الغيـــر	
التياران اللذان يمثلان الخلاف فى الفقه الاسلامى	٢٠٩
التيار الاول	٢٠٩
التيار الثانى	٢١٠
فى القانونين المصرى والفرنسى	٢١٠
الاساسان اللذان يؤسس عليهما صحة ايجار ملك الغير فى الفقه الاسلامى .	
الخلاصـة	٢١١
الاساس القانونى لايجار ملك الغير فى القانون المدنى	٢١٣
أ ـ التعهد عن الغير	٢١٤
ب ـ الفضالـة	٢١٤
تقدير آراء فقهاء الفقه الاسلامى وفقهاء القانون فى ايجار ملك الغير ...	٢١٦
١ ـ رأى القائلين بالبطلان	٢١٦
٢ ـ رأى القائلين بالصحـة	٢١٢
القوانين التى تأثرت أو أخذت بنظرية الفقه الاسلامى	٢١٩
الباب الثانـــى	
التكييف القانونى لايجار ملك الغير ، وآثاره فى كل مـــن الفقه الاسلامى والقانونين المصرى والفرنســـى	
تمهيـــد	٢٢٣

الموضـــــوع	الصفحـة
الفصـــل الاول	
بيان كل من الاجازة والاقرار ، وشروط تحقق كل منهما وحكم العقد فى حالة عدم اجازته ، أو اقراره فى كل من الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصرى والفرنسى	
تمهيـــد	٢٢٥
المبحث الاول : بيان حقيقة كل من الاجازة والاقرار ، وشروط تحقق كل منهما فى الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصرى والفرنسى وذلك فى مطلبين	
المطلب الاول : حقيقة كل من الاجازة والاقرار ووسائل تحققهما فى كل من الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصرى والفرنسى	٢٢٦
أولا : حقيقة الاجازة فى الفقه الاسلامى	٢٢٢
تعريف الاجازة فى اللغة العربية	٢٢٦
تعريف الاجازة فى اصطلاح فقهاء الفقه الاسلامى	٢٢٦
ثانيا : حقيقة الاقرار فى القانونين المصرى والفرنسى	٢٢٨
التفرقة بين الاجازة والاقرار فى القانونين المدنيين المصرى والفرنسى	٢٣٠
أولا : التفرقة بين ما يسمى اجازة فى الفقه الاسلامى ، وما يسمى اقرارا فى القانون الوضعى	٢٣٢
ثانيا : التفرقة بين الاجازة فى الفقه الاسلامى والقانون الوضعى ...	٢٣٣
وسائل تحقق كل من الاجازة والاقرار	٢٣٥
أولا : وسائل التعبير عن الاجازة فى الفقه الاسلامى	٢٣٥
صور التعبير الصريح عن الارادة	٢٣٦
أ ـ اللفظ	٢٣٦
ب ـ الاشارة	٢٣٧
جـ ـ الكتابة	٢٣٩

الصفحـــــة	الصفحـة
أنواع الكتابـــة	
ألاول : الكتابة المرسومـة	٢٣٩
الثانى : الكتابة المستبينـة	٢٣٩
الثالث: الكتابة غير المستبينة	٢٤٠
د ـ الفعـــل	٢٤١
هـ ـ السكـوت	٢٤١
آراء الفقهاء فى السكوت :	
١ ـ الحنفيـــة	٢٤٢
٢ ـ المالكيـــة	٢٤٢
٣ ـ الشافعيـة	٢٤٣
٤ ـ الحنابلـــة	٢٤٥
ثانيا : وسائل التعبير عن الاقرار فى القانونين المصرى والفرنســـى	٢٤٥
أ ـ اللفـظ	٢٤٨
ب ـ الاشـارة	٢٤٨
جـ ـ الكتابـــة	٢٤٩
د ـ السكـوت	٢٤٩
تقدير موقف الفقه الاسلامى بالنسبة لمبدأ الرضائية	٢٥٤
القوانين التى أخذت من الفقه الاسلامى أو تأثرت به	٢٥٧
المطلب الثانى : شروط تحقق الاجازة فى الفقه الاسلامى ، وشـــروط تحقق الاقرار فى القانونين المدنيين المصرى والفرنســى	
أولا : شروط تحقق الاجازة فى الفقه الاسلامى	٢٥٩
الشرط الاول	٢٥٩
الشرط الثانى	٢٦٢
الشرط الثالث	٢٦٢
الشرط الرابع	٢٦٣

