

النظام القانوني للتنازل عن الإيجار

دراسة مقارنة بين القانون المدني الجزائري وقانون الموجبات والعقود اللبناني

The legal system of the lease assignment

Comparative study between the Algerian civil code and the

Lebanese code of obligations and contracts

KHALDOUN Wassila

Faculty of Law and Political Science

University of Hadj Lakhdar , Batna , Algeria

Khaldoun.w1@gmail.com

خلدون وسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الحاج لخضر ، باتنة- الجزائر

Khaldoun.w1@gmail.com

تاريخ القبول: 2019/09/ 18

تاريخ الاستلام: 2019/09/ 04

ABSTRACT:

ملخص باللغة العربية:

The Algerian legislator states in the article 505 of the civil code that the lessee may not assign the lease unless he has the written consent of the lessor, on the other hand and according to the article 584 of the Lebanese code of obligations and contracts, the Lebanese legislator states that the lease assignment is allowed in general, and the lessee's right to assign can be prohibited or restricted only by a provision in the lease contract or if he was prohibited from subleasing.

Therefore the problematic of the research is: To what extent the Algerian legislator succeeded in regulating the provisions of the lease assignment compared with the regulation provided for in the Lebanese code of obligations and contracts?

Keywords: *The lease assignment; The lessee; The lessor; The assignee; The written consent.*

نص المشرع الجزائري في المادة 505 من القانون المدني على أنه لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار إلا بموجب موافقة كتابية من المؤجر، وفي المقابل من ذلك، ووفقا للمادة 584 من قانون الموجبات والعقود اللبناني، نص المشرع اللبناني على جواز التنازل عن الإيجار كمبدأ عام، وأنه لا يتم منع أو تقييد حق المستأجر في ذلك إلا بموجب شرط صريح في عقد الإيجار أو بمناسبة منعه من الإيجار من الباطن، و بالتالي تتمثل إشكالية البحث في: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام التنازل عن الإيجار مقارنة بالتنظيم المنصوص عليه في قانون الموجبات والعقود اللبناني؟

كلمات مفتاحية: التنازل عن الإيجار، المستأجر، المؤجر، المتنازل له، الموافقة الكتابية.

مقدمة:

بسبب أزمة السكن التي تسود المجتمع الجزائري، خاصة في السنوات الأخيرة، إضافة إلى ضعف الدخل الفردي للأفراد، لا يستطيع الكثير من الجزائريين إقتناء سكن خاص على سبيل التملك، مما يجعل الحل المثالي لهذه الفئة هو اللجوء إلى الاستئجار بدل التملك، و هذا ما جعل عقد الإيجار من أكثر العقود انتشارا في الوقت الحالي، حيث يتمكن الأشخاص بموجب هذا العقد من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، فحين يعتبر بدل الإيجار أهم حق بالنسبة للمؤجر، يعتبر الانتفاع بالعين المؤجرة أهم حقوق المستأجر و جوهر العقد بالنسبة له.

إلا أنه في بعض الحالات تطرأ على المستأجر ظروف تجعل من الصعب عليه الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن ينتقل إلى العمل في ولاية أو بلد آخر، فيضطر المستأجر في هذه الحالة إما إلى فسخ عقد الإيجار أو البحث عن طريقة أخرى للتحلل منه. و بما أن أغلب الفقه يعتبر حق المستأجر في الانتفاع حقا شخصيا، فإنه يجوز للمستأجر التصرف فيه بأي من التصرفات التي ترد على الحقوق الشخصية، كالبيع و المقايضة و الهبة و التبرع أو التأجير أو التنازل عنه. وفي الواقع العملي، يعتبر التنازل عن الإيجار من أكثر التصرفات التي يقوم بها المستأجر على حقه في الانتفاع، فبدل فسخ عقد الإيجار، يقوم المستأجر بتحويل جميع أو بعض حقوقه و التزاماته الناشئة عن هذا العقد إلى شخص آخر يسمى المتنازل له، فيكون المستأجر مُحيلا و المتنازل له مُحالا له، فيحل هذا الأخير محل المستأجر المتنازل في عقد الإيجار، و يصبح هو المستأجر الجديد.

بالنسبة للمشرع الجزائري، فقد نص على أحكام التنازل عن الإيجار في المادتين 505 و 506 من القانون المدني الجزائري، في حين أن المشرع اللبناني نص على أحكام التنازل عن الإيجار في المواد من 584 إلى 589 من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

ثانياً: إشكالية الدراسة.

تتمثل الإشكالية المطروحة بشأن موضوع البحث في: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام التنازل عن الإيجار مقارنة بالتنظيم المنصوص عليه في قانون الموجبات و العقود اللبناني ؟

ثالثاً: أهمية الدراسة.

تتمثل أهمية موضوع التنازل عن الإيجار في أن هذا الموضوع يطرح العديد من الإشكالات سواء على المستوى النظري أو المستوى العملي، فعلى المستوى النظري نجد أنه عادة ما يتم تناول التنازل عن الإيجار بشيء من الإيجاز، إذ أنه من النادر أن نجد مراجع تتكلم حصراً عن هذا الموضوع حيث أنّ أغلب المراجع تتطرق له كجزئية فقط يتم التطرق إليها باختصار عند دراسة عقد الإيجار، خاصة عندما يتعلق الأمر بالتنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري، وذلك لكون المشرع الجزائري لم يهتم بتنظيم أحكام التنازل كما ينبغي، أما على المستوى العملي فإن تنازل المستأجر عن الإيجار يؤدي في العديد من الحالات إلى توتر العلاقة بين الأطراف المعنية بالتنازل، وذلك لأن الكثير من المستأجرين يلجئون إلى التنازل عن الإيجار دون أن يكونوا على إطلاع جيد بأحكام التصرف الذي يقومون به مما يؤدي عادة إلى وقوع مشاكل قانونية مع المؤجرين.

رابعاً: أهداف الدراسة.

تهدف دراسة موضوع التنازل عن الإيجار بين القانون المدني الجزائري وقانون الموجبات والعقود اللبناني إلى تحديد أهم الفروقات بين القانونين في مجال تنظيم هذا الموضوع، و تحديد العناصر التي أغفلها المشرع الجزائري عند تطرقه لهذا الموضوع، وذلك على اعتبار أنه خصص مادتين فقط للموضوع، عكس المشرع اللبناني الذي فصل في تنظيمه.

خامساً: منهجية الدراسة.

لدراسة موضوع البحث والإجابة عن الإشكالية المطروحة، سيتم اتباع المنهج المقارن والمنهج التحليلي، من خلال عرض وتحليل موقف كل من التشريعين الجزائري واللبناني لتوضيح نقاط التشابه والاختلاف بينهما، مع الاستعانة في بعض المواضيع بموقف كل من القضاء الجزائري واللبناني بخصوص الموضوع.

سادساً: تقسيم الدراسة.

ستتم دراسة موضوع البحث وفقاً لثلاثة مباحث، وذلك كما يلي:

- المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الإيجار.
- المبحث الثاني: الشرط المانع من التنازل عن الإيجار.
- المبحث الثالث: آثار التنازل عن الإيجار.

المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الإيجار.

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى تعريف التنازل عن الإيجار، وتمييزه عن غيره من الأنظمة المشابهة، كل في مطلب مستقل.

المطلب الأول: تعريف التنازل عن الإيجار

لم يهتم أي من المشرع الجزائري أو اللبناني بتعريف التنازل عن الإيجار، تاركين الأمر بذلك للفقهاء، حيث يعرف بعض الفقهاء التنازل عن الإيجار بأنه: "نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له"¹.

