

التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية

دراسة تحليلية مقارنة

رسالة تقدم بها

جواد كاظم جواد سميسم

إلى مجلس كلية القانون - جامعة الموصل

وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه

في القانون الخاص

بإشراف

الأستاذ الدكتور عباس العبيودي

كلية القانون - جامعة الموصل

٢٠٠٦م

١٤٢٧هـ

توازن العلاقة القانونية في عقد الإيجار (دراسة تحليلية مقارنة)

مستخلص

هذه الدراسة تهدف إلى إظهار مدى توازن العلاقة القانونية الناشئة عن عقد الإيجار وتقدم وتفتتح الكثير لتحقيق تلك العلاقة (علاقة التوازن) وتضيف توازنا "اجتماعيا" بين أطراف العلاقة القانونية؛ المستأجر والمؤجر.

وإنّ هذه الدراسة جاءت لتقارن بين القانون المدني العراقي والقانون المصري، والأردني، واللبناني، والفرنسي إلى جانب الآراء الفقهية في الفقه الاسلامي التي لم يتم تناولها في مذاهب محددة.

ويبدو واضحا بأنّ الخلافات الناشئة عن عقد الإيجار تكمن في رغبة المؤجر في رفع مبلغ الإيجار المحدد في عقد الإيجار في الوقت نفسه الذي سيتمسك المستأجر بالعلاقة القانونية الناشئة عن عقد الإيجار ومن هنا سيحاول المستأجر النقض بحق عقد الإيجار الخاص بالوحدات السكنية، وعليه فإنّ هذه الدراسة جاءت لتناقش ما يمكن انجازه من توازن في الاطار القانوني حول هذه العلاقة وإننا في هذا المجال نود أن نشير إلى أنّ التوازن القانوني قد اصبح متحققا في حالات معينة لأنّ العلاقة القانونية الناشئة عن العقد ستبقى محكومة بقواعده.

هذه الدراسة تقدم العديد من المقترحات والاستنتاجات التي ستنشئ بشكل مضاد علاقة توازن بين اطراف العلاقة القانونية لأنّ هذه العلاقة هي واحدة من ابرز وأهم العلاقات التي تهّم الانسان.

هذه الدراسة أيضا تضع إجابات على عديد من التساؤلات المهمة، مثل: هل يضع المشرع قواعد تضمن التوازن لهذه العلاقة؟ وهل لديه الحق في إلزام أطراف النزاع القائمة بين المؤجر والمستأجر؟ وهل عقد الإيجار بحاجة إلى المزيد من المحددات والمقترحات ليوازن بين الاثنتين؟

إنّ الاجابة على هذه الاسئلة التي تحكم هذه العلاقة الاساسية سيكون لها تأثير اجتماعي كبير إلى جانب تحقيق العدالة وبشكل خاص عندما يكون المؤجر

والمستأجر في وضع لا يمكن معه معرفة كيف سيتمكن المشرع في التعامل مع مشكلاتهم.

من هنا فإن أهمية هذه الدراسة تكمن في تنظيم العلاقة القانونية في عقد الايجار التي تتناول أحد أبرز الموضوعات أهمية من الناحية الاجتماعية.

The Lawful Balance Realization in the Leasing Relation (Analytic Comparative Study)

Abstract

This study aims at showing the extent of the lawful balance realization in the leasing relation and submitting suggestions to achieve the of this relation that adds social balance and stability between the less' or and lessees .

The study compares the Iraqi civil law with the Egyptian Jordanian, Syrian, Lebanese, and French laws besides the comparison between private leasing laws and showing the Islamic jurisprudence opinion which is not represented in a certain doctrine.

It is clear that the disturbance of the leasing relation comes from the lessor's will to increase the rent the rent and the lessee's will to stretch the leasing relation as long he could due to the shortage of the residential units. So, the study concentrate the extent of the lawful balance achievement in rent, duration and mutual obligations by analyzing and scrutinizing its rules not to explain them for we are not putting an explanation for the lease contract but just to show

how for the lawful balance is being achieved because the whole relation is related with it.

The study submits many suggestions and conclusions which brings or almost bring the lawful balance to reality because this relation is one of most important relations for the man.

The study also answers many important questions like: did the legislator put rules that guarantee the balance of this relation ;Was he right in obligations distribution between the less'or and lessees; does the leasing relation need more modifications and suggestions to balance them?

The answers of these questions stabilize this important relation and then to stabilize a big social besides avoiding the justice many leasing specially the less' or and lessees are not in the present and the legislator may confuse how to treat them.

So the importance of this study embodied in treating leasing relation which is considered as one of the most important relations in all societies.

**University of Mosul
College of Law**

**The Lawful Balance in the
Leasing Relation
(Analytic Comparative Study)**

A Thesis Submitted

by

Jawad Kadhum Jawad Sumeism

To

**The Council of the College of Law in the University of
Mosil**

**In Partial fulfillment for the Requirements of the
Ph.D Degree in Private law**

Supervised by

Assist. Prof. Abbas Al -Abodi (Ph.D)

2006 A.C

1427 A.H