



أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

د. احمد ديلمي^١ - محمد رضا محمد صبار الحميري^٢

١-جامعة قم ، كلية القانون القسم الخاص، قم، إيران A-Deylami@qom.ac.ir

٢-جامعة قم ، كلية القانون القسم الخاص، قم، إيران markrbl1983@gmail.com

الكلمات المفتاحية: المالك، المستأجر، التصرف، الحقوق، الالتزامات.

كيفية اقتباس البحث

ديلمي، احمد ، محمد رضا محمد صبار الحميري ، أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني، مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية، نيسان ٢٠٢٦، المجلد: ١٦، العدد: ٤ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

مسجلة في
ROAD

مفهرسة في
IASJ

The impact of Transfer of Ownership of The Leased Property on The Rights and Obligations of The tenant in Iraqi and Iranian law

Dr. Ahmad Deylami¹ and Mohamed RidaAlhimiri²

1-Qom University, Faculty of Law, Special Section, Qom, Iran

2-Qom University, Faculty of Law, Special Section, Qom, Iran

Keywords : Landlord, tenant, disposal, rights, obligations.

How To Cite This Article

Deylami, Ahmad, Mohamed RidaAlhimiri, The impact of Transfer of Ownership of The Leased Property on The Rights and Obligations of The tenant in Iraqi and Iranian law, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, April 2026, Volume:16, Issue 4.



This is an open access article under the CC BY-NC-ND license
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract

The research discusses a common case in society, which is the lessor-owner's disposal of the leased property and transferring its ownership to others during the validity of the lease contract. Due to the danger of this disposal to the lessee and others alike, the legislator regulated this process with legal controls that preserve the rights of its parties. The disposal that transfers ownership is a reason for creating a new contractual relationship established by the law away from the intervention of the will. This contractual relationship is revealed by obligating the new owner to the effects of the lease contract, as he turns into a lessor and all rights and obligations that were between the tenant and the old owner are transferred to him with the disposal that transfers ownership. The Iraqi legislator has regulated the provisions of this disposal in the texts of Articles (786, 787, 788) of the Civil Code No. 40 of 1951 as amended and the Real Estate Rental Law No. 87 of 1978 as amended. On the other hand, the Iranian legislator regulated the



provisions of the transfer of ownership of the leased property in Article (498) of the law issued on 1307. He also regulated the provisions of the law on the relationship between owners and tenants in particular in three laws, namely Law (1376, 1362, 1356). The research seeks to explain how the legislator organizes this legal relationship and the extent of his success in achieving societal stability and maximizing economic resources through the tax system.

المستخلص

يناقش البحث حالة شائعة في المجتمع، وهي تصرف المؤجر المالك للعين المؤجرة ونقل ملكيتها للغير خلال سريان عقد الإيجار ويسبب خطورة هذا التصرف على المستأجر وعلى الغير على حد سواء نظم المشرع هذه العملية بضوابط قانونية، تحفظ حقوق طرفي العقد ويكون التصرف الناقل للملكية سببا في خلق علاقة تعاقدية جديدة أنشأها القانون بعيدا عن تدخل الإرادة تتكشف هذه العلاقة التعاقدية من خلال إلزام المالك الجديد بأثر عقد الإيجار إذ يتحول إلى مؤجر وتنتقل إليه مع التصرف الناقل للملكية جميع الحقوق والالتزامات، التي كانت بين المستأجر والمالك القديم، ولقد نظم المشرع العراقي أحكام هذا التصرف في نصوص المواد (٧٨٦، ٧٨٧، ٧٨٨) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل وقانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل، من جانب آخر نظم المشرع الإيراني أحكام انتقال ملكية العين المؤجرة في المادة (٤٩٨) من القانون الصادر بتاريخ ١٣٠٧ كما نظم أحكام قانون العلاقة بين الملاك والمستأجرين بشكل خاص في ثلاثة قوانين هي قانون (١٣٥٦، ١٣٦٢، ١٣٧٦) ويسعى البحث إلى بيان كيفية تنظيم المشرع لهذه العلاقة القانونية ومدى نجاحه في ذلك تحقيقا للاستقرار المجتمعي وتعظيم الموارد الاقتصادية من خلال النظام الضريبي.

المقدمة

إشكالية البحث تتمثل إشكالية البحث في معرفة حقوق والتزامات المستأجر من الناحية القانونية في حالة تم بيع العين المؤجرة إلى مالك جديدة إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ أم غير ثابت التاريخ مما يجعل موقف المستأجر في حالة قد يخسر فيها منفعة العين المؤجرة ويؤدي إلى إخراجها منها وذلك من خلال دراسة مقارنة بين النظام القانوني العراقي والإيراني، هدف البحث هو إيجاد الحلول القانونية التي من شأنها تجعل سطوة المؤجر في التصرفات الناقلة للملكية في نطاق ضيق من خلال تشريعات نصوص قانونية خاصة تحفظ حق المستأجر من تعرضه إلى حالة التخلي إذا كان عقد الإيجار غير ثابت التاريخ وهذا ما فعله المشرع العراقي في قانون إيجار العقارات رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل، كما تهدف دراستنا أيضاً إلى بيان



أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

الطبيعة القانونية لحق المستأجر في العين المؤجرة هل هو حق شخصي أم حق عيني وماهي النتائج المترتبة على هذا الحق بالإضافة الى بيان التزامات المستأجر تجاه المالك الجديد، من جانب اخر لم يرد نص خاص ينظم القواعد القانونية الخاصة التي تحكم حالة التصرف الناقل للملكية خلال سريان عقد الإيجار في النظام القانون الإيراني والتي ظلت احكامها خاضعة الى القواعد العامة، الدراسات السابقة تتمثل برسالة ماجستير في كلية القانون حملت عنوان (أثار انتقال ملكية المأجور)، للطالب مروان كريم جاسم وقد تركزت الدراسة أن عقد الإيجار يعد من أكثر العقود الرضائية انتشاراً بعد عقد البيع، وبموجبه يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور من وقت محدد لبدء انتفاع المستأجر بالمأجور إلى إن ينتهي الإيجار، وتهدف الرسالة إلى بيان أهمية عقد الإيجار ذاته، وذلك للارتباط الوثيق بين مشكلة انتقال ملكية المأجور ومساس ذلك بحقوق المستأجر الناتجة من عقد الإيجار وتعرض مصالحه للخطر، فعقد الإيجار من عقود المدة والوقت عنصر جوهري، فإذا انتقلت ملكية المأجور أثناء سريان مدة الإيجار فأن ذلك قد يؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو المالك الجديد لذا فأن المشرع العراقي اصدر قواعد تنظم آثار انتقال ملكية المأجور، واستتجت الرسالة أن المادة (٧٨٦) من القانون المدني أثارت خلافاً فقهيّاً بشأن سريانها على عقد الإيجار الذي يكون محله عقار أو منقول أو الاثنين معاً، وكان رأي غالبية الفقه يذهب إلى أن هذه المادة تسري على المأجور سواء كان عقاراً أم منقولاً، وكانت الدراسة في نطاق القانون العراقي في حين دراستنا جاءت بشكل مقارنة مع نظام قانوني قد يختلف نوعاً ما في مصادر تشريعه ورؤيته، نطاق البحث، تقتصر الدراسة على معرفة ماهية حقوق والتزامات المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة وماهي الآثار القانونية المترتبة عليه مع بيان الموقف القانوني في حكم هذا التصرف في النظام القانوني العراقي والإيراني، منهج البحث محل الدراسة تستلزم اتباع المنهج الوصفي التحليلي الذي من خلاله يتم جمع المعلومات المتعلقة بحقوق والتزامات المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة مع بيان الآثار القانونية من خلال النظام القانون العراقي والإيراني محل الدراسة، خطة البحث تتناقش الدراسة موضوع " حقوق والتزامات المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة في القانون العراقي والإيراني " دون التعمق في معلومات عامة عن المواضيع محل الدراسة، واكتفينا بتناول ما يدخل في مضمون الموضوع بما يخدم البحث ويحقق أهدافه ويحل إشكاليته، وعليه ستتم دراسة الموضوع من خلال مبحثان، الأول حقوق المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة، والثاني في التزامات المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة.



المبحث الأول

حقوق المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة في القانون العراقي والإيراني

للحديث عن حقوق المستأجر يجب أن نبين ماهية التصرفات الناقلة لملكية العين ونخص منها بالبيع وما هي آثار هذه التصرفات على المستأجر بالنسبة الى العقار المؤجر في حالة كون عقد الإيجار ثابت التاريخ من عدمه فالبيع كما عرفته المادة ٥٠٦ من القانون المدني العراقي (بأنه مبادلة مال بمال) وهذا التعريف يشمل المقايضة أيضا ولكن جاءت المادة ٥٠٨ لتبين لنا على وجه الخصوص (بأن بيع العقار لا ينعقد الا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون) من جانب آخر نظم المشرع الإيراني البيع في الفصل الأول من الباب الثالث وعرفه في المادة ٣٣٨ (البيع عبارة عن تمليك عين بعوض معلوم) من جانب آخر نظم المشرع العراقي عقد الإيجار في قانونين الأول القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ ويشمل المنقول والعقار والثاني قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل والذي يحكم العقارات الخاصة لأغراض السكن كالبيوت والشقق السكنية، عرف المشرع العراقي عقد الإيجار في المادة ٧٢٢ من القانون المدني (الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) كما نظم المشرع الإيراني عقد الإيجار في أربعة قوانين الأول هو القانون المدني الإيراني لعام ١٣٠٧ فقد عرف عقد الإيجار في المادة ٤٦٦ (الإيجار عقد يملك بموجبه المستأجر منافع العين المستأجرة، يقال لمن يعطي الإيجار مؤجر ومن يقوم بالإيجار مستأجر ولمحل الإيجار مأجور) أما القوانين الثلاثة الأخرى فهي خاصة تتمثل في قانون علاقات بين المالك والمستأجر رقم ١٣٥٦ وقانون رقم ١٣٦٢ وقانون رقم ١٣٧٦ والتي سوف نتعرض الى دراسة البعض من نصوصها ضمن محور دراستنا في هذا البحث، ومما تقدم أعلاه نرى ان المشرع العراقي والإيراني كلاهما نظما احكام عقد الإيجار في قواعد قانونية عامة وخاصة، وهذا ما سوف نبينه.