كما يعرف التنازل عن الإيجار أيضاً بأنه: "نقل المستأجر جميع حقوقه المتولدة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له، ويكون ذلك عن طريق حوالة الحق وحوالة الدين، فيعتبر المستأجر مُحيلاً والشخص

1 هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر،

الآخر مُحالاً إليه، على اعتبار أن المستأجر يحيل إلى المتنازل له حقوقه قبل المؤجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ويحيل عليه أيضاً التزاماته المترتبة عن عقد الإيجار"¹.

أيضاً يُقال في التنازل عن الإيجار أنه: "يتم بنقل المستأجر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون هذا بمثابة بيع أو هبة لحق المستأجر، تبعاً لما إذا كان التنازل بمقابل أو بغير مقابل"².

يتضح مما سبق أن التنازل عن الإيجار يؤدي إلى تغيير حقيقي للمستأجر، فيتم استبدال المستأجر الأول الذي قام بالتنازل بمستأجر جديد هو المتنازل له³، وذلك لأن المستأجر يقوم بموجب التنازل عن الإيجار بنقل بعض أو جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يسمى المتنازل له، فيؤدي ذلك إلى حلول هذا الأخير محل المستأجر في المطالبة بهذه الحقوق وتنفيذ الالتزامات.

من التعريفات السابقة، نتوصل إلى مجموعة من النتائج التالية:

- التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، وبالتالي يخضع لأحكام الحوالة.
- التنازل عن الإيجار يمكن أن يرد على كامل العين المؤجرة، كما يمكن أن يرد على جزء منها فقط.

1 محمد أحمد عابدين، العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ضوء القانون 4 لسنة 1996، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة نشر، ص 59.

2 أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن المبنية، الجوانب العملية والمبادئ القضائية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، الطبعة الثالثة، القاهرة، 2013، ص 736.

3 Alain Benabent, Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux, Lextenso éditions, LGDJ, 10e édition, Paris, 2013, p 271.

- يمكن أن يكون التنازل عن الإيجار بمقابل أو دون مقابل، وبذلك تتحدد طبيعة التنازل، فإذا قام المستأجر بالتنازل عن حقه في الإيجار دون مقابل، كان التنازل على سبيل الهبة، وإذا كان التنازل بمقابل نقدي -وهو الغالب- كان التنازل على سبيل البيع¹، لكن تجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن لا يكون التنازل على سبيل الهبة ولا على سبيل البيع، و ذلك في حالة توازن أعباء الإيجار مع منافعه²، ويتحقق ذلك في حالة الاتفاق على أن يكون مقابل التنازل هو قيام المتنازل له بدفع مبلغ بدل الإيجار المستحق في ذمة المستأجر للمؤجر.
- بما أن التنازل عن الإيجار يشتمل على تصرف المستأجر في حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، بالتالي ليتمكن المستأجر من القيام بهذا التصرف، يجب أن يتمتع بأهلية التصرف؛ أي أهلية الأداء³، أما بالنسبة للشكالية المطلوبة للتنازل عن الإيجار، فلم يشترط لا القانون المدني الجزائري ولا قانون المبيعات والعقود اللبناني إفراغ التنازل في شكل معين.

المطلب الثاني: تمييز التنازل عن الإيجار عن الأنظمة المشابهة له.

يمكن أن يخلط البعض بين التنازل عن الإيجار وبعض الأنظمة المشابهة له، كترك العين المؤجرة والإيجار من الباطن، لذلك سيتم التمييز بين التنازل عن الإيجار وترك العين المؤجرة في الفرع الأول، وبينه وبين الإيجار من الباطن في الفرع الثاني.

1 محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 273.

2 Alain Benabent, op cit, p 272.

3 جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاول، دراسة في ضوء التطور القانوني معزة بالقرارات القضائية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الأردن، 2014، ص 264.

الفرع الأول: التنازل عن الإيجار و ترك العين المؤجرة.

اتضح مما سبق أن التنازل عن الإيجار هو قيام المستأجر بنقل جميع أو بعض حقوقه والتزاماته المترتبة عن عقد الإيجار إلى الممتنازل له، بمقابل أو دون مقابل.

لكن ترك العين المؤجرة يختلف عن ذلك، إذ يُقصد به تخلي المستأجر عن العين المؤجرة بنية عدم الإقامة فيها إلى شخص آخر لم يكن مقيماً فيها معه، وليس عليه التزام بإسكانه، وذلك دون تعاقد أو دون أية علاقة قانونية تجمعهما بشأن الانتفاع بالعين المؤجرة، حيث يمكن أن يعبر المستأجر عن إرادته في ترك العين المؤجرة صراحة، كما يمكن أن يكون تعبيره ضمناً بأن يتخذ موقفاً لا شك معه في انصراف نيته إلى التخلي عن العين المؤجرة، وبذلك يقوم الترك على عنصرين، العنصر الأول مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين المؤجرة بصورة نهائية، والعنصر الثاني معنوي وهو نية التخلي عن العلاقة الإيجارية¹.

الفرع الثاني: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.

التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، ويمكن أن يكون بمقابل كما يمكن أن يكون دون مقابل، ومن مستلزماته أن يحل الممتنازل له محل المستأجر في عقد الإيجار، وبالتالي تصبح العلاقة بين الممتنازل له والمؤجر مباشرة، ويكون لكل منهما الرجوع على الآخر بدعوى مباشرة لمطالبته بتنفيذ التزاماته.

في حين أن الإيجار من الباطن - و يسمى أيضا الإيجار الفرعي أو الثانوي - هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر من الباطن - أو المستأجر الفرعي أو الثانوي-، لمدة معينة لا تزيد عادة عن مدة

1 السيد خلف محمد، دعوى الإخلاء، التنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن في ضوء الفقه وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية شتات، مصر، دون سنة نشر، ص 51.

الإيجار الأصلي، مقابل أجر معلوم¹، وبذلك يكون الإيجار من الباطن عقد إيجار بامتياز، ففي حالة قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن، نكون أمام عقدي إيجار، الأول بين المستأجر الأصلي والمؤجر، والثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

لكن عكس التنازل عن الإيجار، العلاقة بين المستأجر والمؤجر لا تنقطع، بل تبقى قائمة، ويبقى المستأجر الأصلي وسيطا بين المؤجر والمستأجر من الباطن²، للذان تبقى علاقتهما غير مباشرة إلى غاية توجيه المؤجر إنذاراً للمستأجر من الباطن لأداء التزاماته³.

المبحث الثاني: الشرط المانع من التنازل عن الإيجار.

إن التنازل عن الإيجار كغيره من العقود يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الأركان والشروط، كالتراضي، المحل والسبب، بأحكامها المعروفة في القواعد العامة لإبرام العقود، إلا أنه يمكن أن يتم اشتراط شروط أخرى لجواز التنازل عن الإيجار، سواء بموجب القانون، أو باتفاق المتعاقدين، فبعض التشريعات تأخذ بجواز منع المستأجر من التنازل عن الإيجار، إذ يمكن أن يكون المنع بصورة مطلقة بموجب شرط يُدرج في عقد الإيجار، وهو ما يُعرف بالشرط المانع المطلق، كما يمكن أن لا يكون المنع من التنازل مطلقا، وإنما يكون مقيدا بشرط معين، وهو ما يعرف بالشرط المانع المقيد، كاشتراط عدم التنازل لشخص معين بالذات أو وجوب الحصول على موافقة المؤجر قبل التنازل عن الإيجار، وسواء كان الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً، وجب احترامه كغيره من شروط إبرام العقد الأخرى.

1 هلال شعوة، المرجع السابق، ص 206.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، بيروت، 2009، ص 725.

3 لتفصيل أكثر حول التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. انظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 662-665.

