

ملخص البحث

متى ما انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى غير المستأجر وكان الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد اكتسب الأخير صفة المؤجر كما لو كان طرفاً في إبرام عقد الإيجار. وعلى ذلك ينتقل الإيجار تبعاً للانتقال ملكية المأجور، وأثر ذلك أن المالك الجديد يحل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات، فيكون للأخير الحق في مطالب المستأجر بالوفاء بالأجرة والقيام بالإصلاحات التأجيرية. أما المستأجر يكون له الحق في مطالب المالك الجديد بتمكينه من الانتفاع بالمأجور بأن يلتزم بتسليم المأجور، والقيام بالإصلاحات الضرورية، وضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية. أما بالنسبة لعلاقة المؤجر بالمستأجر فلا يحق لأحدهما الرجوع على الآخر بشي لانتهاء العلاقة الإيجارية بينهما، إلا ما نشأ من حقوق والتزامات ترتبت في ذمة أحدهما أو كلاهما في مواجهة الآخر في وقت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة، على ذلك للمستأجر الرجوع على المؤجر عن الأجر التي قام بتعجيلها للمؤجر عن المدة التالية لانتقال ملكية المأجور. وله الحق في الرجوع على المؤجر بالمصروفات التي أنفقها المستأجر على المأجور بحسب نوع هذه المصروفات. كما قد يكون للمؤجر الحق في الرجوع على المستأجر بالأجرة المستحقة عن انتفاع المستأجر في المأجور عن المدة السابقة على انتقال ملكية المأجور، أو يرجع على المستأجر بقيمة الأضرار الناتجة عن فعل المستأجر قبل انتقال ملكية المأجور.

المقدمة

أولاً - جوهر فكرة الموضوع:

من المفترض أن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر تستمر من وقت إبرام عقد الإيجار إلى أن ينتهي بانقضاء مدته، إلا أنه وأثناء سريان مدة عقد الإيجار قد تنتقل ملكية المأجور دون إرادة المؤجر أو أن الأخير يتصرف بملكية المأجور تصرفاً نافذاً في مواجهة المالك الجديد، فيؤدي ذلك إلى انتقال عقد الإيجار إلى المالك الجديد تبعاً لانتقال ملكية المأجور في ضوء أحكام المواد (٧٨٦، ٧٨٨) من القانون المدني العراقي.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

فإذا ما انتقلت ملكية المأجور لأي سبب من الأسباب الناقلة للملكية بإرادة المالك أو بدون إرادته إلى غير المستأجر، وكان الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد؛ فيؤدي ذلك إلى ترتيب أحكام مختلفة بين المؤجر والمستأجر من جانب وبين المالك الجديد والمستأجر من جانب آخر، فالعلاقة بين المؤجر والمالك الجديد تصبح علاقة مباشرة بينهما كون المالك الجديد قد اكتسب صفة المؤجر على الرغم من أنه لم يكن طرفاً في إبرام عقد الإيجار، فيؤدي ذلك إلى انتقال عقد الإيجار من المؤجر إلى المالك الجديد تبعاً لانتقال ملكية المأجور، ومن ثم يلتزم المالك الجديد بتنفيذ التزامات المؤجر ويستوفي الحقوق التي كان يستوفيها سلفه كما لو كان طرفاً في إبرام عقد الإيجار. أما بالنسبة لعلاقة المؤجر بالمستأجر، فلا يحق لأحدهما الرجوع على الآخر بشيء، إلا إذا كان لأحدهما حقاً في ذمة الآخر نشأ عن الإيجار في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور، كما لو كان للمؤجر حق متعلق بالأجرة السابق على انتقال ملكية المأجور لم يستوفيها بعد، وقد يكون المستأجر مسؤول قبل المؤجر عن انخفاض قيمة العين المؤجرة بسبب الأضرار التي لحقت بالمأجور بخطأ من المستأجر أو من تابعيه هذا من جانب ومن جانب آخر، قد يكون للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بالمصروفات التي أنفقها على المأجور وبحسب ما إذا وجد سبب قانوني يبيح له الرجوع من عدمه وبحسب نوع هذه المصروفات، كما قد يكون للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بالأجرة التي تم تعجيلها عن المدة للاحقة لانتقال ملكية المأجور.

ثانياً - أهمية البحث: هناك غموض يكتنف صياغة المادة (٧٨٨) من القانون المدني العراقي حيث يبدو إنها ضيقت من أسباب نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد وبالرجوع إلى صياغة نص هذه المادة نلاحظ إنها تسند نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد على سببين: وهو كون الإيجار ثابت التاريخ، أو أن يتمسك المالك الجديد بالإيجار الغير ثابت التاريخ ومن ثم لا يحل المالك الجديد محل المؤجر إذا لم يتوفر أحد هذين السببين حتى لو كان المالك الجديد سيء النية في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور، كما نلاحظ أن المشرع العراقي وبالأستناد إلى المادة (١/٧٨٨) من القانون المدني؛ حاول حماية المالك الجديد من التواطؤ بين المؤجر والمستأجر إذا ما اتفقا على تعجيل لأجرة للمؤجر، لذلك جعل تعجيل الأجرة غير نافذ في مواجهة المالك الجديد متى ما أثبت المالك الجديد أن المستأجر يعلم بانتقال ملكية المأجور، إلا أنه بموجب هذا المادة يكون المالك أمام صعوبة في الإثبات مما قد يضيع عليه الأجرة إذا ما عجز عن إثبات علم المستأجر أو امكانية العلم، كما أن من شأن هذا أن يشغل سوح القضاء. كما أنه وعلى الرغم من الأهمية العملية لهذا الموضوع، إلا أنه لم يحض بالدراسة والبحث من قبل الباحثين لا سيما في العراق سوى بعض الشروحات المتعلقة ببعض جوانبه. وليبيان

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

هذا الغموض في أحكام القانون المدني ولوضع الحلول المناسبة ولإعطاء الموضوع جانباً من الأهمية عمدنا على دراسة هذا الموضوع.

ثالثاً - منهجية الدراسة: من أجل استيعاب موضوع البحث سوف نتبع في دراستنا المقارنة بين القانون العراقي، والقانون المصري، والقانون الفرنسي، كذلك نبين موقف القضاء من أحكام نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد مع بيان آراء الفقه القانوني.

رابعاً - خطة البحث: بعد هذه المقدمة سوف نعمل إلى تقسيم هذا البحث على مبحثين: نتناول في المبحث الأول علاقة المؤجر بالمستأجر في مطلبين، فنخصص الأول لبحث علاقة المؤجر بالمستأجر من حيث الحقوق، في حين نخصص الثاني لبحث علاقة المؤجر بالمستأجر من حيث الالتزامات، أما المبحث الثاني فنبحث فيه علاقة المالك الجديد بالمستأجر في مطلبين: نخصص الأول لبحث اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر، أما الثاني فنخصصه لبحث انتقال عقد الإيجار تبعاً لانتقال ملكية المأجور.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المبحث الأول

علاقة المؤجر بالمستأجر

على الرغم من انتقال حقوق المؤجر والتزاماته الناتجة عن عقد الإيجار إلى المالك الجديد إلا أنه قد يكون للمستأجر بعض الحقوق في ذمة المؤجر نتجت عن عقد الإيجار قبل نشوء التصرف الناقل لملكية المأجور، كأن يكون للمستأجر حق يتعلق بالمصروفات الضرورية التي أنفقها على المأجور، كما قد ينشأ المستأجر محدثات في المأجور قبل نشوء التصرف الناقل لملكية المأجور، وقد يتعلق حقه بالأجرة التي تم تعجيلها عن المدة اللاحقة لانتقال ملكية المأجور. ومثل ما يكون للمستأجر حقوق في مواجهة المؤجر قد يكون عليه التزامات اتجاه هذا المؤجر فقد يكون المستأجر ملتزم بتعويض المؤجر عن الترميمات التأجيرية التي أجراها المؤجر عند امتناع المستأجر اجريها، كما قد يكون المستأجر مسؤول عن انخفاض قيمة المأجور في مواجهة المؤجر بسبب الأضرار التي قد تصيب المأجور في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور، ولتوضيح ذلك سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين: نخصص الأول لبحث علاقة المؤجر بالمستأجر من حيث الحقوق، أما الثاني فنخصصه لبحث علاقة المؤجر بالمستأجر من حيث الالتزامات.

المطلب الأول

علاقة المؤجر بالمستأجر من حيث الحقوق

متى ما كان الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد حل هذا المالك محل المؤجر في الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار، وبالتالي للمستأجر أن يطلب من المالك الجديد تمكينه من الانتفاع بالمأجور، فله أن يطالب المالك الجديد بتسليم العين أن لم يكن قد تسلمها بعد^(١)، وله أن يطالبه بضمان العيوب الخفية، وضمان التعرض والاستحقاق وأن كان سبب العيب خفي أو سبب الاستحقاق سابق على التصرف الناقل للملكية، كما للمستأجر مطالبة المالك الجديد بالإصلاحات والترميمات الضرورية للمأجور^(٢). إلا أنه وعلى الرغم من حلول المالك الجديد محل المؤجر بالحقوق والالتزامات فقد يكون للمستأجر بعض الحقوق اتجاه المؤجر القديم ناتجة عن عقد الإيجار قبل انتقال ملكية المأجور، وهذه

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الحقوق لا تنتهي بانتقال ملكية المأجور إنما تنتهي بالوفاء، أو ما يعادل الوفاء. ولكن في جميع الأحوال سوف يبقى المؤجر القديم أقل التزاماً اتجاه المستأجر. كأن يقوم المستأجر بالوفاء بالأجرة عن المدة التي لم تستحق بعد^(٣)، أو يقوم بالإصلاحات والترميمات الضرورية التي لم تكن واجبة عليه^(٤)، وكالاتي:

أولاً - المصروفات التي أنفقها المستأجر على المأجور: هناك ثلاث أنواع من المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة وهي:

١ - المصروفات الضرورية فهي أما أن تكون لازمة للمحافظة على المأجور من الهلاك أو التلف، أو تكون لازمة لانتفاع المستأجر بها على الوجه المطلوب^(٥)، والأصل إن من يلتزم بهذه المصروفات على وفق أحكام المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي هو المؤجر، إلا أن ذلك لا يمنع المستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية على نفقة المؤجر بإذن من المحكمة إذا لم يستخدم حقه في فسخ الإيجار وذلك عند امتناع المؤجر عنها، أو بدون إذن منها في حالة الاستعجال تطبيقاً لأحكام القواعد العامة في المادة (٢٥٠) من القانون المدني العراقي، ومن ثم أبيع للمستأجر أن يسترد هذه المصروفات من المؤجر سواء أنفقها بإذن منه أو بغير إذن^(٦)، متى ما كانت سابقة على انتقال ملكية المأجور دون أن يكون للمستأجر الرجوع على المالك الجديد، لأنه ليس من العدل الرجوع بالنفقات الضرورية لحفظ العين من الهلاك على المالك الجديد، ونرى أن القول: بخلاف ذلك من شأنه أن يجعل المالك الجديد يتحمل دفع ما ليس واجباً في ذمته، لأنه سوف يلتزم بدفع ثمن المحدثات مع ثمن العين المؤجرة لو انتقلت إليه الملكية عن طريق الشراء، ويلتزم بدفع المصروفات الضرورية مرة أخرى عند الرجوع عليه، وهذا ما يجعل المؤجر يثرى على حساب المالك الجديد. كما ليس من العدل أن يتحملها المستأجر، لأن المالك الجديد كان قد دفع قيمة المصروفات إلى المؤجر عندما احتسب ثمن العين المباعة بصورة اجمالية إذ أنه أخذ بالحسبان قيمة هذه المصروفات عند التفاوض على ثمن العين، ولولا هذه المصروفات التي أنفقها المستأجر لكان المالك الجديد قد اشترى العين بثمن أقل.

وهناك من الفقه^(٧) من يرى أن للمستأجر الرجوع بجميع ما أنفقه من مصروفات على وفق أحكام القواعد العامة في المادة (١١٦٧) من القانون المدني العراقي^(٨)، وهذا الرأي محل نظر لأنه يخالف

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

مضمون المادة (٧٥٠) من ذات القانون، لأن المادة الأخيرة وأن كانت تطبيق تشريعي لأحكام القواعد العامة في المادة (١١٦٧) حيث كل منهما تبيح للمستأجر الرجوع بالنفقات الضرورية، إلا أنه يوجد اختلاف جوهري بينهما يتعلق بالمقدار الذي أنفقه المستأجر والذي يجوز الرجوع فيه على المؤجر، حيث يكون الرجوع على المؤجر بموجب المادة (٧٥٠) بما أنفقه بالقدر المعروف، أما بموجب نص المادة (١١٦٧) فيكون الرجوع بجميع المصروفات - لذلك نلاحظ أن المادة الأخيرة قيد بالمادة (٧٥٠). أما في التشريع المصري^(٩)، فإنه جاء موافق للتشريع العراقي بشأن من يتحمل النفقات الضرورية ولا يختلف عنه إلا في حالتين: الأولى أن المشرع المصري وبخلاف التشريع العراقي جاء بنص صريح أجاز للمستأجر أن يقوم بالترميمات المستعجلة والبسيطة بنفسه دون الحاجة إلى إذن القاضي، إلا أن عدم وجود نص صريح خاص في التشريع العراقي لهذه الحالة لا يعد نقصاً تشريعياً، لأن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة التي تجيز الأخذ بهذا الحكم بموجب المادة (٢٥٠) من القانون المدني؛ أما الاختلاف الثاني فإنه يتعلق بالمقدار الذي يجوز الرجوع فيه على المؤجر، فبموجب التشريع المصري يكون الرجوع بجميع المصروفات دون أن يقيد بالقدر المعروف، أما في التشريع العراقي فيكون الرجوع بالقدر المعروف كما أسلفنا. ما لم يوجد اتفاق على خلافه لأن الأحكام المتقدمة ليس من النظام العام فلا مانع من الاتفاق على خلافها^(١٠).

أما المشرع الفرنسي وبموجب المادة (١٧٢٠) من القانون المدني، فهو الآخر أيضاً ألزم المؤجر بإجراء لإصلاحات الضرورية غير التأجيرية خلال سريان عقد الإيجار^(١١)، على النحو الذي تصبح فيه العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها^(١٢)، إلا أنه لم نجد فيه نص صريح يبيح للمستأجر القيام بهذه الإصلاحات عند امتناع المؤجر عن اجراءها. أما الفقه الفرنسي فإنه يذهب إلى أن التزام المؤجر بالترميمات الضرورية ليس من النظام العام فلا يوجد ما يمنع المستأجر بإجرائها بإذن من المؤجر وحينئذ يتبع الاتفاق بشأن من يتحمل هذه المصروفات^(١٣). فإذا لم يوجد اتفاق فإن ذلك لا يمنع المستأجر على وفق القواعد العامة في المادة (١٢٢٢) من القانون المدني الفرنسي من أن يقوم بالإصلاحات الضرورية بإذن من القاضي أو بدون إذن منه في حالة الاستعجال وعلى نفقة المؤجر^(١٤).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

٢ - المصروفات النافعة بموجب المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي هي تلك التي تؤدي الى الزيادة في قيمة العين المؤجرة دون أن تكون لازمة للانتفاع بها على ما أعد له، كأن يكون المستأجر قد بنى في العين المؤجرة بناء أو غرس فيه أشجاراً، أو أقام بها تحسينات أخرى تزيد من قيمة المأجور. ولبيان حكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ما يتعلق بهذه المصروفات ينبغي التمييز بين ثلاث فروض وكالاتي:

الفرض الأول: أن يتضمن عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق شرطاً ينص على أن كل ما يحدثه المستأجر من محدثات في العين المؤجرة يكون ملكاً للمؤجر: في الأصل تعد المحدثات التي يوجد بها المستأجر في المأجور مملوكة للمستأجر مازال عقد الإيجار لم ينتهي بعد، إلا أن ذلك لا يمنع من جواز الاتفاق على خلافها، لأن هذا الأصل لا يتعلق بنظام العام، وبالتالي يجوز الاتفاق أن تصبح تلك المحدثات ملكاً للمؤجر من تاريخ إيجادها^(١٥)، وهذا ما يستنتج من مضمون الفقرة الثالثة من المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي^(١٦)، فعدم وجود مثل هذا الشرط في عقد الإيجار لا يمنع المؤجر بعد ذلك من أن يأمر المستأجر بإيجاد هذه محدثات، وأن عبارة (بأمر المؤجر) الواردة في الفقرة الثالثة من هذه المادة في رأينا قصد المشرع منها أن المحدثات أوجدها المستأجر باتفاق مع المؤجر، لا أن يأمر المستأجر رغماً عن إرادته بإيجادها، لأنه لا يجوز إلزام شخص بشيء دون إرادته - لذلك نرى أن هذه العبارة تحتاج إلى إعادة صياغة هذا من جانب، ومن جانب آخر يستنتج من مضمون الفقرة الثالثة من المادة أعلاه أن المشرع أقام قرينة على أن مجرد الاتفاق على تشييد المحدثات دون التطرق إلى مصيرها يفترض أن المحدثات تكون ملكاً للمؤجر بمقابل رد ما أنفقه المستأجر بالقدر المعروف، لكن هذا القرينة بسيطة قابل للإثبات العكس، كأن يثبت المؤجر بأنه اتفق مع المستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق على عدم أحقية المستأجر في المطالبة بتعويضات مادية عن إيجاد المحدثات^(١٧).