المطلب الأول

طبيعة حق المستأجر في العين المؤجرة في القانون العراقي

أختلف الفقه في طبيعة حق المستأجر بين من يعتبره حقا شخصيا وبين من يذهب الى أنه حقا عينيا وكل جانب يسوق الى الحجج لدعم موقفه وأسباب ذلك يعود بسبب بعض الظواهر القانونية أدى الى دفع بعض الفقهاء الى عينية حق المستأجر وكان على رأس هذه الطائفة الفقيه ترولون رئيس محكمة النقض الفرنسي وكانت أولى الحجج المدافعون عن عينية حق المستأجر تتمثل بسريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال ملكية العين المؤجرة الى مالك آخر اذا



أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

كان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية ^(١) مضيفا بذلك أن هذا دليل على أن للمستأجر حق التتبع إذ أنه يستطيع أن يحتج بحقه كمستأجر على كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أو من أنتقل إليه حقا عينيا فيها يقيسون على ذلك شأن المنتفع وشأن الدائن المرتهن فكل هؤلاء يستطيعون بموجب حق التتبع أن يحتج بحقه على الغير ^(٢) وبما أنه حق المنتفع والدائن المرتهن هو حق عيني فلا شك أن حق المستأجر هو الآخر حق عيني أيضا وقد رفض الفقه والقضاء هذه الحجة وذلك لان نفاذ حق المستأجر في مواجهة الملك الجديد ليس تطبيق لفكرة التتبع ولكنه استثناء من مبدأ نسبية أثر العقد، فالأصل أن لا تتصرف اثار العقد إلا إلى العاقدين وخلفهم العام ولكن استثناء من هذا المبدأ فإنه إذا أنشأ العقد الالتزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء أنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف طبقا لنظرية الإستخلاف ولهذا فإن حق المستأجر لا يكون نافذا فحسب في مواجهة المالك الجديد بل يصبح هو أيضا مدينا في مواجهة المالك الجديد بمقتضى عقد الإيجار كما كان مدينا في مواجهة المالك السابق تطبيقا لفكرة القوة الملزمة للعقد، الحجة الثانية هي قيام المستأجر بدفع التعويض المادي الصادر من الغير بنفسه دون اللجوء إلى المؤجر والحجة الثالثة هي قيام المستأجر برفع دعوة الحيازة مادام المأجور بحيازته ويتصرف به تصرفا سليما وبما أنه دعوة الحيازة مقررة لحماية الحقوق العينية وحيازتها حيازة قانونية فإن هذا من وجهة نظرهم اعتراف المشرع بأن للمستأجر حقا عينيا على المأجور الا أن جميع هذه الحجج لا تصمد أمام حقيقة وكفة الحق الشخصي للمستأجر التي جاءت في نص المادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي والتي تضمنت (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) وهذا يعني بضرورة أخطار المؤجر بكل تعرض قانوني يستهدف المستأجر وبناء على ما تقدم فإن نتائج ترجيح الحق الشخصي للمستأجر على العين المؤجرة تتمثل بحقه برهن العين المؤجرة رهنا حيازيا كون هذا الحق هو مقرر للعقار والمنقول ولكن هذا النوع من الرهن يؤدي الى حرمانه من الانتفاع من العين المؤجرة أما الرهن التأميني مقرر لإصحاب الحق العيني من جانب ثاني ليس للمستأجر الحق أن يدفع بنفسه التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني فلا بد له من إخطار المؤجر بذلك والاستعانة به في دفع هذا التعرض كما لا يستطيع المستأجر القيام برفع دعوى بشكل مباشر على مستأجر سابق يدعوه لتخليه المأجور و إنما يرفعها على المؤجر مباشرة وإذا رفع المؤجر دعوة لتخليه المأجور على مستأجر سابق فلا يمكن للمستأجر الجديد أن يدخل فيها وتعرض في هذا المطلب لنصوص قانونية تتمثل بحقوق المستأجر وفق للقانون المدني العراقي.



