

الضمانات المقدمة للمؤجر

- فرضت بعض القوانين كالقانون المصري والفرنسي على المستأجر : ١ - أن يضع منقولات كافية في المأجور ضماناً لوفاء بدل الإيجار - ٢ - كما قررت للمؤجر حق امتياز على المنقولات الموجودة في المأجور ، ٣ - منحت للمؤجر حق حبس هذه المنقولات واستردادها إذا أخرجت بدون علمه أو بمعارضته.
- أما المشرع العراقي فإنه وان لم يلزم المستأجر بوضع منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الوفاء بالأجرة ، غير إنه قرر حق امتياز للمؤجر على المنقولات الموجودة في المأجور كما إنه منح للمؤجر حق حبس هذه المنقولات و استردادها إذا نقلت بدون علم المؤجر أو رغم معارضته.

حق امتياز المؤجر على المنقولات المملوكة للمستأجر

يكون للمؤجر بموجب هذا الامتياز استيفاء حقوقه من المنقولات الموجودة في المأجور، مقدماً على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة ، إذ يحتل امتياز مؤجر العقار المرتبة السادسة يثبت هذا الامتياز لمؤجر العقار دون مؤجر المنقول ، للأجرة المستحقة عن ٣ سنوات لا يقتصر الامتياز على دين الأجرة بل يضمن كل تعويض يتولد للمؤجر من عقد الإيجار

س/ ما حكم أخراج المستأجر للمنقولات ؟

- الجواب / تبقى المنقولات مثقلة بحق امتياز لمؤجر العقار رغم أخراجها إذا توافر الشرطين الآتيين : ١ - أخراج المنقولات بدون علم المؤجر او بعلمه لكن رغم معارضته .
- ٢- إذا ادى إخراجها إلى جعل الأموال الباقية غير كافية لضمان دين الأجرة .

حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن

بالنسبة لقانون إيجار العقار: نصت المادة (١١) على إنه يحظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً إلا إذا اتفق الطرفان تحريراً على خلاف ذلك"

بالنسبة للقانون المدني: نصت المادة (٧٧٥) على إنه "للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبله في العقار وفي المنقول هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره"

ففي القانون المدني إذا اشترط المؤجر صراحة على المستأجر عدم الإيجار من الباطن وكذلك الحال في قانون إيجار العقار الذي لم يجوز هذا الإيجار ؛ فإن حق الامتياز يبقى على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن

- وفي قانون إيجار العقار إذا اتفق الطرفان تحريراً على جواز الإيجار من الباطن وكذلك الحال في القانون المدني الذي أجاز الإيجار من الباطن ، فلا يثبت حق الامتياز إلا على المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي.

حق امتياز المؤجر على المنقولات المملوكة لزوجته المستأجر

قرر المشرع المصري للمؤجر حق امتياز على المنقولات المملوكة للزوجة وللغير الموجودة في المأجور ، أي أن هناك قرينة على أن الزوجة قبلت ضمناً أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة

أما المشرع العراقي لم يعالج هذه الحالة ، لهذا تنص المادة (١) مدني عراقي على أنه " . فإذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكمت المحكمة بمقتضى العرف فإذا لم يوجد فيمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية

فبالزوجة سواء أكانت مسلمة أم غير مسلمة العرف الجاري في العراق أن أثاث المنزل من جهاز الزوجة وملكها ومن ثم لا يمكن تطبيق نص القانون المصري إلا فيما يتعلق بالمنقولات الأخرى كالسيارة والمنقولات التي لا تدخل ضمن الأثاث لأن لكل من الزوج والزوجة ذمة مالية مستقلة عن الآخر والمستأجر هو المدين فقط

ومن ثم المنقولات المملوكة للغير لا يشملها الامتياز إلا إذا كان المؤجر حسن النية فيستطيع أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية إلى أن يثبت العكس .