إذاً يتبين لنا من خلال ما تقدم أنه متى ما انتقلت ملكية المأجور إلى المالك جديد سوف لا يكون في وسع المستأجر سوى أن يرجع على المؤجر بما أنفقه في إيجاد المحدثات، بشرط: أن لا تزيد عن القدر المألوف، أو أن يرجع عليه بالقدر المتفق عليه، أو لا يرجع عليه بشيء بحسب ما إذا كان الاتفاق على تشييد المحدثات بمقابل أو بدون مقابل، ومن ثم ليس للمستأجر الحق في الرجوع بقيمة هذه المحدثات على المالك الجديد بدعوى مباشرة إذا كانت هذه المحدثات بمقابل، لأن هذه المحدثات دخلت

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

في ملك المؤجر قبل التصرف الناقل للملكية فضلاً عن ذلك أن المالك الجديد تلقى ملكيتها من المؤجر لا من المستأجر - لذلك ليس من العدل رجوع المستأجر على المالك الجديد بدعوى مباشرة، وإلا أثرى المؤجر على حساب المالك الجديد، حيث إن المؤجر سوف يستوفي قيمة المحدثات تبعاً لثمن التصرف الناقل للملكية المأجور دون أن يكون قد دفع عنها شيء للمستأجر، أما المالك الجديد فإنه يكون قد أوفى بنفقات المحدثات مرتين مرة عندما تقدر جملة واحدة مع ثمن التصرف الناقل للملكية ومرة عند رجوع المستأجر عليه، ورأينا أن ذلك لا يمنع المستأجر من الرجوع على المالك الجديد بقيمة المحدثات بموجب القواعد العامة عن طريق الدعوى الغير مباشرة كونه مدين لمدينه، هذا إذا تم إنشاء المحدثات قبل التصرف الناقل للملكية العين المؤجرة، لكن إذا وجد مثل هذا الاتفاق بين المؤجر والمستأجر إلا أن الأخير لم يشيد هذه المحدثات بعد ثم انتقلت ملكية المأجور بعد ذلك إلى غير المستأجر؛ في هذه الحالة سوف يحل المالك الجديد محل المالك السابق في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بما فيها هذا لاتفاق، فإذا شيد المستأجر المحدثات بعد انتقال ملكية المأجور سوف لا يكون له الحق في الرجوع على المؤجر بقيمة هذه المحدثات إنما يرجع على المالك الجديد^(١٨).

وإذا كان للمستأجر الحق بالرجوع على المؤجر بدعوى مباشرة بشأن المحدثات أعلاه، إلا أنه ما يثار من اشكال هو وقت رجوع عليه بقيمة المحدثات، في ما إذا كان وقت نشوء التصرف الناقل للملكية المأجور أم وقت انقضاء الإيجار، أن المشرع وضع قاعدة عامة للرجوع للمستأجر على المؤجر بموجب المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي وهو عند انقضاء الإيجار، إلا أن ما يؤخذ عليه المشرع أنه لم يبين المقصود بالقدر المعروف، وفي رأينا يقصد به القدر المعروف لدا أرباب الخبرة هذا من جانب، ومن جانب آخر لم يبين وقت تقدير القدر المعروف فيما إذا كان وقت الاتفاق أم في تاريخ الرجوع؟ وقد أجاب الباحثين وتحقيقاً للعدالة يجب أن يجري تقديره وقت الرجوع لا وقت الاتفاق على إنشاء المحدثات^(١٩).

أما في التشريع المصري فلا يوجد فيه نص يقابل نص الفقرة الثالثة من المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي، إلا أن ذلك لا يمنع من وجود مثل هذا الاتفاق بالاستناد إلى أحكام المادة (٥٩٢) من القانون المدني المصري، فإذا وجد اتفاق بشأن مصير المحدثات يجب أعمال بنوده^(٢٠)، لأن هذه المادة تقرر قاعدة مكملة لإرادة الطرفين فلا تكون واجبة التطبيق إلا في حالة عدم وجود اتفاق على خلافها،

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

وبما أن العقد شريعة المتعاقدين عليه فإن كل شرط ينص فيه بأن كل ما يحدثه المستأجر من اصلاحات أو انشاءات في المأجور يكون ملكاً للمؤجر؛ يعد شرطاً ملزماً للمتعاقدين^(٢١)، وبالتالي إذا باع المؤجر المأجور فكل الحقوق التي كسبها المؤجر قبل المستأجر من عقد الإيجار تعد من ملحقات المبيع فتنتقل بحكم القانون الى المالك الجديد، وتبعاً لذلك يكون للأخير مطالبة المستأجر بالتعويض إذا ما لحقها ضرر ناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان^(٢٢)، كون هذا المحدثات تعد مع الأرض المؤجرة عقار واحد مملوك لشخص واحد وهو المؤجر، إما المستأجر فليس له أي حق على هذه المحدثات سوى حق شخصي يخوله الانتفاع بها تبعاً لانتفاعه بالمأجور^(٢٣). والمشرع الفرنسي هو الآخر لا يوجد فيه نص يقابل الفقرة الثالثة من المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي، وعلى الرغم من عدم وجود نص في التشريع الفرنسي إلا أن محكمة النقض الفرنسية تذهب إلى جواز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحديد مصير المحدثات^(٢٤).

أما الفرض الثاني: عدم وجود اتفاق يبين مصير المحدثات، في هذه الحالة تكفل القانون ببيان حكم المحدثات التي يوجدها المستأجر في المأجور بحسب ما إذا كانت هذه المحدثات قد تم انشائها دون علم المؤجر أو أوجدها بعلمه ورغم معارضته، أو أوجدها المستأجر بعلم المؤجر ودون معارضة منه وكالاتي:

أ- أن يكون المستأجر قد أوجد هذه التحسينات دون علم المؤجر، أو أوجدها بعلمه ورغم معارضته: إذا كان المشرع العراقي والمصري لا يجيز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالة المحدثات مادام الإيجار لم ينتهي فإنه لم يبين لمن يوجه المستأجر خصومته فيما إذا كانت توجه للمالك القديم (المؤجر) أم للمالك الجديد إذا ما انتهى الإيجار بعد نفاذه في مواجهة المالك الجديد.

يذهب جانب من الشراح في العراق عند شرحهم للمادة (١/٧٧٤) من القانون المدني العراقي، والفقهاء المصري في شرحهم للمادة (٥٩٢) من القانون المدني المصري إلى أن هذه المادة علقّت ملكية المحدثات على إرادة المالك، أي إنها أجازت للمؤجر أن يختار إزالتها وهذه الإزالة لا تصح إلا عند انقضاء الإيجار، أو أن يختار تملك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع، لأنه ليس من العدل إلزام المؤجر بتسديد قيمتها رغم معارضته للمستأجر في إيجادها، وسواء اختار المؤجر الاحتفاظ بملكية المحدثات،

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

أو اختار ازلتها يبقى للمستأجر الحق في الانتفاع بهذه المحدثات مازال مدة الإيجار لم تنتهي بعد^(٢٥), ومعنى ذلك أنه إذا قام المستأجر بإيجاد المحدثات اثناء سريان الإيجار عد المؤجر مالكاً لهذه المحدثات ملكيه معلقة على شرط واقف وهو أن يعلن عن رغبته في تملك المحدثات, أما المستأجر فإنه يعد مالكاً لها تحت شرط فاسخ وهو أن يعلن المؤجر عن رغبته في الاحتفاظ بملكية للمحدثات, فإذا أعلن عن رغبته في الابقاء عليها تحقق الشرط الواقف, وبالتالي يعد المؤجر حينئذ مالكاً للمحدثات من تاريخ انشاءها, أما المستأجر فإنه يعد كأنه لم يملك من تاريخ ايجادها^(٢٦), وبالتالي تكون المحدثات جزء من ملكية المأجور يتصرف فيها المؤجر تبعاً لتصرفه بالعين, فإذا انتقلت ملكية المأجور سوف لا يكون للمستأجر الحق في الرجوع في الرجوع على المالك الجديد بدعوى مباشرة إنما يرجع على المؤجر^(٢٧), فإذا رجع على المؤجر كان للأخير أن يطلب من القاضي أن يمهله بعض الوقت للوفاء بقيمة المحدثات أو أن يقسط عليه قيمتها^(٢٨).

أما إذا رفض الاحتفاظ بالمحدثات بأن طلب ازلتها, فإن ذلك يؤدي إلى تخلف الشرط الواقف بأثر رجعي, ومن ثم يعد المؤجر كأنه لم يكن مالكاً لها بأي وقت, أما كونه شرط فاسخ في ما يتعلق بملكية المستأجر لهذه المحدثات فإنه سوف يعد مالكاً لها من تاريخ ايجادها^(٢٩), هذا إذا استخدم المؤجر حقه في الخيار قبل انتقال ملكية العين المؤجرة^(٣٠), فإن لم يستخدم ذلك الحق فعندئذ سوف ينتقل هذا الحق الى المالك الجديد تبعاً لانتقال ملكية المأجور كونه خلف للمؤجر تنتقل إليه حقوق المؤجر والتزاماته, وبالتالي لهذا المالك أن يطلب من المستأجر ازلتها كما يكون له أن يمنع ازلتها بمقابل ما أنفقه المستأجر أو بمقدار ما زاد عن قيمة العين المؤجرة على ما مر ذكره.

ونرى أنه لا يمكن قياس معنى المادة (١/٧٧٤) من القانون المدني العراقي^(٣١) بمعنى المادة (٥٩٢) من القانون المدني المصري^(٣٢) فشتان بينهما في المعنى, لأن المشرع العراقي في المادة أعلاه وبصريح الفقرة الأولى منها وعلى خلاف التشريع المصري لا يعطي للمؤجر الخيار بين طلب إزالة هذه المحدثات أو تملكها دون إرادة المستأجر, فليس له بموجب هذه المادة سوى أن يطلب إزالتها, إلا إذا كانت إزالتها تلحق ضرراً بالمأجور في هذه الحالة فقط تكون ملكيتها معلقة على إرادة المؤجر, أما المشرع المصري فقد جاء بنص صريح في المادة (٥٩٢) من القانون المدني ترك فيه الخيار للمؤجر بين تملك المحدثات أو طلب ازلتها.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

أما محكمة التمييز الاتحادية فلها رأيان: الأول لديها أن الخصومة توجه إلى المالك الجديد، لأنه يعد خلف خاص للمؤجر (المالك السابق) للمأجور وأنه بموجب القاعدة العامة تنتقل إلى الخلف الخاص جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على العين المؤجرة طبقاً لأحكام المادة (٢/١٤٢) من القانون المدني العراقي في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، وبما أن هذه المحدثات تعد بموجب المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي حقوق والتزامات مترتبة على عقد الإيجار - وحيث إن المادة (١/٧٧٨) من القانون المدني العراقي التي تعد تطبيقاً تشريعي للقاعدة العامة السابقة جعلت المالك الجديد يحل محل المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار لذا سوف يكون المالك الجديد هو الخصم في المطالبة بقيمة المحدثات، وليس لهذا المالك أن يحتج بأنه دفع قيمة المحدثات إلى المالك السابق^(٣٣). أما الرأي الثاني لمحكمة التمييز فهو أن الخصومة توجه إلى المالك القديم لأن هذا المالك قد استوفى من المالك الجديد قيمة المحدثات ضمن ثمن العين المؤجرة^(٣٤). إن محكمة التمييز في رأيها لم تفرق بشأن توجه الخصومة في دعوى المحدثات بين المحدثات التي أوجدها المستأجر بعلم المؤجر والمحدثات التي أوجدها دون علم المؤجر أو بعلمه واعتراض منه.

ويلتزم من توجه إليه الخصومة إذا ما قرر الاحتفاظ بملكية هذه المحدثات بموجب المادة (١/٧٧٤) من القانون المدني العراقي^(٣٥) أن يرد للمستأجر قيمة المحدثات مستحقة القلع، أما بموجب المادة (٥٩٢) من القانون المدني المصري^(٣٦)، فيلتزم برد أقل القيمتين ما أنفقه أو ما زاد عن قيمة العين المؤجرة أي القيمتين أقل.

أما في التشريع الفرنسي فلا يوجد فيه نص يقابل المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي تاركاً تحديد مصير المحدثات التي يوجدها المستأجر في المأجور لحكم القواعد العامة على وفق أحكام المادة (٥٥٥) من القانون المدني الفرنسي، والأصل العام على وفق هذه المادة يكون للمؤجر أن يطلب إزالتها على نفقة المستأجر لكن ليس له الحق في طلب إزالتها قبل انتهاء عقد الإيجار، ومعنى ذلك أن حق المستأجر على هذه المحدثات سوف يكون نافذ في مواجهة المالك الجديد متى توافرت شروط نفاذ الإيجار في ضوء أحكام المادة (١٧٤٣) من القانون أعلاه، أما إذا قرر المؤجر الاحتفاظ بهذه المحدثات، فمعنى ذلك أنها سوف تدخل في ملكيته ومن ثم تنتقل ملكيتها تبعاً لانتقال ملكية المأجور، وبالتالي يجب على المالك الجديد أن يوفي للمستأجر أما مبلغاً مساوياً للزيادة في قيمة المأجور بسبب

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المحدثات، أو أن يدفع له تكلفة المحدثات. أما وقت تقدير قيمة نفقات تشييد المحدثات أو وقت تقدير الزيادة في قيمة المأجور وعلى خلاف التشريع العراقي؛ فقد حددها المشرع الفرنسي في تاريخ استرداد المأجور عند إنتهاء العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر^(٣٧).

ب- أن تكون المحدثات بعلم المؤجر ودون معارضة منه فتكون ملكاً مستقلاً للمستأجر مازال عقد الإيجار لم ينتهي بعد، لكن إذا انتهى الإيجار فإن ملكيتها سوف تنتقل إلى المؤجر^(٣٨)، وإذا كان لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها قبل انتهاء الإيجار^(٣٩)، كون المشرع قد افترض موافق المؤجر عليها موافقة ضمنية^(٤٠)، فذلك يعني أن المستأجر يبقى مالكاً لهذه المحدثات حتى لو انتقلت ملكية المأجور إلى غير المستأجر ما دام الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد ولم ينتهي بعد، لكن المشرع لم يبين على من تقام دعوى استرداد قيمة المحدثات في ما إذا كان على المالك الجديد أم القديم؟، أما محكمة التمييز فإنها لم تفرق بشأن توجه الخصومة في دعوى المحدثات بين المحدثات التي أوجدها المستأجر بعلم المؤجر والمحدثات التي أوجدها دون علم المؤجر أو بعلمه واعتراض منه فمرة توجب أن توجه الخصومة إلى المالك الجديد لأن الأخير يحل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات الناتجة عن الإيجار ولما كانت المحدثات تعد التزامات على المؤجر وحقوق للمستأجر لذا تنتقل إلى المالك الجديد^(٤١)؛ ومرة توجب أن يوجه المستأجر خصومته إلى المالك القديم^(٤٢).

ويكون للمستأجر بموجب المادة (٢/٧٧٤) من القانون المدني العراقي والموافقة للمادة (١/٥٩٢) من القانون المدني المصري، الحق في الرجوع على المالك الجديد بأقل القيمتين ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يوجد اتفاق على خلافها، كأن يتفق الطرفين في تاريخ لاحق بأنه لا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بقيمة المحدثات^(٤٣). ونرى أن المشرع العراقي لو يعيد النظر في المادة (٢/٧٧٤) بحيث يجعل للمستأجر الحق في الرجوع بقيمة المحدثات قائمة.

أما وقت تقدير قيمة المحدثات فلم يحدد المشرع العراقي وكما هو الحال بالنسبة للتشريعات المقارنة الوقت الذي تقدر فيه هذه القيمة هل وقت الرجوع على المؤجر أم وقت إيجاد هذه المحدثات؟ أما محكمة التمييز فإنها أوجبت تقدير قيمة تشييد المحدثات وتقدير قيمة ما زاد في قيمة العقار بسبب

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المحدثات وقت تشييد المحدثات ثم تقدر مرة أخرى وقت إنتهاء الإيجار ومن ثم يحكم بعدئذ بأقل القيمتين^(٤٤).

