

## الفصل الثالث

### طبيعة حق المستأجر والتصرف فيه

أختلف شراح القانون في طبيعة حق المستأجر (أي حقه في الانتفاع بالماجور) هل هو حق شخصي أو حق عيني ولكل رأى حججه وهذا الاختلاف أدى إلى سؤال آخر هو إمكانية المستأجر التصرف بهذا الحق للغير سواء بالتنازل عنه أو اسكان الغير أو الايجار من الباطن وسيوضح تفصيل ذلك من خلال المبحثين الآتيين:

### المبحث الأول

#### طبيعة حق المستأجر

السؤال الذي أثير هنا هو هل حق المستأجر شخصي أو حق عيني؟ فإذا كان حق شخصي يعني لا يستفاد منه المستأجر إلا بواسطة المؤجر فهو علاقة قانونية بين شخصين، أما إذا كان حق عيني فذلك يعني سلطة مباشرة للمستأجر على المأجور يستفاد منه بدون تدخل المؤجر وسيوضح تفصيل هذين الرأيين من خلال الآتي:-

حجج أنصار الحق العيني للمستأجر:-

- 1- استناداً إلى نص م (٧٨٦) من ق.م.ع التي تقضي بانه (إذا بيعت العين فان الاجارة اذا كانت ثابتة التاريخ قبل ثبوت تاري البيع نفذت في حق المشتري)
- 2- وهذا يعني ان حق المستأجر عيني، إذ له حق استيفاء منافع المأجور طوال مدة الايجار على الرغم من انتقال ملكيته للمشتري، وللمستأجر حق التمتع والمطالبة به اتجاه كل من انتقلت إليه الملكية شأنه شأن مالك حق المنفعة، فإذا كان حق المنتفع عينياً فلماذا لا يكون حق المستأجر كذلك.

3- إذا وقع تعرض من الغير للمستأجر في حيازته للمأجور، فإن المؤجر يضمن التعرض القانوني فقط ولا يضمن التعرض المادي، فيجب على المستأجر منع هذا التعرض فضلاً عن ذلك يلاحظ أن م(٧٥٥) من ق.م.ع أجازت للمستأجر رفع يد الغاصب للمأجور إذا كان بأمكانه ذلك وله حق رفع دعوى التعويض على هذا الغاصب وهذا يعني ان حق المستأجر هو حق عيني فلو كان حق المستأجر شخصياً لوجب عليه إبلاغ المؤجر وطلب وساطته لدفع هذا التعرض كما يحق للمستأجر رفع دعوى استرداد الحيازة، والتي هي مخصصة لحماية الحقوق العينية فكل ذلك يعتبر اعتراف من المشرع بأن حق المستأجر عيني.

الخلاصة // مهما أثير من نقاش وحجج حول طبيعة حق المستأجر ، فهو حق شخصي وهذا ما نصت عليه القوانين فلا يمكن الاستناد إلى الحجج أعلاه للقول بأن حق المستأجر عيني لأنه لا يتمكن من الانتفاع بالمأجور إلا بواسطة المؤجر وبهذا يختلف عن حق المنتفع الذي يخوله القانون حقاً عينياً على المال مباشرة دون وساطة، هذا من ناحية

أما من الناحية الأخرى لفإن م(٦٨) من ق.م.ع ذكرت الحقوق العينية الاصلية والتبعية حصراً دون أن تشير إلى حق المستأجر وإذا ذكرت حق الاجارة الطويلة فإنما المراد به حق المساطحة

وهو حق عيني يخول المستأجر اقامة بناء أو منشآت أخرى غير الغرس على أرض الغير بموجب عقد ايجار بين المستأجر وصاحب الارض ويجب تسجيل هذا الحق لدى دائرة التسجيل العقاري ولا يجوز أن تزيد مدته عن (٥٠) سنة.

يترتب على القول بأن حق المستأجر شخصي نتائج:

أ- يكون حقه منقول دائماً سواء أكان المأجور منقول أم عقار، لان المؤجر ملتزم بموجب عقد الايجار بتسليم المأجور وإجراء الاصلاحات الضرورية فيه ودفع التعرض القانوني الصادر عن الغير.

ب- لا يستطيع المستأجر رهن حقه رهناً تأمينياً لان حقه منقول والرهن التأميني يرد على عقار فقط.

ج- يثبت الاختصاص القضائي في دعاوى الايجار لمحكمة محل اقامة المدعى عليه حتى لو كان المأجور عقار.

د- لا يستطيع المستأجر دفع التعرض القانوني الصادر من الغير، بل يلجأ إلى المؤجر ويستثنى من ذلك حق المستأجر بدفع التعرض المادي فقط.