الموضـــــوع	الصفحـة
اجمال آراء فقهاء الفقه الاسلامى	٢٦٦
أ ـ لا يشترط وجود المحل فى عقد الايجار	٢٦٦
ب ـ رأى آخر يقول بالتفصيل	٢٦٦
ثانيا : شروط تحقق الاقرار فى القانونين المدنيين المصرى والفرنســـى	٢٦٧
الشرط الاول	٢٦٧
الشرط الثانى	٢٧٠
الشرط الثالث	٢٧١
الفرق بين المتعهد عن الغير فى القانون المدنى ، والفضولـــى فى الفقه الاسلامى :	
أولا : المتعهد عن الغير فى القانون المدنى، يتعاقد باسمه ولحسابـه	٢٧٣
حالات الفضولى فى الفقه الاسلامى	٢٧٤
الحالة الاولى	٢٧٤
الحالة الثانية	٢٧٤
الحالة الثالثة	٢٧٤
الحالة الرابعة	٢٧٥
ثانيا : المتعهد عن الغير يقصد بالتزامه الزام نفسه لا الزام الغير ...	٢٧٨
ثالثا : العقد الذى يعقده المتعهد عن الغير هو غير العقد الـــذى يقره الغير	٢٧٩
القوانين التى أخذت من الفقه الاسلامى أو تأثرت به بالنسبـــة لشروط	٢٨٠
المبحث الثانى : حكم ايجار ملك الغير فى حالة رفض من له الحق فـــى التأجير اجازة العقد أو اقراره وأثر ذلك .	
تمهيـد	٢٨٣

الموضـــــوع	الصفحـة
المطلب الاول : رفض الاجازة فى الفقه الاسلامى ، ورفض الاقـــرار فى القانونين المدنيين المصرى والفرنســى .	
أولا : رفض الاجازة وطبيعة القانونية فى الفقه الاسلامى	٢٨٣
ثانيا : رفض الاقرار وطبيعته القانونية فى القانونين المصرى والفرنسى	٢٨٧
الحالات التى لايستطيع فيها الغير رفض الاقـــرار:	
الفرض الاول	٢٩٠
الفرض الثانى	٢٩١
القوانين التى أخذت بمسلك الفقه الاسلامى ، أو تأثرت به	٢٩١
المطلب الثانى : أثر رفض الاجازة فى الفقه الاسلامى ، وأثر رفـــض الاقرار فى القانون المدنى الوضعى :	
أولا : أثر رفض اجازة ايجار ملك الغير فى الفقه الاسلامى	٢٩٣
أولا : دعوى الاستحقاق	٢٩٣
١ ـ المطالبة برد العين	٢٩٣
أ ـ الهلاك عند الفضولى	٢٩٦
التفرقة بين يد الامانة ويد الضمان ومعنى كل منهما	٢٩٦
ب ـ الهلاك عند المستأجرين الفضولى	٢٩٧
ثانيا : الرجوع بالتعويضات وآراء الفقهاء فى ذلك	٢٩٩
١ ـ رأى الحنفيـة	٣٠٢
٢ ـ رأى المالكية	٣٠٢
٣ ـ رأى الشافعية والحنابلة	٣٠٢
سبب الخلاف بين الفقهاء فيما تقدم	٣٠٤
أثر رفض اجازة من له الحق فى التأجير بالنسبة للمستأجر	٣٠٧
الحالة الاولى : حالة المستأجر الذى يعلم بأنه يستأجر من فضولـــى ويعلم برفض الاجازة	٣٠٧
الحالة الثانية : حالة المستأجر الذى لا يعلم برفض الاجازة	٣٠٨