المطلب الثاني

التنظيم القانوني لطبيعة حق المستأجر بالعين المؤجرة في القانون الإيراني

نظم المشرع الإيراني العلاقة بين المؤجر والمستأجر في أربعة قوانين الأول القانون المدني الإيراني الصادر بتاريخ ١٣٠٧ وتعد نصوصه التشريعية مصدرا عاما لكل القوانين التي نظمت بشكل خاص عقود الإيجار استخداما وأقدمها والتي يتعامل معها الناس بشكل يومي سواء كان مالكا او مستأجر، فأن معرفة حقوق والتزامات كل طرف من أطراف العقد هو أمر مهم ، فقد نظم المشرع الإيراني عقد الإيجار في المجلد الأول في الأموال بالفصل الرابع في المادة ٤٦٦_٥١٧ من القانون المدني الإيراني جاء في المادة ٤٦٦ (الإيجار عقد يملك بموجبه المستأجر منافع العين المستأجرة، يقال لمن يعطي الإيجار مؤجر ولمن يقوم بالإيجار مستأجر ولمحل الإيجار مأجور) وما يهنا هو نص المادة ٤٩٨ م^(٣) التشريع والمتضمنة (إذا انتقلت ملكية العين المستأجرة الى آخر ، يبقى الإيجار على حاله إلا إذا اشترط المؤجر لنفسه حق الفسخ في حال انتقال الملكية)^(٤) القانون الثاني هو قانون المؤجر والمستأجر لعام ١٣٥٦ والثالث هو قانون عام ١٣٦٣ وآخرها كان قانون عام ١٣٧٦ المصوب بتاريخ ١٣٧٨ الذي بموجبه ألغى جميع القوانين الخاصة والعمل بموجبه باستثناء العلاقات القانونية السابقة لنفاذ هذا القانون التي يسري عليها القانون السابق ولمعرفة طبيعة حق المستأجر في العلاقة التعاقدية نعود مرة أخرى الى نصوص في القانون المدني الإيراني، يُعتبر حق المستأجر حقًا شخصيًا، مما يعني أن العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر تنشئ التزامات وحقوق شخصية لا ترقى إلى الحقوق العينية التي تتعلق بالملكية المباشرة للعقار، هذا التصنيف يؤثر على كيفية حماية حقوق المستأجر والتزاماته تجاه الأطراف الأخرى، وفقًا للمادة ٤٨٩ من القانون المدني الإيراني، إذا قام شخص ثالث بادعاء حق يتعلق بالعين المستأجرة أو منافعها، فلا يمكنه نزع العين من يد المستأجر إلا بعد إثبات حقه بمواجهة كل من المالك والمستأجر، هذا يشير إلى أن حقوق المستأجر محمية ضد ادعاءات الأطراف ما لم يتم إثبات تلك الادعاءات قانونيًا، بالإضافة إلى ذلك، تنص المادة ٤٩٠ على أن المستأجر ملزم باستخدام العين المستأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد، والامتناع عن أي تصرف قد يؤدي إلى إلحاق ضرر بالعقار، كما يجب عليه دفع الإيجار في المواعيد المحددة والحفاظ على العين المستأجرة بحالة جيدة طوال مدة الإيجار، هذه المواد تؤكد أن حقوق والتزامات المستأجر في القانون الإيراني تُنظم بشكل دقيق لضمان حماية مصالح كل من المستأجر والمؤجر، مع الحفاظ على التوازن في العلاقة التعاقدية بينهما وأورد هنا نص المادة ١٧ من قانون اللائحة التنفيذية لقانون العلاقات بين الملاك والمستأجرين

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

(القانون المعتمد عام ١٣٧٦) بالإضافة إلى الحالات المذكورة في المادة (٤) من القانون، إذا طالب المستأجر بحق، فيمكنه أن يطلب هذا الحق من المحكمة العامة التي يقع فيها العقار وفقا للأنظمة^(٥) المطبقة في هذا الشأن على المستأجر وبممكنه أن يطلب من المحكمة تأمين حقوقه، والمحكمة ملزمة باتخاذ القرار المناسب.

الخلاصة يتفق المشرع العراقي والإيراني على ان حق المستأجر في النظاميين القانونيين هو حق شخصي ولا يرتقي الى مستوى الحق العيني، ولكن هناك بعض الحالات قد يتصف بها الحق الشخصي ليكون الأقرب الى الحق العيني وهي حالة الإجارة الطويلة التي تجعل المستأجر ان يمارس هذا الحق وكأنه مالك للعين المؤجرة.

المبحث الثاني

التزامات المستأجر في التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة في القانون العراقي والإيراني

التزامات المستأجر في عقد الإيجار تضمن حماية حقوق المؤجر والحفاظ على العقار أو الشيء المؤجر في حالة جيدة طوال فترة الإيجار، واحترام هذه الالتزامات يعزز العلاقة التعاقدية بين الطرفين ويضمن سير العلاقة الإيجارية بسلاسة وبدون نزاعات، فمثلاً تضمن قانون المدني العراقي الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر للحفاظ على حقوق المستأجر طوال فترة عقد الإيجار، تضمن أيضاً الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، في هذا المبحث سوف نسلط الضوء على طبيعة التزامات المستأجر اتجاه المالك الجديد الذي انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة في النظاميين العراقي والإيراني أخذين بنظر الاعتبار القوانين الخاصة التي تطرقنا لها في موضوع الحقوق وهي كل من قانون إيجار العقارات العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل وقانون العلاقات بين الملاك والمستأجرين (القانون المعتمد عام ١٣٧٦ والقوانين السابقة) ويكون ذلك في مطلبين نخصص الأول الى موقف القوانين العراقية والثاني النظام القانوني الإيراني.

المطلب الأول

التزام المستأجر اتجاه المالك الجديد للعين المؤجرة في القانون العراقي

للحديث عن التزامات المستأجر اتجاه المالك الجديد يجب أن نفرق بين أمرين الأول نبين أحكام التزام المستأجر وذلك في قواعد القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل والثاني في قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل، مع العرض أن كلا القانونين قد أعطى الضمانات الحقيقية الكافية للمؤجر وصولاً الى استيفاء حقه في الأجرة منها الفرض على مستأجر العقار وضع منقولات كافية في المأجور ضماناً لوفاء بدل الإيجار، كما قررا القانون للمؤجر حق



امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، كما وقررا القانون حق المؤجر في حبس هذه المنقولات^(٦) واستردادها اذا ما نقلت بغير علمه ورغم معارضته.

