

الفضالة في عقد الإيجار دراسة مقارنة

م.د إيناس مكي عبد

كلية القانون جامعة بابل

enassmekee@gmail.com

يعد عقد الإيجار من العقود الشائعة والمتداولة كثيراً في حياتنا العملية نظراً للحاجة إليه وعلى مر العصور فقامت غالبية التشريعات بتحديد مفهومه وتنظيم أحكامه ، فالعلاقة الإيجارية علاقة تبادلية بين المؤجر والمستأجر تفرض على عاتق طرفيها التزامات تمثل حقوق الطرف الآخر لتحصل الفائدة المرجوة من هذا العقد أن يحصل المستأجر على المنفعة المتوخاة من المأجور و يقبض المؤجر الاجرة ، وحتى يتحقق ذلك ينبغي ان يكون المؤجر مالكا للمأجور ملكية تامة ، أو أن يكون له حق منفعة ويتصرف بهذا الحق بالإيجار، الا انه المؤجر في بعض الصور من العقود الإيجارية يكون فضولياً يقوم بإيجار المأجور متجاوزاً الحدود المرسومة له ، كما ان المؤجر قد يكون غير حائز للمأجور فيكون الاخير قد اثرى على حساب المالك الحقيقي بسبب عمله غير المشروع ، فاذا تعرض المالك للمستأجر ونازعه في الملكية فيضمن المؤجر هذا التعرض القانوني فيرجع المستأجر بالتعويض ، أو المطالبة بفسخ الإيجار وهذه الاحكام تطبق فيما اذا لم يقر المالك هذا العقد من المؤجر فيستطيع المالك ان يسترد المأجور من المستأجر ، واما اذا اقر المالك هذا العقد فيكون عقد الإيجار نافذاً بين المتعاقدين والمالك الحقيقي على حد سواء، ومع ذلك نلاحظ ان الفضالة في ابرام عقد الإيجار تثير العديد من المشكلات خاصة اذا لم يجر المالك الحقيقي هذا العقد فتنشأ علائق متعددة من جراء ذلك بين المؤجر والمستأجر والفضولي ، فضلاً عن علاقة المالك الحقيقي بالمستأجر ، كما انه نلاحظ أن المؤجرين لايقومون بسداد حقوق المالك الإيجارية فيقوم المالك برفع دعوى إخلاء ضد المستأجر رغم انه قد أوفى الاجرة للمؤجر ، فتلافياً لذلك ينبغي أن يبرم عقد الإيجار من المالك مباشرة ، ومن له الحق في إبرام هذا العقد لأن عقد الإيجار ملزم لجانبين يلزم ان تتحدد صفة المؤجر بكونه صاحب ملكية للمأجور حتى يستطيع ان يقوم بإيجاره للغير . لالمام بذلك سوف نقسم موضوع البحث الى مبحثين نتناول في المبحث الاول مفهوم الفضالة في عقد الإيجار ، وفي المبحث الثاني أحكام الفضالة في عقد الإيجار، وإذا انتهينا من هذا البحث سوف نصله بخاتمة نسجل فيها ما عرضه البحث من نتائج ومقترحات .