

جامعة القاهرة
كلية الحقوق

فسخ الإيجار لإساءة استعمال العين المؤجرة في القواعد العامة والتشريعات الخاصة

رسالة للحصول على درجة دكتور في الحقوق
من كلية الحقوق جامعة القاهرة
مقدم من: رمضان محمد عبد العال
حدد للمناقشة يوم / / ١٩

لجنة الحكم على الرسالة

رئيساً / الأستاذ الدكتور / جميل الشرفاوى
أستاذ القانون المدنى بمحقوق القاهرة
المشرف على الرسالة

الأستاذ الدكتور / حسام الدين كامل الأهوانى
أستاذ القانون المدنى بمحقوق عين شمس
الأستاذ الدكتور / نزيه محمد الصادق المهدى
أستاذ ورئيس قسم القانون المدنى بمحقوق القاهرة
عضوين {

القاهرة ١٩٩٠

سَلَامٌ لَّهِ عَنِ الْعَالَمِ

رَبَّنَا افْتَحْ بَيْنَنَا وَبَيْنَ قَوْمِنَا
بِالْحَقِّ وَأَنْتَ خَيْرُ
الْفَاتِحِينَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

(الآيَةُ ٨٩ مِنْ سُورَةِ الْأَعْرَافِ)

إهداء

إلى

أبي بكرٍ الصديق

كلمة شكر

يسعدني أن أقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان
لأستاذي الجليل الأستاذ الدكتور / جميل الشرفاوي
الذي تفعل بيارته بالإشراف على هذه الرسالة وقدم بإخلاص كل عون
واعطى من وقته وجهده بلا حدود وكانت توجيهاته نبهاً أرسر على
ضوئه في رحلتي مع هذه الرسالة فقد فتح لي قلبه الكبير وأفاض علي من بحر
علمه الزاخر وأثار سبيلتي بفكره الثاقب مما كان له عظيم الأثر في ظهورها بهذه
الصورة ، ولا يعني في هذا المقام إلا أن أرفع الله العلى القدير
أن يديم عليه الصحة وأن يمد في عمره ليكون روماناً خراً لنا ولطلاب
العلم الباعثين عن الحق ، فقيراً ومربياً وعالمنا من أعلام القانون
وفقه الله وسدد خطاه وأثابته وجزاه الله عن خير الجزاء
كما أقدم بخالص شكري وحمي تقديري للأستاذين الجليلين عظمى
لجنة المناقشة والحكم على الرسالة
الأستاذ الدكتور / حسام الأنهواني . الأستاذ الدكتور / نزيه المهدي
على تفضلهما بقبول الأثر في مناقشة هذه الرسالة والحكم
عليها . فترت الرسالة بهما . وأزدادت قيمة ونزاهة ...

فجزى الله الجميع عن خير الجزاء ، وجعل هذا العمل
المؤرخ مضيئاً في صحائف الأعمال

مقدمة

١ - موضوع الرسالة وأهميته

إن القانون عرضة للتطور ، وذلك لأن القانون فى صورته الكاملة ، استجابة لحاجات المجتمع ، ومادام المجتمع فى نشاط مستمر ، وتقدم مطرد ، فإن ذلك يودى إلى تغيير الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للحياة ، وخلق مشكلات جديدة. قد لايفى القانون القائم بحلها مما يستدعى تعديل القواعد القانونية المعمول بها واستحداث قواعد قانونية تتمشى مع الأوضاع الجديدة .

ويلاحظ أن تطور القانون الخاص ازداد ازدياداً هائلاً، ويرجع ذلك الى أن علاقات التعامل بين الأفراد تحتاج الى تنظيم يطابق تطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية فى العصور الحديثة ، مما يفسر ظاهرة كثرة التشريعات التى صدرت فى مختلف الدول المتقدمة لمواجهة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية ، خصوصاً فى القرن العشرين والتى اختلفت عن الأوضاع الاقتصادية ، والاجتماعية التى كانت سائدة فى الماضى . وتبين لرجال القانون أن المبادئ القانونية التى ينادى بها المذهب الفردى لا تفى بحماية الفرد وأن مبدأ حرية التعاقد الذى يقوم عليه هذا المذهب الفردى لم يعد أساساً لعدالة التعامل فى جميع الاحوال ، بل أصبح يودى فى كثير من الاحيان الى أن يستغل الطرف القوى فى العقد الطرف الضعيف وأن يملأ عليه ارادته .

ولذا لم يكن بد من تدخل المشرع فى العلاقات التعاقدية بين الأفراد فى معاملات كثيرة ظهرت الحاجة فيها الى هذا التدخل كعلاقة المؤجر والمستأجر ، والعامل وصاحب العمل ، وغيرهما من المتعاقدين ، لضمان العدالة فى ترتيب التزامات الطرفين المتقابلة ، وتحقيق التوفيق بين مراكز طرفيها ، ولو بفرض الاحكام