الفرع الأول: في ضوء أحكام القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل

نصت المادة ٧٨٦ من القانون المدني العراقي (١). إذا انتقلت الملكية المأجور الى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية ٢. ولكن لمن انتقلت اليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار حتى لو كان هذا العقد غير نافذ في حقه) يتضح من النص القانوني أعلاه أنه اذا باع المؤجر المأجور الى الغير أو تصرف به أي تصرف آخر ناقل للملكية ولم يكن لعقد الإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف فإن للمالك الجديد أن يطلب بفسخ الإيجار ويرغم المستأجر في تخلية المأجور قبل انتهاء مدة الإيجار ولكن عليه مراعاة ما جاء في أحكام المادة ٧٤١ من القانون والمتضمن تنبيه المستأجر بالإخلاء بحسب نوع العقار ومدة الإيجار أما اذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ لنفذ بحق المالك الجديد مالم يكن المستأجر قد أرتضى لنفسه فسخ العقد وتسليم المأجور وفي حالة ارتضاء المالك الجديد بقبول عقد الإيجار فإنه يخلف المؤجر في جميع حقوقه^(٧) والتزاماته المتولدة عن عقد الإيجار، وكذلك الحال اذا لم يكن عقد الإيجار غير نافذ التاريخ ولكن المالك الجديد تمسك به، وفي الأحوال أعلاه اذا ما أرتضى المستأجر المكوث في العين المؤجر فإن التزاماته باقية لحين انتهاء عقد الإيجار وهي دفع الأجرة في المكان والزمان المحدد في العقد، حفظ المأجور وعدم إهماله، واستعمال المأجور وفق الغرض المعد له، ورد المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار، وهنا نتعرض الى اهم التزام من التزامات المستأجر هو الإيجار من الباطن مع بيان احكامه في النظام القانوني العراقي والإيراني

الإيجار من الباطن

هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة او جزء منها إلى طرف ثالث دون التنازل عن عقد الإيجار الأصلي، ويستطيع المستأجر الإيجار من الباطن استناد الى احكام القانون المدني العراقي حسب نص المادة (٧٧٥) بقوله (للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول وله كذلك، وله ان يتنازل لغير المؤجر عن الإجارة، كل هذا مالم يقضي الاتفاق بغير ذلك)، الأصل في هذا التصرف هو الإيجاز او الاباحة وذلك لسببين الأول ان عقد الإيجار ليست من العقود التي تهتم بشخصية المستأجر، أي ان شخصية المستأجر ليس لها محل اعتبار، والسبب الثاني ان الإيجار من الباطن يعزز من الضمان بدل ان يكون هناك ضامن واحد يكون هناك ضامنان الا في بعض العقود تكون فيها شخصية المستأجر محل



أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

اعتبار مثل عقود المزارعة^(٨)، اما موقف المشرع العراقي من الإيجار بالباطن في قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ نص المادة (٢/١٧) (لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون الا لاحد الأسباب: ٢_ اذا اجر المستأجر المأجور او تنازل عن الإيجار كلا او جزءا دون موافقة تحريرية من المؤجر...) اي لا ينعقد الإيجار الا بموافق المؤجر والمستأجر الأول تحريريا، ومما تقدم اذا انتقلت ملكية المأجور خلال سريان عقد الإيجار وكان عقد الإيجار^(٩) ثابت التاريخ فإنه يسري بحق المالك الجديد، وتنتقل تبعا لذلك الحقوق والتزامات، واذا كان غير ثابت التاريخ فإنه يعرض المستأجر الاول والمستأجر من الباطن الى التخلية مع مراعات ما جاء بأحكام نص المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي الا اذا ارتضى المالك الجديد لنفسه هذا العقد واعتبره صفقة مربحة فهنا يسري بحقه عقد الإيجار، ام موقف المشرع الإيراني جاء بشكل فيه خلاف مع رؤية المشرع العراقي اذ نصت المادة (٤٧٤) من القانون المدني الإيراني (للمستأجر إيجار المأجور لآخر مالم يشترط خلاف ذلك في عقد الإيجار) ولكن بشيء من التفصيل نبينه، اذ يرى د.كاتوزيان: "أن تحويل المنفعة يختلف عن تحويل الإيجار، وذلك في حال قيام المستأجر بتأجير العقار كله او جزء منه، فإنه يتنازل فعليا عن حصته العقارية وتقوم علاقة عقدية بينه وبين المستأجر الثاني، ولا يدخل المؤجر في هذا العقد ولا تتضرر علاقة المستأجر الأول بالمؤجر ولا يشترط موافقة الأخير مع توثيق العقد المبرم الثاني، ويرى أيضا عند نقل عقد الإيجار الى اخر، يحل المستأجر الجديد محل المستأجر السابق ويقيم علاقة مع المالك مباشرة وهذا يتطلب موافقة المؤجر"، من جانب اخر ان المادة (١٠) من قانون العلاقة بين المالك والمستأجر لسنة ١٣٥٦ منعت الإيجار من الباطن او التنازل عنه الا ان قانون سنة ١٣٧٦ أجاز ما ورد في القانون المدني الإيراني في المادة (٤٧٤)، ومما تقدم وتطبيقا للقاعدة القانونية الواردة في نص المادة (٤٩٨) من القانون المدني الإيراني وهي حالة انتقال ملكية العين المؤجرة الى اخر فإن الإيجار يبقى كما هو إلا اذا اشترط المؤجر لنفسه حق الفسخ في حالة النقل، جوهر الخلاف مع القانون العراقي هو اذا باع المالك العين المؤجرة فأن ما ينتقل الى المشتري هو العين الغير مربحة لذلك بعد بيع العقار يجب دفع الإيجار للمؤجر وليس للمشتري وفقا لعقد الإيجار، كما انه اذا تم انتهاء عقد الإيجار لاي سبب قبل انتهاء مدة الإيجار فأن ملكية الفوائد تعود الى المؤجر، وليس الى المشتري ونتيجة لذلك يستطيع المؤجر ان يفعل ما يشاء خلال سريان عقد الإيجار ولا يمكن للمشتري ان يطلب اخلاء العقار وتسليمه حتى نهاية المدة، واذا لم يكن يعلم المشتري بعقد الإيجار فيمكنه إلغاء البيع.



