المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم
معهد البحوث والدراسات العربية
قسم البحوث والدراسات القانونية

إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون اليمني

"دراسة مقارنة بالقانون المصري"

رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون

من الباحث

عبد الباسط محمد حسين الاصبحي

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

أ. د عاطف عبد الحميد حسن	مشرفاً ورئيساً
أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الدراسات العليا والبحوث - جامعة عين شمس (سابقاً)	
أ. د/ محمد محي الدين إبراهيم سليم	عضواً
أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق - جامعة المنوفية (سابقاً)	
أ. د/ فيصل زكي عبد الواحد	عضواً
أستاذ ورئيس قسم القانون المدني سابقاً - كلية الحقوق - جامعة عين شمس	

٢٠١٤-٢٠١٥م

T02-01215

إهداء الى مكتبة كلية الحقوق
جامعة القاهرة

المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم
معهد البحوث والدراسات العربية
قسم البحوث والدراسات القانونية

إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون اليمني

"دراسة مقارنة بالقانون المصري"

رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون

من الباحث

عبد الباسط محمد حسين الأعجم

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

أ. د/ عاطف عبد الحميد حسن — **مشرفاً ورئيساً**

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق للدراسات العليا والبحوث – جامعة عين شمس (سابقا)

أ. د/ محمد محي الدين إبراهيم سليم — **عضواً**

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق – جامعة المنوفية (سابقا)

أ. د/ فيصل زكي عبد الواحد — **عضواً**

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني سابقاً – كلية الحقوق – جامعة عين شمس

٢٠١٤-٢٠١٥م

المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم

معهد البحوث والدراسات العربية

قسم البحوث والدراسات القانونية

القاهرة

قرار لجنة المناقشة والحكم

بخصوص رسالة الماجستير المقدمة من الباحث

عبد الباسط محمد حسين الأعجم

والتي بعنوان

إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون اليمني

"دراسة مقارنة بالقانون المصري"

وقد وافق السيد الأستاذ الدكتور/مدير معهد البحوث والدراسات العربية على تشكيل لجنة المناقشة على الرسالة الموسومة أعلاه على النحو الآتي:

أ. د/ عاطف عبد الحميد حسن — **مشرفاً ورئيساً**

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق للدراسات العليا والبحوث - جامعة عين شمس (سابقا)

أ. د/ محمد محي الدين إبراهيم سليم — **عضواً**

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق - جامعة المنوفية (سابقا)

أ. د/ فيصل زكي عبد الواحد — **عضواً**

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني سابقاً - كلية الحقوق - جامعة عين شمس

وبعد المناقشة العلنية في مقر المعهد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٩ والتي استمرت من الساعة الخامسة مساءً وحتى السادسة والنصف، فقد قررت اللجنة بالإجماع منح الباحث عبد الباسط محمد الأعجم - درجة الماجستير - في الدراسات القانونية - بتقدير جيد جداً.

بسم الله الرحمن الرحيم

(وَأَنزَلَ اللَّهُ عَلَيْكَ الكِتَابَ وَالْحِكْمَةَ وَعَلَّمَكَ مَا لَمْ تَكُن تَعْلَمُ وَكَانَ فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكَ عَظِيماً)

صدق الله العظيم

سورة النساء آية (١١٣)

الإهداء

"بسم الله الرحمن الرحيم"

والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى روح والدي الطاهرة أدعو الله أن يتغمده بفسيح جناته ،
وأن يجعل مثواه الفردوس الأعلى.

إلى عمي الغالي (صلاح الأعجم) حفظه الله وأطال في
عمره

وإلى أمي الحنونة التي سهرت علي وأهدتني روحي
وحياتي.

وإلى إخوتي وأخواتي، وأقربائي وأصدقائي.

وإلى زوجتي الحبيبة وابنتي (فاتن - ليان)

أهدي بحثي هذا المتواضع

وأدعو الله أن يستفيد منه طلاب العلم وعامة الناس.