٣ - المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر في تزيين العين المؤجرة وزخرفتها، كالرسم على جدران المنزل، وزراعة الحديقة، وزخرفة سقف المأجور^(٤٥)، وعلى خلاف المصروفات السابقة لم ينص المشرع العراقي وكذلك المشرع المصري على هذه المصروفات ضمن النصوص الخاصة التي سبق ذكرها سابقاً التي تبين مصير المحدثات التي ينشئها المستأجر في العين المؤجرة، إنما تخضع لأحكام القواعد العامة في المادة (٣/١١٦٧) من القانون المدني العراقي^(٤٦)، والمقابلة للمادة (٣/٦٨٠) من القانون المدني المصري.

وفي ضوء أحكام هذه المواد أعلاه الأصل فيها أنه ليس للمستأجر الذي أوجدها أن يطالب المؤجر بقيمتها ولكن له أن ينتزعها من المأجور على أن يعيد العين إلى أصلها إما إذا أراد المؤجر أن يحتفظ بها، فيجب عليه أن يدفع قيمتها مستحقة القلع هذا إذا انتهى الإيجار لأي سبب^(٤٧) قبل انتقال ملكية المأجور، أما إذا انتقلت ملكية المأجور إلى غير المستأجر وكان الإيجار نافذ في مواجهة الأخير فليس للأخير الحق في الرجوع على المؤجر بقيمة هذه المصروفات، لأن من شروط الرجوع هو رد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار وبما أن الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد إذاً لم ينتهي بعد؛ فلا يوجد رد للمأجور هذا من جانب، من جانب آخر لأن المصروفات الكمالية وجدت من قبل المستأجر للانتفاع الشخصي له، وبما أن الإيجار مستمراً في النفاذ ولم ينقضي بعد فليس من مصلحة المستأجر من ازالتها وعلى ذلك يرجع المستأجر بهذه المصروفات على المالك الجديد إذا ما انتهى الإيجار لأي سبب بعد النفاذ، لأن حق المستأجر ينتقل تبعاً لانتقال الإيجار إلى المالك الجديد. لكن ليس للمستأجر الرجوع على أحد بشيء إذا استوفى قيمة هذه المصروفات سلفاً قبل نشوء التصرف الناقل لملكية المأجور^(٤٨).

ويلاحظ مما سبق شرحه أن المشرع جاء بحكم واحد بشأن مصير المصروفات النافعة والكمالية، حيث جعل مصير المصروفات الكمالية والنافعة التي يوجدها المستأجر دون علم المؤجر أو رضاه في كلا المادتين أعلاه واحد، وهو أن للمؤجر الحق في تملك هذه المحدثات بقيمتها مستحقة القلع، أو أن

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية
العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

يطلب ازلتها على أن لا تضر بالمأجور مع اختلافهما أن المؤجر لا يستطيع أن يطالب بالتعويض عن المصروفات الكمالية.

أما المشرع الفرنسي فإنه لم يورد نص يبيح للمستأجر الرجوع على المؤجر أو غيره بقيمة هذه النفقات، أما محكمة النقض الفرنسية فإنها قد تناولت هذه النفقات في قراراتها تحت مسمى (التحسينات البسيطة) والتي قررت: بأن المستأجر لا يستحق أي تعويض عن هذه النفقات ومن ثم ليس له الحق في الرجوع على المؤجر بشيء عن هذه النفقات^(٤٩).

وتعد الأحكام المتقدم ذكرها والمتعلقة بالمصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة من الأحكام المكملة لإرادة المتعاقدين، الأصل العام أن يعمل بها بشرط أن لا يوجد اتفاق بين أطراف العقد على خلافها^(٥٠).

ثالثاً - حكم الأجرة المعجلة:

قد يكون للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بالأجرة كما لو قام المستأجر بتعجيل الوفاء بالأجرة عن المدة اللاحقة لانتقال ملكية المأجور، سواء كان تعجيل الأجرة سابقاً على نشوء التصرف الناقل لملكية المأجور أم لاحق له، وهذا ما سوف نبحثه في المبحث الثاني^(٥١).

المطلب الثاني

علاقة المؤجر بالمستأجر من حيث الالتزامات

متى ما كان الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد اكتسب هذا المالك صفة المؤجر ومن ثم تنتقل إليه الحقوق والالتزامات التي في ذمة المؤجر السابق، بحيث تصبح العلاقة الإيجارية بين المالك الجديد والمستأجر علاقة مباشرة. وعلى الرغم من أن العلاقة أصبحت بينهما مباشرة من حيث الحقوق والالتزامات، إلا أن المستأجر قد يلزم بتنفيذ بعض التزاماته اتجاه المؤجر السابق متى ما كانت هذه الالتزامات قد نشأت عن الإيجار في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور، ومع ذلك يبقى المستأجر

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

في جميع الأحوال أقل التزاماً اتجاه المؤجر^(٥٢). كما لو كان للمؤجر حق في التعويض عن الضرر الناتج عن خطأ المستأجر، أو أن يكون له الحق في التعويض عن الترميمات التأجيرية وكالاتي:

أولاً - رجوع المؤجر على المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المأجور بخطاء المستأجر قبل انتقال ملكية المأجور، كما لو استعمل المأجور استعمالاً غير المألوف، أو ترك المأجور دون استعمال^(٥٣)، لأنه وبسبب ما لحق المأجور من ضرر من شأن ذلك أن يؤدي الى نفور الأشخاص عن الشراء وهذا ما قد يضطر المالك إلى أن يخفض ثمن العين عن الثمن الحقيقي لها لو لم يلحقها ضرراً، كما أن المؤجر قد يلتزم بتعويض المالك الجديد عما يلحق المأجور من تلف كلي، أو جزئي حصل بخطاء المستأجر بعد نشوء التصرف الناقل للملكية وقبل تسليمها للمالك الجديد وسبب التزامه بالتعويض هو أن يد المؤجر (البائع) على الشيء المباع قبل تسليم المبيع إلى المشتري يد أمانة^(٥٤)، وقد أنفرد المشرع الفرنسي وعلى خلاف التشريع العراقي والمصري بحكم جعل فيه المستأجر بموجب المادة (١٧٣٢) من القانون المدني مسؤول عن انخفاض قيمة المأجور، كما أنه وبموجب المادة (١٧٣٥) من القانون المدني جعل المستأجر مسؤول ليس فقط عن الهلاك الحاصل بفعل أفراد المنزل بل يكون مسؤول عن انخفاض قيمة المأجور إذا حصلت بفعلهم^(٥٥). إلا أن عدم وجود نص في التشريع العراقي والمصري لا يمنع المؤجر من الرجوع على المستأجر بالفرق بين قيمة المأجور بدون ضرر، وقيمتها مع وجود الضرر على أساس المسؤولية المدنية للمستأجر ومسؤوليته عن أعمال تابعيه^(٥٦).

وعلى الرغم من كون التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور هو التزام بعناية^(٥٧)، والمعروف أن المدين الملتزم ببذل عناية لا يكون مسؤولاً عن التلف والهلاك إذا أثبت أنه بذل العناية اللازمة دون الحاجة إلى إثبات السبب الأجنبي للتلف؛ إلا أن الفقه العراقي يذهب إلى أنه للمؤجر بموجب المادة (١/٧٧٢) من القانون المدني العراقي الحق في الرجوع على المستأجر بالتعويض عن التلف والهلاك عندما يعجز المستأجر عن إثبات السبب الأجنبي للتلف، لأن التلف أو الهلاك يفترض أنه حصل بفعل المستأجر في جميع الحالات التي لا يستطيع فيها إثبات السبب الأجنبي للتلف أو الهلاك^(٥٨). وبالتالي لا يستطيع المستأجر أن ينفي مسؤوليته عن التلف والهلاك إلا بإثبات أن التلف يعود لسبب أجنبي لا يد له فيه، كأن تكون قوة قاهرة، أو ناتجة عن فعل المؤجر أو تابعيه^(٥٩).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

بينما ينقسم الفقه المصري في ذلك على اتجاهين: فبموجب الاتجاه الأول يذهب الى أن للمؤجر الحق في الرجوع على المستأجر بالتعويض دون أن يلزم المؤجر إثبات خطأ المستأجر عن التلف والهلاك، إنما يكفي أن يثبت بأن العين المؤجرة قد أصابها ضرر وهي في حيازة المستأجر، لأن العين المؤجرة التي تكون في حيازة المستأجر وتحت اشرافه يجعل هذا المستأجر أقدر من المؤجر في معرفة مصدر الضرر - لذلك أن المشرع وبموجب المادة (٥٨٣) من القانون المدني المصري قد أفترض خطأ المستأجر وعلى ذلك لا يستطيع المستأجر أن ينفي خطأه إلا بإثبات السبب الأجنبي للتلف^(٦٠)، وهذا الاتجاه يتفق مع موقف الفقه العراقي السابق ذكره، وهناك من يبرر افتراض خطأ المستأجر، أن الأخير ملتزم برد المأجور بالحالة التي كان عليها عند تسلمها وهذا التزام بنتيجة، وبما أن القاعدة العامة أن مجرد عدم تحقق النتيجة يعد ذلك قرينة على تقصير المدين - لذلك يفترض أن كل تلف اعترى المأجور يكون بخطأ المستأجر^(٦١). أما الاتجاه الثاني فإنه يذهب الى أن المستأجر لا يسأل عن التلف والهلاك سواء كان التقصير من جانب المستأجر متعمداً، أو اهمالاً - إلا إذا أثبت المؤجر أن المستأجر لم يبذل العناية المعتادة^(٦٢).

أما في فرنسا فإن الفقه انقسم على اتجاهين: الأول يذهب إلى أنه بموجب المادة (١٧٣٢) من القانون المدني لا تنتفي مسؤولية المستأجر في مواجهة المؤجر عن انخفاض قيمة المأجور الناتج عن الأضرار التي أصابت المأجور قبل نشوء التصرف الناقل للملكية؛ إلا بنفي خطأه دون أن يلزم بإثبات السبب الأجنبي للضرر^(٦٣). أما الاتجاه الثاني فإنه يرى أن مسؤوليته المستأجر لا تنتفي بإثبات عدم خطئه إنما يجب عليه إثبات السبب الأجنبي للضرر^(٦٤).

وهناك حالة أخرى نص عليها المشرع المصري^(٦٥)، والمشرع الفرنسي^(٦٦)، وهي مسؤولية المستأجر عن الحريق، وأقام المشرع قرينة افتراض فيها مسؤولية المستأجر عن الحريق، وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس لكن لا يكفي لنفي المسؤولية أن يثبت المستأجر بأنه بذل عناية الشخص المعتاد، إنما عليه فضلاً عن ذلك أن يثبت السبب الأجنبي لوقوع الحريق^(٦٧) كأن تكون قوة قاهرة، أو حادث فجائي، أو عيب في البناء، أو أن يثبت بأن مصدر الحريق كان منزلاً مجاوراً أو عنصر خارجي^(٦٨). ونعتقد أن المشرع العراقي لم ينص عليها اكتفاء بتطبيق أحكام المادة (٧٦٤) من القانون المدني - لأنه

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

بموجب هذه المادة يعد المستأجر مسؤول عن الضرر الذي يلحق بالمأجور، وأن الحريق وسيلة للإضرار فيه إذا استخدم المستأجر المأجور على خلاف المعتاد.

وفي كل الأحوال أن المستأجر مسؤول اتجاه المؤجر عن الاضرار التي تلحق بالعين المؤجرة في تاريخ سابق للتصرف الناقل للملكية بسبب خطأ المستأجر ما لم يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد وأنه استعمل العين المؤجرة بحسب الغرض المتفق عليه أو بحسب ما يقضي به العرف وإلا بحسب ما أعد له. كما أن المستأجر يكون مسؤول عن تعويض المؤجر عن أخطاء تابعيه السابقة على التصرف الناقل للملكية بالاستناد إلى المسؤولية العقدية ولو أثبت أنه بذل عناية الواجبة في مراقبة الأتباع ولا تنتفي مسؤوليته إلا بأثبات السبب الأجنبي^(٦٩)، لأن التزام المستأجر بالمراقبة التزام بتحقيق نتيجة لا بذل عناية^(٧٠). ولا يستطيع المالك الجديد من الرجوع على المستأجر بسبب الأضرار السابقة على التصرف الناقل للملكية إذا لم يستخدم المؤجر القديم حق الرجوع، لأن سكوت المؤجر يفترض فيه أنه تنازل عن حقه في الرجوع ثم أن المالك الجديد عندما تلقى الملكية قد راعا وجود الضرر عند تقديره لثمن العين المؤجرة .

إن الأحكام التي سبق ذكرها ليس من النظام العام فلا مانع من جواز الاتفاق على خلافها تشديدا لمسؤولية المستأجر، كما لو اشترط مسؤولية المستأجر عن الضرر حتى لو كان ناتج عن السبب الأجنبي، كما يجوز تخفيف من مسؤولية المستأجر كما لو ألقى المستأجر من تحمل مسؤولية الأضرار التي تحصل بسبب أحد تابعيه، ولا يجوز الرجوع عليه عن أي ضرر بالعين المؤجرة إذا كان معفيا منها ما لم يثبت غشه أو خطأه الجسيم^(٧١).

ثانياً - كما قد يكون للمؤجر حق اتجاه المستأجر بسبب الترميمات التأجيرية السابقة على التصرف الناقل للملكية، فإذا كان المستأجر في التشريع العراقي والتشريعات المقارنة^(٧٢)، في الأصل هو من يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية، إلا أن المستأجر قد يمتنع عن إجرائها مما يضطر المؤجر الى تنفيذها بترخيص من المدين بها (المستأجر) وعلى نفقة هذا الأخير، أو يقوم بالتنفيذ العيني بترخيص من القضاء وعلى نفقة المستأجر، ثم أنه في كلا الحالتين سوف يستحق تعويض عن الاضرار التي لحقت به بسبب التأخير عن جرائها^(٧٣)، لكن المؤجر لا يستطيع أن يرجع على المستأجر بهذه

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الترميمات بموجب التشريعات أعلاه إذا وجد اتفاق يلزم المؤجر بتحملها^(٧٤)، أما إذا كانت الترميمات نتجت عن قدم العين المؤجرة ولم تتبين هذه الترميمات إلا قبل التصرف بالعين المؤجرة بمدة وجيزة أو بعد التصرف الناقل للملكية وقبل تسليمها إلى المالك الجديد؛ فهنا نود أن نبين بأن المشرع العراقي وكذلك المصري لم ينص على مثل هكذا ترميمات، أما الفقه العراقي فلم يتناول هذا النوع من الترميمات في شروحاته الالتزام المستأجر بحفظ المأجور أما الفقه المصري فإنه انقسم في ذلك على اتجاهين: وبموجب الاتجاه الأول أن للمؤجر الرجوع على المستأجر بهذه الترميمات عن المدة السابقة للتصرف الناقل لملكية المأجور، لتجنب النزاع الذي قد يحدث^(٧٥)، أما على ضوء ما يذهب إليه الاتجاه الثاني فإنه ليس للمؤجر أن يرجع على المستأجر بشيء لأن المستأجر غير مسؤول عن التلف بسبب قدم العين المؤجرة، كما توجد صعوبة لتعيين قدم العين المؤجرة^(٧٦)، أما المشرع الفرنسي وعلى خلاف التشريع العراقي والمصري، فإنه جاء بنص صريح بموجب المادة (١٧٥٥) من القانون المدني منع فيها المؤجر من الرجوع على المستأجر إذا كانت الحاجة إلى هذه الترميمات ناتجة عن قدم العين المؤجرة، أو ناتجة عن قوة قاهرة^(٧٧).

ثالثاً - كما قد يكون للمؤجر حق لم يستوفيه بعد متعلق بالأجرة المستحقة عن المنفعة التي استوفاهها المستأجر في وقت سابق للتصرف الناقل للملكية لأن المشرع العراقي^(٧٨)، أفترض أن الأجرة لا تستحق إلا عند استيفاء المنفعة أو التمكن من استيفائها، وهذا يعني أن الأجرة تدفع مؤخراً، كما قد ينطبق المتعاقدان على تأجيل الوفاء بالأجرة، ثم بعد ذلك وقبل استيفاء الأجرة المستحقة يتصرف بملكية المأجور. والاستثناء على تأخير الوفاء بالأجرة هي الإيجارات التي تخضع الأحكام قانون إيجار العقار، حيث يتم الوفاء بأجرة العقارات مقدماً ولا يجوز الاتفاق على خلافها، لذلك الإيجارات التي تخضع في تنظيمها لهذا القانون لا تثير أشكال بشأن الأجرة عند التصرف بالعين المؤجرة لأن المؤجر استوفى قيمتها مقدماً، لا بل أن للمستأجر الرجوع بهذه الأجرة على المؤجر إذا انتقلت ملكية المأجور قبل استيفاء المنفعة عن المدة التي دفع مقابلها الأجرة^(٧٩). وبخلاف ذلك المشرع المصري لم يفترض استحقاق للمؤجر للأجرة عند استيفاء المنفعة عندما لا يكون هناك اتفاق يبين وقت الوفاء بها للمؤجر بل ترك ذلك للمواعيد التي يحددها العرف^(٨٠)، أما في قانون إيجار الأماكن فإنه أجاز للمتعاقدان الاتفاق على تعجيل أو تأجيل الوفاء بالأجرة^(٨١). أما المشرع الفرنسي فقد أجاز لأطراف عقد الإيجار

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

تحديد الوقت الذي يجب وفاء الأجرة خلاله^(٨٢), كما أن القاضي قد يمنح المستأجر مهلة إضافية للوفاء بالأجرة^(٨٣).