ومما تقدم فإن الحقوق والالتزامات بين المؤجر والمستأجر واثارها المالية لا تنتقل الى المشتري المالك الجديد في النظام القانوني الإيراني، في حين المشرع العراقي أجاز انتقال هذه الحقوق عند انتقال ملكية العين المؤجرة خلال سريان عقد الإيجار إذا كان ثابت التاريخ ويحل المشتري محل المؤجر وتتصرف الاثار المالية له

الفرع الثاني: في ضوء أحكام قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل

بين المشرع العراقي في نص المادة (١٤) من القانون (١) - يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون. ٢- على المالك الجديد ان يخطر المستأجر بوساطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار اليه خلال ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالأخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضا مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر). ومن خلال تفسير النص القانوني يتضح جليا بأن انتقال ملكية العين المؤجرة بإحدى التصرفات القانونية والمتمثلة (البيع أو الهبة أو الوصية أو الإرث أو الاستملاك) وأن انتقالها لا يتم إذا لم يستوفي الشكلية القانونية وذلك بتسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري باسم المالك الجديد كما قررت المادة ١٤ في فقرتها الأولى حلول المالك الجديد للعقار محل سلفه في الحقوق والالتزامات حتى ولو لم يكن بيد المستأجر^(١٠) سند إيجار ثابت التاريخ سابقا على التصرف الناقل للملكية ومثل هذا الشرط لم نلاحظه في نص المادة (٧٨٦/فق ١) من القانون المدني العراقي الذي جعلت موقف المستأجر اتجاه المالك الجديد ضعيفا ومعرض الى التخلية أستاذ أحكام المادة (٢/٧٨٧)، ويضيف قانون إيجار العقارات بعض الالتزامات الأخرى على المستأجر والتي نراها أكثر حزمًا بسبب العقوبات الجزائية في حالة عدم الالتزام بها، كضرورة استعمال المأجور بشكل لا يلحق ضررًا ولا يسيء الى سمعة المؤجر وأن لا يؤجر العقار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزء الا إذا أُنقِط الطرفان تحريريا على خلاف ذلك المادة (١١) من القانون، وأن لا يسكن فيه غير من ذكروا في العقد الا بموافقة المؤجر تحريريا أو وجود نص قانوني أو حكم قضائي، ويترتب على مخالفة المستأجر لالتزاماته هذه تعرضه للعقوبات الجزائية الوارد في نفس القانون وتحديدا في المادة ٢٣ خامسا (يعاقب المستأجر بغرامة لا تقل عن ١٠% عشر من المئة من بدل الإيجار اذا اسكن معه في المأجور شخصا من غير المشمولين من المادة الثالث عشر من القانون) وبالرجوع الى المادة ١٣ (١) - لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد الا بموافقة المؤجر التحريرية ٢- يستثنى من حكم الفقر (١) من هذه المادة كل من الأصول والفروع وأزواجهم والأخوة غير المتزوجين



والأخوات غير المتزوجات أو الأرمال أو المطلقات ومن يقضي القانون أو العرف أو التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته معه شرط ان يتسع المأجور لسكانهم، وان لا يملك أي منهم عقارا للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور) هذه الاستثناءات هي بمثابة قيد أورده المشرع العراقي في الفقرة ٢ من المادة أعلاه وحسنا فعل المشرع كون هذه الالتفاتة تعزز من الأواصر والترابط بين الأفراد وتحفظ النسيج الاجتماعي .

المطلب الثاني

التزام المستأجر اتجاه المالك الجديد للعين المؤجرة في القانون الإيراني

لبيان معرفة التزامات المستأجر امام المالك الجديد للعين المؤجرة في التصرف الناقل للملكية وفق الوقائع (البيع، الهبة، الميراث، الاستملاك، الوصية) لابد لنا من دراستها وفق القانونين الأول القانون المدني الإيراني لعام ١٣٠٧ والقسم الثاني في قانون العلاقات بين الملاك والمستأجرين لسنة (١٣٥٦، ١٣٦٢، ١٣٧٦) لذا ينبغي علينا تبيان ذلك في فرعين وشيء من التفصيل وعلى النحو الآتي

الفرع الأول: التزامات المستأجر في ضوء أحكام القانون المدني الإيراني

نظم المشرع الإيراني أحكام التزامات المستأجر في ^(١١) نص المادة ٤٩٠ (يجب على المستأجر ١- الانتفاع من المأجور على النحو المتعارف وأن لا يتعدى أو يفطر في المحافظة عليه. ٢- الانتفاع من المأجور وفقا للغرض المقرر في عقد الإيجار وفي حال عدم التعيين يكون حسب المنافع المقصودة المستتبطة من الأوضاع والأحوال. ٣- دفع الأجرة في المواعيد المقررة بين الطرفين وفي حال عدم التعيين عليه دفعها فورا.)، وبحسب نص المادة (٤٩٨) من القانون المدني الإيراني ^(١٢)، فإن عقد الإيجار ساري بحق المالك الجديد للعقار، ولكنه لم يتطرق الى أن هذا العقد سواء كان ثابت التاريخ ام لا، بعكس المشرع العراقي الذي قيد سريان العقد بحق المالك الجديد بثبوت تاريخ الإيجار وحسن فعل المشرع العراقي