الباحث

عبد الباسط محمد حسين الأعجم

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى وآله الطاهرين وصاحبته الراشدين ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

إما بعد.

اتقدم بكل معاني الشكر والثناء والتقدير لأستاذي الجليل الأستاذ الدكتور / **عاطف عبد الحميد حسن** أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق للدراسات العليا والبحوث سابقاً – جامعة عين شمس على تكرمه وتفضله بقبول الإشراف على هذه الرسالة وعلى ما تفضل به علي من علمه وجهده ووقته وتوجيهاته، التى كان لها بعد توفيق الله تعالى أبلغ الأثر فى إثراء هذا الجهد المتواضع، ولا أملك أمام أخلاقه الرفيعة وصفاته الحميدة وتواضعه الجم الذى لن توفيه حقه كلمات الشكر ولا مفردات الثناء إلا أن أقول جزاك الله عني وعن طلبة العلم خير الجزاء.

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى سعادة الأستاذ الدكتور / **محمد محيى الدين إبراهيم سليم** أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق سابقاً – جامعة المنوفية، على قبوله الإشراف فى الحكم على هذه الرسالة، كما أقدر له بكل تقدير وإمتنان لتحمله عناء قراءة هذه الرسالة وتقديم النصح والإرشاد.

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى سعادة الأستاذ الدكتور / **فيصل زكي عبد الواحد** أستاذ ورئيس قسم القانون المدني سابقاً – كلية الحقوق جامعة عين شمس على قبوله الاشتراك والحكم على هذه الرسالة، كما أقدر له بكل تقدير وإمتنان تحمله لعناء قراءة هذه الرسالة وتقديم النصح والإرشاد.

الباحث

مقدمـــــة:

الحمد لله الذي خلق فسوى، والذي قدر فهدى، والذي أخرج المرعى فجعله غثاء أحوى، والصلاة والسلام على سيد البشرية وأستاذ الإنسانية محمد بن عبد الله النبي الأمي، الذي خصه الله بشرع فيه السعادة التامة والنعمة الكاملة، وأنزل عليه كتاباً أحكمت آياته، ثم فصلت من لدن حكيم خبير، فأخرج الناس من الظلمات إلى النور ومن الضلالة إلى الهدى وعلى آله وأصحابه، ومن سلك طـــريقهم واتبـــع سننهم إلى يوم الدين ... وبعد،

فإن للإنسان حاجات لابد من اتباعها حتى يتمكن من العيش بصورة تليـــق بآدميته، فالله سبحانه وتعالى خلق الحياة، وأراد لها النمو والاستمرار وخلق الناس في هذه الحياة متفاوتين في أرزاقهم وأعمالهم كل على حسب دوره فيها، مكمـــلاً لعطاء غيره، فاقتضت حكمته سبحانه وتعالى ذلك حتى تقوم الحياة كمـــا أراد الله، إذ لو كانوا متساوين في الأرزاق والعطاء لتفرق الناس وتشتتوا ولما أمكن أن تقوم الحياة على وجه الأرض بهذه الصورة من التعاون والتناغم، ولقيت أعمال كثيـــرة لا تجد من يستطيع القيام بها ولوجدت ثروات كثيرة لا يتمكن أصحابها من الانتفاع بها.

ومن هنا كان لابد من وجود من يملك ومن لا يملك، خادم ومخدوم، عامل ورب العمل، حق ومستحق له، مؤجر ومستأجر ولهذا قدَّر الله سبحانه وتعالى عدم قدرة الإنسان على الاستقلال بنفسه والعيش بمفرده فلم يمنحه كل ما يلزمـــه مـــن مسكن وملبس ووسائل انتقال.... الخ ليتحقق له ذلك الاستقلال، بل خلق لكل إنسان مهما عظمت ثرواته حاجات متعددة تحتم عليه أن يتعامل مع غيره كـــي تتكامـــل مطالب الجميع وحاجاتهم.