فإذا تصرف المؤجر بالعين المؤجرة قبل حلول أجل الوفاء بالأجرة, كان له الرجوع على المستأجر بالأجرة بما يعادل مدة الانتفاع السابقة على التصرف الناقل للملكية ما لم يتنازل المؤجر للمالك الجديد عن هذه الأجرة^(٨٤). ولا يكلف المؤجر إثبات عدم الوفاء بل أنه يقف موقفاً سلبي فكل ما يفعله هو أن يطلب من المستأجر الوفاء بالأجرة مقابل مدة الانتفاع السابق على التصرف الناقل للملكية؛ وبما المستأجر هو المكلف بالوفاء بالأجرة فهو المكلف بإثبات الوفاء بالأجرة طبقاً للقواعد العامة, إلا أن هناك حالة واحدة افترض فيها المشرع أن وفاء المؤجر بقسط من الأجرة دليل على الوفاء بالأجرة السابقة على هذا القسط^(٨٥), فإذا حل أجل الوفاء بالأجرة وامتنع المستأجر عن الوفاء كان للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني وله أن يطالب المستأجر بالتعويض بسبب التأخير عن الوفاء بعد إنذاره بالوفاء^(٨٦), ما لم يثبت المستأجر أن تأخير الوفاء ناجم عن قوة قاهرة سوف لا يستحق المؤجر هذا تعويض, ويكون رجوع المؤجر على المستأجر بالأجر التي لم يستوفها بعد كدائن عادي لا صاحب حق امتياز لأن الأجرة لا تبقى مضمونة بامتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بعد انتقال الملكية الى الغير, لأن أساس حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة تقوم على فكرة الرهن الضمني^(٨٧), أي أن المشرع قد افترض بأن المستأجر قد رهن ضمناً المنقولات التي وضعها في العين المؤجرة ضماناً للمؤجر في استيفاء الأجرة, وبما أن المؤجر حائزاً قانونياً للعين المؤجرة, إذاً يعد حائزاً بطريقة غير مباشرة للمنقولات الموجودة في المأجور^(٨٨), فالمفروض أن حيازة المؤجر لها حيازة مستمرة, فإذا باع المالك العين المؤجرة أو انتهت يده لأي سبب كان, ضاعت حيازته وانقضت تبعاً لذلك حق الامتياز^(٨٩),

وعلى الرغم من وجاهة الرأي المتقدم نرى أن أساس انقضاء امتياز المؤجر على المقولات هو انتقال حق الامتياز إلى المالك الجديد تبعاً للانتقال عقد الإيجار الذي انتقل تبعاً لانتقال الملكية, لأن امتياز المؤجر من شأنه أن يقوي موقف متلقي ملكية العين المؤجرة في مواجهة المستأجر لضمان استيفاء الأجرة, وبالتالي إذا ما تمسك المؤجر بحق الامتياز لاستيفاء الأجرة التي استحقها المؤجر في ذمة المستأجر عن المدة سابقة على نشوء التصرف الناقل للملكية, فإن ذلك يعد تعرضاً للمالك الجديد

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية
العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الذي يبقى له أن يطالب بالتنفيذ العيني عن طريق منع المؤجر من التعرض، كما يكون له الحق أن يطلب فسخ التصرف الناقل للملكية. على ذلك ليس للمؤجر سوى الرجوع على المستأجر بصفته دائن عادي يتعرض إلى مزاحمة دائني المستأجر، كما يتقدم عليه المالك الجديد كونه صاحب حق امتياز إذا ما نفذ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة. فمجرد نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد تزول حقوق المؤجر وتبرأ ذمته من الالتزامات التي أنشأت بموجب عقد الإيجار، لأن الحقوق والالتزامات تنتقل بقوة القانون الى المالك الجديد^(٩٠).

المبحث الثاني

علاقة المالك الجديد بالمستأجر

في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة الى المالك الجديد وكان الإيجار نافذا في مواجهته، فإن المالك الجديد سوف يكون ملزماً بتنفيذ عقد الإيجار كما لو كان طرفاً فيه ابتداءً منذ إبرامه، لأن المالك الجديد سوف يكتسب صفة المؤجر وذلك لانتقال حقوق والالتزامات المؤجر الناتجة عن عقد الإيجار الى المالك الجديد بقوة القانون تبعاً لانتقال ملكية العين المؤجرة، ولبيان تلك الآثار سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين: نبحث في الأول اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر، أما الثاني فنبحث فيه انتقال عقد الإيجار تبعاً لانتقال ملكية المأجور.

المطلب الأول

اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر

متى ما كان الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد سوف يكتسب هذا المالك صفة المؤجر ومن ثم ينتقل إليه عقد الإيجار على الفور تبعاً لانتقال ملكية المأجور سواء كان المالك الجديد خلفاً عام للمؤجر أم خلف خاص له وكالاتي:

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

أولاً - اكتساب الخلف الخاص صفة المؤجر: إذا كان الأصل أن الشخص الذي تطلق عليه صفة المؤجر هو من أبرم عقد الإيجار وهو ذات الشخص الذي سيترتب عليه آثار الإيجار، لأنه هو من عبر عن إرادته في الالتزام ومن ثم يضاف هذا الالتزام الى ذمته، وبالتالي تنتقل إليه الحقوق ويتحمل الالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار أو القانون سواء في القانون المدني أو في القوانين الخاصة الأخرى؛ إلا أن المالك الجديد قد يكتسب صفة المؤجر على الرغم من أنه لم يكن طرفاً في عقد الإيجار من ناحية تكوينه لأنه لم يشارك في إبرام العقد فلم يعلن عن الإيجاب أو القبول، إلا أنه قد يكون طرفاً في عقد الإيجار من ناحية آثاره ومن ثم يلتزم بتنفيذ الإيجار بإرادته أو بموجب القانون^(٩١).

فالمالك الجديد لا ينتقل إليه الإيجار تبعاً لانتقال ملكية المأجور إلا إذا اكتسب صفة المؤجر وهذا المالك يكتسب صفة المؤجر في عقد الإيجار متى ما توافرت الشروط القانونية اللازمة للنفاذ، أي متى ما كان الإيجار ثابت التاريخ في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور، وبخلاف ذلك لا يكتسب المالك الجديد صفة المؤجر إلا إذا تمسك بالإيجار على الرغم من كونه غير ثابت التاريخ على وفق أحكام المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي والمقابلة للمادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري^(٩٢)، فإذا اكتسب صفة المؤجر انتقل إليه عقد الإيجار فوراً تبعاً لانتقال ملكية العين المؤجر^(٩٣).

أما إذا لم تتوافر شروط هذه المادة فإن المالك الجديد سوف لا يكتسب صفة المؤجر ومن ثم لا ينتقل إليه عقد الإيجار ما لم يكون هذا المالك على علم بالحقوق والالتزامات الناتجة عن الإيجار قبل انتقال ملكية المأجور إليه وفي هذا الشأن انقسم الفقه المصري على اتجاهين: بموجب الاتجاه الأول والذي وافقه بعض الشرح في العراق^(٩٤)، يشترط الاكتساب المالك الجديد صفة المؤجر أن يكون هذا المالك على علم بالإيجار قبل انتقال ملكية المأجور إليه أن توافرت في الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار شروط المادة (٢/١٤٢) من القانون المدني العراقي والمقابلة للمادة (١٤٦) من القانون المدني المصري، بأن تكون الحقوق والالتزامات من مستلزمات الشيء وهي تكون من المستلزمات متى ما كانت الحقوق مكتملة لهذا الشيء وكانت الالتزامات محددة له، ولما كانت الحقوق الناتجة عن عقد الإيجار مكتملة للشيء وكانت الالتزامات محددة له، لأن عقد الإيجار يحد من سلطة المالك في استعمال الشيء، كما أنه يبرم دون مراعات لشخصية المؤجر - إنما العين المؤجرة هي محل الحساب دائماً، كما لا يمكن تنفيذ الإيجار إلا من قبل مالك المأجور - لذلك سوف يكتسب المالك الجديد صفة

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المؤجر، وبالتالي تنتقل إليه هذه الحقوق والالتزامات تبعاً لانتقال ملكية المأجور متى ما كان المالك الجديد يعلم بالإيجار عند نشوء التصرف الناقل للملكية^(٩٥)

أما الاتجاه الثاني فإنه يذهب إلى حصر الخلافة الخاصة فعندهم أنه لولا وجود نص المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي المقابلة للمادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري لما كان الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد ومن ثم لم يكتسب صفة المؤجر وبالتالي لم ينتقل إليه الالتزام بعقد الإيجار^(٩٦)، لأن التزامات المؤجر (حقوق المستأجر) لا تعد محددة للشيء - لذلك سوف لا تنتقل إلى المالك الجديد تبعاً لانتقال ملكية المأجور، إلا بوجود نص في القانون أو بوجود اتفاق خاص بين السلف والخلف ينص على نفاذ الإيجار في مواجهة متلقي ملكية المأجور^(٩٧). وإذا كان المستأجر لا يعد خلف خاص للمؤجر لأن الخلف الخاص هو من يخلف سلفه في ملكية شيء مادي، أو معنوي، أو في حق عيني كالمشتري، والموهوب له، والموصى له بعين معينة. أما من يتقرر له حق شخصي في ذمة الآخر فإنه لا يعد خلف خاص، وبما أن حق المستأجر هو مجرد حق شخصي ترتب في ذمة المؤجر - إذاً سوف لا يعد خلفاً خاصاً للمؤجر بل يعد دائناً عادياً له^(٩٨)، وبالتالي إذا كان المستأجر دائناً عادياً سوف لا يكون له حق مباشر في مواجهة المالك الجديد سوى أن يستخدم حقوق مدينه (المؤجر) بطريق الدعوى الغير مباشرة، كذلك يجوز للمستأجر أن يطعن في تصرف المؤجر الناقل لملكية العين المؤجرة بدعوى عدم نفاذ التصرفات، إذا كان متواطئاً مع المشتري من أجل أن يتخلص من حق المستأجر عندما يكون الإيجار غير ثابت التاريخ^(٩٩).

أما وجهة نظرنا فهي أن الإيجار يكون نافذ في مواجهة المالك الجديد ومن ثم يكتسب المالك الجديد صفة المؤجر بموجب القواعد العامة^(١٠٠) حتى لو افترضنا عدم وجود المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي والمقابل للمواد (٦٠٤) من القانون المدني المصري، ولكن عند عدم وجود هذه المادة الأخير سوف لا يكتسب المالك الجديد صفة المؤجر ومن ثم لا ينتقل عقد الإيجار إليه تبعاً لانتقال ملكية العين المؤجرة وأن كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الناقل للملكية ما لم يكون المالك الجديد على علم بعقد الإيجار في وقت سابق لانتقال الملكية إليه، فالمشرع لم ينص على المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي لأجل أن يفترض أن التزامات المؤجر تعد من مستلزمات العين المؤجرة لكي يكون الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد، إنما أراد من نص هذه المادة حماية

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المؤجر من الغش والتواطؤ بين المؤجر والمستأجر للأضرار بالمالك الجديد من جانب، وحماية المستأجر من جانب آخر فلولا نص المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي لما كان الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد إذا لم يكن يعلم بالإيجار في وقت سابق للتصرف الناقل للملكية، وهذا من شأنه أن يلحق ضرراً بالمستأجر، وبالتالي أن نص المادة الأخير أعلاه سوف يكون بديل عن عدم علم المالك الجديد بالإيجار، ثم أن المعترضين على انتقال عقد الإيجار تبعا لانتقال ملكية العين المؤجرة أنفسهم تراجعوا عن رأيهم القائل: إن التزامات المؤجر لا تعد محددة للشيء بقولهم أن هناك شك في عد حقوق المؤجر والتزاماته من مستلزمات العين المؤجرة، كون حقوق المؤجر ليس مما يحفظ العين المؤجرة أو ما يقويها، ولا يدرأ ضرراً عنها، أما التزامات المؤجر فلا تغل يد المالك في استعمال ملكه، ولا تلزمه باستعمال ملكه على نحو معين؛ إلا أن هذا الشك يزول عندهم أمام صريح المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي والمقابلة للمادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري، فبموجب هذه المواد تتصرف آثار الإيجار في مواجهة المالك الجديد، فلا شك عندهم على كون التزامات المؤجر تغل يد المالك في استعمال ملكه^(١٠١).

إذاً انتقال عقد الإيجار تبعا لانتقال ملكية العين المؤجرة يكون بموجب أحكام المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي إذا ما تحققت شروط هذه المادة، بأن كان الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الناقل للملكية عالمياً به المالك الجديد أم لم يكن يعلم^(١٠٢)، أما إذا لم يتحقق شرط من شروط هذه المادة فيكون انتقال عقد الإيجار على وفق أحكام المادة (١٤٢) من القانون المدني العراقي، أي متى ما كان المالك الجديد يعلم بالإيجار في وقت سابق لانتقال الملكية إليه وبشرط أن تكون الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار مرتبطة بذات المال الذي انتقل الى الخلف وليس في شيء آخر^(١٠٣).

لكن إذا لم يتحقق أي من شروط النفاذ فإن المالك الجديد صفة المؤجر سوف لا يكتسب دون رضاه، فإذا ارتضى نفاذ الإيجار في مواجهته على الرغم من أن الإيجار غير ثابت التاريخ سوف تنتفي الحماية التي كفلتها المشرع من اشتراط ثبوت تاريخ الإيجار، وبالتالي لا يعد من الغير وهذا ما سيفقده الحماية التي يقررها له مبدأ نسبية أثر العقد لأنه سوف يعد طرفاً في عقد الإيجار، إذاً فالمالك الجديد على الرغم من كونه ليس طرفاً في إبرام عقد الإيجار إلا أنه قد يكتسب صفة الطرف في عقد

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية
العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الإيجار بحكم القانون ومن ثم يخضع للقوة الملزمة للعقد وهذا ما يعد خروجاً على الأصل العام بأن آثار العقد نسبية لا تتعدى طرفي العقد^(١٠٤)، فإذا اكتسب المالك الجديد صفة المتعاقد ترتب على ذلك انتهاء عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر القديم لكن ذلك قد لا يؤدي إلى إنهاء جميع الالتزامات المتبادلة بين الطرفين، كما لو لم يوفي المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر القديم عن المدة السابقة لانتقال الملكية فهذا الالتزام لا ينتهي بانتهاء عقد الإيجار. لكن المؤجر القديم يبقى بجميع الأحوال أقل التزاماً اتجاه المستأجر^(١٠٥).

أما أساس اكتساب المالك الجديد لصفة المؤجر في القوانين الخاصة فهو أساس قانوني في المادة (١٢) من قانون إيجار العقار العراقي، والمقابلة للمادة (٣٠) من قانون إيجار الإمكان المصري، وهي من القواعد الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على خلافها^(١٠٦).

أما في فرنسا فإن أساس اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر هو أساس قانوني على وفق أحكام المادة (١٧٤٣) من القانون المدني الفرنسي المقابلة للمادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي متى ما كان الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية المأجور، فإذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور سوف لا يكتسب المالك الجديد صفة المؤجر. ولا يمكن الاستناد إلى المادة (١١٩٩) من القانون المدني الفرنسي والمقابلة للفقرة الأولى من المادة (١٤٢) من القانون المدني العراقي؛ في اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر لأن المشرع الفرنسي في هذه المادة يشير إلى القوة الملزمة للعقد بين أطرافه فقط دون الإشارة إلى سريان أثر العقد إلى الخلف الخاص، وبهذا فقد خالفة المادة (١٤٢) من القانون المدني العراقي فلم يضع قاعدة عامة تشير إلى اكتساب الخلف الخاص صفة المتعاقد متى ما كان الأخير يعلم بالحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار قبل انتقال ملكية المأجور إليه، ومع ذلك بموجب المادة (١١٩٩) من القانون المدني الفرنسي لا يوجد مانع من أن يكون الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد باتفاق بين هذا المالك والمؤجر^(١٠٧).

