

محاضرات في

العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاوله)

إعداد الدكتور

زياد طارق جاسم

أستاذ القانون الخاص المساعد

2019-2018

طبيعة حق المستأجر

دار الخلاف حول طبيعة حق المستأجر بين كونه حق عيني وحق شخصي؟

الأصل أن حق المستأجر حق شخصي، إلا أن هناك من الفقهاء والقضاة الفرنسيين من ذهبوا إلى أن للمستأجر فضلاً عن الحق الشخصي حقاً عينياً على العين المؤجرة، وكانت حججهم الآتية: -

❖ حجتهم بأن العين إذا بيعت فإن الإجارة إذا كانت ثابتة التاريخ قبل البيع نفذت في حق المشتري وهذا القول يستند إلى نصوص المواد (1743 فرنس) و (604 مصري) و(786 عراقي) وهو ما يعني حق المستأجر في استيفاء منفعة المأجور طوال مدة العقد رغم انتقال ملكيتها للمشتري، وهنا يكون للمستأجر حق التتبع وله الاحتجاج على كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة.

رفض الفقه هذا القول لأن نفاذ حق المستأجر في مواجهة المالك الجديد ليس تطبيقاً لفكرة التتبع، بل استثناءً من مبدأ نسبية أثر العقد.

❖ إن للمستأجر أن يطلب وقف التعرض الصادر من الغير ورفع يد الغاصب استناداً للمادة (755) وله رفع دعوى التعويض على الغاصب، فإدام المشرع أعطى للمستأجر هذا الحق فهو إذن حق عيني ولو كان الحق شخصي لوجب على المستأجر مراجعة المؤجر لوقف التعرض.

المهم أن حق المستأجر حق شخصي على الرغم من هذه الحجج وهو ما ذهب إليه الفقه الحديث وكل ما ذكر من حجج لا يجوز اعتبارها قاطعة الدلالة على أن حق المستأجر حق عيني.

فالحق العيني سلطة مباشرة، والحق الشخصي رابطة ولا يمكن للمستأجر الحصول على المنفعة إلى بواسطة المؤجر، وحق المنتفع حق عيني يمكن الإفادة منه بدون واسطة.

كما أن المادة (68) ذكرت الحقوق العينية الأصلية والتبعية على سبيل الحصر ولم تذكر بينها حق المستأجر، وذكرت حق الإجارة الطويلة إلا أن العقد الذي يؤدي لنشوء هذه الإجارة هو من عقود المساطحة وهو حق عيني، وهو حق يخول صاحبة سلطات الحق العيني.

النتائج المترتبة على ترجيح الحق الشخصي للمستأجر: -

1- حق المستأجر يكون دائماً منقول سواء كان المأجور منقولاً أم عقاراً، لأن عقد الإيجار لا يلزم المؤجر بنقل ملكية المأجور للمستأجر، بل يقتصر على إزمائه بتسليم المأجور خالياً من الشواغل ويمكنه من الانتفاع به وفقاً للاتفاق.

لا يجوز للمستأجر رهن حقه رهناً تأمينياً لأن حق المستأجر منقول والرهن التأميني لا يرد إلا على العقار.

3- الاختصاص القضائي في دعاوى الإيجار يكون لمحكمة التي يوجد في دائرتها محل إقامة المدعي عليه ولو كان المأجور عقاراً.

4- لا يجوز للمستأجر عموماً أن يتقاضى باسمه الغير بل عليه أن يلجأ في ذلك للمؤجر ويستثنى من ذلك كما مر بنا حق المستأجر في مقاضاة الغير في حالة التعرض المادي.

ومع ذلك فإن صدور قوانين خاصة تعالج عقد الإيجار جعل من حق المستأجر يقترب من الحق العيني، خصوصاً في حالة الامتداد القانوني لمدة تزيد عن المدة المقررة في العقد، وكذلك عدم قابلية المستأجر إنهاء العقد إلا للأسباب التي بينها قانون الإيجار.