بالنسبة للمشرع الجزائري فقد اشترط لجواز التنازل عن الإيجار وجوب الحصول على موافقة كتابية من المؤجر- وهو يعتبر شرطاً مانعاً مقيداً للتنازل عن الإيجار- وهو ما يُستفاد من نص المادة 505 من القانون المدني الجزائري التي نصت على: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك"، وبذلك نجد أن المشرع الجزائري جعل القاعدة العامة هي عدم جواز التنازل عن الإيجار، والاستثناء هو جواز التنازل عن الإيجار بعد الحصول على موافقة المؤجر، لكن المشرع الجزائري اكتفى بالنص على وجوب الحصول على موافقة المؤجر دون تنظيم أحكام هذا الشرط.

في حين أن التشريع اللبناني نص في الفقرة الأولى من المادة 584 من قانون الموجبات والعقود اللبناني على: "يحق للمستأجر أن يُؤجر كل المأجور أو جزءاً منه وأن يتنازل عن الإجارة لغيره، ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الإيجار أو التنازل، أو كان هذا المنع مستفاداً من ماهية الشيء المأجور"، ويستفاد من هذه الفقرة أن المشرع اللبناني -عكس القانون المدني الجزائري- جعل القاعدة العامة هي جواز التنازل عن الإيجار، والاستثناء هو منع المستأجر من التنازل، وذلك إما بموجب شرط مانع يرد في عقد الإيجار، أو إذا كان هذا المنع مُستفاداً من ماهية العين المؤجرة¹، ورغم أن المشرع اللبناني جعل التنازل عن الإيجار جائزة كقاعدة عامة، إلا أنه اهتم - عكس المشرع الجزائري- بتنظيم أهم الأمور المتعلقة بالشرط المانع من التنازل في باقي فقرات المادة 584 من قانون الموجبات والعقود.

وبالتالي سيتم التطرق إلى أهم أحكام الشرط المانع من التنازل في المطلب الأول، وجزء مخالفة الشرط المانع في المطلب الثاني.

1 زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، إيجار الأشياء، عقد الإيجار، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، دون سنة نشر، ص 18.

المطلب الأول: أحكام الشرط المانع من التنازل.

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى وجوب تحديد نوع التصرف المصرح به أو الذي يشمل المنع في الفرع الأول، المقدار الذي يرد عليه التصريح أو المنع من العين المؤجرة في الفرع الثاني، عدم جواز التوسع في تفسير الشرط المانع في الفرع الثالث، والشكلية في الشرط المانع وجواز التنازل عنه في الفرع الرابع.

الفرع الأول: تحديد نوع التصرف المصرح به أو الذي يشمل المنع.

بالنسبة للقانون المدني الجزائري، يجب على المؤجر أن يُحدد نوع التصرف الذي يصرح به من خلال موافقته الكتابية بدقة، وذلك ليتمكن المستأجر من معرفة حدود التصرف الذي يجوز له القيام به والتقيّد بها، فيجب أن يُذكر بدقة ما إذا كانت موافقة المؤجر تشمل التنازل عن الإيجار أم تخص فقط تصرفاً آخر، كالإيجار من الباطن مثلاً¹، فإذا كانت هذه الموافقة خاصة بتصرف آخر، لا يجوز للمستأجر القيام بالتنازل عن الإيجار بموجب هذه الموافقة. كذلك يجب أن يتم تحديد ما إذا كانت هذه الموافقة مطلقة أو تخص شخصاً معيناً، فإذا كانت موافقة المؤجر مطلقة يكون من حق المستأجر التنازل عن الإيجار لأي شخص يرغب في التعامل معه، في حين لو كانت موافقة المؤجر لصالح شخص معين، فإن المستأجر لا يجوز له التنازل عن الإيجار لغير هذا الشخص، وتجدر الإشارة إلى أنه إذا قدم المؤجر موافقته للمستأجر، لا يجوز له بعد ذلك الرجوع عن هذه الموافقة.

أما بالنسبة لقانون الموجبات والعقود اللبناني، فالأمر لا يتعلق بموافقة المؤجر بصورة خاصة، وإنما بمنع المستأجر من التنازل عن الإيجار بصورة عامة، الذي يمكن أن يكون بموجب شرط مانع مطلق أو مقيد يُدرج في عقد الإيجار، لذلك عند وجود مثل هكذا شرط، يجب تحديد ما إذا كان المنع يشمل التنازل عن الإيجار أو تصرفاً آخر كالإيجار الثانوي مثلاً، وقد نظم المشرع اللبناني هذه المسألة في الفقرة الثالثة من المادة 584 من قانون الموجبات والعقود التي جاء فيها: "...على أن منع

1 هلال شعوة، المرجع السابق، ص 211.

المستأجر من الإيجار يفيد منعه من التنازل لغيره ولو مجاناً، وإن لم يصرح بهذا المنع".

وبالتالي، وفقاً لقانون الموجبات والعقود اللبناني، إذا أُشترط صراحة في العقد منع المستأجر من التنازل عن الإيجار، كان الأمر واضحاً، لكن وفقاً للفقرة الثالثة من المادة 584 سالفه الذكر، يمكن أن يكون منع المستأجر من التنازل عن الإيجار ضمناً أو بالتبعية إن صح التعبير، وذلك في حالة اشتراط منع المستأجر من الإيجار من الباطن، في هذه الحالة وبصورة تلقائية يكون المستأجر قد مُنع أيضاً من التنازل عن الإيجار، حتى لو لم يتضمن العقد ذلك صراحة¹.

إضافة إلى وجوب تحديد نوع التصرف الذي يشمل المنع، وجب أيضاً - كما هو الحال عليه في موافقة المؤجر - تحديد ما إذا كان المنع من التنازل عن الإيجار مطلقاً أو مقيداً، فيكون المنع مطلقاً إذا اشترط المؤجر منع المستأجر من التنازل بصورة مطلقة، في حين يكون المنع مقيداً إذا ما اشترط المؤجر مثلاً منع المستأجر من التنازل لفائدة شخص معين، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة التنازل لأي شخص يريده، عدا الشخص الذي شمله المنع، كذلك يمكن أن يشترط المؤجر وجوب حصول المستأجر على موافقته قبل التنازل عن الإيجار².

الفرع الثاني: المقدار الذي يرد عليه التصريح أو المنع من العين المؤجر.

بالنسبة للقانون المدني الجزائري، إذا قدم المؤجر موافقته على قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار، فإن هذه الموافقة تُفهم بصورة مطلقة إذا لم يتم تحديد المقدار الذي يجوز للمستأجر التنازل عنه من العين المؤجرة؛ أي يجوز للمستأجر التنازل عن كامل العين المؤجرة، كما يجوز له التنازل عن جزء منها فقط، في حين لو أن المؤجر وافق على قيام المستأجر بالتنازل عن إيجار جزء فقط من العين المؤجرة،

1 زهدي يكن، المرجع السابق، ص 34.

2 زهدي يكن، نفس المرجع، ص 29.

فالمستأجر في هذه الحالة لا يجوز له التنازل عن كامل العين المؤجرة، و إنما يكون له التنازل عن الجزء الذي شملته الموافقة فقط.

كذلك الحال بالنسبة لقانون الموجبات والعقود اللبناني، فإذا تم اشتراط منع المستأجر من التنازل عن الإيجار، فإن هذا المنع يجب أن يُفهم على إطلاقه، فلا يمكن التنازل عن الإيجار بالنسبة لكامل العين المؤجرة وكذلك بالنسبة لجزء منها فقط، فالمنع يرد على الكل كما يرد على الجزء، وسبب ذلك راجع إلى كون التزام المستأجر بعدم التنازل عن الإيجار وفقا للشرط المانع، التزام بالامتناع عن عمل، وهذا الالتزام بطبيعته لا يقبل التجزئة¹.

الفرع الثالث: عدم جواز التوسع في تفسير الشرط المانع.

