

محاضرات في

العقود المسماة  
(البيع، الإيجار، المقاوله)

إعداد الدكتور  
زياد طارق جاسم  
أستاذ القانون الخاص

2023-2022

# انتهاء عقد الإيجار بسبب وضع احد الطرفين (العذر الطارئ)

يحدث أن يتغير ظرف احد المتعاقدين في عقد الإيجار ومنها: -

## 1- موت المستأجر

تنص المادة (1 / 783) مدني بانه: (لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر)، الأصل وكقاعدة عامة أنه لا ينتهي العقد لا بموت المؤجر ولا المستأجر بل ينتقل للخلف. وهناك استثناء على هذه القاعدة: -

## أذا اثبت الورثة أن أعباء العقد أصبحت أكبر من طاقتهم على تحمل التزامات الإيجار

ويتجاوز حدود انتفاعهم، (2 / 783)، فيجوز هنا لورثة المستأجر طلب فسخ العقد لدفع الضرر الذي يصيبهم من تحمل أعباء مادية لا طاقة لهم على تحملها. وحق الورثة مقيد بقيدتين: -

❖ أن يقدم الورثة طلب الفسخ خلال مدة لا تزيد على 6 أشهر من وقت الموت.

❖ الحق في الفسخ هنا مقرر لمصلحة الورثة فقط فلا يحق للمؤجر التمسك به لطلب الفسخ، وعلى الورثة تنبيه المؤجر بطلب الفسخ على وفق المدد المنصوص عليها في المادة (741) مدني.

ب- إذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه، ثم مات جاز للورثة طلب فسخ العقد (784) مدني.

ما مدى إمكانية مطالبة المؤجر بفسخ العقد بناء على ذلك: -

❖ هناك من يذهب إلى جواز طلب المؤجر للفسخ في الحالة الثانية دون الأولى، لأنه قد يكون من ورثة المستأجر من يستطيع أن يمارس مهنة المورث ويحل محله في مزاولتها.

❖ الرأي الآخر إلى أنه يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد في الحالتين لأن صياغة نص المادة واضح ولا يحتاج لتحميل النص أكثر مما يحتمل، ثم أن ممارسة احد الورثة لنفس المهنة قد لا يكون كافياً بدون اعتبارات أخرى أخذها المشرع بنظر الاعتبار، ولم ينص المشرع على ضرورة التنبيه وتقديم الطلب خلال مدة 6 أشهر، لذا يمكن طلب الفسخ هنا بمجرد موت المستأجر مباشرة.

❖ الاعتبارات الشخصية هي ما يتحلى به المستأجر من الأمانة والأخلاق والسمعة الطيبة والإيسار المالي، والقاضي هنا له سلطة تقديرية يستدل عليها من خلال ظروف العقد وشروطه.

❖ ولا يشترط انتهاء العقد بانتهاء مدة الستة اشهر التي تطلبها كمواعيد للوفاء خلال 6 اشهر.

## 2- إفسار المسأجر

القاعدة العامة أن إفسار المؤجر لا يجوز له ولا للمسأجر أن يطلب فسخ العقد الإيجار، أما إفساء المسأجر فإنه يجوز للمؤجر تارة وللمسأجر تارة أخرى.

❖ **هل يحق للمؤجر طلب فسخ الإيجار لإفسار المسأجر** تنص المادة (785) مدني على أنه (لا يترتب على إفسار المسأجر أن تحل أجرة لم تستحق)، فأبي أجرة لم تحل بعد لا يجبر المسأجر على دفعها فالمشروع حاول حماية المؤجر فأباح له حق مطالبة المسأجر بتأمينات مناسبة تكفل له الوفاء بالأجرة التي لم تستحق بعد، فإذا لم يقدمها عاد للمؤجر طلب إنهاء عقد الإيجار، والقاضي هو من يقرر وقت تقديم التأمينات.

❖ **هل يحق للمسأجر طلب فسخ الإيجار لإفساره**، هنا لا بد من التمييز بين المسأجر المعسر المخول بالتنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن، وبين المسأجر الممنوع عن ذلك، فأجاز للثاني دون الأول أن يطلب فسخ الإيجار على أن يدفع للمؤجر تعويضاً عادلاً يقدره القاضي مراعيًا إفسار المسأجر.

3- تغيير الحالة الشخصية، كتغيير الموظف لموطنه، تنص المادة (793) مدني ويتضح من النص أعلاه عدة شروط لتطبيقه منها: -

❖ أن يكون المستأجر موظفاً حكومياً أم غير حكومي ما دام مرتبط بتبعية رب يعمل له الحق في نقله.

❖ أن يكون المأجور مسكناً.

❖ أن يكون الإيجار محدد المدة، لان الإيجار غير المحدد فأن للموظف إنهائه بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المحددة في المادة (741) مدني.

❖ أن يقضي عمل الموظف تغيير موطنه، فإذا كان تغيير موطنه بناء على طلبه فلا يكون له هذا الحق.

