

جامعة القاهرة

كلية الحقوق

التزام المؤجر بالضمان في القانونين المصري والأردني

رسالة لنيل درجة الدكتوراه

مقدمة من الباحث

أحمد علي خليف العويدي

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

مشرفاً ورئيساً

الأستاذ الدكتور/ محمد شكرى سرور

أستاذ القانون المدنى ووكيل كلية الحقوق الأسبق - جامعة القاهرة

عضواً

الأستاذ الدكتور/ عبد الرشيد مأمون

أستاذ القانون المدنى ووكيل كلية الحقوق الأسبق - جامعة القاهرة

عضواً

الأستاذة الدكتورة/ نبيلة رسلان

أستاذ القانون المدنى ووكيل كلية الحقوق الأسبق - جامعة طنطا



شكر وتقدير

في مستهل هذا البحث أحمد الله تعالى وأصلى وأسلم على رسوله الكريم عليه أفضل الصلاة وأتم التسليم .

وبعد

يسعدني ويشرفني أن أتقدم بكل معاني الشكر والوفاء والتقدير لأستاذي الفاضل العالم الجليل الأستاذ الدكتور محمد شكري سرور الذي تفضل وقبل الإشراف على هذه الرسالة، فكان لي نعم المعلم والموجه، وأرشدني إلى الأسلوب الصحيح للبحث العلمي، وأتاح لي خلال فترة إشرافه على الرسالة أن أغترف من بحر علمه الواسع، وتابعني في كافة خطوات هذا البحث مما كان له أكبر الأثر في نفسي للمضي قدماً في هذا الموضوع حتى خرج إلى النور، فادعوا الله أن يجزيه عني خير الجزاء وله مني جزيل الاحترام والتقدير .

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان للأستاذ الفاضل الأستاذ الدكتور عبد الرشيد مأمون لتفضله بقبول الاشتراك في لجنة المناقشة والحكم على هذه الرسالة.

وأقدم كذلك بخالص الشكر والتقدير والعرفان للأستاذة الفاضلة الأستاذة الدكتورة نبيلة رسلان لتفضلها بقبول الاشتراك في لجنة المناقشة والحكم على هذه الرسالة .

ويسرني أن أتقدم إلى شعب مصر الشقيق العزيز بالشكر والتقدير على ما وجدته من طيب حفاوة وحسن استقبال وإقامة طيبة خلال فترة دراستي .

والله ولي التوفيق .

إهداء

إلى روح والدي

تلبية لما كان يرجوه واستجابة لما كان يدعو

إلى والدي

بما صبرت .. وبما تحملت .

إلى زوجتي وأولادي : ثامر وباسل ودينا

ثمرة لجهود احتملوها ..

إلى إخواني وأخواتي

عرفانا بالتشجيع والمتابعة .

إلى كل من أسدى إلي يداً في هذا المشوار .

إلى جميع الأخوة والأصدقاء والأحبة .

إليهم جميعاً ، أهدى هذا الجهد المتواضع .

الباحث

مقدمة

أهمية البحث :

يُعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة في حياة الإنسان، ولا يكاد يوجد إنسان على وجه البسيطة إلا ويدخل في علاقة إيجارية، ويحتل عقد الإيجار مكانة مرموقة بين غيره من العقود، لما يمثله من أهمية اجتماعية واقتصادية وقانونية كبيرة، باعتباره يقع في مركز الصراع الاجتماعي بين مطالب المستأجرين الطامحين إلى الأمان والمقاومة من جانب الملاك، وهذا ما يجعل مهمة المشرع في التوفيق بين المصالح المتشابكة والمتضاربة مهمة صعبة .

ونظراً لما تقدم فإن المشرع أولى هذا العقد أهمية خاصة في مسعى منه لتحقيق أهدافه ، وإيجاد التوازن بين أطرافه، وتثبيت دعائم الاستقرار في المجتمع لينعم الناس بحياة آمنة مطمئنة في مساكنهم ومتاجرهم ومصادر رزقهم الأخرى، وفيما يحتاجون إليه من وسائل وآلات لا يتاح لهم بعضها إلا بالاستئجار .

ويتميز عقد الإيجار بكونه من العقود الممتدة، وهذا يتطلب أن لا يعكس صفو هذه العلاقة تعرض صادر من المؤجر أو بسببه، ليتمكن المستأجر من الانتفاع الهادئ المطمئن، كذلك فإن الانتفاع بالمأجور يستوجب أن يكون خالياً من العيوب، حتى يؤدي الغرض منه ويحقق الغاية المقصودة والمنفعة المطلوبة.

وتتجلى أهمية هذا البحث من الناحية النظرية، حيث يعتبر التزام المؤجر بالضمان - ضمان التعرض وضمان العيب - من المواضيع المهمة، لما يتضمنه من موضوعات ويثيره من تساؤلات، وهل القواعد

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة	٧
أهمية البحث	٧
منهج البحث	٨
خطة البحث	٨

الباب التمهيدى

مفهوم الضمان

الفصل الأول : تعريف الضمان	١٣
الفصل الثانى : التطور التاريخى للضمان	٢١
المبحث الأول : الضمان فى القانون الرومانى	٢٢
المبحث الثانى : الضمان فى قانون حمورابى	٢٩
المبحث الثالث : الضمان فى القانون المصرى الفرعونى	٣٣

