

المبحث الثالث

انتهاء الايجار بسبب انتقال ملكية المأجور

سيتضمن هذا المبحث دراسة انتهاء الايجار بسبب انتقال ملكية المأجور في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وذلك في المطالبين التاليين:-

المطلب الاول

انتقال ملكية المأجور في ضوء احكام القانون المدني

قد تنتقل ملكية المأجور الى المستأجر فتجتمع في شخص واحد صفة المؤجر والمستأجر مما يؤدي الى انقضاء الالتزام باتحاد الذمة, سواء أكان الايجار ثابت التاريخ ام لا....ولكن ملكية المأجور قد تنتقل الى غير المستأجر فلا بد ان نفرق هنا بين ايجار ثابت التاريخ واخر غير ثابت التاريخ قبل انعقاد الملكية. فاذا كان الايجار غير ثابت التاريخ قبل حصول التصرف الناقل للملكية فان للمالك الجديد الحق في طلب اخلاء المأجور, كما له الحق ايضا في ان يجعل الايجار ساريا في مواجهته ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يتعلل بحدوث التصرف الناقل للملكية وينتهز هذه الفرصة لانهاء عقد الايجار, ولهذا ورد نص الفقرة الثانية من المادة(786) من القانون المدني مسجلا هذا الحكم " ولكن من انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار حتى ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه".

أما اذا تمسك المالك الجديد بعدم نفاذ الايجار في حقه نظرا لكونه غير ثابت التاريخ او ثابت التاريخ بعد التصرف الذي نقل الملكية اليه, ترتب على ذلك انتهاء عقد الايجار. ولكن يشترط للانتهاء ان يقوم المالك الجديد بالتنبيه على المستأجر بالاخلاء طبقا للمواعيد المبينة في المادة(741) وهذا هو صريح نص الفقرة الاولى من المادة(787).

اما اذا كان عقد الايجار له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية, فان مثل هذا العقد يكون نافذا في حق المالك الجديد. وثبات هذا التاريخ قد يكون في سند رسمي يثبت فيه موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه ماتم على يديه او ما ادلى به ذوو الشأن في حضوره, وقد يثبت تاريخ العقد بسند عادي اذا ثبت وفقا للمادة (26/اولا) من قانون الاثبات العراقي رقم(107) لسنة 1979.

يقصد بنفاذ عقد الايجار في مواجهة المالك, حلول هذا المالك محل المالك القديم فيما له من حقوق وما عليه من التزامات, فتصبح العلاقة مباشرة بين هذا المالك والمستأجر حيث يجب على الاخير ان يفي بكافة الالتزامات التعاقدية مع المالك الجديد. ونفس الشيء يجب على المالك الجديد فيلتزم بتسليم المأجور للمستأجر اذا لم يكن قد تسلمه بعد كما يلتزم بتسليم جميع الضمانات. ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

ومن الجدير بالذكر الاشارة الى احكام المادة 787 ففي الفقرة الاولى منها قضت بأنه لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية المأجور ولم يكن الايجار نافذا في حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء,

إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة 741 اما الفقرة الثانية فقضت بانه اذا نبه المالك الجديد المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار فان المؤجر يكون ملزما بتعويض المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك. ولا يجبر المستأجر على الاخلاء إلا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر او من المالك الجديد نيابة عن المؤجر او الا بعد ان يحصل على تأمين كافٍ للوفاء بهذا التعويض. وللمستأجر الحق في حبس المأجور حتى يستوفي التعويض المشار اليه.

وقد اشارت الفقرة الثانية من المادة (788) مدني عراقي الى عدم جواز تمسك المستأجر بما عجله من الاجرة على من انتقلت اليه الملكية اذا اثبت هذا ان المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية او كان يستطيع ان يعلم بذلك. فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر

المطلب الثاني

انتقال ملكية المأجور في ضوء احكام قانون ايجار العقار

نكتفي بالاشارة الى ما قضت به المادة الرابعة عشرة من هذا القانون بأنه "1- يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون,

على المالك الجديد ان يخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار اليه خلال ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالاحطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك و عليه ايضا مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر".

واضح من النص انه يقضي بحلول المالك الجديد للعقار محل سلفه وسريان العقد بحقه حتى لو لم يكن بيد المستأجر سند ايجار ثابت التاريخ سابق التصرف الناقل للملكية كما اشارت الى ذلك المادة (1/ 786).