سواء كان الشرط المانع من التنازل عن الإيجار مطلقا أو مُقيّدا، فإنه في كل الحالات لا يجوز التوسع في تفسيره، ويقتضي ذلك مايلي:

- يمكن للمستأجر أن يُدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة، بشرط أن تكون هذه الشراكة جدية ولا تهدف إلى التستر على حقيقة تخليه أو تنازله عن العين المؤجرة².

- يجوز للمستأجر أن يأوي معه صديقا أو قريبا في العين المؤجرة، أو أن يترك فيها حارسا أثناء غيابه ليعتني بها، أو أن يعيرها لأحد أقربائه أو أصدقائه، شرط أن لا تكون هذه الإعارة لمدة طويلة³.

- يقتضي أيضا عدم جواز التوسع في تفسير الشرط المانع، عدم جواز التعسف في التمسك بهذا الشرط، وفي هذا الصدد نصت الفقرة الخامسة من المادة 584 من

1 محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 261.

2 محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ضوء القانون 4 لسنة 1996 والقوانين الاستثنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص 18.

3 زهدي يكن، المرجع السابق، ص 32.

قانون الموجبات و العقود اللبناني على: "... وإذا شرط للمستأجر حق الإيجار أو التنازل برضى المؤجر فليس للمؤجر أن يرفض الإيجار أو التنازل لغير سبب مشروع"، وبالتالي على فرض أنه تم الاشتراط في عقد الإيجار وجوب الحصول على موافقة المؤجر، وأراد المستأجر التنازل عن الإيجار، وكان الشخص الذي يريد المستأجر التنازل له ميسور الحال ويعادل من الناحية الأدبية المستأجر، في هذه الحالة لا يجوز للمؤجر رفض منح موافقته للمستأجر¹.

وفي حال تعسف المؤجر في ذلك، بأن رفض منح المستأجر موافقته على التنازل دون مصلحة أو دون مصلحة مشروعة، كأن يرفض منح موافقته ليقوم بابتزاز المستأجر للحصول على بدل إيجار أعلى، يمكن للمستأجر رفع دعوى لطلب ترخيص للقيام بالتنازل عن الإيجار²، حيث تجدر الإشارة إلى أن تقدير الظروف التي أدت بالمستأجر إلى التنازل عن الإيجار أمر راجع لقاضي الموضوع، ولا يخضع في ذلك لرقابة المحكمة العليا، وهو ما كرسته محكمة التمييز اللبنانية في أحد قراراتها، بأن قضت بأن: (تقدير الظروف التي تدفع المستأجر إلى التأجير الثانوي أو التنازل عن إيجارته يعود لقضاة الأساس ولا يقع تحت رقابة محكمة التمييز)³.

وتطبق نفس هذه الأحكام في القانون المدني الجزائري، ذلك أنه صحيح أن القانون المدني لم يتضمن نصاً مثيلاً للفقرة الخامسة من المادة 584 من قانون الموجبات والعقود اللبناني، إلا أنه بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، نجد نص المادة 124 مكرر يكرس مبدأ عدم جواز التعسف في استعمال الحق.

1 سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص 275.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 673.

3 محكمة التمييز اللبنانية، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم 28 بتاريخ 30 حزيران سنة 64. نقلاً عن: بدوي حنا، الإيجارات، إجتهدات قضائية- نصوص وقوانين، الكتاب الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1999، ص 275.

الفرع الرابع: الشكلية في الشرط المانع و جواز التنازل عنه.

أولاً: الشكلية في الشرط المانع.

بالنسبة لقانون الموجبات والعقود اللبناني، إضافة إلى أنه لم يحدد صورة معينة للشرط المانع من التنازل عن الإيجار، فإنه أيضاً لم يحدد شكلية معينة للشرط المانع.

لكن بالنسبة للقانون المدني الجزائري، فقد نص صراحة في المادة 505 منه على وجوب الحصول على موافقة المؤجر وأن تكون هذه الموافقة كتابية، لكن شرط الكتابة في هذه الحالة ليس ركناً شكلياً لصحة التنازل عن الإيجار، وإنما هي مطلوبة كوسيلة إثبات فقط، فلو تخلفت الكتابة في موافقة المؤجر، يجوز إثبات هذه الموافقة بالإقرار أو اليمين أو البينة أو القرائن في الحالات التي يجوز فيها ذلك استثناء من الأصل¹.

ومن ذلك، يعتبر الوصل الذي يثبت أن المؤجر قد تلقى بدل الإيجار من المتنازل له دليلاً على موافقة المؤجر على التنازل عن الإيجار الذي قام به المستأجر، في حين أنه لا يعد من قبيل الموافقة مجرد علم المؤجر بتنازل المستأجر عن الإيجار وسكوته عن ذلك، لأن السكوت لا يُعتبر قبولاً ضمناً، كما لا يعتبر السكوت تنازلاً من المؤجر عن حقه في وجوب الحصول على موافقته قبل التنازل عن الإيجار، وهذا راجع لعدم وجود تلازم بين سكوت المؤجر الذي هو موقف سلبي، وقبوله الذي يكون موقفاً إيجابياً².

1 مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشرح الفقه، الفتح للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 127.

2 محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 261.

ثانياً: جواز التنازل عن الشرط المانع.

بما أن الشرط المانع وُضع أساساً لفائدة المؤجر، يكون من حق هذا الأخير التنازل عنه إذا أراد ذلك، لأن التنازل عنه ليس فيه مساس بالنظام العام، وتجدر الإشارة إلى أن تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التنازل عن الإيجار، يمكن أن يكون صريحاً، كما يمكن أن يكون ضمناً، كأن يتقاضى المؤجر بدل الإيجار مباشرة من المتنازل له دون إبداء أية معارضة، أو يطالبه ببديل الإيجار مباشرة¹.

لكن في حالة ما إذا تنازل المؤجر عن الشرط المانع، لا يكون له بعد ذلك الرجوع عن هذا التنازل؛ أي أنه لا يستطيع بعد ذلك المطالبة بفسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر، أو طلب إخلاء المتنازل له للعين المؤجرة بحجة أن المستأجر تنازل عن الإيجار رغم وجود شرط يمنعه من ذلك، لأنه سبق وتنازل عن هذا الشرط².

المطلب الثاني: مخالفة الشرط المانع من التنازل.

في حالة ما إذا خالف المستأجر المنع المترتب عليه، سواء بشرط مانع مطلق أو مُقيد، كقيامه بالتنازل عن الإيجار رغم منعه من ذلك، أو عدم حصوله على موافقة المؤجر مثلاً في حالة اشتراطها، فإن ذلك يخول للمؤجر طلب التنفيذ العيني، أيضاً يمكنه طلب فسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر، وفي كل من الحالتين يجوز له طلب تعويض عما أصابه من ضرر، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 119 من القانون المدني الجزائري³، والمادة 241 من قانون الموجبات والعقود

1 محمد أحمد عابدين، العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ضوء القانون 4 لسنة 1996، المرجع السابق، ص 62.

2 هلال شعوة، المرجع السابق، ص 211.

3 نصت المادة 119 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى على: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

اللبناني¹، كذلك نجد أن المحكمة العليا في الجزائر قضت بأن: "التنازل عن الإيجار الحاصل بغير موافقة المؤجر باطل طبقاً للمادة (505) من القانون المدني"².

الفرع الأول: التنفيذ العيني.

في حالة قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار رغم منعه من ذلك أو دون حصوله على موافقة المؤجر، يجوز لهذا الأخير المطالبة بالتنفيذ العيني، الذي يتمثل في هذه الحالة في إخراج المتنازل له من العين المؤجرة، وحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة ينشأ بمجرد مخالفة المستأجر للشرط المانع، ولا ينقضي حق المؤجر في ذلك بإزالة المستأجر أو استدراكه لهذه المخالفة كأن يسترد العين المؤجرة من المتنازل له، إذ متى ثبت قيام المستأجر بالتنازل عن العين المؤجرة رغم المنع أو دون الحصول على موافقة المؤجر، تعين على القاضي الحكم بإخلاء العين المؤجرة دون أن يكون له سلطة تقديرية في ذلك، لكون حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد مخالفة المستأجر لهذا الشرط³، ويمكن للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخلاء العين المؤجرة، متى كان هناك داع للاستعجال⁴.

الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار.

في حالة مخالفة المستأجر للشرط المانع من التنازل مطلقاً كان أم مقيداً، يجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار، لكن الحكم بالفسخ يكون خاضعاً للسلطة

1 نصت المادة 241 من قانون الموجبات والعقود اللبناني في فقرتها الأولى والثانية على: "يقدر وجود شرط الإلغاء في جميع العقود المتبادلة إذا لم يتم أحد المتعاقدين بإيفاء ما يجب عليه ولم يكن في وسعه أن يحتج باستحالة التنفيذ ما لم يكن ثمة استثناء منصوص عليه في القانون. على أن العقد لا يلغي حتماً في هذه الحالة، فإن الفريق الذي لم تنفذ حقوقه يكون مخييراً بين التنفيذ الإجباري على وجه من الوجوه، وإلغاء العقد مع طلب التعويض".

2 المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 292361، قرار بتاريخ 27 ديسمبر 2002، قضية (ز.م) ضد (س.ع.ص" ومن معها)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003، ص 188.

3 السيد خلف محمد، المرجع السابق، ص 14.

4 زهدي يكن، المرجع السابق، ص 36.

التقديرية لقاضي الموضوع، فإذا رأى القاضي أن مخالفة الشرط بسيطة ولا تبرر الفسخ امتنع عن الحكم به، لكن إذا تضمن عقد الإيجار بنداً صريحاً ينص على أنه بمجرد مخالفة المستأجر الشرط المانع يعتبر العقد مفسوخاً، ويكون دور القاضي في هذه الحالة التأكد من تحقق مخالفة المستأجر للشرط المانع فقط، فإذا ما تحققت هذه المخالفة حكم القاضي بفسخ العقد.

وفي حالة ما إذا أخل المتنازل له العين المؤجرة لا يكون للمستأجر بعدها أن يدفع دعوى الفسخ بأنها غير مقبولة بعد إخلاء العين المؤجرة، لأن دعوى الفسخ مستقلة عن دعوى الإخلاء، لكون دعوى الفسخ ترفع على المستأجر الأصلي في حين دعوى الإخلاء ترفع على المتنازل له¹.

الفرع الثالث: طلب التعويض.

يجوز للمؤجر سواء طلب إخلاء العين المؤجرة أو فسخ عقد الإيجار، أن يطلب أيضاً التعويض متى لحقه ضرر من قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار رغم منعه من ذلك، أو دون الحصول على موافقته، ومن أمثلة الضرر الذي قد يلحق المؤجر في هذه الحالة، الضرر الذي يلحقه نتيجة فسخ عقد الإيجار والمتمثل في عدم تمكنه من الحصول على بدل الإيجار عن المدة المتبقية من العقد، أيضاً تضرره من سوء أخلاق المتنازل له مثلاً، الذي ما كان ليوافق على أن يتنازل له المستأجر عن الإيجار لو علم بذلك قبل التنازل.

المبحث الثالث: آثار التنازل عن الإيجار.

إذا لم يتضمن عقد الإيجار شرطاً يمنع المستأجر من الإيجار، أو في حالة ما إذا تم الاشتراط في العقد أو بموجب القانون الحصول على موافقة المؤجر مثلاً قبل التنازل، وحصل المستأجر فعلاً على هذه الموافقة، يجوز للمستأجر التنازل عن

1 رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 438.

الإيجار لشخص آخر، لكن آثار هذا التنازل لا تنحصر بين المستأجر والمتنازل له فقط، وإنما تنصرف أيضا إلى علاقة المستأجر بالمؤجر، وعلاقة المؤجر بالمتنازل له، وسيتم التطرق إلى كل علاقة في مطلب مستقل.

المطلب الأول: من حيث علاقة المستأجر بالمتنازل له.

سواء كان التنازل عن الإيجار على سبيل التبرع أو البيع أو على سبيل توازن الأعباء، فعلاقة المستأجر بالمتنازل له تكون علاقة حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته، ويعتبر بذلك المتنازل له عن الإيجار خلفاً خاصاً للمستأجر¹.

لم ينظم المشرع الجزائري علاقة المستأجر بالمتنازل له بموجب أحكام خاصة، وتم ترك أمر تنظيم هذه العلاقة إلى القواعد العامة في القانون المدني، في حين أن المشرع اللبناني أورد مادة خاصة تفيد بالإحالة إلى أحكام الحوالة، حيث نصت المادة 589 من قانون الموجبات والعقود اللبناني على: "إن التنازل عن الإيجار يخضع للأحكام المختصة بالتنازل عن دين الدائن ويكون من لازمه أن يقوم المتنازل له مقام المتنازل في الحقوق والموجبات الناشئة عن العقد مع مراعاة أحكام المادة 586"، في حين لم يتضمن القانون المدني الجزائري هكذا إحالة صريحة.

وبالتالي تخضع علاقة المستأجر بالمتنازل له للقواعد العامة في القانون المدني التي تنظم حوالة الحق وحوالة الدين، وكذلك الشروط المتفق عليها في العقد الذي تم على أساسه التنازل²، فعقد التنازل عن الإيجار هو الذي يحدد حقوق وواجبات كل من المستأجر والمتنازل له، و يحدد مقابل التنازل أو ما إذا كان بغير مقابل، ويحدد ما إذا كان تنازل المستأجر يشمل كامل العين المؤجرة أو جزء منها

1 سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المنشورات الحقوقية صادر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1999، ص 784.

2 سمير عبد السيد تاغوغ، المرجع السابق، ص 278.

فقط، كذلك يحدد ما إذا كان التنازل لكامل مدة الإيجار الأصلي أو لبعض هذه المدة فقط¹.

الفرع الأول: التزامات المتنازل له اتجاه المستأجر.

إذا كان التنازل عن الإيجار بمقابل نقدي، وهو ما يحصل غالباً، فإن المتنازل له يلتزم بدفع مقابل التنازل المتفق عليه للمستأجر، وهذا المقابل ليس هو نفسه بدل الإيجار الذي يلتزم المتنازل له بدفعه للمؤجر، فثمن التنازل غالباً ما يُدفع دفعة واحدة، و ليس على دفعات كبديل الإيجار².

أما بالنسبة لطريقة الوفاء بثمن التنازل، فيمكن أن يتفق المستأجر مع المتنازل له على الوفاء بكامل ثمن التنازل للمستأجر نفسه، في حين يمكن أن يتفق الطرفان على أن يقوم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار المستحق في ذمة المستأجر للمؤجر، ويكون هذا السداد بمثابة مقابل للتنازل عن الإيجار، فإذا شمل مبلغ بدل الإيجار ثمن التنازل بالكامل، لا يكون للمستأجر في ذمة المتنازل له أي مبلغ آخر وتعرف هذه الحالة بحالة توازن الأعباء و المنافع، أما إذا كان ثمن التنازل أكبر من مبلغ بدل الإيجار المستحق في ذمة المستأجر، يخصم مبلغ بدل الإيجار المدفوع من ثمن التنازل، ويلتزم المتنازل له بدفع الباقي من الثمن للمستأجر³.

وبغض النظر عن طريقة دفع ثمن التنازل، فإن هذا الثمن لا يكون مضموناً بامتياز المؤجر، وإنما يكون مضموناً بامتياز بائع المنقول، وهذا راجع لكون العلاقة بين المستأجر والمتنازل له هي علاقة حوالة وليست علاقة إيجار⁴.

1 هلال شعوة، المرجع السابق، ص 214.