ثانياً - اكتساب الخلف العام صفة المؤجر: إذا كان المالك الجديد خلف عام للمؤجر فإنه سوف يكتسب صفة المؤجر في ضوء أحكام المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي، والموافقة للمادة (٦٠١) من القانون المدني المصري، والمادة (١٧٤٢) من القانون المدني الفرنسي؛ بالرغم من كونه ليس طرفاً في

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

تكوين عقد الإيجار بحيث يعد طرفاً من ناحية آثاره، لأن المالك الجديد وأن كان خلف عام للمؤجر إلا أنه لا يعد من الغير، فالوارث يعد في حكم المتعاقد بالنسبة لتصرفات سلفه (المورث)^(١٠٨)، ومن ثم يعد في حكم المؤجر في عقد الإيجار عند وفاة المورث (المؤجر)، إلا أن المالك الجديد (الوارث) لا يقوم مقام المورث في عقد الإيجار في كل المأجور إذا أثبت هذا الوارث أن الإيجار صدر من مورثه في مرض الموت وكان الإيجار على سبيل التبرع، إنما يقوم مقام المورث (المؤجر) في عقد الإيجار في حدود ثلث التركة حيث تسري عليه أحكام الوصية، لأن القانون عد الوارث في حكم الغير بالنسبة للتصرفات المضافة الى ما بعد الموت، أما ما زاد على ثلث التركة فيجب على المستأجر وارثاً كان أم غير وارث إعادته الى الورثة^(١٠٩)، ويستطيع الوارث وبكافة أدلة الإثبات من أن يقيم الدليل على أن المؤجر قد أبرم عقد الإيجار في مرض الموت، فإذا أثبت ذلك سوف لا يكون للمستأجر الاحتجاج بعقد الإيجار أن لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية المأجور في ما زاد على ثلث التركة^(١١٠)، ومن ثم يقوم الوارث مقام المورث (المؤجر) في حدود ثلث التركة، أما إذا أثبت المستأجر أن الإيجار كان بمقابل حقيقي لا يوجد فيه محاباة، فإن الوارث يقوم مقام المورث بجميع عقد الإيجار دون أن يتحدد بثلث التركة، لأن إبرام عقد الإيجار في مرض الموت وأن كان قرينة تدل على أن الإيجار فيه محاباة إلا أن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس^(١١١)، وبالتالي فإن الخلف العام سوف يكون ملتزم بتنفيذ عقد الإيجار لاكتسابه صفة المتعاقد الأصلي (المؤجر)، فعندما يقوم بتنفيذ أي التزام من الالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار أو يفرضها القانون فإنه ينفذ الالتزام الخاص به^(١١٢)، وأن قيام الوارث بتنفيذ للالتزامات الناتجة عن الإيجار تعد استثناءً من القاعدة الفقهية التي تشير الى انتقال الحقوق الى الورثة دون الالتزامات كما أن اكتساب صفة المتعاقد يعد أيضاً استثناءً على القاعدة التي تذهب إلى أن لا تركة إلا بعد سداد الديون^(١١٣).

ومن خلال ما تم عرضه أعلاه يتبين أن أساس اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر هو القانون متى ما توافرت الشروط التي أوجبها القانون في المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي، أو توافرت شروط المادة (١٤٢) من ذات القانون عند تخلف شروط المادة الأولى، فإذا تخلف شرط من شروط المادة (٧٨٦) من القانون أعلاه وفي ذات الوقت تخلف شرط من شروط المادة (١٤٢) من نفس القانون، فلا يكتسب المالك الجديد صفة المؤجر بقوة القانون إنما يكمن الأساس في اكتساب هذه الصفة

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

في إرادة هذا المالك أن شاء تمسك بعقد الإيجار ومن ثم يكتسب صفة المؤجر، وأن شاء تمسك بعدم نفاذ الإيجار، وهذا ما سيجعله أجنبي عن عقد الإيجار، إلا أن الحالة الأخيرة وأن كان اكتساب صفة المؤجر هو بإرادة المالك الجديد إلا أن هذه الإرادة تكسب سلطانها من القانون ذاته، فلولا نص الفقرة (٢) من المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي لما كان لإرادة المالك الجديد دور في إضفاء هذه الصفة عليه دون إرادة المستأجر، هذا إذا كان المالك الجديد خلف خاص للمؤجر، أما بالنسبة للخلف العام فإنه يكتسب صفة المؤجر في ضوء أحكام المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي ما لم يتبين من خلال الظروف المحيطة بالعقد بأن الإيجار ينقضي ب وفاة المؤجر، أو أن شخصية المؤجر كانت في نظر الحسبان لدى المستأجر عند التعاقد، فإن الإيجار عندئذ لا ينتقل إلى الخلف الخاص وهذا ما يحول بينه وبين أن يكتسب هذه الصفة المؤجر.

أما الوقت الذي يكتسب فيه المالك الجديد صفة المؤجر هو وقت التسجيل في دائرة التسجيل العقاري إذا كانت العين المؤجرة عقاراً، أما إذا كانت العين المؤجرة منقول فإكتساب صفة المؤجرة يكون وقت إبرام العقد الناقل للملكية هذا إذا كان المالك الجديد خلف خاص للمالك السابق (المؤجر). أما إذا كان المالك الجديد وارث للمؤجر، فلا يوجد في التشريع العراقي نص يبين وقت اكتساب صفة المؤجر، وفي رأينا أن الخلف العام يكتسب صفة المؤجر من تاريخ وفاة المورث، لأن الخلف العام يعد مالكاً للتركة من تاريخ وفاة المورث^(١١٤).

وللاكتساب المالك الجديد صفة المؤجر أهمية من الناحية العملية والقانونية، فمن ناحية التطبيق العملي من شأن اكتساب صفة المؤجر أن يلتزم المالك الجديد بتنفيذ الالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار أو التي يفرضها القانون وهذا من شأنه أن يفي بالغرض الذي أبرم لأجله عقد الإيجار، والذي حدده أطراف هذا العقد عند تكوينه، أو تحقيق الغرض الذي حدده المشرع في القوانين الخاصة، ومن ثم إنجاح العلاقة التي أنشأت ابتداء بين المؤجر والمستأجر، أما أهمية اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر من الناحية القانونية، فمن شأنه أن يحقق الاستقرار القانوني، والحد من النزاع بشأن الإيجار أمام المحاكم لأنه باكتساب المالك الجديد صفة المؤجر لا يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور حيث إن المستأجر سوف يحصل على أداء من المالك الجديد مشابه موضوعياً لأداء المؤجر القديم^(١١٥).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المطلب الثاني

انتقال عقد الإيجار تبعاً لانتقال ملكية المأجور

متى ما انتقلت ملكية المأجور الى المالك الجديد وتوافرت شروط النفاذ كان الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد بحكم القانون من تاريخ انتقال ملكية المأجور دون ان يتوقف على علم المستأجر^(١١٦), وعليه سوف يكتسب المالك الجديد صفة المتعاقد في عقد الإيجار على الرغم من كونه من الغير وقت ابرام العقد ومن ثم يحل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات الناشئة عن الإيجار بقوة القانون, ويلاحظ أن المشرع العراقي جاء بنص صريح في المادة (٧٨٨) من القانون المدني^(١١٧), جعل المالك الجديد فيها يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات.

أما في التشريع المصري والفرنسي فلا يوجد فيهما نص يقابل نص الفقرة الأولى من المادة (٧٨٨) من القانون المدني العراقي, إلا أن ذلك لا يمنع من حلول المالك الجديد محل المؤجر في الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار بالاستناد إلى المفهوم المخالف لنص المادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري, وبالاستناد إلى صريح نص المادة (١٧٤٣) من القانون المدني الفرنسي, يكون الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد ومعنى ذلك أنه يحل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار^(١١٨).

وبالتالي أن العلاقة الإيجارية مع المستأجر تستمر مع المالك الجديد دون تغيير أي بند من بنود العقد بحيث تقوم علاقة مباشرة بين المستأجر والمالك الجديد كما هو الحال في التنازل عن الإيجار, إلا أنه في التنازل عن الإيجار يحل محل المستأجر مستأجر جديد أما هنا فيحل محل المؤجر القديم مؤجر آخر جديد أما الحكم واحد^(١١٩), فيحل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات الناشئة عن التصرف الناقل للملكية بما فيها عقد الإيجار على أساس أن عقد الإيجار من توابع العين التي تم التصرف فيها^(١٢٠), وبالتالي:

أولاً- حلول المالك الجديد محل المؤجر في الالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار إلا أنه لا يلتزم إلا بالالتزامات المتولدة من عقد الإيجار, أما إذا كان عقد الإيجار مرتبط بعقود أخرى فإن المالك الجديد لا

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

يلتزم بها إذا لم تكون من مستلزمات العين المؤجرة^(١٢١)، وبالتالي يكون للمالك الجديد الحق في أن يقاضي المستأجر دون الحاجة إلى اختصاص المؤجر لأن الدعوى تنتقل مع حق الإيجار^(١٢٢)، ومن ثم يكون للمستأجر الحق في مطالبة المالك الجديد بتسليم العين المؤجرة إذا لم يكن قد تسلمها^(١٢٣)، كما يكون له مطالبة المالك الجديد بضمان العيوب الخفية وأن كانت في وقت سابق على نشوء التصرف النقال للملكية، كما يكون المالك الجديد ضامن للتعرض القانوني وضامن لاستحقاق الغير، بالإضافة إلى ذلك يلتزم الأخير بإجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة وإن كان التلف قد حصل في وقت سابق لانتقال ملكية العين المؤجرة^(١٢٤). إما الاتفاقات المقترنة بالعقد قبل انتقال الشيء للمالك الجديد مثل الوعد بالبيع؛ فإنها لا تكون نافذة في مواجهة الأخير لأنها اتفاقات خاصة تختلف عن عقد الإيجار، وبالتالي ليس للمستأجر مطالبة المالك الجديد بتنفيذها إلا إذا كانت من مستلزمات العين وهي تكون كذلك متى ما كانت مكتملة للشيء أو محددة له، وبشرط أن يكون المالك الجديد على علم بها في وقت سابق على انتقال الملكية^(١٢٥). ولا تبدو أهمية العلم كشرط لنفاذ أثر الاتفاقات المقترنة بالعقد في مواجهة المالك الجديد إلا بالنسبة للالتزامات المقترنة بالعقد دون الحقوق، لأن الالتزام لا يمكن أن ينشأ في ذمة الشخص إلا بإرادته أو بنص القانون، أما الحقوق المقترنة بالعقد فإنها تنتقل إلى المالك الجديد دون علمه، لأن انتقالها إلى هذا المالك دون علمه لا يضر بالمصلحة التي يبتغيها المشرع من هذا الشرط في حماية الخلف الخاص^(١٢٦).

أما الأحكام القضائية الصادرة ضد البائع فهي الأخرى تكون حجة على المالك الجديد، متى ما كان نشوء التصرف الناقل للملكية سابقاً على صدور الحكم أو سابقاً على تسجيل الدعوى لدى قلم كاتب المحكمة، لأن المشتري خلف خاص للبائع^(١٢٧). وفي حالة امتناع المالك الجديد عن تنفيذ أي شرط سوف يكون للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني أن كان ممكناً، كما يكون له المطالبة بفسخ الإيجار والتعويض أن كان له مقتضى طبقاً للقواعد العامة.

ويتحدد نطاق حقوق المستأجر في ما يتعلق بالعين المؤجرة بما هو قائم من مباني في وقت انتقال ملكية العين المؤجرة، في حين أن المباني التي ينشئها المالك الجديد بعد انتقال الملكية فلا يسري عليها عقد الإيجار، سواء كان تسري على الإيجار القوانين الخاصة التي تنظم أحكام عقد الإيجار أو كانت تسري عليه أحكام القانون المدني^(١٢٨).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية
العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

ويلتزم المالك الجديد بكافة التزامات سلفه إلى أن تنتهي المدة المحددة لانقضاء الإيجار، أو إلى أن تنتهي المدة الممتدة قانوناً على وفق القوانين الخاصة، فإذا انقضت المدة المتفق عليها وامتد الإيجار بحكم القانون قبل التصرف الناقل للملكية فإن الإيجار يبقى ممتداً بحكم القانون في حق المالك الجديد كما لو كان ممتداً في حق المالك القديم، سواء كان الإيجار ثابت التاريخ أم غير ثابت التاريخ^(١٢٩)، كما يكون الإيجار نافذ في مواجهة المالك الجديد بالنسبة المدة الممتدة اتفاقاً، كما لو انقضت مدة الإيجار قبل نشوء التصرف الناقل للملكية إلا أن المؤجر منح المستأجرة مدة لتخليه المأجور وقبل انقضاء هذه المدة تصرف بملكية المأجور فإن هذه المدة اللاحقة لنشوء التصرف الناقل لملكية المأجور سوف تكون نافذة في مواجهة المالك الجديد^(١٣٠).

ثانياً - حقوق المالك الجديد في مواجهة المستأجر: للمالك الجديد الحق في أن يطالب المستأجر بجميع حقوق المؤجر^(١٣١)، بحيث يكون له أن يطلب من المستأجر استعمال العين المؤجرة في ما أعد له والمحافظة عليها، واجراء الترميمات التأجيرية كما يكون له أن يطالب المستأجر الوفاء بالأجرة، وتكون مضمونة بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر الموجود في المأجور وله الحق في الحبس واجراء حجز التحفظي، وله أن يطلب رد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار^(١٣٢)، ما لم يمتد الإيجار استناداً إلى قواعد قانون إيجار العقار، هذا إذا انتقلت ملكية المأجور إلى المالك الجديد، أما إذا لم تنتقل إليه ملكية المأجور كما لو كان التصرف الناقل للملكية ورد على عقار غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري؛ فلا يجوز حينئذ للمشتري مطالبة المستأجر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، لأنه لا يعد مالكا للمأجور؛ إلا إذا حول البائع عقد الإيجار إلى المشتري فإذا تمت حوالة عقد الإيجار إلى المحال عليه (المشتري) كان الإيجار نافذاً في مواجهته ومن ثم له مطالبة المستأجر بتنفيذ التزاماته عن طريق الحوالة وليس بصفته مالك للمأجور^(١٣٣).

حيث إن الحقوق والالتزامات التي تنتقل إلى المالك الجديد هي تلك التي كانت ثابتة في ذمة سلفه بوصفه مؤجراً سواء كان مصدرها الاتفاق في عقد الإيجار، أو كان مصدرها نصوص القانون المكمل لإرادة المتعاقدين والمتعلقة بتنظيم عقد الإيجار، فإذا وجد شرط يتضمن بأن تدفع الأجرة في أول الشهر فعندئذ يكون للمالك الجديد أن يتمسك بهذا الشرط في مواجهة المستأجر بأن يطالبه الوفاء بالأجرة في

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

هذا الوقت، كما قد يتضمن عقد الإيجار شرطاً يلزم المؤجر بالترميمات التأجيلية، يكون للمستأجر الاحتجاج بهذا الشرط ويلزم المالك الجديد به^(١٣٤).

أما الوقت الذي يجب فيه أن يتوقف المستأجر عن الوفاء بالأجرة إلى المؤجر بموجب المادة (٢/٧٨٨) من القانون المدني العراقي، والمادة (٦٠٦) من القانون المدني المصري؛ فهو من وقت علم المستأجر بانتقال ملكية المأجور^(١٣٥)، أما في قانون إيجار العقار العراقي فيجب على المستأجر أن يتوقف عن الوفاء بالأجرة إلى المؤجر من تاريخ تبليغه بانتقال ملكية المأجور عن طريق الكاتب العدل، لأنه منذ هذا التاريخ تبدأ العلاقة الإيجارية بين المالك الجديد والمستأجر^(١٣٦). في حين أن المشرع المصري في قانون إيجار الأماكن لم ينص على مثل الشرط الذي نص عليه المشرع العراقي لبدء سريان العلاقة بين المالك الجديد والمستأجر - لذلك يتم الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني لتنظيم كل حالة لم ينظمها القانون الخاص^(١٣٧).

ويقع عبء إثبات علم المستأجر بانتقال ملكية المأجور إلى المالك الجديد لأن المشرع العراقي وكما جاء به المشرع المصري، افترض أن المستأجر حسن نية لا يعلم بانتقال ملكية المأجور ومن ثم براءة ذمة المستأجر اتجاه المالك الجديد، إلا أن هذا الافتراض قابل لإثبات العكس حيث أجاز المشرع للمالك الجديد أن يثبت بأن المستأجر كان يعلم أو كان بإمكانه العلم بانتقال ملكية العين المؤجرة^(١٣٨)، ويجوز اثبات علم المستأجر للاستدلال بها على سوء نية الأخير بكافة طرق الإثبات دون أن يقتصر الإثبات على علم المستأجر عن طريق التنبيه بانتقال الملكية بشكل رسمي^(١٣٩)، فإذا عجز المالك الجديد عن إثبات علم المستأجر ولم يثبت أن المستأجر من المفترض أن يعلم بانتقال الملكية في هذه الحالة يكون وفاء المستأجر للمؤجر صحيحاً مبرئاً لزمته في مواجهة المالك الجديد، لكن هذا لا يمنع الأخير من الرجوع على المؤجر بما استوفاه من أجرة دون وجه حق من وقت التصرف الناقل لملكية المأجور أي بمقدار الأجرة التي دفعت عن المدة الزائدة على أساس دعوى الكسب دون سبب^(١٤٠).