١- دفع الإيجار:

يلتزم المستأجر بدفع إيجار العين المؤجرة في الموعد المتفق عليه بين الطرفين. وقد يكون هذا الإيجار محددًا في العقد ويسجل في عقد الإيجار، ولا يجوز أن يكون هناك إيجار، وفي هذه الحالة يكون مبلغ الإيجار هو نفس المبلغ المتفق عليه بين المالك والمستأجر أو يتم تبادله فعلا. في الأساس، يجب أن يكون للمؤجر والمستأجر الحرية في تحديد مبلغ الإيجار والاتفاق على أي مبلغ يريدانه، وفي هذه الحالة سيكون المستأجر ملزمًا بدفع نفس مبلغ الإيجار خلال مدة العقد. إن الإيجار الذي ^(١٣) يتم تحديده بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر يسمى الإيجار الاسمي

من الناحية القانونية، ولا يجوز تغيير هذا الإيجار إلا بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها، ولا يحق لأي من الطرفين أن يعذر الزيادة أو النقصان في تكلفة المعيشة يمكن أن يزيد أو ينقص المبلغ المتفق عليه. أما بعد انتهاء مدة الإيجار إذا استمر المستأجر في شغل العقار ولم يخلي العقار ويسلمه للمؤجر حتى لا يسلم العقار، إذا استمر في شغل العقار بدون إذن المالك فهو ملزم بدفع العين المؤجرة حسب عقد الإيجار بدفع الثمن المحدد سابقاً للمالك، ويسمى ^(١٤) هذا الإيجار شرعاً "أجرة المظلوم". إذا وافق المالك على الاستمرار في إشغال المستأجر، في الواقع سيتم دفع الإيجار للمالك بنفس مبلغ الإيجار السابق طالما بقي إذن المالك.

٢- الامتناع عن التعدي:

يكون المستأجر حائزاً للعين المؤجرة بغرض الانتفاع بمنفعتها ويكون في حفظ أمين عليها، لذا يجب عليه أن يستعمل العين المؤجرة في حدود عقد الإيجار أو ما عرفاً وفي صيانة وحفظها كالذي يودعه المال، فينبغي أن يعطف عليها ويعتني بها كملكيتها الخاصة. ولذلك إذا خالف وقت الانتفاع بالعين المؤجرة حدود أحكام عقد الإيجار أو ما يجيزه العرف، أو امتنع عن القيام بالواجبات والتصرفات التي تقع على عاتقه بموجب عقد الإيجار أو بموجبه. حكم العرف أو القانون، فهو في هذه الحالة أيضاً مسؤول عن الأضرار، ووفقاً للمادة ١٤ بند ٨ من قانون علاقات الملاك والمستأجرين المعتمد عام ١٣٥٦ فيما يتعلق بمقر العمل ووفقاً للمادة ٨ من قانون المؤجر والمستأجر قانون العلاقات المعتمد عام ١٣٦٢ بشأن الموقع يحق للمالك إنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة. إذا أخل المستأجر بعقد الإيجار، أي إذا استأجر منزلاً لتسكن فيه أسرته، ثم حوله فيما بعد إلى مدرسة طباعة أو مدرسة لغات، أو امتنع عن اتخاذ أي إجراء ضروري للمحافظة على العين المؤجرة، ففي هذه الحالة يكون المستأجر لم يعد يعتبر وصياً، وكأنه غصب العين المؤجرة. ولذلك فإن أي ضرر يلحق بالعين المؤجرة بعد المخالفة والإهمال، حتى لو لم يكن بسبب تصرفات المستأجر، فهو مسؤولية المستأجر وعليه التعويض عن أي نوع من الضرر الذي يلحق بالعين المؤجرة. على سبيل المثال، إذا حدثت الأضرار بسبب زلزال، فإن المستأجر يظل مسؤولاً، حتى لو لم يتسبب المستأجر في حدوث هذا الضرر للعين المؤجرة. كما تقبل المادة ٤٩٣ من القانون المدني هذا الرأي: "لا يكون المستأجر ضامناً لأموال المستأجر، أي أنه إذا هلك عقار المستأجر كلياً أو جزئياً دون تعديه أو إهماله فلا ضمان له. أما إذا خالف المستأجر أو خالف فهو ضامن، ^(١٥) حتى لو لم يحدث العيب نتيجة المخالفة أو المخالفة." وكما قيل فإن المخالفة والمخالفة من الحالات التي تبيح للمؤجر فسخ عقد الإيجار، أما إذا لم يفسخ عقد الإيجار ولم ينفذ عقد الإيجار فإن العلاقة الإيجارية، أي عقد الإيجار، تستمر على حالها.

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

إذا لم يخالف المستأجر عقد الإيجار وتوقف عن التعدي وتصرف وفقاً لعقد الإيجار، فمن تاريخ استعمال العين المؤجرة وفقاً للعقد، يعتبر وصياً. وفي وقت مخالفة المستأجر (التعدي والتعدي) لم يحدث ذلك، ولا يتحمل المستأجر مسؤولية مثل هذا الضرر.