2 ليلي لبيض، الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد السابع، العدد الأول، 2014، ص 101.

3 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 787، 788.

4 المرجع نفسه، ص 785.

وسواء كان التنازل عن الإيجار بمقابل أو دون مقابل، فبمجرد إبرام عقد التنازل بين المستأجر و الممتازل له، ينتقل إلى هذا الأخير حق الانتفاع بالعين المؤجرة كله أو بعضه، لكامل مدة الإيجار أو لبعضها فقط، حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين، أي أن الممتازل له يقوم مقام المستأجر في الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، وهو ما أكدت عليه المادة 589 من قانون الموجبات والعقود اللبناني سالفه الذكر، فإن كان التنازل عن الإيجار يشمل كامل العين المؤجرة، فإن الممتازل له يحل محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بالنسبة لكامل العين المؤجرة، أما إذا كان التنازل يشمل جزء من العين فقط، فإن الممتازل له يحل محل المستأجر في الجزء الممتازل عنه فقط¹.

أما بالنسبة للمدة التي يشملها التنازل، فإن كانت مدة التنازل تشمل كامل مدة عقد الإيجار، يحل الممتازل له محل المستأجر إلى غاية انتهاء مدة عقد الإيجار، في حين لو تكون المدة التي يشملها عقد التنازل أقصر من مدة الإيجار الأصلي، في هذه الحالة بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد التنازل يلتزم الممتازل له بإعادة العين المؤجرة إلى المستأجر، فيعود هذا الأخير إلى كونه مستفيدا من عقد الإيجار الذي سبق وتنازل عنه لمدة محددة، لكن الإشكال يثور إذا ما كانت المدة التي يشملها عقد التنازل أطول من مدة عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والمؤجر، في هذه الحالة، بمجرد انتهاء عقد الإيجار ينتهي تلقائيا عقد التنازل المبرم بين المستأجر والممتازل له، دون تمكن الممتازل له من الاستفادة من المدة الباقية المتفق عليها في عقد التنازل، لذلك يمكن للممتازل له الرجوع على المستأجر بالتعويض عن المدة التي لم يستطع الاستفادة منها².

وبالتالي بعد تحديد نطاق التنازل عن الإيجار، ينتقل إلى الممتازل له حق الانتفاع بالعين المؤجرة مقترنا بكافة الحقوق والالتزامات المترتبة عنه، فيكون للممتازل

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 697.

2 المرجع نفسه، ص 697.

له الحق في مطالبة المؤجر بتسليم العين المؤجرة إذا لم يكن المستأجر قد تسلمها بعد، وضمن الانتفاع بها، كما يلتزم بدفع بدل الإيجار للمؤجر، واستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها¹، كما يلتزم المتنازل له بإعادة العين المؤجرة للمؤجر أو المستأجر - حسب ما إذا كان التنازل لكامل مدة الإيجار أو لبعضها - عند نهاية عقد الإيجار أو عند نهاية المدة التي شملها التنازل.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر اتجاه المتنازل له.

بعد إبرام عقد التنازل عن الإيجار، يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة للمتنازل له، لكن هذا التسليم لا يأخذ نفس أحكام الالتزام بالتسليم الذي يؤديه المؤجر، فالمستأجر لا يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال، وإنما يلتزم بتسليمها في الحالة التي كانت عليها وقت إبرام عقد التنازل.

أما بالنسبة لالتزام المستأجر بضمن حقوق المتنازل له، يجب التفرقة بين ما إذا كان التنازل عن الإيجار بعوض أو بغير عوض، فإذا كان التنازل عن الإيجار بعوض، فإنه تطبيقاً لأحكام المادة 244 من القانون المدني الجزائري، والفقرة الثانية من المادة 284 من قانون الموجبات والعقود اللبناني، لا يضمن المستأجر المُحيل إلا وجود الحق المُحال به، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، فإن كان حق المستأجر المتنازل في الانتفاع موجوداً وقائماً وقت إبرام عقد التنازل عن الإيجار، ثم انقضى هذا الحق لسبب خارج عن إرادة المستأجر، لا تقوم على هذا الأخير أية مسؤولية لعدم تمكن المتنازل له من التمتع بالحق المتنازل عنه²، فمثلاً لو كان عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والمؤجر قابلاً للإبطال أو باطلاً وقت إبرام التنازل عن الإيجار، وتم إبطاله فعلاً بعد إبرام التنازل، يكون المستأجر ضامناً للمتنازل له، أما إذا كان عقد الإيجار صحيحاً وقت إبرام التنازل، يكون المستأجر قد وفى بالتزامه

1 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 786.

2 هلال شعوة، المرجع السابق، ص 215.

بالضمان حتى لو تم إبطال عقد الإيجار بعد ذلك، لأن الحقوق التي أحالها المستأجر إلى الممتازل له كانت قائمة وموجودة وقت إبرام التنازل¹.

أما إذا كان التنازل عن الإيجار بغير عوض، فإن المستأجر الممتازل لا يكون ضامنا حتى لوجود الحق الممتازل عنه، وهذا تطبيقا لأحكام الفقرة الثانية من نص المادة 244 من القانون المدني الجزائري والفقرة الثانية من المادة 284 من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

وبالنسبة ل ضمان المستأجر حالة يسار المؤجر، فهو غير ملزم بذلك، فمثلا لو أصبح المؤجر مدينا بالتعويض للممتازل له نتيجة عيب خفي في العين المؤجرة مثلا، ولم يقد بالوفاء بهذا التعويض، لا يكون المستأجر ضامنا للمؤجر، إلا أنه في حالة ما إذا وُجد اتفاق في عقد التنازل المبرم بين المستأجر والممتازل له يلتزم بموجبه المستأجر ب ضمان يسار المؤجر، يكون المستأجر ضامنا لحالة يسار المؤجر، لكن هذا الضمان لا ينصرف إلا إلى يسار المؤجر وقت إبرام التنازل عن الإيجار²، ولا ينصرف إلى ضمان يسار المؤجر وقت مطالبة الممتازل له بالأداء المعني، إلا إذا وجد اتفاق على خلاف ذلك، وهو ما نصت عليه المادة 245 من القانون المدني الجزائري، والفقرة الثانية من المادة 284 من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

المطلب الثاني: من حيث علاقة المستأجر بالمؤجر.

تبين مما سبق، أنه يترتب على تنازل المستأجر عن الإيجار انتقال الحقوق والالتزامات الثابتة للمستأجر بموجب عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر، إلى الممتازل له، وبالتالي ينسحب المستأجر من عقد الإيجار، ولا يجوز له بعد ذلك

1 محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ضوء القانون 4 لسنة 1996 والتوانين الاستثنائية، المرجع السابق، ص 28.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 700.

مطالبة المؤجر بأية حقوق¹، إذ ينتقل الحق في المطالبة بهذه الحقوق إلى المتنازل له، وكذلك الحال بالنسبة لالتزاماته، التي يصبح المتنازل له هو المسؤول عن تنفيذها، لكنه كما سنرى فيما يأتي، يكون المستأجر مدينا للمؤجر بالتزام آخر مصدره القانون وليس عقد الإيجار، وهو الالتزام بضمان تنفيذ المتنازل له لالتزاماته.

وقبل التطرق إلى التزام المستأجر بضمان المتنازل له في تنفيذ التزاماته، يجب توضيح فكرة نفاذ الحوالة في حق المؤجر، فباعتبار التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته، فإن نفاذ هذه الحوالة وفقا لقانون الموجبات والعقود اللبناني، يكون خاضعا للقواعد العامة الخاصة بحوالة الحق وحوالة الدين، فلا يكون انتقال حقوق المستأجر إلى المتنازل له - حوالة الحق - نافذا في حق المؤجر إلا من وقت إعلامه بالتنازل من المستأجر أو من المتنازل له، أما بالنسبة لحوالة التزامات المستأجر - حوالة الدين - فلا تكون نافذة في حق المؤجر إلا من وقت إقراره للتنازل².

