

تصرف المستأجر
بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار
((دراسة مقارنة))

رسالة تقدم بها
إبراهيم عنتر فتحي الحياي

إلى

مجلس كلية القانون في جامعة الموصل
وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير
في القانون الخاص

بإشراف

د. ضحى محمد سعيد النعمان
أستاذ القانون المدني المساعد

المستخلص

ان تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار يعني إمكانية قيام المستأجر بنقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى الغير وهو ما يسمى بالتنازل عن الإيجار ، وهذا التنازل قد يكون بمقابل مبلغ من النقود فنكون هنا بصدد بيع لحق الإيجار وقد يكون دون مقابل وإنما يقصد به تحقيق أغراض أخرى وهنا نكون بصدد هبة لحق الإيجار . وكذلك إمكانية قيام المستأجر بتأجير حقه في المنفعة بالمأجور إلى شخص آخر وهو ما يسمى بالإيجار من الباطن . حيث لا ينقل المستأجر حقوقه المستمدة من عقد الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن بل تنشأ في ذمة المستأجر الأصلي التزامات ملها تمكن المستأجر من الباطن بأن ينتفع بحق الإيجار . فضلا عن إمكان قيام المستأجر بإسكان أو استضافة الغير في المأجور ، أو رهن حقه في الانتفاع وما الى ذلك من صور التصرف الاخرى .

وإن معرفة مدى جواز تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار يوجب في البداية معرفة طبيعة حق المستأجر ، هذا الموضوع الذي كان محل خلاف بين الفقهاء ، فقد ذهب البعض إلى اعتبار حق المستأجر حقاً عينياً وذهب البعض إلى اعتباره حق شخصي وقال البعض ان حق المستأجر هو حقاً شخصياً يتمتع ببعض صفات الحق العيني ، وقد تناولنا هذا الخلاف في الفصل الأول من هذه الرسالة .

وحدود صلاحية المستأجر في التصرف بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار تختلف بحسب ما إذا كان الشيء المؤجر يخضع للأحكام الواردة في القانون المدني أم للأحكام الواردة في قوانين الإيجار الخاصة . فالمبدأ في القانون المدني هو جواز تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار أياً كان شكل هذا التصرف ، وهي القاعدة العامة في القوانين المدنية محل المقارنة ، ولكن يجوز منع المستأجر من ان يتصرف بحقوقه في الإيجار في القانون المدني إذا كان هناك حظر اتفاقي بين المؤجر والمستأجر يمنع الأخير من التصرف بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار وهو ما يُطلق عليه بالشرط المانع إلا إذا كان المستأجر مستأجراً لعقار وأنشأ عليه مصنعاً أو متجراً وأراد بيعه فيحق له مخالفة الشرط المانع إذا لم يكن في هذا التصرف ضرر للمؤجر وقدم مشتري المحل التجاري ضماناً كافياً .

أما القاعدة العامة في قوانين الإيجار الخاصة فهي عدم جواز تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار دون موافقة المالك (المؤجر) التحريرية ، ومع هذا فهناك بعض الحالات التي يسمح فيها للمستأجر بالتصرف بحقوقه في الإيجار دون موافقة المالك التحريرية ، وقد

تناولنا حدود صلاحية المستأجر في التصرف بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار في الفصل الثاني من هذه الرسالة .

ونظراً لاختلاف حدود صلاحية المستأجر في التصرف بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار في القوانين المدنية عنها في القوانين الخاصة من حيث الانتقال من الإباحة كقاعدة عامة في القوانين المدنية إلى الحظر كقاعدة عامة في قوانين الإيجار الخاصة ، فإن هذا الاختلاف قد أدى إلى الاختلاف في الآثار التي تترتب على تصرف المستأجر في النوعين من القواعد .
وقد بينا هذا الاختلاف في الفصل الثالث من هذه الرسالة . ثم أنهينا الدراسة بخاتمة ضمناها أهم ما توصلنا إليه من نتائج ومقترحات .

ABSTRACT

The tenant's disposition of the right ensuing from lease contract means the tenant ability to transfer rights and obligations of the lease contract to the other, which is called lease cession. Such cession could be for an amount of money, in case the selling of lease rights, and could be for nothing to achieve other aims, in case the endowment of lease right. Also, there is a possibility of tenant's right to use the leased to be delayed for the benefit of someone else, and this is called hidden lease. In this case, the tenant is not moving the rights ensuing from the original lease contract to the hidden tenant, but there will be obligations for the original tenant to enable the hidden tenant to get the benefit of the lease right. The tenant will be able to house or to hose the others in the ceased.

Knowing the limits of the tenant disposition of the right ensuing from lease contract requires at the beginning to define the tenant right. This has been a controversial issue among the jurists, as some regard the tenant right as a real one, while others regard it as a personal one. Some of the jurists stated that tenant right is a personal one enjoying some of real right characters. This controversial issue is dealt with in chapter one.

The limits of tenant authority to use the rights ensuing from tenant lease differ whether the lease is subject to Civil Law items or Lease Law items. As for Civil Law, the tenant's disposition of the rights, ensuing from lease contract is allowed regardless of the disposition form. This is the general principle in the civil laws under comparison. But the tenant is not allowed to dispose the rights, according to Civil Law, if this is against the agreement between the landlord and the tenant sating that the last is not allowed to use the rights ensuing from lease contract. This is called the prohibitive condition; but if the tenant hired a property and established a factory or a shop and wanted to sell the property, it is

allowed to cancel the prohibitive condition, in case this is not harmful for the lease and the buyer presented enough guarantees.

The general rule in the lease laws states that the tenant is not unable to dispose the rights ensuing from lease contract unless obtaining the written approval of the landowner. However, there are some conditions in which the tenant is allowed to dispose rights ensuing from lease contract without obtaining the written approval of the landowner. This issue is dealt with in chapter two.

As tenant authority limits in using rights ensuing from lease contract in Civil Law are different from those in Lease Laws regarding moving from permission as a general rule in Civil Laws to prohibition as a general rule in Lease Laws as a general rule, this difference has lead to impacts resulting from tenant's use in both kinds of rules.

In addition, impacts ensuing from tenant contracting, receding lease and hidden lease are illustrated in chapter three.

The study is summed up with a conclusion of the main results and suggestions.

The Tenant's disposition of his rights ensuing from lease
contract
(comparative study)

A Thesis Submitted

By

Ibrahim Anter Fathy Al-hyany

To

**The Council of the College of law
University of Mosul**

**As a Partial fulfillment of the Requirements
of master's Degree**

In

The private law

Supervised by

**Dr. Dhuha Mohammed Said Al-numan
Assistant Professor of private law**

1428 A.H.

2007 A.D