أما إذا أثبت المالك الجديد أن المستأجر كان يعلم أو من المفروض عليه أن يعلم بانتقال ملكية العين المؤجرة وقت دفع الأجرة إلى المؤجر القديم؛ فهنا لا يمكن الاحتجاج بتعجيل الوفاء بالأجر في مواجهة المالك الجديد، وعلى ذلك للمالك الجديد أن يطالب المستأجر بالأجرة مرة ثانية ولا يبقى أمام

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المستأجر سوى الوفاء بالأجرة المتفق عليها بينه وبين المؤجر للمالك الجديد والرجوع على المؤجر بهذه الأجرة^(١٤١), سواء كان الاتفاق على هذه الأجرة أثناء سريان مدة الإيجار أو أثناء مدة التمديد القانوني للإيجار وحتى لو كانت تقل عن الأجرة القانونية^(١٤٢), على أن لا يمضي على الوفاء بالأجرة مدة ثلاث سنوات من تاريخ علم المستأجر بحقه في الرجوع أو إذا مضى عليها خمس عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه حقه بالرجوع على المؤجر لأن دعوى الكسب دون سبب تسقط عن المؤجر بالتقادم بمضي هذه المدة^(١٤٣), ولا يمكن هنا أن نطبق أحكام المادة (٤٣٠) من القانون المدني العراقي بشأن مدة تقادم الأجرة بحيث لا يسقط حق المستأجر بعد مضي خمسة سنوات من تاريخ دفع الأجرة لأن نص هذه المادة يسري في حق المؤجر الذي لم يستوفي الأجرة بعد في حين أن المؤجر هنا استوفى الأجرة, كما أن تطبيق نص المادة أعلاه يلزم أن تحتفظ الأجرة بصفاتها كونها حقاً دورياً متجدداً ما بقيت محتفظة بصفاتها كونها أجرة^(١٤٤), أما في شأن الأجر المعجلة فإنها فقدت هذه الصفة وأصبحت ديناً عادياً في ذمة المؤجر.

ويجوز للمستأجر إذا ما رجع على المؤجر بالأجرة المعجلة إثبات دفع الأجرة إلى المؤجر بجميع طرق الإثبات بما فيها الشهادة على أن المشرع العراقي والمشرع المصري^(١٤٥), افترض أن دفع قسط من الأجرة يعد قرينة على دفع الأجرة للأشهر السابقة^(١٤٦), لأن المتعارف عليه إن المؤجر لا يستلم أجرة الأشهر اللاحقة ما لم يكن قد تسلم أجرة الأشهر السابقة^(١٤٧), وبفضل هذه القرينة يعفى المستأجر من الاحتفاظ بوصولات دفع الأجرة عن المدة السابقة بل يكفي أن يحتفظ بالوصل الأخير, لكن هذه قرينة قانونية غير قاطعة بل قابلة لإثبات العكس كما لو أثبت أن للمستأجر إقرار مكتوب يثبت بأنه مدين بأجرة سابقة, أو أن الإيصال يتضمن تحفظ من المؤجر بأنه لم يقبض الأجرة السابقة المستحقة في ذمة المستأجر ومن ثم يجوز للمؤجر أن يثبت بأن المستأجر لم يوفي قسط, أو عدة أقساط من لأجرة في وقت سابق لعلم المستأجر بانتقال الملكية أو في وقت لاحق للعلم^(١٤٨), لكن إذا عجز المؤجر عن إثبات ذلك في هذه الحالة يكون للمستأجر أن يرجع عليه بجميع الأقساط من تاريخ التصرف الناقل للملكية إلى تاريخ الإيصال الأخير لدفع الأجرة.

كما أن المشرع المصري في قانون الشهر العقاري^(١٤٩) أنفرد بحكم آخر بشأن تعجيل الوفاء بالأجرة قبل انتقال ملكية المأجور حيث اشترط للاحتجاج بالأجرة المعجلة التي تزيد مدتها عن أجرة

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

ثلاث سنوات في مواجهة المالك الجديد أن يكون الوفاء ثابت، أو مسجل في مخالصة، على أن تكون المخالصة المثبتة للوفاء بالأجرة المعجلة مسجلة في دائرة الشهر العقاري قبل تسجيل التصرف الناقل لملكية المأجور، فإذا لم يسجل فلا يكون الوفاء بالأجرة محتجاً به في مواجهة المالك الجديد في ما يزيد عن تلك المدة^(١٥٠).

أما في التشريع الفرنسي فلم يرد نص مقابل للمادة (٧٨٨) من القانون المدني العراقي، كما أن الفقه الفرنسي وبقدر ما اطلعنا عليه لم يتناول حكم تعجيل الأجرة عن المدة اللاحقة لانتقال ملكية المأجور ونرى أن يصار إلى تطبيق القواعد العامة، بأن يرجع المستأجر على المؤجر بدعوى الإثراء دون سبب بموجب المادة (١٣٠٣) من القانون المدني، التي تجيز لمن قام بالوفاء بشيء لم يكن بمقابل التزام وليس له نية التبرع أن يرجع على من أثرى دون سبب بأقل القيمتين ما أثراه أو ما أصاب المفتقر من ضرر^(١٥١).

أما إثبات الوفاء بالأجرة في التشريع الفرنسي فلا يكون بشهادة الشهود، إنما يجب أن يكون الإثبات بإيصالات مسلمة وإلا بيمين المؤجر، فإذا حصل نزاع سوف يكون الإثبات عن طريق الخبراء^(١٥٢).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الخاتمة

أولاً - النتائج

١ - متى ما كان الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد فإن ذلك يؤدي اكتساب المالك الجديد صفة المؤجر في علاقته بالمستأجر من تاريخ انتقال ملكية المأجور إليه بقوة القانون، ومن هذا التاريخ لكل منهما الحق أن يطلب من الآخر تنفيذ التزاماته بموجب عقد الإيجار، وبلاستناد إلى المادة (٧٨٨) من القانون المدني العراقي، أن تعجيل الوفاء بالأجرة لا يكون نافذاً في مواجهة المالك الجديد، إذا كان المستأجر يعلم بانتقال ملكية المأجور أو كان يستطيع أن يعلم به

٢ - ليس للمستأجر والمؤجر السابق الحق في أن يرجع أحدهما على الآخر بعد أن اكتسب المالك الجديد صفة المؤجر، إلا ما نشأ من حقوق والتزامات استحققت في وقت سابقة على انتقال ملكية المأجور، كما لو كان المستأجر قد عجلة الأجرة إلى المؤجر قبل أو بعد نشوء التصرف الناقل للملكية.

٣ - إن محكمة التمييز الاتحادية لم تستقر على رأي معين بشأن رجوع المستأجر على المالك الجديد أم على المؤجر بقيمة المصروفات النافعة التي أنفقت قبل انتقال ملكية المأجور، وكان الراجح عندنا يكون الرجوع على المالك الجديد.

٤ - إن نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد يؤدي إلى سقوط حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في المأجور كضمانة لاستيفاء الأجرة، فلا يرجع المؤجر على المستأجر بالأجرة المستحقة في ذمة المستأجر قبل انتقال ملكية المأجور كصاحب حق امتياز بل يرجع عليه كدائن عادي يتعرض لمزاحمة الدائنين العاديين للمستأجر.

٥ - أما في قانون إيجار العقار وحتى تصبح العلاقة مباشرة بين المالك الجديد ودائرة ضريبة العقار، وحتى تتولى هذه الدائرة الإشراف على العلاقة الإيجارية بين المالك الجديد والمستأجر في ضوء أحكام المادة (٧) من قانون إيجار العقار؛ فيجب على المالك الجديد بموجب المادة (٢/١٤) من ذات القانون مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر بانتقال الملكية إليه بواسطة الكاتب العدل. وهذا الحكم انفرد به المشرع العراقي على خلاف التشريعات المقارنة.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المقترحات

١ - أن المشرع العراقي في المادة (٢/٧٧٤) من القانون المدني ألزم المؤجر أن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور عن المحدثات التي أوجدها المستأجر بعلم المؤجر ودون اعتراض منه قبل نشوء التصرف الناقل لملكية المأجور إذا ما قرر المؤجر الاحتفاظ بملكية المحدثات وتصرف فيها تبعا لملكية المأجور، لم يبين المشرع وقت تقدير أقل القيمتين، فيما إذا كان وقت الرجوع أم وقت إيجاد المحدثات - لذلك نقترح تعديل هذا النص كالآتي: (٢ - أما إذا أحدث المستأجر شيئا من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور في وقت الرجوع على المؤجر ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك).

أما في الفقرة الثالثة من المادة السالف ذكرها فإنها أجازت للمستأجر الرجوع على المؤجر بالقدر المعروف إذا ما أوجد المحدثات النافعة بأمر من المؤجر إلا أنها لم تبين معنى القدر المعروف كما لم تبين وقت الرجوع، فضلا عن ذلك وردت فيها لفظ (بأمر) وهذا اللفظ يوحي بأن المؤجر يأمر المستأجر ولو بدون إرادة الأخير على إيجاد المحدثات، وهذا ما يخالف القواعد العامة التي لا تجيز الزام أحد دون إرادته - لذلك ندعوا المشرع العراقي إلى تعديل الفقرة الثالثة من هذه المادة بالصيغة التالية: (فإذا أحدث المستأجر شيئا من ذلك بالاتفاق مع المؤجر، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف لدى أرباب الخبرة وقت الرجوع ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك).

٢ - يبدو أن المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي ضيقت من أسباب نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد بحيث يبدو أنها جاءت على سبيل الحصر تستند على سببين: وهو كون الإيجار ثابت التاريخ، أو أن يتمسك المالك الجديد بالإيجار، دون أن تشمل أسباب النفاذ الأخرى كعلم المالك الجديد بالإيجار وقت انتقال ملكية المأجور أو وجود اتفاق على نفاذ الإيجار في واجهة المالك الجديد. وللتوسع في أسباب نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد نقترح صياغة المادة بالشكل الآتي: (١ - إذا اكتسب الخلف الخاص حقا عينيا على شيء مؤجر، فلا يكون الإيجار نافذ في مواجهته بدون رضاه إلا إذا كان الخلف الخاص يعلم به أو كان الإيجار ثابت التاريخ في وقت سابق على نشوء السبب الذي اكتسب بموجبه الخلف الخاص الحق العيني).

٣ - كما نلاحظ أن المشرع العراقي وبالاستناد إلى الفقرة الثانية من المادة (٧٨٨) من القانون المدني حاول حماية المالك الجديد من التواطؤ بين المؤجر والمستأجر إذا ما اتفقا على تعجيل لأجرة للمؤجر،

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

لذلك جعل تعجيل الأجرة غير نافذ في مواجهة المالك الجديد متى ما أثبت المالك الجديد أن المستأجر يعلم بانتقال ملكية المأجور، إلا أنه بموجب هذا المادة يكون المالك أمام صعوبة في الإثبات مما قد يضيع عليه الأجرة إذا ما عجز عن إثبات علم المستأجر أو امكانية العلم، كما أن من شأن هذا أن يشغل سوح القضاء - لذلك نقترح أن يكون موقف المشرع العراقي مشابها للتشريع المصري حيث منع من نفاذ ما يزيد على أجرة ثلاث سنوات من الأجرة المعجلة في مواجهة المالك الجديد (الغير) إذا كان محل الإيجار عقار، حيث نصت عليه المادة (١١) من قانون الشهر العقاري المصري يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات و المخالفات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. و يترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالفات والحوال. التسجيل حجة على الكافة).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الهوامش

- (١) د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار، مطبعة الأهالي، بغداد، ١٩٥٦م، ص ٤٤٠.
- (٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠١٥م، ص ٢٤٨.
- (٣) لأنه يصح تعجيل الوفاء بالأجرة اتفاقاً وقانوناً فتعجل اتفاقاً بموجب المادة (٧٦٥) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ التي تنص على أنه (يصح اشتراط تعجيل الأجرة و تأجيلها و تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة). أما تعجيلها قانوناً فيموجب المادة (٥) من قانون إيجار العقار المعدل والتي لا يجوز الاتفاق على خلافه لأنها متعلق بالنظام العام والتي تنص على أنه (١- تدفع سلفاً أجرة العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون بأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار، و يقع باطل كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك ...).
- (٤) د. سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، الطبعة الثانية، دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٥٤م، ص ٤٩٢.
- (٥) د. سعيد مبارك، د. طه الملاحويش، د. صاحب الفتاوي الموجز في العقود المسماة (البيع، الإيجار، المقولة)، العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، دون سنة طبع، ص ٢٦٨. د. سمير السيد تناغو، عقد الإيجار (تشريع جديد مقترح لمراجع وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا، المساكنة الباب الخلفي للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا، أحدث القوانين وأحكام محكمة النقض)، طبعة جديدة، توزيع منشأة المعارف، ٢٠٠٨م، ص ١٣٦.
- (٦) وفي هذا الصدد تنص المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي على أنه (١- على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى الى اخلال في المنفعة المقصودة منه. ٢- إذا المؤجر من الترميم، كان للمستأجر ... أن يقوم بالترميم بإذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف). كما تنص المادة (٢٥٠) من هذا القانون على أنه (١- في الالتزام بعمل إذا لم يقدّم المدين بتنفيذ التزامه ولم يكن ضرورياً أن ينفذه بنفسه جاز للدائن أن يستأذن من المحكمة في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً. ٢- ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين بلا إذن من المحكمة).
- (٧) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، ١٩٧٠م، ص ٢٨٥.
- (٨) تنص المادة (١١٦٧) من القانون المدني العراقي أن (١- على المالك الذي رد إليه ملكه ان يؤدي الى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الاضطرارية والمصروفات الاضطرارية هي المصروفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص الى انفاقها لحفظ العين من الهلاك).
- (٩) تنص المادة (٥٦٧) من القانون المدني على أنه (١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية). وتنص المادة (٥٦٨) من ذات القانون على أنه (١- إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

الأجرة (...). كما تنص المادة (٩٨٠) من هذا القانون أن (١- على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقته من المصروفات الضرورية).

(10) د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، الطبعة الأولى/ الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩-٢٠١٤م، ص ٢٨٦.

(11) Article (1720) (Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives).

(12) Article (1719) (2- D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;).

(13) آلان بينابنت، القانون المدني (العقود الخاصة المدنية والتجارية)، ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٤-٢٠٠٤م، ص ٢٧٥.

(14) Philippe Malurie, Laurent Aynes, Pierre-Yves Gautier, Droit Des contrats speciaux, 8e édition, Lextenso éditions,Éboué, À jour au 3 août 2016, p.408.

(15) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، دون مكان طبع، ١٩٩٣م، ص ٥١٤. مرتضى حسين إبراهيم السعدي، حق المستأجر بالمطالبة بقيمة المحدثات في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة الحقوق الصادرة عن جامعة المستنصرية، المجلد (٢) السنة (٤) العدد ٧٦، ٢٠٠٠م، ص ٣٠١.

(16) تنص المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي (٣- فإذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فإن المؤجر يلتزم بان يرد للمستأجر ما أنفقته بالقدر المعرف ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك).

(17) وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز للمتعاقدین الاتفاق على خلاف الأحكام التي أوردها الفقرة الثانية والثالثة من المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي، د. سعدون العامري، مصدر سابق، ص ٢٨٦.

(18) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار (دراسة أحكام قوانين الإيجارات)، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٤٨م، ص ٨٨٧-٨٨٨.

(19) لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، الطبعة الثانية، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٥-٢٠١٦م، ص ٥٩.

(20) د. رمضان أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٩٦م، ص ٦٦٤.

(21) د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار - خصائص إيجار الأماكن)، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٦م، ص ٤٣٣-٤٣٤.

(22) نقض مدني ٢٢ / ١١ م ق م - ٦٣ - ٣٥٤، ١٩٥١، شريف أحمد الطباخ، الموسوعة الشاملة في التعويضات المدنية (التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء القضاء والفقه)، الجزء الرابع، الطبعة ١١، الناشر المركز القومي للإصدار القانوني، القاهرة، ٢٠١١م، ص ١٠٨.

(23) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، دون سنة طبع، ص ٦٢٨.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

(24) نقض مدني، III، رقم ١٨٠، ٣ تشرين الأول، ١٩٩٠، نقلاً عن جبروم هويه، المطول في شرح القانون المدني (العقود الرئيسية الخاصة)، المجلد الأول، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٣م، ص ٧٨٣.