يلاحظ على قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ أنه جعل حق المستأجر يقرب من الحق العيني فمثلاً نص على حق المستأجر في شغل المأجور فترة من الزمن رغماً عن المؤجر فلا يحق للأخير طلب التخلية ويكون المستأجر حراً في البقاء او ترك المأجور برضاه أى لا يتمتع المؤجر بحق استرداد المأجور من حيازة المستأجر اذا لم يرغب الاخير في اخلاء ذلك المأجور .

## المبحث الثاني

### الايجار من الباطن والتنازل عنه

يجب التعرف على الايجار من الباطن والتنازل عنه في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار من خلال المطلبين الآتيين:-

### المطلب الأول

#### الايجار من الباطن والتنازل عنه في القانون المدني

لأن حق المستأجر حق شخصي فله التصرف به قانوناً بكافة انواع التصرفات كالتنازل عنه إلى الغير سواء تنازل عن مده الايجار كلها أو جزء منها وسواءً كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل ، ويحق للمستأجر تأجير حقه الشخصي على الغير فيصبح مرتبطاً باجرتين يكون في أحدهما مستأجراً وفي الأخرى مؤجر وللتفرقة بين التنازل عن الإيجار وبين الإيجار من الباطن ينظر إلى طبيعة هذا التصرف ، ففي الأول يوجد عقد أصلي بين المؤجر والمستأجر، أما في الثاني فيوجد عقد أصلي بين المؤجر والمستأجر وعقد ايجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ويترتب على هذه التفرقة نتائج:

١- من حيث أهلية المستأجر: يشترط لصحة التنازل عن الايجار تمتع المستأجر بأهلية التصرف، في حين تكفي تمتع المستأجر بأهلية الادارة لصحة الايجار من الباطن لأنه من أعمال الإدارة.

٢- من حيث شروط العقد: في التنازل عن الايجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل عن الايجار ، أما عند الايجار من الباطن يكون هناك عقدان لهذا تختلف شروط كل عقد عن العقد الآخر اي قد تختلف الشروط بين المؤجر والمستأجر عنه فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن .

٣- من حيث ثبوت امتياز المؤجر على منقولات المستأجر: في التنازل عن الايجار ليس للمستأجر (المتنازل) حق امتياز على ما يوجد في المأجور من منقولات عائدة للمتنازل له وله حق امتياز في الايجار من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن المودودة بالمأجور

٤- من حيث الاحتجاج بالتنازل عن الايجار من الباطن على الغير: يعتبر التنازل عن الايجار حواله حق من ناحية حقوق المستأجر وحواله دين من ناحية التزاماته فيطبق قواعد هاتين الحالتين وتطبيقاً على ذلك ينفذ التنازل عن الايجار بحق المؤجر من وقت اخضاره بالتنازل لان حواله الحق تعتبر نافذة بحق الغير منذ تاريخ الاعلان الرسمي أو التاريخ الثابت لقبول المدين، اما الايجار من الباطن فيخضع لاحكام عقد الايجار ومن ثم لاحاجة لاعلانه ويكفي لسريانه بحق الغير ان يكون ثابت التاريخ

٥- من حيث حق التأخير للمؤجر ذاته :يحق للمستأجر من الباطن تأجير المأجور للمؤجر ذاته ولا يحق للمتنازل عن الإيجار تأجيره للمؤجر ذاته فذلك يعد إقاله للإيجار الأصلي .

### **صعوبة تكيف تصرف المستأجر بحقه**

للتفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن أهمية كبيرة ولكن يصعب التفرقة بينهما خاصة بالنسبة للمتقاعدين فيجب علي المحكمة تحري قصد المتقاعدين من التصرف المطلوب هل هو تنازل عن الإيجار أو إيجار من الباطن وتعتمد في ذلك علي أمور هي :

١\_ كيفية دفع الأجرة :إذا إشتراط المتعاقد أن دفع أجرة بشكل إجمالي مقابل إنتفاع الغير بالمأجور طيلة مدة الإيجار أو ما تبقي منها فذلك يعد تنازل عن الإيجار . وإذا إشتراط دفع الأجرة علي شكل أقساط فذلك إيجار من الباطن .

٢\_ كيفية الإنتفاع بالمأجور :إذا تضمن العقد حق المستأجر بالإنتفاع بجزء بسيط من المأجور فذلك العقد هو تأجير من الباطن ،أما إذا تضمن العقد إنتفاع المستأجر بالمأجور كله أو جزء مهم فيه عقد تنازل عن الإيجار .

٣\_ نية المتقاعدين تتجه إلي التأجير من الباطن :غالباً ما تتجه نية المتقاعدين إلي التأجير من الباطن لأنه أقرب في اثاره إلي الإيجار الأصلي منه الى النزول عن الايجار .