القسم الأول

التزام المؤجر بالضمان فى ذاته

الباب الأول

التزام المؤجر بضمان التعرض

الفصل الأول : ضمان المؤجر لتعرضه الشخصى	٤١
---	----

المبحث الأول : مفهوم التعرض المادى والقانونى الصادر من	
المؤجر	٤٢
المطلب الأول : التعرض المادى	٤٢
المطلب الثانى : التعرض القانونى الصادر من المؤجر	٤٤
المبحث الثانى : شروط التعرض الشخصى	٥٧
المبحث الثالث : بعض صور التعرض الشخصى	٥٧
المطلب الأول : التغيير فى العين المؤجرة أو فى ملحقاتها ...	٨٢
المطلب الثانى : استعمال العين المؤجرة أو دخولها	٨٥
المطلب الثالث : مزاحمة المستأجر فى تجارته أو صناعته ...	٨٨
المطلب الرابع : التغيير فى عين مجاورة	٩١
الفصل الثانى : ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير	٩٥
المبحث الأول : التعرض القانونى الصادر من الغير	٩٥
المبحث الثانى : التعرض المادى الصادر من الغير	١٠٣
المبحث الثالث : بعض صور التعرض الصادر من الغير	١١٢
المطلب الأول : التعرض الصادر من مستأجر آخر لذات العين .	١١٣
المطلب الثانى : التعرض الصادر من جيران مستأجرين من	
مؤجر واحد	١٣٥
المطلب الثالث : التعرض الصادر من جار لا تربطه بالمؤجر	
رابطه إيجاب	١٤٢
المطلب الرابع : التعرض الصادر من جهة حكومية	١٤٧

الباب الثانى

التزام المؤجر بضمان العيب

- ١٦٧ الفصل الأول : ماهية العيب الموجب للضمان وتمييزه عن ما يختلط به
- ١٦٧ المبحث الأول : ماهية العيب الموجب للضمان
- ١٧٥ المبحث الثانى : تمييز ضمان العيب عن ما يختلط به من أنظمة قانونية
- ١٧٦ المطلب الأول : التمييز بين العيب والغلط
- ١٨٢ المطلب الثانى : التمييز بين العيب والإخلال بالانتفاع بعد الإيجار
- ١٨٥ المطلب الثالث : التمييز بين ضمان العيب والتزام المؤجر بالصيانة
- ١٨٨ المطلب الرابع : التمييز بين ضمان العيب والاستحقاق الجزئى .
- ١٨٩ المطلب الخامس : التمييز بين ضمان العيب والتدليس (التعزيز)
- ١٩٣ الفصل الثانى : شروط ضمان المؤجر للعيب
- المبحث الأول : أن يكون العيب آفة طارئة على الفطرة السليمة للعين
- ١٩٦ المبحث الثانى : أن لا يكون العيب حاصلًا نتيجة فعل المستأجر .
- ١٩٧ المبحث الثالث : أن يكون العيب قديماً
- ٢٠٠ المبحث الرابع : أن يكون العيب مؤثراً
- ٢٠٥ المبحث الخامس : أن يكون العيب خفياً
- ٢١٥ المبحث السادس : أن لا يكون المستأجر عالماً بالعيب

القسم الثانى

خصائص الالتزام بالضمان وأساسه القانونى وأثاره

الباب الأول

خصائص الالتزام بالضمان وأساسه القانونى

٢٢٧	.....	الفصل الأول : خصائص الالتزام بالضمان
٢٢٧	.....	المبحث الأول : مدى قابلية الالتزام بالضمان للانقسام
٢٣٦	.....	المبحث الثانى : الالتزام بالضمان التزام بغاية أم التزام بغاية
٢٣٨	.....	المبحث الثالث : الالتزام بالضمان التزام فوري أم التزام مستمر
٢٣٩	.....	الفصل الثانى : الأساس القانونى للالتزام بالضمان
٢٤٠	.....	المبحث الأول : نظرية السبب
٢٤٢	.....	المبحث الثانى : نظرية عدم التنفيذ
٢٤٤	.....	المبحث الثالث : المسؤولية العقدية كأساس للضمان

الباب الثانى

آثار الالتزام بالضمان

٢٥١	.....	الفصل الأول : جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان
٢٥١	.....	المبحث الأول : وسائل جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان
٢٥٤	.....	المطلب الأول : التنفيذ العيني
٢٦٣	.....	المطلب الثانى : إنقاص الأجرة
٢٦٩	.....	المطلب الثالث : الفسخ
٢٧٢	.....	المطلب الرابع : التعويض

٢٨٢	 المبحث الثانى : الاتفاق على تعديل أحكام الضمان
٢٩٣	 الفصل الثانى : دعوى الضمان
٢٩٣	 المبحث الأول : أشخاص دعوى الضمان
٢٩٨	 المبحث الثانى : نوعا دعوى الضمان
٣٠٨	 المبحث الثالث : الاختصاص بدعوى الضمان
٣١٢	 المبحث الرابع : مدة دعوى الضمان
٣١٧	 الخاتمة
٣٢٧	 قائمة المراجع
٣٤٧	 الفهرس
٣٥٢	 مستخلص الرسالة

مستخلص الرسالة

موضوع هذه الرسالة : "التزام المؤجر بالضمان في القانونين المصري والأردني".

وقد جاءت هذه الرسالة في قسمين يسبقهما باب تمهيدي .

ويتضمن الباب التمهيدي مفهوم الضمان ، حيث استعرضت تعريفه وتطوره التاريخي .

أما القسم الأول فيقع تحت عنوان "التزام المؤجر بالضمان في ذاته"، وقد جاء في بابين ، الأول: "التزام المؤجر بضمان التعرض" ، والثاني: "التزام المؤجر بضمان العيب".

أما القسم الثاني فيقع تحت عنوان: "خصائص الالتزام بالضمان وأساسه القانوني وآثاره"، وقد جاء في بابين، الأول: "خصائص الالتزام بالضمان وأساسه القانوني"، والثاني: "آثار الالتزام بالضمان".

بسم الله الرحمن الرحيم
أشكر الله تعالى على ما هداني لهذا
العمل