(25) "ملكية المحدثات معلقة على ارادة المؤجر: وهي الحالة التي يكون المستأجر قد أحدث المنشآت في العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ففي هذه الحالة يلزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار عملاً بأحكام المادة ١/٧٧٤ مدني. إلا أنه يجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمتها مستحقة القلع وهذا الأمر معلقاً على ارادته فحسب دون أن يلزمه القانون بذلك لأنه ليس من العدل إلزامه بتسديد قيمتها رغم معارضته للمستأجر في احداثها وقد يختار المؤجر ازالة هذه المحدثات وهذه الازالة لا تصبح واجبة إلا بعد انتهاء مدة الإيجار وللمستأجر الانتفاع بها طوال مدة الإيجار" لفته هامل العجيلي، مصدر سابق، ص ٦٢. ينظر في هذا المعنى د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص ٥١٠-٥١١.

(26) د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٦٢٨.

(27) سمير السيد تناغو، مصدر سابق، ص ٢٥٧. د. عبد المنعم البدرابي العقود المسماة، الإيجار والتأمين (الأحكام العامة)، مطابع دار الكتاب العربي - مصر، ١٩٦١م، ص ١٠٧.

(28) د. توفيق حسن فرج، مصدر سابق، ص ٨٩٢.

(29) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص ٥١٠-٥١١.

(30) للمؤجر أن يستخدم حقه في الخيار من تاريخ انشاء المحدثات إلا أن الازالة لا يجوز طلبها إلا عند انتهاء الإيجار، أنظر في هذا الصدد د. رمضان أبو سعود، مصدر سابق، ص ٦٧٤.

(31) تنص على أنه (١- إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع).

(32) تنص على أنه (١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، التزم المؤجر أن يردّ للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك. ٢- فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها. وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى).

(33) قرار محكمة التمييز العراقية رقم /٣٢٧/ موسعة أولى / ١٩٩٩ في ٢٠ / ٨ / ١٩٩٩ (قرار غير منشور). أنظر أيضاً قرار محكمة التمييز ١٨٣٠ / ٢ / ٩٩ في ١١ / ٧ / ١٩٩٩، أشار إليه لفته هامل العجيلي، مصدر سابق، ص ٥٦.

(34) قرار محكمة التمييز العراقية رقم /١٠٢/ موسعة أولى / ٢٠٠٢ في ٣٠ / ٨ / ٢٠٠٤ (قرار غير منشور). إن محكمة التمييز في هذا القرار تذهب إلى أن الخصومة توجه إلى المالك القديم ولا سبيل للتمسك بأحكام المادة (١٤٢) من

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

القانون المدني على أساس أن المالك الجديد يحل محل المالك السابق، ولم تفرق المحكمة في قرارها هذا بين المحدثات التي أوجدها المستأجر بعلم المؤجر والمحدثات التي أوجدها دون علم المؤجر أو بعلمه واعتراض منه.

(35) تنص على أنه (١- إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع).

(36) تنص على أنه (٢- فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها... ٣- فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها).

(37) Article (555) (...Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ...).

ينظر أيضاً آلان بينابنت، مصدر سابق، ص ٣١٢.

(38) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص ٥١٣.

(39) مرتضى حسين إبراهيم السعدي، مصدر سابق، ص ٣٠٥. د. عبد المنعم البدر، مصدر سابق، ص ١٠٦.

(40) والاذن كما يكون صريح قد يكون ضمني يستفاد من ظروف الحال، أنظر د. رمضان أبو سعود، مصدر سابق، ص ٦٦٨.

(41) قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي العدد ٣٦٥٧/م ٣ / ٢٠٠٠ في ١١ / ١ / ٢٠٠١ مجلة العدالة، العدد الثالث، ٢٠٠١ ص ٥٤.

(42) راجع ما سبق ذكره هامش ٣٤.

(43) د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، دون سنة طبع، ص ٣٩٤ - ٣٩٥. وفي هذا الصدد تذهب محكمة التمييز الاتحادية إلى أن المالك الجديد الذي حل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات ملزم أن يرد للمستأجر أقل القيمتين ما أنفقه المستأجر على المحدثات التي أوجدها بعلم المؤجر ودون اعتراض منه أو ما زاد في قيمة المأجور بحكم المادة ٧٧٤ من القانون المدني. قرار محكمة التمييز ذي العدد ١٩٤٩/م ١ عقار / ٢٠٠٠ في ١٧ / ١٠ / ٢٠٠٠، مجلة العدالة، العدد الثاني / ٢٠٠١، ص ١٢١. إن إيجاد المحدثات من قبل المستأجر بعلم المؤجر ودون اعتراض منه لا يمنع المستأجر من أن يطلب رفع المحدثات من المأجور ما دام لا تسبب ضرراً بالمأجور، مرتضى إبراهيم السعدي، مصدر سابق، ص ٣٠٣ - ٣٠٤.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- (44) رقم القرار ١٩٤٩/م ١ عقار / ٢٠٠٠ في ١٧/١٠/٢٠٠٠ مجلة العدالة , العدد الثاني, وزارة العدل, العدد الثاني, (نيسان - مايس - حزيران) لسنة ٢٠٠١, ص ١٢١.
- (45) لفته هامل العجيلي, مصدر سابق, ص ٤٦. د. عبد الرزاق السنهوري, مصدر السابق, ص ٦١٥.
- (46) سعدون العامري, مصدر سابق, ص ٢٨٥.
- (47) د. سمير السيد تناغو, مصدر سابق, ص ٢٥٦.
- (48) للمالك أن يتحلل من هذا إذا هو عجل مبلغاً يوازي قيمة هذه الأقساط مخصصاً منها فوائدها بالسعر القانوني لغاية مواعيد استحقاقها, أنظر في هذا الشأن, د. عبد الرزاق السنهوري, مصدر سابق, ص ٦١٦.
- (49) غ م ان , ٨ كانون الثاني ١٩٩٧ , ن م , III , ر ٨. نقلاً عن, آلان بينابنت, مصدر سابق, ص ٣١٢.
- (50) د محمد لبيب شنب, الوجيز في شرح أحكام الإيجار, دار النهضة العربية, ١٩٦٧م, ص ٢٢٥.
- (51) راجع ما سيتم بحثه لاحقاً, ص ٢١.
- (52) Dima el rajab L'opposabilité des droits contractuels Étude de droit comparé français et libanais , 2013, p.312.
- (53) د. سعدون العامري, مصدر سابق , ص ٢٧٩.
- (54) د. سعيد مبارك, د. طه الملاحويش, د. صاحب عبيد الفتلاوي, مصدر سابق, ص ١١١.
- (55) آلان بينابنت, مصدر سابق, ص ٢٨٣.
- (56) يسئل عن هلاك المأجور بفعله أو بفعل أحد الأشخاص الذين يسئل عنهم مسؤولية تعاقدية, د. عباس حسن الصراف, مصدر سابق, ص ٣٩٥.
- (57) د. عبد المنعم البدر اوي, مصدر سابق, ص ٩١.
- (58) إن المستأجر مسؤول قبل المؤجر عن الهلاك أو التلف بسبب مجهول مادام لم يستطع إثبات السبب الأجنبي (مصدر التلف), د. عباس حسن الصراف, مصدر سابق, ص ٣٩٧.
- (59) د. سعيد مبارك , د. طه الملاحويش , د. صاحب عبيد الفتلاوي, مصدر سابق, ص ٣٠٥.
- (60) د. محمد لبيب شنب, مصدر سابق, ص ١٩٥.
- (61) د. عبد الفتاح عبد الباقي, مصدر سابق, ص ٣٤٥.
- (62) د. عبد المنعم البدر اوي, مصدر سابق, ص ٩١.
- (63) آلان بينابنت, مصدر سابق, ص ٢٨٣.
- Article 1732 (Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute) .
- (64) جبروم هويه, مصدر سابق, ص ٧٥٦.
- (65) تنص المادة (٥٨٤) من القانون المدني على أن (١- المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه).
- (66) Article 1733 (Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve : Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine).
- (67) Rémi Dalmau, Droit civil/I 3- travaux Diriges les contrats speciaux, Octobre 2016, p.35.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية
العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- أنظر أيضاً، د. عصام أنور سليم، مصدر سابق، ص ٤٠٧. د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ١٩٧.
- (68) آلان بينابنت، مصدر سابق، ص ٢٨٤.
- (69) د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٥٤١.
- (70) إن المستأجر مسؤول عن جميع الأضرار التي يبقى سببها مجهول، د. سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٤٨٣.
- (71) جبروم هويه، مصدر سابق، ص ٧٦١. د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٥٤٢.
- (72) تنص المادة (٧٦٣) من القانون المدني العراقي (٢) - وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف). تنص المادة ٥٨٢ من القانون المدني المصري على إنه (يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك). وينظر نص المادة (١٧٢٠) من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أنه:
- (...Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives).
- (73) د. سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٤٩٢.
- (74) د. عباس العبودي، مصدر سابق، ص ٢٨٨.
- (75) د. سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٥٥٢.
- (76) محمد علي سكيكر، معتز كامل مرسى، شرح القانون المدني العقود المسماة (متضمنا أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن والأرض الزراعية)، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤م، ص ٢٤٥.
- (77) Article 1755 (Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure).
- (78) تنص المادة (٧٦٨) من القانون المدني على أنه (إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل، فتلزم الاجرة باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها ولو لم تستوف فعلاً).
- (79) تنص المادة (٥) من قانون إيجار العقار المعدل على أنه (١ - تدفع سلفاً أجرة العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون بأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار، و يقع باطل كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك...).
- (80) تنص المادة (٥٨٦) من القانون المدني على أنه (١ - يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعيّننها عرف الجهة).
- (81) تنص المادة (٢٧) من قانون إيجار الأماكن المصري المعدل على أنه (يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة).
- (82) Article 1728 (2- De payer le prix du bail aux termes convenus).
- (83) آلان بينابنت، مصدر سابق، ص ٢٨٠.
- (84) في هذا الصدد أنظر قرار محكمة النقض المصرية، (نقض ٣٠ - ١٢ - ١٩٨١ طعن ١٠٤٧ س ٤٥ق)، أنور طلبه، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الفكر العربي، ١٩٨٧م، ص ١٥٥-١٥٦.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

(85) تنص المادة (٧٦٩) من القانون المدني العراقي على أنه (الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك). أيضاً تنص لمادة (٥٨٧) من القانون المدني المصري على أنه (الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك). (86) تنص المادة (٢٥٦) من القانون المدني العراقي على أنه (لا يستحق التعويض إلا بعد اعدار المدين ما لم ينص القانون على غير ذلك).

(87) د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٤٨٩-٥٠٠ هامش ٢.

(88) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني (الكفالة و التأمينات)، المجلد التاسع عشر، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ص ٨٦٣، ٨٦٤.

(89) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص ٤٥٩.

(90) د. مصطفى مالك، حوالة العقد (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دون مكان طبع، ٥١٤٢٩ - ٢٠٠٨م، ص ٢٩١، ٢٩٢. أنظر أيضاً قرار محكمة النقض المصرية (٣٠ / ٣ / ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ق - م نقض م - ٢٨ - ٨٧٧)، شريف أحمد الطباخ، مصدر سابق، ص ١١١. محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع (عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد) ، الطبعة الخامسة، دار محمود للنشر والتوزيع ، باب الخلق، ٢٠٠١، ص ١١٢٢، ١١٣٤.

(91) د. أحمد بن علي الحميدي السعدي، دور غير المتعاقد في تنفيذ العقد، الطبعة الأولى، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ١٤٣٧-٢٠١٦م، ص ٢٤٣.

(92) تنص المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي على أنه (١- اذا انتقلت ملكية المأجور الى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية. ٢- ولكن لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الإيجار حتى لو كان هذا العقد غير نافذ في حقه). وتنص المادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري على أنه (١- إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية. ٢- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه).

(93) د. أحمد بن علي الحميدي السعدي، مصدر سابق، ص ٢٨١-٢٨٢.

(94) د. طارق كاظم عجيل، نظرية الخلافة الخاصة في التصرفات القانونية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الجامعة للنشر والتوزيع، الأردن، ١٤٣١-٢٠١٠م، ص ١٢٤-١٥٠.

(95) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٧١٨-٧١٩.

(96) د. عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام في القانون المدني المصري والبناني، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٧١م، ص ٤٤٣.

(97) د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، دون سنة طبع، ص ٥٥١.

(98) د. مصطفى الجمال، د. رمضان محمد أبو السعود، د. نبيل إبراهيم سعد، مصادر الالتزام وأحكام الالتزام (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٦م، ص ٢١٩.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية / العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- (99) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء الأول، مصدر سابق، ص ٥٤٧-٥٥١.
- (100) تنص المادة (١٤٢) من القانون المدني العراقي على أنه (٢- إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك الى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه). وتنص المادة (١٤٦) من القانون المدني المصري على أنه (إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه).
- (101) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء السادس، المجلد الأول، مصدر سابق، ص ٨٢٤.
- (102) د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٣٨.
- (103) د. طارق كاظم عجيل، نظرية الخلافة الخاصة في التصرفات، مصدر سابق، قريب من ذلك د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٥٠٧. د. سمير تناغو، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ١٠٩.
- (104) قريب من ذلك د. أحمد بن علي الحميدي السعدي، مصدر سابق، ص ٢٤٧-٢٤٩-٢٥٣.
- (105) Dima el rajab, OP.CIT, p.312.
- (106) عبد الحميد عمران، مصدر سابق، ص ٩٦٢. وينظر أيضاً ما سبق ذكره، ص ٢٥.
- (107) Article (1199) (Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties. Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV).
- (108) تنص المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي على أنه (١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر والمستأجر). كما تنص المادة (٦٠١) من القانون المدني المصري على أنه (١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر). أما المشرع الفرنسي في القانون المدني جاء موافقاً للتشريع العراقي والفرنسي وفي هذا الصدد تنص: Articale (1742) (Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur).
- (109) محمد عزمي البكري، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ١٧٢-١٧٣.
- (110) د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٥٧٦.
- (111) د. مصطفى مندور موسى، الوسيط في العقود المسماة (البيع والإيجار)، الطبعة الأولى، دار الكتاب الجامعي، ٢٠١٥م، ص ٣٤٥.
- (112) أحمد بن علي بن الحميدي، مصدر سابق، ص ٢٤٥.
- (113) د. طارق عجيل، المطول في شرح القانون المدني (آثار العقد)، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٣م، ص ٤٥.
- (114) وما يؤيد ذلك أن القضاء العراقي يوجب أن تقام الدعوى على الوارث بصفته الشخصية إذا كانت التركة عقاراً وإلا ترد الدعوى التي تقام على الوارث اضافة إلى التركة، لأن الوارث يكتسب حق ملكية العقار وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث لا من وقت التسجيل قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي العدد: ٢٧٣٩/ الهيئة الاستئنافية/ ٢٠١٧ ت/