الموضـــــــوع	الصفحـة
رأى الفقهاء فى ذلك :	
١ ـ رأى الحنفيـــة	٣٠٨
٢ ـ رأى الشافعيـة	٣٠٨
٣ ـ رأى المالكيـــة	٣٠٩
٤ ـ رأى الحنابلـــة	٣١٠
ثانيا : أثر رفض الاقرار فى القانون المدنى	٣١١
أولا : أثر رفض الاقرار بالنسبة للمتعاقدين	٣١٢
الحالة الاولى : اذا كان كل من المؤجر والمستأجر سيء النية	٣١٣
الحالة الثانية : اذا كان كل من المؤجر والمستأجر حسن النية	٣١٤
الحالة الثالثة : اذا كان المؤجر سيء النية والمستأجر حسن النية	٣١٥
الحالات التى يحق فيها للمستأجر طلب بطلان الايجار	٣١٦
الفرض الاول	٣١٦
الفرض الثانى	٣١٦
الحالة الرابعة : اذا كان المؤجر حسن النية ، والمستأجر سيء النيـــة	٣١٧
آراء فقهاء القانون فى ذلك	٣١٨
ثانيا : أثر رفض الاقرار على العلاقة بين المالك الحقيقى والمستأجر	٣١٩
ثالثا : أثر رفض الاقرار على العلاقة بين المالك والمؤجر	٣٢١
ثالثا : مقارنة الاثار التى تترتب على رفض المالك للاقرار فى القانـــون المدنى بالاثار التى تترتب على رفض المالك اجازة الايجـــار فى الفقه الاسلامى	٣٢٤
الفصل الثانـــى	
آثار ايجار ملك الغير فى حالة اجازته أو اقراره من الغيـــر ، وتطبيق ذلك فى بعض صور الايجـــار	
تمهيـــد	٣٢٧

الموضـــــوع	الصفحـة
المبحث الاول : الاثر الرجعى لكل من الاجازة والاقرار ونتيجـة ذلك على العلاقات المختلفة بين المتعاقديـن والغير	٣٢٨
المطلب الاول : الاثر الرجعى لاجازة ، أو اقرار ايجار ملـك الغير فى كل من الفقه الاسلامى والقانون المدنى	
أولا : الاثر الرجعى لاجازة الايجار الصادر من الغير فى الفقـه الاسلامى :	
رأى الفقهاء فى ذلك	٣٢٨
١ ـ رأى فقهاء الحنفية	٣٢٩
٢ ـ رأى فقهاء المالكية	٣٣١
٣ ـ رأى فقهاء الشافعية	٣٣٢
٤ ـ رأى فقهاء الحنابلة	٣٣٣
ثانيا : الاثر الرجعى لاقرار الايجار ممن له حق التأجير فـى القانون المدنى	٣٣٤
ثالثا : المقارنة بين أحكام الاثر الرجعى لاجازة ايجار ملك الغيـر أو اقرار الغير لهذا الايجار	٣٤٠
المطلب الثانى : أثر الاجازة أو الاقرار على العلاقات المختلفة فـى ايجار ملك الغير ، فى كل من الفقه الاسلامـى ، والقانون المدنـى	
أولا : أثر الاجازة على العلاقات المختلفة فى ايجار ملك الغيـر فى الفقه الاسلامى	٣٤١
أولا : التفرقة بين حكم العقد وحقوقه	٣٤٢
أ ـ حكم العقـد	٣٤٢
ب ـ حقوق العقد	٣٤٣
ثانيا : آراء الفقهاء فى رجوع حقوق العقد الى العاقد	٣٤٤