وبالتالي، وفقا لقانون الموجبات والعقود اللبناني، لا تبرأ ذمة المستأجر من الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار إلا إذا أقر المؤجر التنازل، فيكون من حق المؤجر قبل إقرار التنازل مطالبة المستأجر بجميع الالتزامات المترتبة في ذمته عن عقد الإيجار، وإذا ما أقر المؤجر التنازل، تبرأ ذمة المستأجر من هذه الالتزامات، إلا أن الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري يرى غير ذلك، فهو يذهب إلى أن التنازل عن الإيجار يكون نافذا في حق المؤجر دون إقراره لذلك، كونه يُعتبر قد قبل مقدما هذا التنازل عندما لم يشترط منع المستأجر من التنازل عن الإيجار بموجب الشرط المانع في عقد الإيجار³.

1 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 788.

2 سمير عبد السيد تتاعو، المرجع السابق، ص 281.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 714.

لكن بالنسبة لنفاذ التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري، فالوضع يختلف؛ لأن المشرع الجزائري نص على عدم جواز التنازل عن الإيجار دون الحصول على موافقة المؤجر، بالتالي يجب أن نميز بين حالتين، الحالة الأولى، تتحقق عند حصول المستأجر على موافقة المؤجر قبل القيام بالتنازل عن الإيجار، في هذه الحالة لا يكون لإقرار المؤجر أي محل، لكونه قد سبق وأعطى موافقته على التنازل، لذلك يكون التنازل عن الإيجار نافذا في حقه بمجرد إعلامه به من قبل المستأجر أو المتنازل له.

أما الحالة الثانية، فتتحقق إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار دون الحصول على موافقة المؤجر، هنا نتكلم عن إقرار المؤجر للتنازل عن الإيجار، فإذا ما أقر المؤجر هذا التنازل، يتحلل المستأجر من جميع حقوقه والتزاماته قبل المؤجر، وتصبح العلاقة مباشرة بين هذا الأخير والمتنازل له، أما إذا لم يُقر المؤجر التنازل، تبقى العلاقة بينه وبين المستأجر قائمة، ويحق له مطالبة المستأجر بتأدية جميع الالتزامات المترتبة عليه.

بالتالي، بعد قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار، ونفاذ هذا التنازل في مواجهة المؤجر، ينسحب المستأجر من عقد الإيجار، ويتحرر من جميع التزاماته اتجاه المؤجر، إلا أنه يبقى ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته¹، وهو ما جاء في المادة 506 من القانون المدني الجزائري التي نصت على: "في حالة التنازل عن الإيجار، يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته"، وكذلك المادة 586 من قانون المبيعات والعقود اللبناني التي نصت على: "يكفل المستأجر الأصلي من يؤجره، أو يتنازل له عن الإجارة، ويبقى ملزما تجاه المؤجر بجميع الموجبات الناشئة عن العقد، وبزول هذا الالتزام:

1 Philippe Malaurie, Laurent Aynès, *Les contrats spéciaux*, Defrénois, Lextenso édition, 6e édition, Paris, 2018, P 401.

أولاً: إذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الإيجار من يد المستأجر الثاني أو المتنازل له بدون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقه على المستأجر الأصلي.
ثانياً: إذا رضي المؤجر صراحة بإيجار المستأجر لشخص آخر أو بتنازله عن الإجارة له بدون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقه على المستأجر الأصلي".

وفي حين اكتفى المشرع الجزائري بالنص فقط على بقاء المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته، نجد المشرع اللبناني وضع بصريح النص أن المستأجر يبقى ملتزماً إلى جانب المتنازل له بجميع الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار، وذلك على أساس كونه كفيلاً للمتنازل له، كما وضع الحالات التي ينقضي فيها هذا الالتزام، والمتمثلة في استيفاء المؤجر بدل الإيجار مباشرة من المتنازل له دون إبداء أي معارضة على تصرف المستأجر، وأيضاً رضاه المؤجر بتنازل المستأجر عن الإيجار دون إبداء أي تحفظ.

إلى جانب عدم قيام المشرع الجزائري بتحديد حالات انقضاء التزام المستأجر بضمان المتنازل له، فإنه يبدو أن نص المشرع على بقاء المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته لا يتماشى مع ما أقره بموجب المادة 505 من القانون المدني، بأن مَنع المستأجر من التنازل عن الإيجار إلا إذا حصل على موافقة المؤجر، فجعل المستأجر ضامنا للمتنازل له مقرر أساساً لحماية المؤجر في حالة عدم اشتراط موافقته على التنازل عن الإيجار - وهو ما قام به المشرع اللبناني -، وبالتالي مع النص على وجوب الحصول على موافقة المؤجر قبل التنازل عن الإيجار لا يعود هناك داع لالزام المستأجر بضمان المتنازل له في تنفيذ التزاماته.

وما تجدر الإشارة إليه، أن التزام المستأجر بضمان المتنازل له في تنفيذ التزاماته، ليس استمراراً لالتزاماته السابقة الناشئة عن عقد الإيجار، وإنما هو التزام جديد مصدره القانون، وهو ليس التزاماً تضامنياً مع التزام المتنازل له، كون المؤجر

لا يستطيع الرجوع على المستأجر إلا إذا ثبت إفسار المتنازل له وعدم إمكانيته تنفيذ التزاماته¹.

أما بالنسبة لنطاق هذا الضمان، فالمستأجر لا يضمن يسار المتنازل إليه وقت التنازل فقط، وإنما يضمنه أيضا وقت مطالبة المؤجر للمتنازل له بتنفيذ التزاماته، فيكون المستأجر بمثابة الكفيل للمتنازل له، فلو طالب المؤجر للمتنازل له بدفع بدل الإيجار مثلا، وكان المتنازل له معسرا بحيث لم يتمكن من الدفع، يرجع المؤجر بالضمان على المستأجر الذي يكون ملزما على الاستجابة لطلب المؤجر².

المطلب الثالث: من حيث علاقة المؤجر بالمتنازل له.

علاقة المؤجر بالمتنازل له تكون علاقة مباشرة، ولا تخضع إلى عقد إيجار جديد، وإنما تخضع إلى عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المؤجر والمستأجر³.

الفرع الأول: حقوق و التزامات المؤجر اتجاه المتنازل له.

لم ينظم المشرع الجزائري علاقة المؤجر بالمتنازل له بموجب نصوص خاصة، في حين نصت المادة 588 من قانون الموجبات والعقود اللبناني على: "للمؤجر في جميع الأحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر الأصلي، أن يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني أو على المتنازل له مع بقاء حقه في مقاضاة المستأجر الأصلي. ويحق للمستأجر الأصلي دائما أن يتدخل في الدعوى".

بالتالي، بمجرد إبرام عقد التنازل، وحلول المتنازل له محل المستأجر، يكون للمؤجر كامل الحق في مطالبة المتنازل له بأداء جميع الالتزامات الناشئة عن عقد

1 سميح عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 282.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 717.

3 علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار العلم والثقافة، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2006، ص 344.

الإيجار والمنتقلة له بموجب التنازل، فيصبح من حقه مطالبة المتنازل له بدفع بدل الإيجار، واستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له، والمحافظة عليها، وإعادتها إليه بعد انتهاء مدة الإيجار¹.

ويكون للمؤجر في سبيل الحصول على هذه الحقوق كافة الضمانات التي تكفل ذلك قانوناً، كما تمتاز المؤجر على المنقولات التي يضعها المتنازل له باعتباره المستأجر الجديد للعين المؤجرة، كذلك يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظاً على هذه المنقولات وفاء للأجرة المستحقة عن الإيجار.