هل يجب النقل أن يكون من مدينة لأخرى

البعض يذهب، إلى جواز ذلك، بينما يذهب البعض الآخر جواز المطالبة بالفسخ النقل من حي لآخر بعيد في المدينة ذاتها ويتحقق ذلك في المدن الكبيرة.

❖ أن ينه المستأجر المؤجر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها (741) مدني.

➤ إن الحاجة الشخصية أو الظروف المستجدة ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على خلافها في عقد الإيجار أو في عقد لاحق، كما لو اتفق على فسخ العقد لو استجدت ظروف شخصية فيكون العقد معلقاً على شرط فاسخ.

# انتهاء عقد الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور

## أولاً: انتقال ملكية المأجور في ضوء القانون المدني

❖ تنتقل ملكية المأجور للمستأجر فلا إشكال في ذلك إذ يكون شخص واحد مالك ومستأجر وينتهي الالتزام لأتحاد الذمة.

❖ قد تنتقل ملكية العقار للغير وهنا لا بد من التمييز بين إيجار ثابت التاريخ، وإيجار غير ثابت التاريخ.

## العقد غير ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية

للمؤجر هنا إذا رأى أن مصلحته مع بقاء المستأجر بشروط العقد صفقة رابحة وأنه لن يجد مستأجراً آخر بشروط أفضل فيتسكك بالإيجار، كما أن المدة الباقية لإنهاء الإيجار أقل من مدة التنبيه بالإخلاء، فيفضل أن يتمسك بالإيجار لأنه ينتهي في مدة أقل من المدة التي يخلي فيها العين.

# العقد ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية

❖ العقد قد يكون له عقد ثابت التاريخ سابق على انتقال الملكية فالعقد هنا ينفذ العقد في حق المالك الجديد.

❖ ثبات التاريخ قد يكون بسند رسمي يثبت فيه موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه.

❖ السند العادي لا يكون ثابت التاريخ إلا إذا ثبت بأحد الصور التي نصت عليها المدة (26/أولاً) من الإثبات العراقي (107) لسنة 1979 المعدل والتي تحدد متى يكون للسند حجة للغير إذا كان ثابت التاريخ ويكون ثابت في الحالات: -

1- من يوم تصديقه من الكاتب العدل  
2- من يوم إثبات مضمونه في ورقة ثابتة التاريخ

3- من يوم تأشيرته من قاض أو موظف عام مختص  
4- من يوم وفاة أحد ممن لهم على السند أثر معترف به من خط أو إمضاء أو بصمة إبهام أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعله في جسمه وبوجه عام من وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن السند قد صدر قبل وقوعه.

❖ نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد يعني حله محل القديم في الحقوق و الالتزامات، وتصبح العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر.

❖ ولا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية المأجور ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلال إلا بعد التنبيه بذلك في المواعيد وفق المادة (741).

❖ إذا انهى المالك الجديد العقد بعد التنبيه الزم بدفع تعويض للمستأجر من المؤجر أو المالك الجديد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، أو أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض، وللمستأجر حق حبس المأجور حتى يستوفي التعويض.



## ثانياً: انتقال ملكية المأجور في قانون إيجار العقار

عاج قانون إيجار العقار انتقال ملكية المأجور إذ نصت المادة (14) منه على أنه: «1- يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون. 2- على المالك الجديد أن يخطر المستأجر بوساطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالأخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضاً مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر». هذا النص يشير إلى:

- 1- **حلول المالك الجديد محل المالك القديم** ويسري تجاهه الالتزامات والحقوق التي كانت لسلفه تجاه المستأجر، كما يسري تجاهه الامتداد القانوني الذب نصت عليه المادة (3) من القانون.
- 2- **على المالك الجديد إخطار المستأجر** بانتقال الملكية إليه وبشكل رسمي من خلال إخطار رسمي من الكاتب العدل خلال 30 يوم من تاريخ تسجيل العقار.
- 3- **إرفاق نسخة من سند الملكية الصادر من دائرة التسجيل العقاري** تؤيد انتقال العقار مع الاخطار.
- 4- **إيداع نسخة من عقد الإيجار** وسند الملكية الجديد لدائرة الضريبة لتأشير ذلك لديها.

عاج قانون إيجار العقار حالة بيع المأجور بطريق البيع الجبري من خلال الآتي: -

1- لا يجبر المالك أو الشريك أو المستأجر على تخلية هذا العقار إذا رغب في الاستمرار في العقار استناداً لنص المادة (15) من قانون إيجار العقار.

2- تتولى المحكمة أو الجهة التي تقوم بالبيع بتبليغ شاغر العقار قبل (15) يوم قبل تاريخ الاعلان عن البيع لابتداء رغبته في شغل العقار خلالها.

3- اذا لم يكن شاغر العقار المذكور اعلاه مستأجراً للعقار يصار إلى تقدير الاجرة وفقه قانون الايجار استناداً للمادة (15) منه.