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- ١٨٧٣ (قرار غير منشور). أيضاً قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية ذي العدد: ٦٧/مدنية/٢٠١٠ بتاريخ: ٢٠١٠/٢/١٤م, (غير منشور).
- (115) د. أحمد بن علي الحميدي السعدي, مصدر سابق, ص ٢٦٠-٢٦٥ وما بعدها .
- (116) محمد عزمي البكري, عقد الإيجار, مصدر سابق, ص ١١٢٢-١١٣٤.
- (117) تنص على أنه (١- إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت اليه الملكية أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به, فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات).
- (118) د. مصطفى مالك, مصدر سابق, ص ٢٩١, ٢٩٢. جيروم هويه , مصر سابق, ص ٧٧٠.
- (119) د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط, الجزء السادس, المجلد الأول, مصدر سابق, ص ٨٣٨, هامش ١.
- (120) د. أحمد بن علي الحميدي السعدي , مصدر سابق , ص ٢٨٢, ٢٨١. كما أن محكمة النقض الفرنسية في قرارا لها في ١٩٥٧/١/٣ تشير إلى انتقال الحقوق والالتزامات من المالك القديم الى المالك الجديد يستتبعه انتقال الدعاوي والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ويكون المالك الجديد صاحب مصلحة اكيدة في دعوى الاخلاء كونه ذا صفة, أشار إليه. د. توفيق حسن فرج, مصدر سابق, ص ٣٢٨.
- (121) د. أحمد شرف الدين , عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية , الطبعة الثالثة , دون مكان طبع , ٢٠١٣م, ص ٤١٤. أنور طبة, مصدر سابق, ص ١٥٤.
- (122) محمد عزمي البكري, عقد الإيجار, مصدر سابق, ص ١١٢٢-١١٢٥.
- (123) د. عباس حسن الصراف, مصدر سابق, ص ٤٤٠.
- (124) د. عصمت عبد المجيد بكر, مصدر سابق, ص ٢٤٨.
- (125) د. سليمان مرقس, شرح عقد الإيجار, مصدر سابق, ص ٥٢٠ هامش ٢.
- (126) د. عبد المجيد الحكيم, الموجز في شرح القانون المدني- مصادر الالتزام, الجزء الأول, الطبعة الخامسة, مطبعة نديم, بغداد, دون سنة طبع, ص ٣٣٣.
- (127) محمد خيرى أبو الليل, مجموعة قواعد محكمة النقض (خلال ثلاثة وستين عاما), الجزء الثالث, دون مكان طبع, ١٩٩١-١٩٩٤م, ص ٤٦٧-٤٦٨.
- (128) محكمة النقض المصرية (١٧/٤/١٩٩٤ طعن ٢٩٧١ لسنة ٦٠ ق- م نقض م- ٤٥ - ٦٦٣), شريف أحد الطباخ, مصدر سابق, ص ١١٢.
- (129) د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, (الإيجار والعارية), الجزء السادس, المجلد الثاني, دار احياء التراث العربي, بيروت, دون سنة طبع, ص ١٠٥٤.
- (130) رقم القرار ذي العدد/٤٧١ في ١٩٩٧/٢/١٥ بداية العريزية, ربيع محمد الزهاوي, التنفيذ (قرارات السادة القضاء بصفتهم منفذ عدل), مكتبة السنهوري, بيروت, ٢٠١٢م, ص ١٥.
- (131) د. عصام أنور سليم, مصدر سابق, ص ١٩٩-٢٠٠.
- (132) د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط, الجزء السادس, المجلد الأول, مصدر سابق, ص ٨٣٩.
- (133) أحمد محمد عبد الصادق, التقنين المدني, شرح أحكام القانون المدني, الجزء الثاني, دار القانون للإصدارات القانونية, ٢٠١٥م, ص ٩٠٨.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- (134) محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٢٣٨.
- (135) جمعة سعدون الربيعي، مصدر سابق، ص ٧٤. د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء السادس ، المجلد الأول، مصدر سابق، ص ٣٤٠.
- (136) "حتى تبدأ علاقة بين المالك الجديد والمستأجر ويعرف كل منهما ما عليه من حقوق والتزامات لابد من الوفاء بها تجنباً للكثير من الآثار القانونية، ألزمت الفقرة الثانية من المادة (١٤) المالك الجديد تنبيه المستأجر بانتقال الملكية" د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوى، شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة (البيع والإيجار) بط ١، ج ٢، ١٩٩٣م، ص ٢٩٣.
- (137) الطعن رقم ٤٩٢٩ لسنة ٨١ق- جلسة ٢٠١٢/٤/١٨، أحمد صلاح الدين عثمان، المستحدث من المبادئ التي قررتها دوائر الإيجارات في الفترة من أول أكتوبر ٢٠١١ لغاية آخر سبتمبر ٢٠١٢، ص ١٧.
- (138) نصت المادة (٧٨٨) من القانون المدني العراقي على انه (٢- ومع ذلك لا يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الأجرة على من انتقلت إليه الملكية ، إذا ثبت هذا ان المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع ان يعلم به ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية من الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر) .تنص المادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري (٢- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه).
- (139) د. سليمان مرقس ، شرح عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص ٥٢٢ هامش رقم ٢.
- (140) د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٤٠. د. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص ٤٠.
- (141) لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، مصدر سابق، ص ٨٦. د. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص ٤٠. أما إذا انتقلت ملكية المأجور إلى المستأجر وكان الأخير قبل انتقال ملكية المأجور قد عجلة الأجرة عن المدة اللاحقة لانتقال ملكية المأجور إليه، فإن ذلك لا يمنع المالك الجديد (المستأجر) من أن يرجع على المؤجر بما دفعه مقدما من أجرة عن المدة الباقية من الإيجار والتالية لانتقال الملكية، لأن المؤجر لا يحق له استيفاء لأجرة التالية لانتقال ملكية المأجور ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك. جمعة سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز مع التعديلات الأخير لقانون إيجار العقار رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩م، دون مكان طبع، ١٩٩١م، ص ٧٢.
- (142) محمد خيري أبو الليل، مصدر سابق، ص ٤٦٩.
- (143) تنص المادة ٢٤٤ من القانون المدني العراقي على أنه (لا تسمع دعوى الكسب دون سبب في جميع الأحوال المتقدمة بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الدائن بحقه في الرجوع، ولا تسمع الدعوى كذلك بعد انقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي نشأ فيه حق الرجوع).
- (144) مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار، آفاق العلم للنشر والتوزيع، ٢٠١٠-٥١٤٣١م، ص ١٩٧.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

(145) تنص المادة (٧٦٩) من القانون المدني العراقي على أنه (الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط , حتى يقوم الدليل على عكس ذلك), قارن بالمادة (٥٨٧) من القانون المدني المصري.

(146) د. عباس حسن الصراف, مصدر سابق, ص ٣٩٣. د. عبد الفتاح عبد الباقي, عقد الإيجار, مصدر سابق, ص ٣٧٢.

(147) د. سعيد مبارك, د. طه الملا حويش, د. صاحب عبيد الفتلاوي, الموجز في العقود المسماة, البيع- الإيجار- المقاوله, شركة العاتك لصناعة الكتاب, بيروت, ص ٢٣٨.

(148) تنص المادة (٧٧) من قانون الإثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٠ (أولاً- يجوز إثبات وجود التصرف القانوني أو انقضائه بالشهادة إذا كانت قيمته لا تزيد على ٥٠٠٠ خمسة الاف دينار. ثانياً- إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على ٥٠٠٠ خمسة الاف دينار او كان غير محدد القيمة، فلا يجوز اثبات هذا التصرف او انقضائه بالشهادة ما لم يوجد اتفاق او قانون ينص على خلاف ذلك). تنص المادة (٦٠) من قانون الإثبات المصري رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ و المعدل بقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ على أنه (في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على خمسمائة جنيه أو كان غير محدد القيمة، فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقتضي بغير ذلك...).

(149) تنص مادة (١١) من قانون الشهر العقاري المصري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على إنه (يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير... فيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة. التسجيل حجة على الكافة).

(150) د. محمد كامل مرسي, شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة عقد الإيجار, الجزء الخامس, المطبعة العالمية مصر, ١٣٧٢هـ-١٩٥٣م, ص ٨٧.

(151) Artcie 1303 (En dehors des cas de gestion d'affaires et de paiement de l'indu, celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit, à celui qui s'en trouve appauvri, une indemnité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement.1- L'enrichissement est injustifié lorsqu'il ne procède ni de l'accomplissement d'une obligation par l'appauvri ni de son intention libérale).

(152) Artcile 1716 (Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré).

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

المصادر

أولاً- المصادر باللغة العربية:

أ- الكتب القانونية:

- ١- د. أحمد بن علي الحميدي السعدي, دور غير المتعاقد في تنفيذ العقد, الطبعة الأولى, مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع, ١٤٣٧هـ-٢٠١٦م.
- ٢- د. أحمد شرف الدين, عقد الإيجار في القانون المدني و قوانين إيجار الأماكن المبنية, الطبعة الثالثة , دون مكان طبع , ٢٠١٣م.
- ٣- أحمد محمد عبد الصادق, التقنين المدني, شرح أحكام القانون المدني, الجزء الثاني, دار القانون للإصدارات القانونية, ٢٠١٥م.
- ٤- توفيق حسن فرج, عقد الإيجار (دراسة احكام قوانين الإيجارات), الدار الجامعية, بيروت, ١٩٤٨م.
- ٥- جمعة سعدون الربيعي, أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز مع التعديلات الأخير لقانون إيجار العقار رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩م, دون مكان طبع, ١٩٩١م.
- ٦- ربيع محمد الزهاوي, التنفيذ (قرارات السادة القضاء بصفتهم منفذ عدل), مكتبة السنهوري, بيروت, ٢٠١٢م.
- ٧- رمضان ابو السعود, العقود المسماة, عقد الايجار (الأحكام العامة في الإيجار), منشأة المعارف, الاسكندرية, ١٩٩٦م.
- ٨- د. سعدون العامري, الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار), الجزء الأول, الطبعة الثانية , مطبعة العاني, ١٩٧٠م.
- ٩- د. سعيد مبارك, د. طه الملا حويش, د. صاحب عبيد الفتلاوي, الموجز في العقود المسماة, البيع- الإيجار- المقاوله , شركة العاتك لصناعة الكتاب , بيروت, دون سنة طبع.
- ١٠- د. سليمان مرقس, الوافي في شرح القانون المدني, العقود المسماة (عقد الإيجار), المجلد الثاني, الطبعة الرابعة , دون مكان طبع, ١٩٩٣م.
- ١١- د. سليمان مرقس, شرح عقد الإيجار, الطبعة الثانية, دار النشر للجامعات المصرية, ١٩٥٤م.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- ١٢- د. سمير السيد تتاغو، عقد الإيجار (تشريع جديد مقترح لمراجع وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا، المساكنة الباب الخلفى للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا، أحدث القوانين وأحكام محكمة النقض)، طبعة جديدة، توزيع منشأة المعارف، ٢٠٠٨م.
- ١٣- د. طارق عجيل، المطول في شرح القانون المدني (آثار العقد)، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٣م.
- ١٤- د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، الطبعة الأولى / الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٣٠-٢٠٠٩م.
- ١٥- د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار، مطبعة الأهالي، بغداد، ١٩٥٦م.
- ١٦- عبد الحميد عمران، اسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن (والتعليق على نصوصه وفق آخر احكام المحكمة الدستورية العليا)، دار الكتب القانونية ' مصر ، ١٩٩٩م.
- ١٧- د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- ١٨- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، المجلد الثاني، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة طبع.
- ١٩- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار و العارية، الجزء السادس، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٣م.
- ٢٠- د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، دون سنة طبع.
- ٢١- د. عبد المنعم البدر اوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين (الأحكام العامة)، مطابع دار الكتاب العربي - مصر، ١٩٦١م.
- ٢٢- د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار - خصائص إيجار الاماكن)، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٦م.
- ٢٣- د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠١٥م.
- ٢٤- لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، الطبعة الثانية ، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٥-٢٠١٦م.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- ٢٥- مجدي أحمد عزام, أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار, آفاق العلم للنشر والتوزيع, ١٤٣١هـ-٢٠١٠م.
- ٢٦- محمد عزمي البكري, موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني (الكفالة و التأمينات), المجلد التاسع عشر, دار محمود للنشر و التوزيع, القاهرة, دون سنة طبع.
- ٢٧- محمد علي سكيكر, معتز كامل مرسي, شرح القانون المدني العقود المسماة (متضمنا احكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن والأرض الزراعية), منشأة المعارف, الاسكندرية, ٢٠٠٤م.
- ٢٨- محمد كامل مرسي, شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة عقد الإيجار, الجزء الخامس, المطبعة العالمية مصر, ١٣٧٢هـ-١٩٥٣م.
- ٢٩- د. محمد لبيب شنب, الوجيز في شرح أحكام الإيجار, دار النهضة العربية, ١٩٦٧م.
- ٣٠- د. مصطفى الجمال, د. رمضان محمد أبو السعود, د. نبيل إبراهيم سعد, مصادر الالتزام وأحكام الالتزام (دراسة مقارنة), الطبعة الأولى, منشورات الحلبي الحقوقية, ٢٠٠٦م.
- ٣١- مصطفى مالك, حوالة العقد (دراسة مقارنة), الطبعة الأولى, دون مكان طبع, ١٤٢٩هـ-٢٠٠٨م.
- ٣٢- د. مصطفى مندور موسى, الوسيط في العقود المسماة (البيع و الإيجار), الطبعة الأولى, دار الكتاب الجامعي, ٢٠١٥م.
- ٣٣- د. منذر الفضل, د. صاحب الفتاوي, شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة (البيع والإيجار), ط١, ج٢, ١٩٩٣م.

ب- البحوث والمصادر القضائية:

- ١- أحمد صلاح الدين عثمان, المستحدث من المبادئ التي قررتها دوائر الإيجارات في الفترة من أول أكتوبر ٢٠١١ لغاية آخر سبتمبر ٢٠١٢.
- ٢- أنور طلبه, عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض, دار الفكر العربي, ١٩٨٧م.
- ٣- شريف أحمد الطباخ, الموسوعة الشاملة في التعويضات المدنية (التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء القضاء والفقه), الجزء الرابع, الطبعة ١١, الناشر المركز القومي للإصدار القانوني, القاهرة, ٢٠١١م.
- ٤- محمد خير أبو الليل, مجموعة قواعد محكمة النقض (خلال ثلاثة وستين عاما), الجزء الثالث, دون مكان طبع, ١٩٣١هـ-١٩٩٤م.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

- ٥- مرتضى حسين إبراهيم السعدي, حق المستأجر بالمطالبة بقيمة المحدثات في القانون المدني العراقي, بحث منشور في مجلة الحقوق الصادرة عن الجامعة المستنصرية, المجلد (٢) السنة (٤) العدد ٦ و ٧, ٢٠٠٠.
- ٦- قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفقتها التمييزية ذي العدد: ٦٧/مدنية/٢٠١٠ بتاريخ: ٢٠١٠/٢/١٤ م. (غير منشور).
- ٧- قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي العدد: ٢٧٣٩ / الهيئة الاستئنافية / ٢٠١٧ ت / ١٨٧٣ (قرار غير منشور)
- ٨- قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي العدد: ١٠٢ / موسعة أولى / ٢٠٠٢ في ٢٠٠٤/٨/٣٠ (قرار غير منشور).
- ٩- قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي العدد: ٣٢٧ / موسعة أولى / ١٩٩٩ في ٢٠ / ٨ / ١٩٩٩ (قرار غير منشور).

ج - القوانين

- ١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- ٢- قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠.
- ٣- قانون الإثبات العراقي (١٠٧) لسنة ١٩٧٩.
- ٤- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.
- ٥- قانون إيجار الأماكن المصري رقم لسنة (٤٩) لسنة ١٩٧٧.
- ٦- قانون الإثبات المصري رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ و المعدل بقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢
- ٧- قانون الشهر العقاري المصري, رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦.

ثانياً - المصادر الفرنسية:

أ - المصادر المترجمة:

- ١- آلان بينابنت, القانون المدني (العقود الخاصة المدنية والتجارية), ترجمة منصور القاضي, الطبعة الأولى, منشورات الحلبي الحقوقية, ٢٠٠٤-٥١٤٢٤ م.
- ٢- جيروم هويه, المطول في شرح القانون المدني (العقود الرئيسية الخاصة), المجلد الأول, الطبعة الأولى, مجد المؤسسة الجامعية للنشر والتوزيع, بيروت, ٢٠٠٣ م.

أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية العدد الأول / السنة الثانية عشر ٢٠٢٠

ب - المصادر باللغة الفرنسية:

-Livres :

- 1- Dima el rajab, L'opposabilité des droits contractuels Étude de droit comparé français et libanais, 2013.
- 2- Philippe Malurie, Laurent Aynes, Pierre-Yves Gautier, Droit Des contrats speciaux, 8e édition, Lextenso éditions,Éboué, À jour au 3 août 2016.
- 3- Rémi Dalmau, Droit civil/I 3- travaux Diriges les contrats speciaux, Octobre 2016.

-Les lois:

Code civil français .

Abstract

Once the ownership of the leased thing has been transferred to the non-tenant and the lease has been effective against the new owner, the latter has acquired the title of lessor as if he was a party to the conclusion of the lease. Therefore, the rent is transferred according to the transfer of ownership of the leased thing, and the effect that the new owner replaces the lessor in the rights and obligations, the latter has the right to the tenant's demands to Pay the fare ,and make the reforms of the hire. the tenant shall have the right to the new owner's demands to enable him to use the rent by committing to the delivery the leased thing, to carry out the necessary repairs, to ensure exposure and entitlement, and to guarantee the hidden defects. As for the landlord's relationship with The Tenant, neither of them has the right to refer to the other with respect to the termination of the rental relationship between them, except for the rights and obligations arising from one or both of them in the right of the other in advance of the transfer of ownership of the leased thing. As He expedited Pay the fare for the period following the transfer of ownership of the leased thing. And has the right to refer to the lessor the expenses spent by the tenant on the leased thing according to the type of these expenses. The lessor may also have the right to refer to the Tenant for the rent due from the lessee's use of the leased thing in the period prior to the transfer of ownership of the rent or to the tenant for the damage caused by the act of the tenant prior to the transfer of ownership of the leased thing.

Provisions of validity Lease in the against of the new owner

P.Dr. Eman Tarik Makki AL Shukri

Marwan Kareem AL Khamaisi