

٢١٥/٢

~~٢١٥~~

٢١٥/٢
٢١٥

٢١٥
٢١٥



T02-01158

ميعاد المناقشة يوم الإثنين
٩/٢٦ في تمام الساعة الثامنة
مساءً

جامعة الدول العربية
المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم
معهد البحوث والدراسات العربية
قسم الدراسات القانونية

٩٨٥
عربي

٩٧٣
عربي

رسالة ماجستير في الدراسات القانونية بعنوان
التزامات المؤجر والمستأجر في القانون الكويتي
دراسة مقارنة

مقدمة من الباحث

صالح طريقي مرزوق فهد السعيد

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

- | | |
|--------------------|--|
| (رئيساً ومشرفاً) | ١. الأستاذ الدكتور/ نزيه محمد الصادق المهدي
أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق — جامعة القاهرة |
| (عضواً) | ٢. الأستاذ الدكتور/ عبد الرشيد مأمون
أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة |
| (عضواً) | ٣. الأستاذ الدكتور/ محمود عبد الرحمن
وكيل كلية الحقوق جامعة القاهرة وأستاذ القانون المدني |

القاهرة

٢٠٠٥

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(رَبَّنَا عَلَيْكَ تَوَكَّلْنَا وَإِلَيْكَ أَنَبْنَا وَإِلَيْكَ الْمَصِيرُ)

[صورة الممتحنة الآية رقم ٣]

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

شكر وتقدير

أتقدم بأسمى آيات الثناء والامتنان إلى :-

الأستاذ الدكتور/ نزيه محمد الصادق المهدي .

المشرف على هذه الرسالة لما أحاطني به من فيض علمه وكرمه
تواضعه ، ومكارم أخلاقه ، فكان لتوجيهاته وملاحظاته ، الفضل في
استكمال دراستي .

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى كل من :

- الأستاذ الدكتور / عبد الرشيد مأمون

- الأستاذ الدكتور / محمود عبد الرحمن

وذلك لتفضلهما بقبول المشاركة في لجنة التحكيم والمناقشة رغم عظم
التزاماتهما ومسئولياتهما ووقتتهما الثمين أثابهم الله خير ثواب .

إهداء

إلى جميع أفراد أسرتي

المقدمة

عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم^(١).

و عقد الإيجار يعتبر من أهم العقود المسماة أهمية في المجتمع ، إن لم يكن أهمها جميعاً ، لأنه أكثرها تداولاً حيث لا يستغني أحد عن مباشرته ، و ترجع هذه الأهمية إلى أن عقد الإيجار يشبع لدى الإنسان حاجاته المتعددة اقتصادية كانت أم اجتماعية لأنه أداة تعاون و تنظيم للعلاقات المستمرة بين طبقتي الملاك و المستأجرين ، و كذلك لكونه يجعل منفعة الأشياء في متناول من هو في حاجة إليها و لا يرغب في شرائها إما لكونه يعجز عن الوفاء بثمنها و إما لحاجته المؤقتة إليها.

و هو بالنسبة للمؤجر يعتبر وسيلة مضمونة و مريحة إلى حد بعيد لاستثمار الأشياء المملوكة له دون أن تخرج عن ملكيته^(٢).

و لعقد الإيجار أهمية قانونية حيث أنه من عقود المدة^(٣) ، التي يستغرق تنفيذه مدة من الزمن قد تطول أو تقصر حسب ظروف الحال ، لذلك فهو عرضه لأن تتور المنازعات و يحتدم الخلاف حوله بين أطراف العلاقة ، و هي تبقى بينهما ما دام العقد مستمراً لم ينته لسبب أو لآخر ، و هذا ما يفسر كون الدعاوى الإيجارية التي ترفع أمام المحاكم هي من أكثر الدعاوى عدداً.

و يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود ارتباطاً بالواقع الاقتصادي و الاجتماعي للدولة ، لذا فقد اهتمت به تشريعات الدول المختلفة و نظمت أحكامه تنظيمًا دقيقاً و شاملاً ،

(١) المادة ٥٦١ من القانون المدني الكويتي.

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ، عقد الإيجار / الأحكام العامة ، الجزء الأول ، ص ٦-٧ ؛ محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، ١٩٦٧ ، فقرة ١ .

(٣) انظر في تفاصيل هذا الموضوع ، عبد الحي حجازي ، عقد المدة ، أو العقد المستمر و الدوري التنفيذ ، رسالة دكتوراه ، القاهرة ، ١٩٥٠ .

لإقامة التوازن بين مصلحة المؤجر و مصلحة المستأجر ، مراعية في ذلك الأسس الاقتصادية التي تعتمد عليها الدولة ، و قواعد العدالة الاجتماعية^(١) دون الإجحاف بالمستأجر ، و في الوقت نفسه ، دون الإضرار بمصلحة المؤجر حتى لا يستبد أحدهما بالآخر.