وتعد العقود بصفة عامة وسيلة ناجحة لتمكين الإنسان من الحصول علـــى احتياجاته ومن بين هذه العقود، عقد الإيجار المدرج ضمن العقود الـــواردة علـــى الانتفاع بما له من حضور دائم ومستمر في حياتنا اليومية.

الفهـــــرس

الموضـــــــــــــــوع	الصفحة
المقدمة	١
المبحث التمهيدي:	٧
المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار وبيان خصائصه.	٧
الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار.	٨
الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار.	١١
المطلب الثاني : تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود	١٧
المطلب الثالث : أركان عقد الإيجار.	٣١
الفرع الأول: الرضا.	٣٢
الفرع الثاني: المحل	٣٨
الفرع الثالث: السبب	٥٣
الفصل الأول : إنهاء عقد الإيجار.	٥٦
المبحث الأول : انتهاء الإيجار بانتهاء المدة.	٥٨
المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها من الطرفين.	٥٨
الفرع الأول: اتفاق المتعاقدين على مدة ينتهي بانتهائها العقد.	٥٩
الفرع الثاني: اتفاق المتعاقدين على مدة ينتهي بانتهائها العقد بشرط التنبيه بالإخلاء قبل انتهاء المدة بأجل محدد.	٦٥
الفرع الثالث: اتفاق المتعاقدين على مدة مقسمة إلى فترات معينة.	٦٨
المطلب الثاني: إنتهاء الإيجار بانتهاء المدة المحددة قانوناً.	٧٠
الفرع الأول: تحديد مدة العقد عند سكوت المتعاقدين على تحديدها.	٧٠
الفرع الثاني: التنبيه بالإخلاء.	٧٤

المطلب الثالث: التجديد الضمني للإيجار.	٨٣
الفرع الأول : ماهية التجديد الضمني.	٨٤
الفرع الثاني: آثار التجديد الضمني.	٩٤
المبحث الثاني: إنتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته.	١٠٨
المطلب الأول: أسباب انتهاء الإيجار المتعلقة بالعين المؤجرة.	١٠٨
الفرع الأول: هلاك العين المؤجرة.	١٠٨
الفرع الثاني: انتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر.	١٢٠
المطلب الثاني: أسباب انتهاء الإيجار المتعلقة بالمتعاقدين	١٣٩
الفرع الأول : المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ.	١٤١
الفرع الثاني: تطبيقات تشريعية مختلفة لإنهاء الإيجار بالعذر الطارئ.	١٥٠
الفصل الثاني : مفهوم وأسباب الضرورة الملجئة للسكن.	١٦٤
المبحث الأول : الضرورة الملجئة للسكن.	١٧١
المطلب الأول: تعريف الضرورة الملجئة للسكن وبيان شروطها.	١٧٢
الفرع الأول: تعريف الضرورة الملجئة للسكن.	١٧٢
الفرع الثاني: شروط الضرورة الملجئة للسكن.	١٧٤
الفرع الثالث: حكم الضرورة الملجئة في نص المادة (٧٥٥) مدني يمني والمادة الثالثة مدني مصري	١٨٦
المطلب الثاني: حالات الضرورة الملجئة للسكن.	١٩٢
الفرع الأول : التطبيقات التشريعية.	١٩٢
الفرع الثاني: التطبيقات القضائية.	٢٠١
المطلب الثالث: إجراءات طلب الإخلاء وآثاره	٢١٦
المبحث الثاني : أسباب الإخلاء.	٢٣٧
المطلب الأول : عدم الوفاء بالأجرة.	٢٤٠
المطلب الثاني : التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.	٢٥٦

المطلب الثالث : إساءة استعمال العين.	٢٧٦
المطلب الرابع : الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الأيلة للسقوط.	٢٨٧
الفرع الأول : الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط في القانون اليمني.	٢٨٧
الفرع الثاني : الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الأيلة للسقوط في القانون المصري.	٢٩٢
الفرع الثالث : آثار الحكم بالإخلاء.	٢٩٨
الخاتمة.	٣٠٥
قائمة المراجع.	٣١٤
الفهرس	٣٢١