الموضـــــــوع	الصفحـة
أ ـ رأى الحنفيـــة	٣٤٤
ب ـ رأى الشافعيـة	٣٤٥
ملاحظتان على رأى الشافعية :	
الاول	٣٤٨
الثانى	٣٤٩
جـ ـ رأى المالكية	٣٥٠
د ـ رأى الحنابلة	٣٥٢
ثالثا : أثر الاجازة على ضوء الاحكام السابقة على العلاقات المختلفـــة بين المتعاقدين ، ومن له حق التأجير :	
١ ـ أثرالاجازة على العلاقة بين الفضولى والمستأجر	٣٥٣
أ ـ اذا كان الفضولى أضاف العقد الى من له الحق فـــى التأجير	٣٥٤
ب ـ المؤجر اضاف العقد الى نفسه	٣٥٤
٢ ـ أثر الاجازة على العلاقة بين المستأجر ومن له الحق فـــى التأجير	٣٥٦
أ ـ المؤجر ـ الفضولى ـ أضاف العقد الى من له الحـــق فى التأجير	٣٥٧
ب ـ المؤجر ـ الفضولى ـ أضاف العقد الى نفسه	٣٥٧
جـ ـ هل يحق للمالك الزام الفضولى باتمام العمل الذى بدأه ؟ .	٣٥٧
٣ ـ أثر الاجازة على العلاقة بين المالك والمستأجر	٣٥٧
أ ـ اضافة الفضولى العقد الى المالك	٣٥٧
ب ـ اضافة الفضولى العقد الى نفسه	٣٥٧
ثانيا : آثار صدور الاقرار على العلاقات المختلفة فيما بين المتعاقديـــن ومن له حق التأجير فى القانون المدنى	٣٥٨
أ ـ أثر صدور الاقرار على العلاقات بين المؤجر ـ المتعد عن الغير ـ والمستأجر	٣٥٩

الموضـــــوع	الصفحة
ب ـ أثر صدور الاقرار على العلاقة بين المؤجر والمالك الحقيقـــى	٣٦٠
ثالثا : أثر صدور الاقرار على العلاقة بين المالك الحقيقى والمستأجـر	٣٦٣
ثالثا : المقارنة بين الفقه الاسلامى والقانون المدنى بالنسبة لاثـــر صدور الاجازة أو الاقرار على العلاقات المختلفة	٣٦٤
١ ـ بالنسبة للعلاقة بين المؤجر لملك غيره والمستأجر	٣٦٥
الفرض الاول	٣٦٥
الفرض الثانى	٣٦٥
٢ ـ أثر كل من الاجازة ، أو الاقرار على العلاقة بين المؤجـــر ومن له الحق فى التأجير	٣٦٧
٣ ـ أثر صدور الاجازة ، أو الاقرار على العلاقة بين المستأجـــر ومن له الحق فى التأجير	٣٦٩
المبحث الثانى : بعض صور ايجار ملك الغير	٣٧٢
تمهيـد	٣٧٢
المطلب الاول : تأجير الشريك فى الشيوع لحصته فيه ، أو تأجيـــره لكل هذا المال ، وحكم ذلك فى كل من الفقـــــه الاسلامى والقانون المدنى .	
أولا : فى الفقه الا	٣٧٣
تمهيـد : تعريف الشيوع وصدره .	
١ ـ تعريف الشيـوع	٣٧٣
٢ ـ صدر الشيـــوع	٣٧٣
الجزء الاول : آراء الفقهاء فى تأجير الشريك لنصيبه فى المـــــال الشائع فى الفقه الاسلامى .	
أولا : رأى فقهاء الحنفيـة	٣٧٥
ثانيا : رأى الشافعيـة	٣٧٨