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	٩
الباب التمهيدى	١٧
الفصل الاول : تعريف عقد الايجار وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود.....	١٩
المبحث الاول : تعريف عقد الايجار وخصائصه	٢١
المبحث الثانى : تمييز عقد الايجار عن غيره من العقود.....	٣٠
الفصل الثانى : التطور التاريخى لعقد الايجار.....	٤٧
المبحث الاول : عقد الايجار فى القانون الرومانسى	٤٩
المبحث الثانى : عقد الايجار فى اللقه الاسلامى	٥٥
المبحث الثالث : عقد الايجار فى القانون الفرنسى ...	٦١
المبحث الرابع : عقد الايجار فى القانون المصرى	٧٤
الفصل الثالث : تعريف الفسخ وأساسه وتمييزه عن غيره من النظم القانونية.....	٨١
القسم الأول	
اساءة استعمال العين المؤجرة فى القواعد العامة.....	٩٩
الباب الاول : حالات اساءة استعمال العين المؤجرة فى القواعد العامة	١٠٣
الفصل الاول : التغيير فى استعمال العين المؤجرة.....	١٠٥
المبحث الاول : تغيير الاستعمال المتفق عليه فى العقد.....	١٠٦
المبحث الثانى : ترك العين دون استعمال	١٢٣
الفصل الثانى : احداث تعديلات فى العين المؤجرة.....	١٢٩
المبحث الاول : احداث المستأجر تغييرات بالعين المؤجرة.....	١٣٠
المبحث الثانى : اخلال المستأجر بعض الاجهزة فى المؤجرة.....	١٣٩
الفصل الثالث : اخلال المستأجر بسلامة العين المؤجرة.....	١٤٥
المبحث الاول : مقدار عناية المستأجر بالعين المؤجرة	١٤٦
المبحث الثانى : هلاك أو تلف العين المؤجرة بفعل المستأجر.....	١٥٩

الموضوع

الصفحة

١٦٩	المبحث الثالث : حريق العين المؤجرة.....
	لبات الثانى : الجزء المترب على اساءة استعمال المستأجر
١٨٨	للعين المؤجرة وتأصيل مسئولية المستأجر..
	الفصل الاول : الجزء المترب على اساءة استعمال
١٨٩	المستأجر للعين المؤجرة.....
١٩٠	المبحث الاول : التنفيذ العيني
٢٠٣	المبحث الثانى : فسخ الايجار.....
٢١١	المبحث الثالث : حق المؤجر فى التعويض
	الفصل الثانى : تأصيل مسئولية المستأجر عن اساءة
٢٢٣	استعمال العين المؤجرة.....
٢٢٤	المبحث الاول : نظرية التعسف فى استعمال الحق..
٢٤١	المبحث الثانى : نظرية تحمل التبعة.....
٢٥٠	المبحث الثالث : المسئولية عن التقصير العقدى

القسم الثانى

٢٦٧	اساءة استعمال العين المؤجرة فى التشريعات الخاصة
٢٧٥	الباب الأول نطاق تطبيق التشريعات الخاصة.....
٢٧٧	الفصل الاول : نطاق تطبيق قوانين ايجار الاماكن.....
	المبحث الاول : الاماكن التى تسرى عليها قوانين
٢٧٨	ايجار الاماكن.....
	المبحث الثانى : الاماكن التى لا تسرى عليها قوانين
٢٨٨	ايجار الاماكن
٢٩٩	الفصل الثانى : نطاق تطبيق قوانين ايجار الزراعى
	المبحث الاول : الاراضى التى تسرى عليها قوانين
٣٠٠	الزراعة.....
	المبحث الثانى : الاراضى التى لا تسرى عليها
٣٠٥	قوانين الزراعة.....
٣١٥	الفصل الثالث : التنازع الزمنى بين التشريعات الخاصة..
	الباب الثانى : الاخلاء لاساءة استعمال العين المؤجرة فى
٣٢٥	التشريعات الخاصة.....
	الفصل الاول : الاخلاء لاساءة الاستعمال فى قوانين ايجار
٣٢٧	الاماكن

المفحة

الموضوع

٣٢٨	المبحث الاول : مخالفة المستأجر شروط الايجار المعقولة
	المبحث الثاني : استعمال العين المؤجرة بطريقة تضر
٣٤٦	بمصلحة المؤجرة.....
	المبحث الثالث : استعمال المستأجر المكان المؤجر
	أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة
	للراحة أو ضاره بسلامة المبنى أو بالصحة
	العامة أو في اغراض منافية للأداب العامة
٣٦٠	إذا ثبت ذلك بحكم قضائي نهائى.....
	المبحث الرابع : استعراض اتجاه المشرع نحو التضييق
	من اسباب الاخلاء لاساءة استعمال العين
٣٧٨	المؤجرة فى التشريعات المتوالية.....
٣٩٣	الفصل الثانى : الاخلاء لاساءة الاستعمال فى قوانين الزراعة...
	المبحث الاول : عدم استغلال الارض وفقا لمقتضىات
٣٩٤	الاستغلال المألوف.....
	المبحث الثانى : تجريف الارض الزراعية ونقل التربة
٤٠٦	منها.....
٤١٤	المبحث الثالث : تبوير الارض الزراعية والبناء عليها
٤٢٠	خاتمة:.....
٤٢٧	المراجع :
٤٤٧	الفهرس:

*** تصويب الاخطاء ***

الخطأ	المصواب	الصفحة	السطر
جميع	جميل	٣٥	هامش
مسكوفى	مسكونى	٣٩	هامش
لرب	لرى	٧٧	١٧
ملكه	مهلكه	٩٦	٣
العقار	العطار	٢٨٤	هامش
ووقعها	ووقعها	٣١١	٥
سمح	سمح	٣٣٣	٦
اللقه	اللقه	٤٤٧	١٠
فى المؤجره	فى العين	٤٤٧	٢٦
المؤجرة	المؤجرة		
الشائل	انثالث	٤٤٩	٤