وبما أن العلاقة بين المؤجر والمتنازل له تصبح مباشرة، يمكن للمؤجر الرجوع بدعوى مباشرة على المتنازل له إذا لم يُنفذ التزاماته، وهو ما نصت عليه المادة 588 من قانون الموجبات والعقود اللبناني سالف الذكر، فيمكن للمؤجر رفع دعوى على المتنازل له يطالبه فيها بدفع بدل الإيجار أو باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له²، إلا أن حق المؤجر في الرجوع على المتنازل له بالدعوى المباشرة، لا يسري على إطلاقه، وإنما يسري على ما ينشأ من الالتزامات بعد إبرام عقد التنازل عن الإيجار، فلا يمكنه الرجوع على المتنازل له بالالتزامات ترتبت على المستأجر المتنازل قبل إبرام عقد التنازل عن الإيجار، كأن يطالبه ببديل الإيجار المستحق في ذمة المستأجر قبل التنازل³.

وفي مقابل الحقوق التي يتمتع بها المؤجر، عليه أن يلتزم اتجاه المتنازل له بجميع الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، فيلتزم بتسليمه العين المؤجرة إذا لم يكن قد سلمها مسبقاً للمستأجر، كما يلتزم بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية وإجراء الترميمات الضرورية بالعين المؤجرة.

1 زهدي يكن، المرجع السابق، ص 41.

2 محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ضوء القانون 4 لسنة 1996 والتوانين الاستثنائية، المرجع السابق، ص 40.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 728.

الفرع الثاني: حقوق و التزامات المتنازل له اتجاه المؤجر .

بما أن المتنازل له أصبح هو المستأجر الجديد، فإنه يصبح دائما بالانتفاع بالعين المؤجرة ومدينا ببذل الإيجار، إضافة إلى الحقوق والالتزامات الأخرى، مباشرة في مواجهة المؤجر¹، وبالتالي يحق له مطالبة المؤجر بجميع الحقوق الثابتة له بموجب عقد الإيجار المتنازل عنه لصالحه، فيمكنه مطالبة المؤجر بتسليم العين المؤجرة إذا لم يكن قد تسلمها من المستأجر المتنازل، وصيانتها وضمان الانتفاع بها، وله في المطالبة بهذه الحقوق الرجوع على المؤجر بدعوى مباشرة، كأن يرفع دعوى على المؤجر يطالبه فيها بما أنفقه على العين المؤجرة نتيجة قيامه بترميمات استعجالية رفض المؤجر القيام بها.

ومقابل ذلك، يلتزم المتنازل له عن الإيجار اتجاه المؤجر بالقيام بجميع الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، فيلتزم بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر، واستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له، والامتناع عن إحداث تغييرات فيها، والالتزام بالمحافظة عليها وتحمل مسؤولية ما يلحقها من تلف أو هلاك، والالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، وفي ذلك نصت المادة 587 من قانون الموجبات والعقود اللبناني على: "إن المستأجر الثاني أو المتنازل له عن الإجارة يكون ملزما مباشرة تجاه المؤجر بقدر ما يكون للمستأجر الأصلي في ذمته من الدين وقت الانذار المرسل إليه. ولا يمكنه أن يحتج بما دفعه مقدما للمستأجر الأصلي إلا في الحالتين الآتيتين: أولاً: إذا كان الدفع منطبقا على العرف المحلي. ثانياً: إذا كان مثبتا بسند ذي تاريخ صحيح".

الخاتمة:

اتضح من خلال هذه الدراسة الموجزة، أن هناك اختلافات كثيرة بين القانون المدني الجزائري وقانون الموجبات والعقود اللبناني فيما يخص كيفية تنظيم أحكام التنازل عن الإيجار.

1 Philippe Malaurie, Laurent Aynès, op cit, p 400-401.

• نتائج الدراسة

- تم التوصل من خلال ما سبق عرضه إلى جملة من النتائج التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:
- جعل القانون المدني الجزائري المبدأ العام هو عدم جواز تنازل المستأجر عن الإيجار، واستثناء يمكنه ذلك إذا حصل على موافقة المؤجر، لكن المشرع الجزائري لم ينظم أحكام هذه الموافقة، ولم ينظم حتى الآثار المترتبة التنازل عن الإيجار، إلا فيما يخص بقاء المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.
 - وفي المقابل من ذلك، نجد قانون الموجبات والعقود اللبناني -عكس القانون المدني الجزائري- جعل المبدأ العام هو جواز التنازل عن الإيجار، والاستثناء هو منع المستأجر من ذلك بموجب شرط صريح في عقد الإيجار أو بصدد منعه من الإيجار من الباطن، كما اهتم المشرع اللبناني بتنظيم آثار التنازل عن الإيجار كما تم توضيحه في المقال، حتى بالنسبة لضمان المستأجر للمتنازل له، قام المشرع اللبناني بتوضيح طبيعة هذا الضمان بصريح النص وحدد حالات انقضاء هذا الالتزام، وهو ما لم يتم به المشرع الجزائري، الذي اكتفى فقط بالنص على هذا الضمان.

• توصيات الدراسة:

- نظراً لما سبق عرضه، نقترح أن يهتم المشرع الجزائري بتنظيم أحكام التنازل عن الإيجار بشكل أفضل وذلك من خلال:
- تنظيم أحكام موافقة المؤجر، والتأكيد على أنه لا يجوز للمؤجر الامتناع عن منح هذه الموافقة دون مصلحة مشروعة.
 - الاستغناء عن تقرير وجوب بقاء المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته، أو على الأقل تعديل المادة بالنص على حالات انقضاء هذا الالتزام.

- كذلك أن يورد المشرع مواد خاصة بآثار التنازل عن الإيجار، لضبط العلاقات الناشئة بصدد التنازل، وعدم التعويل في ذلك على القواعد العامة للقانون المدني.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب.

- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن المبنية، الجوانب العملية والمبادئ القضائية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، الطبعة الثالثة، القاهرة، 2013.
- السيد خلف محمد، دعوى الإخلاء، التنازل عن الإيجار و الترك و التأجير من الباطن في ضوء الفقه وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية شتات، مصر، دون سنة نشر.
- بدوي حنا، الإيجارات، إجتهاادات قضائية- نصوص وقوانين، الكتاب الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1999.
- جعفر الفضلى، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، عمان، الأردن، 2014.
- زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، إيجار الأشياء، عقد الإيجار، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، دون سنة نشر.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المنشورات الحقوقية صادر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1999.
- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، بيروت، 2009.

- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار العلم و الثقافة، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2006.
- محمد أحمد عابدين، العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ضوء القانون 4 لسنة 1996، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، دون سنة نشر.
- محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن في ضوء القانون 4 لسنة 1996 والقوانين الاستثنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون سنة نشر.
- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- مصطفى محمد جمال، الموجز في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشرح الفقه، الفتح للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 2002.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010.

ثانياً: المجالات العلمية.

- ليلي لبيض، الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد السابع، العدد الأول، 2014، ص ص 99-107.

ثالثاً: النصوص القانونية.

- القانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بالقانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، سنة 2007، العدد 31.
- قانون الموجبات والعقود اللبناني.

رابعاً: القرارات القضائية.

- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 292361، قرار بتاريخ 27 ديسمبر 2002، قضية (ز.م) ضد (س.ع.ص" ومن معها)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003.
- قرار محكمة التمييز اللبنانية، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم 28 بتاريخ 30 حزيران سنة 64.

خامساً: المراجع باللغة الفرنسية.

- Alain Benabent, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, Lextenso éditions, LGDJ, 10e édition, Paris, 2013.
- Philippe Malaurie, Laurent Aynès, *Les contrats spéciaux*, Defrénois, Lextenso édition, 6e édition, Paris, 2018.