الموضـــــوع	الصفحـة
ثالثا : رأى الحنابلـــة	٣٧٩
رابعا : رأى المالكيـــة	٣٨٠
ب ـ تأجير الشريك لحصته الشائعة فى المال المشترك فى القانـون المدنى	٣٨٠
تعريف الشيوع وصدره	٣٨١
مصدر الشيوع	٣٨٢
من يكون له حق تأجير المال الشائع ؟	٣٨٣
تأجير الشريك لحصته فى المال الشائع	٣٨٤
تأجير الشريك لحصته فى المال الشائع بدون موافقة الشركاء .	٣٨٥
أ ـ آثار تأجير الشريك لحصته الشائعة فى المال الشائع علـــى العلاقة بينه وبين المستأجر منه	٣٨٦
ب ـ آثار تأجير الشريك لحصته فى المال الشائع على العلاقة بيـــن المستأجر وبقية الشركاء	٣٨٧
جـ ـ مقارنة تأجير الشريك لحصته فى المال الشائع فى كل من الفقه الاسلامى ، والقانون المدنى	٣٩٠
الجزء الثانى : تأجير الشريك فى الشيوع لكل المال الشائع بدون موافقـة بقية الشركاء فى الفقه الاسلامى والقانون المدنى	٣٩٣
أولا : فى الفقه الاسلامى	٣٩٣
١ ـ رأى الحنفيـــة	٣٩٣
٢ ـ رأى الشافعيـــة	٣٩٥
٣ ـ رأى الحنابلـــة	٣٩٦
٤ ـ رأى المالكيـــة	٣٩٧
ثانيا : تأجير الشريك لكل المال الشائع وأثر ذلك على العلاقـــات المختلفة فى القانون المدنى	٣٩٩

الموضـــــوع	الصفحة
أ ـ آثار تأجير الشريك لكل المال الشائع على العلاقة بيـــن المؤجر والمستأجر	٣٩٩
ب ـ على العلاقة بين المستأجر وبقية الشركاء	٤٠٠
ثالثا : المقارنة بين كل من الفقه الاسلامى والقانون المدنى فـــى تأجير الشريك لكل المال الشائع	٤٠٢
المطلب الثانى : قيام من يبدو أنه ذو حق بالتأجير ثم يتضح غيـــر ذلك وهو ايجاز ايجار الحائز	٤٠٨
أولا : الايجار الصادر من الحائز فى الفقه الاسلامى	٤٠٨
آراء الفقهاء فى هذا الشأن	٤٠٩
١ ـ رأى فقهاء المذهب الحنفى	٤٠٩
أ ـ الحالة الاولى	٤٠٩
ب ـ الحالة الثانية	٤١٠
أثر نفاذ الايجار بالنسبة للمالك الحقيقى	٤١١
٢ ـ رأى فقهاء المذهب المالكى	٤١٢
أ ـ حالة الحائز سيىء النية	٤١٢
ب ـ حالة الحائز حسن النية	٤١٣
جـ ـ أثر الحكم بالاستحقـاق	٤١٤
ما ينحصر فيه أثر سوء النية وحسنها	٤١٦
٣ ـ رأى فقهاء المذهب الشافعى	٤١٦
٤ ـ رأى فقهاء المذهب الحنبلى	٤١٧
آراء الفقهاء فى اجازة تصرف الغاصب	٤١٨
١ ـ الحنفيـــة	٤١٩
٢ ـ مذهب جمهور الفقهاء من غير الحنفية	٤٢٠
ثانيا : الايجار الصادر من الحائز فى القانون المدنى	٤٢٢

الموضـــــوع	الصفحة
الحالة الاولى : الحائز حسن النية	٤٢٢
الحالة الثانية : الحائز سىء النية	٤٢٣
آراء الفقهاء القانون فى هذا الشأن	
"LAURENT"	
الرأى الاول : رأى الفقيه الفرنسى " لوران "	٤٢٣
الرأى الثانى	٤٢٥
الرأى الثالث	٤٢٧
ثالثا : المقارنة بين كل من الفقه الاسلامى والقانون المدنى فى نفاذ الايجار	
الصادر من الحائز	٤٢٨
خاتمة الرسالة ونتائج البحث.....	٤٣١
المراجـــع :	
أولا : المراجع العربية	٤٣٨
ثانيا : المراجع الاجنبية	٤٦٠
الفهـــرس	٤٦٧