و إذا كان الإيجار قد احتل المكانة الأولى من الأهمية في الدول الأخرى ، فإن المشرع الكويتي قد أولاه عناية بالغة ، مما جعل الكويت في مقدمة تلك الدول.

و لقد ظلت مجلة الأحكام العدلية^(٢) ، هي التي تحكم عقد الإيجار ، و تستغل وحدها في تنظيمه ، ثم صدر أول قانون خاص بالإيجار في ٢٧ سبتمبر ١٩٥٤ م ، و الذي عدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٣ م ، و قد ألغى هذا القانون و حل محله القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ م ، ثم صدر القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ م بدلاً بعض نصوص القانون السابق ، و كانت دوافع المشرع وقتذاك إرتفاع أسعار إيجار العقارات نتيجة التطورات الاقتصادية و ما صاحبها من إختلال العرض و الطلب.

ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ م نظماً لأحكام تأجير العقارات ، و مسائراً للواقع الاقتصادي و الاجتماعي الجديد في الكويت و يكفل إلى حد بعيد تحقيق التوازن بين المؤجر و المستأجر.

و لقد روعي في إعداد هذا القانون المحافظة على الأحكام التي وردت في القانون رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٧١ م و التي لم تدع ثمة حاجة إلى تعديلها أو تبديلها ، و ذلك رغبة من المشرع في المحافظة على الاستقرار التشريعي في البلاد^(٣).

(١) وفي هذا المعنى نصت المادة ٢٢ من الدستور الكويتي على أن ينظم القانون على أسس اقتصادية مع مراعاة قواعد العدالة الاجتماعية و العلاقة بين العمال و أصحاب الأعمال ، و علاقة ملاك العقارات بمستأجريها.

(٢) انظر الكتاب الثاني من المجلة ، و يشمل على أحكام عقد الإيجار ، في المواد ٤٠٤-٦١١.

(٣) بدر جاسم اليعقوب ، عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني و قانون إيجار العقارات، ص ١٠.

الفهرس

الدمية

فصل تمهيدي : تحديد مفهوم عقد الإيجار

المبحث الأول : تعريف عقد الإيجار .

المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار .

المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار

المبحث الثاني : تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود .

المبحث الثالث : نطاق تطبيق القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ و تعديلاته

المطلب الأول : وجود عقد الإيجار .

الفرع الأول : القاعدة العامة.

الفرع الثاني : استثناءات :

المطلب الثاني : أن تكون العين المؤجرة عقاراً .

الفرع الأول : الأصل العام .

الفرع الثاني : إستثناءات .

الفصل الأول : التزامات المؤجر

المبحث الأول : الالتزام بتسليم المأجور

المطلب الأول : محل التسليم

المطلب الثاني : كيفية التسليم

المطلب الثالث : زمان ومكان التسليم ونفقاته .

المطلب الرابع : جزاء الإخلال بالتسليم .

المبحث الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة .

المطلب الأول : مضمون الالتزام بالصيانة .

المطلب الثاني : جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة .

المطلب الثالث : حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين

المبحث الثالث : التزام المؤجر بضمان الانتفاع .

المطلب الأول : ضمان التعرض .

الفرع الأول : ضمان التعرض الشخصي .

الفرع الثاني : ضمان التعرض الصادر من الغير .

المطلب الثاني : ضمان العيوب الخفية .

الفرع الأول : مضمون الإلتزام بضمان العيوب الخفية وجزء مخالفته .

الفرع الثاني : مدى الحاجة إلى الإلتزام بضمان العيوب الخفية .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر

المبحث الأول : التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة .

المطلب الأول : أحكام الإلتزام بالوفاء بالأجرة

المطلب الثاني : جزاء الإخلال بالإلتزام بدفع الأجرة .

المطلب الثالث : ضمانات الوفاء بالأجرة .

الفرع الأول : ضمانات المؤجر بوصفه دائناً عادياً .

الفرع الثاني : ضمانات المؤجر بوصفه دائناً في عقد الإيجار .

المبحث الثاني : التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغيير

فيها والمحافظة عليها .

المطلب الأول : التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له .

المطلب الثاني : التزام المستأجر بعدم التغيير في العين المؤجرة .

المطلب الثالث : التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة .

المبحث الثالث : الإلتزام برد العين حين انتهاء الإيجار .

المطلب الأول : الحالة التي يجب رد العين المؤجرة عليها .

المطلب الثاني : حكم الزيادة التي يجريها المستأجر في العين المؤجرة .

المطلب الثالث : جزاء الإخلال بالإلتزام برد العين المؤجرة .

الخاتمة .

قائمة المراجع .