

محاضرة - انتهاء الايجار بسبب انتقال ملكية المأجور في القانون المدني

مضمون هذه الحالة من الانتهاء أن ملكية المأجور قد تنتقل إلى المستأجر فيصبح هو المالك فتجتمع في شخص واحد صفة المؤجر والمستأجر فهنا ينقضي الالتزام باتحاد الذمة فينتهي العقد سواء كان الايجار ثابت التاريخ ام لا .

لكن ملكية المأجور قد تنتقل إلى غير المستأجر فهنا نفرق بين فرضين إيجار غير ثابت التاريخ وآخر ثابت التاريخ :

١- الايجار غير ثابت التاريخ فالمؤجر اذا رأى ان مصلحته تقتضي استمرار الايجار بشروطه التي يتضمنها صفقة رابحة فيتمسك بالايجار، خاصة اذا كانت المدة الباقية للايجار اقل من مدة التنبيه للإخلاء .

٢- الايجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية فهنا يكون عقد الايجار نافذا في حق المالك الجديد .

ويترتب على نفاذ عقد الايجار في مواجهة المالك الجديد حلول المالك محل المالك القديم فيما له من حقوق وما عليه من التزامات وتصبح عندئذ العلاقة مباشرة بين هذا المالك والمستأجر لذا فان للمستأجر ان يفي بجميع الالتزامات التعاقدية مع المالك الجديد .

ولايجوز لمن انتقلت المأجور ولم يكن الايجار نافذا في حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد ان يقوم بتنبيهه في المواعيد المبينه في المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي او حتى انقضاء الايجار بمضي مدته اي المدتين اقرب .

لنفترض ان المالك الجديد قد نبه المستأجر بالإخلاء قبل انتهاء مدة الايجار فان المؤجر يكون ملزما بتعويض المستأجر مالم يتفق على خلاف ذلك .

والمستأجر لايجبر على الاخلاء حتى يتقاضى التعويض من المؤجر او من المالك الجديد نيابة عن المؤجر او بعد ان يحصل على تأمين كافي للوفاء بهذا التعويض وللمستأجر ايضا حبس المأجور حتى يستوفي التعويض .

وفي مقابل ذلك على المستأجر لايجوز له التمسك بما عجله من الاجرة الى من انتقلت اليه الملكية اذا ثبت ان المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية او يستطيع ان يعلم بذلك .

وإذا عجز عن الإثبات من انتقلت اليه الملكية فلا يكون له الرجوع الا على المؤجر .