تصويب الخطـــأ

" ايجار ملك الغير ، دراسة مقارنة فى الفقه الاسلامى والقانونين المدنيين المصـــرى والفرنســـى

الصفحة	السطر	الخطـــأ	الصـــواب
أ	١		
ب	٢	تغـــزوا	تغـــزو
جـ	١٤	اختـــرت	استخـــرت
٣	٧	بينهـــم	بينهـــا
١٢	٦ هـ	او "زائـــد ، "	
١٨	٢٢	بينهـــم	بينهـــا
١٩	٣	منـــه	منـــذ
٢٠	٤	وفقهائـــه	وفقهـــاء ،
٢٠	١ هـ	حقـــا	حقا عينيـــا
٢٢	١٠	المستأجـــر	للمستأجـــر
٢٣	٢	بينهـــم	بينهـــا
٢٨	٤	،	؟
٢٩	٢ هـ	كتاب المرشد الحيـــران	كتاب مرشد الحيـــران
٣٣	١١	لا يجيـــز	لا يجبـــر
٣٥	٢	للالتزامـــات	لالتزامـــات
٣٥	٧	على الفقـــه	على الفقيـــه
٣٥	٢١	التزام	التزامـــا
٣٦	٨	حق شخصـــى	حقا شخصيـــا
٣٦	٩	أن	أى
٣٧	٧	منهـــم	منهـــا
٣٧	١ هـ	المستأجـــر	للمستأجـــر

الصفحة	السطر	الخطأ	الصواب
٣٩	٣	المانع	الا لمانع
٥٠	١٥	أموال	أموالا
٥٢	٤	الاشباه	الأشياء
٥٥	١٦	بودرى كانتينيرى	بودرى لا كانتينيرى
٥٨	١١	ممنوع	ممنوعا
٦٠	١	اللتان	اللذان
٦٤	١٨	شى مادى محسوس ومعين	شيئا ماديا محسوسا ومعنيا بالذات
٦٦	٩ ، ١٠	دين من الديون أو مبلغ	دينا من الديون أو مبلغا
٦٦	١٠	تقله	تغله
٦٧	١	دخل او مرتب	دخلا او مرتبا أو دخلا ثابتا .
٦٧	٧	ديـن	دينا
٦٨	١٥	فى ثلاثة مواد	فى ثلاث مواد
٦٨	١٦	فى اثنا عشر مادة	فى اثنتى عشرة مادة
٦٨	١٧	كلا	كل
٦٨	٢١	من حيث انقضائهما	انقضاؤهما
٧١	٤	منهم	منها
٧٥	٥	كلاهما	كليهما
٧٧	١	اقتضاء	اقتضاء
٧٧	٨	بينهم	بينها
٧٧	١٠	منهم	منها
٧٨	٣	ام	أو
٧٩	١٧	لهما	لها
٧٩	١ هـ	أنه	أن

الصفحة	السطر	الخطأ	الصواب
٨٠	٩	أوكلاهما	أوكليهما
٨١	١٢	بينهم	بينها
٨١	١٤	بينهم	بينها
٨٢	٢١	تؤل	تؤول
٨٣	٣	حتى وفاته	حتى بعد وفاته
٨٣	١٧	دين	دينا
٨٤	٨	سقط منها	فالحكم كما يلى :
٨٤	٩	أما	فمن
٨٥	١٢	كلا منهم	كلا منهما
٨٥	١٥	عقد	عقدا
٨٧	١٩	اجراء	اجراؤه
٨٨	٣	وجها	وجهيا
٩٣	٢ ، ٣	مكرر لفظ المنتفع يخلف المالك	
٩٥	١٢	أنهم	أنها تشترك
٩٥	١٨	التى	الى
٩٦	١٨	الموارث	الوارث
١٠٠	٥	قابل	قابلا
١٠٣	٩ هـ	صنف	صنفا
١٠٣	٢٣هـ	وما اشبهه	وما أشبه
١٠٥	٣ هـ	أو عينا	أو عين
١١٤	٦	بسيطا	بسيط
١٢١	١٠	بينهم	بينها
١٢١	١١	منهم	منها

الصفحة	السطر	الخطأ	الصواب
١٢١	١٤	منهـــم	منهـــا
١٢٥	١	٠	؟
١٢٨	٢٥ هـ	المتجـــدر	المتجـــر
١٢٩	١٤	العينـــه	المعينة
١٣٣	١٢	هلال	هـــلاك
١٣٧	٨	٠	؟
١٣٧	١٧	٠	؟ بعد والدائن الحاجز
١٣٨	٢	أجـر	المستأجر
١٣٨	٧	بالذات	الذات
١٣٨	١١	ارتبـــاط	ارتباطا
١٤٧	٧	عقـــد	عقـدا
١٥١	١٢	مع	بيـع
١٧٣	١٦	التعاقديـــن	التعاقد
١٧٧	٢ هـ	لم يوجد تدرج	لم يوجد فيه تدرج
١٧٨	٦	٢١٣٣	١١٣٣
١٧٨	٦	١٣٠	١١١٠
١٧٨	١٧	ركتـــا	ركن
١٧٨	١٩	رضائـــه	رضاءه
١٨٠	٣	الصحيه	الصريحه
١٨٤	٨	يعتبو	يعبر
١٨٦	١٩	غير نافذ	غير النافذ
١٨٩	٩	بجزء	بجزاء
١٩٠	٤	يهـد	بهـــا
١٩١	١٦	الثلاث	الثلاثة

الصفحة	السطر	الخطأ	الصواب
١٩١	٢٠	منهـــا	منهمـــا
١٩٥	١٠	أو جزء	أو جـــزءا
١٩٥	٩ هـ	المالـــم	المالك
١٩٥	١٠هـ	العقود	المعقود عليـــه
١٩٦	١٢	أو جزء	أو جزءا
١٩٧	٢	العقود عليـــه	المعقود عليـــه
١٩٧	١٤	العقود عليـــه	المعقود عليـــه
١٩٨	٩	خالفـــا	خالفوا
٢٠٠	٦	باطل	باطـــلا
٢٠١	١٣	مالك	ملك
٢٠٢	١٣	يطلب	أن يطلب
٢٠٣	١	أو وجد ت	أو وجد ت
٢٠٥	٥	٥٩٩	١٥٩٩
٢٠٦	٣	المحكم	الحكم
٢٠٨	١٠	القضائين	القضاءين
٢٠٨	١٢	التزامات	الا التزامات
٢٠٩	٨	مقرر منذ البدائه	مقررا فيه منذ البدائة
٢١٠	١٢	أن كل شى ل	ان كل شىء
٢١٢	٦	للمالك	لمالك
٢١٢	٧	يعنى	مضى
٢١٤	٩	الذى أن يوسس	الذى يمكن أن يؤسس
٢١٤	٢١	ان يستند هذا القبول	ان يستند اثر هذا القبول
٢١٦	١٩	للتعاقد أو له ولاية	للمتعاقد أو لمن له ولاية
٢١٧	١٩	مؤجرين	مؤجرون
٢١٨	٢	.	؟

الصفحة	السطر	الخطـــأ	الصـــواب
٢١٨	٩	الا	لا
٢١٩	٥	بوجه	بوجهـــة
٢٢٠	٢	المنعقدين	المتعاقديـــن
٢٢٠	٥	القاضى	القانون
٢٢٠	١٠	فروقـــا	فروق
٢٢٥	٤	أتعهـــد	التعهـــد
٢٢٥	٤	قد هذه الصحة تقوم	قد تقوم هذه الصحة
٢٢٥	٧	استثناءا	استثناء
٢٢٨	١١	أجنبى	أجنبيـــا
٢٢٩	٣	التعهـــد	المتعهـــد
٢٣٢	١٢	صحيح	صحيحـــا
٢٣٧	١٦	ليست الكلام	كالكلام
٢٣٨	١	أنت	أذنت
٢٣٨	١٠	لهـــم	فهم
٢٣٩	٣	اشاره	اشـــارة
٢٤٠	٤	ين	بين
٢٤٠	٧	ين	بين
٢٤٢	٩	ومثل	ومثله
٢٤٢	١٠	يجب	وجب
٢٤٩	١٣	،	؟
٢٥٣	٣	كقبولـــه	كقبول
٢٥٣	١١	اقرار	اقرارا
٢٥٤	٢٠	لم يتاتى	لم يتأت

الصفحة	السطر	الخطأ	الصواب
٢٥٥	١٦	هو	هى
٢٥٩	١٢	تحقق	تتحقق
٢٦٤	٧	أو جزء	أو جزءا
٢٦٦	١٢	فى تلمذهب	فى المذهب
٢٦٨	٢	—	"لا" سقطت سهوا
٢٦٨	١٦	عشرة	عشر
٢٧١	١٩	جائز	جائزا
٢٧٢	١١	لكن	لكى يكون
٢٧٤	١١	بلا	بل
٢٧٧	٢	خلال	خلاف
٢٨٢	١	.	؟
٢٨٤	١	بحق	له
٢٨٨	١٢	كتـــا	كما سبق
٢٩٢	٢	المبيع	البيـــع
٢٩٢	١٨	مخاطبة	مخاطرة
٢٩٣	٢	الرفض	رفض الاقرار
٢٩٥	١	أوضاه	أوضاع
٣٠٢	٦	المعتدى	التعدى
٣٠٣	٣	يقين	بقيت
٣٠٤	١٦	يتنازل	يتناول
٣٠٦	١٥	علتـــه	غلته
٣٠٧	٦	نصمم	عمم
٣٠٧	١٦	وهى	وهو فى حالتين
٣١١	٢٠	لا آثارا	لآثاره
٣١٢	٤	الوفاة	الوفاء

الصفحة	السطر	الخطأ	الصواب
٣١٢	٥	التعويضاء	التعويضات
٣١٢	٧	وتحت	ونحن
٣١٤	٦	ذلك	مالك
٣١٦	١٥	نصا	أيضا
٣١٧	١٨	حين	حسن
٣٢٠	٨	بملك	لملك
٣٢٢	١٤	ما يتغرمه	ما يغرمه
٣٢٣	٤	الى	اليه
٣٢٣	١١	ويجد فى ذلك القانون	ويجد فى ذلك القائمون
٣٢٣	١٧	وتقليلا لانتشار	وتقليل انتشار
٣٢٤	٣	لمالك	للمالك
٣٢٤	٦	تجديد	تحتيد
٣٢٨	١٦	منها	عنها
٣٢٩	١٤	جميع	كجميع
٣٣٠	١٤	النحيم	نجيم
٣٣١	٤	وجهة	من وجه
٣٣٧	٢	المقرر	المقر
٣٤٣	٥	تسليم	من تسلم
٣٤٣	١٥	حقوق	الحقوق
٣٤٥	٧	لا يجيز	لا يجبر
٣٤٥	١٢	الوايتين	الروايتين
٣٦١	١٠	التعهد	المتعهد
٣٦١	١٣	متعهد	متعهدا
٣٦٧	٣	مختلف	مختلفا
٣٦٨	٦	الالتزامات	التزامات

نسخت وطبعت بشركة الطوبجى
لأعمال الآلات الكاتبة
والطباعة والتصوير العلمى
٣٦ شارع خيرت ـ لاظوغلى
القاهرة
ت ٣٢٠٨٩ ـ