٣ - عدم تغيير استخدام العين المؤجرة:

من واجبات المستأجر أن يستخدم العين المؤجرة بنفس الطريقة المنصوص عليها في عقد الإيجار، فلا يحق للمستأجر تحويل المكان الذي استأجره للسكن إلى مكان آخر. أو إذا استعمل محلاً قد استأجره للقرطاسية، فلا يجوز له تحويله إلى محل حداد أو ورشة لتصليح السيارات. وبطبيعة الحال، فإن تغيير استخدام العين المؤجرة هو أحد أمثلة التعدي، ولذلك فإن مسؤولية المستأجر في حالة تغيير استعمال العين المؤجرة تماثل مسؤوليته في مخالفة العين المؤجرة، من الممكن أن يكون استخدام العين المؤجرة غير محدد في عقد الإيجار، في هذه الحالة لا يمكن للمستأجر أن يشغلها بحرية وبأي طريقة يريد، ولكن يجب عليه تحديد النية المشتركة لأطراف عقد الإيجار من خلال اللجوء إلى الأدلة والظروف وأكد أن المقصود بإجارة استعمال العين المؤجرة وما نوع الريح وكيفية استخدامها. على سبيل المثال، إذا تم إعطاء منزل للإيجار دون قيود ونوع الاستخدام، فلا يحق للمستأجر تخصيصه لمستشفى أو مدرسة وفي هذا الصدد تقول المادة ٤٩٢ من القانون المدني، فيما يتعلق بضمان تنفيذ التزام المستأجر: "إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في غير ما ذكر في عقد الإيجار أو استد على الظروف ولم يمكن ذلك". ولمنع ذلك، يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار ودرئاً للمنازعات والدعاوى القضائية الناشئة عن الغموض في نوع استخدام العين المؤجرة، المادة ٤٩١ كما انتبه إلى هذه المسألة فيقول: "إذا لم تكن المنفعة المحددة في عقد الإيجار مقصودة على وجه التحديد، فيمكن للمستأجر أن يستخدم منفعة تساوي أو تقل عن المنفعة المحددة من حيث الخسارة".

الفرع الثاني: التزامات المستأجر في ضوء القوانين الخاصة التي نظمت عقد الإيجار

أولاً: قانون علاقات الملاك والمستأجرين المعتمد عام ١٣٥٦

في القوانين الخاصة التي نظمت عقد الإيجار في التشريع الإيراني نستعرض بعض النصوص التي توضح التزامات المستأجر بشكل خاص اتجاه المالك الجديد للعقار بصفته مؤجر للعقار، المادة ٦ من قانون علاقات الملاك والمستأجرين رقم ١٣٥٦ يلتزم المستأجر بدفع الإيجار الشهري للمؤجر أو ممثله القانوني خلال عشرة أيام في الوقت المحدد في عقد الإيجار وبعد انتهاء مدة الإيجار بمبلغ الإيجار الشهري في نهاية كل شهر إيجاري، وإذا لم يكن هناك اتفاق إيجار فيجب دفع الإيجار بالمبلغ المتفق عليه بين الطرفين أو تنفيذه، وإذا لم يكن المبلغ معلوماً



فإن المبلغ الذي يحدده يكون مناسباً لتأجير عقارات مماثلة لكل شهر حتى. العاشر من الشهر ثم قام بالدفع للمؤجر أو ممثله القانوني أو إيداعه في صندوق التسجيل أو البنك المخصص من قبل منظمة التسجيل وإرسال الإيصال إذا كان عقد إيجار رسمي إلى مكتب التسجيل وإذا كان عقد إيجار عادي أو لا يوجد إيجار، سيتم إرسال الإيصال بتحديد مكان إقامة المؤجر يتم تقديمه إلى أحد المكاتب الرسمية القريبة من العقار ويحصل على إيصال. ويجب على المكتب إخطار المؤجر أو ممثله القانوني عن طريق مكتب التسجيل خلال عشرة أيام بضرورة التوجه إلى المكتب المذكور لاستلام المبلغ المودع. حيث ألزمت المادة ١١ من قانون علاقات الملاك والمستأجرين المعتمد عام ١٣٥٦ مكاتب التوثيق الرسمية بتحديد نوع استخدام العين المؤجرة بشكل صريح في عقد الإيجار الوثيقة، وإذا كان الموقع بغرض الحصول على الإيجار، فيجب تحديد نوع العمل والتجارة بشكل واضح ، وبطبيعة الحال على الرغم من الإعلان عن نوع العمل في وثيقة الإيجار الرسمية، على عكس استئجار مكان سكني، يحق للمستأجر العمل في وظيفة أخرى تشبه تقليدياً الوظيفة المتفق عليها وتغيير الوظيفة وفقاً لذلك العرف، فلا يعتبر هذا الترتيب تغييراً في نوع الاستخدام، ولن يكون من حالات إنشاء حق الفسخ للمؤجر. ^(١٦) المادة ٩ من نفس القانون أوضحت طوال مدة سير الإجراءات، يجب على المستأجر دفع الإيجار وفقاً للمادة ٦ من هذا القانون والشروط السابقة، ومن تاريخ تبليغ القرار النهائي يلتزم الطرفان بإعداد الإيجار خلال شهر واحد وفقاً للأمر المنصوص عليه في القرار . إذا لم يتم تحرير عقد الإيجار خلال هذه الفترة، بناءً على طلب أحد الطرفين، ترسل المحكمة نسخة من الحكم إلى مكتب كاتب العدل لتحرير عقد الإيجار وتتنذر الأطراف بالحضور إلى المكتب في اليوم والوقت المحددين لتوقيع عقد الإيجار، إذا كان المؤجر راجياً في التوقيع على عقد الإيجار، وإذا لم يكن كذلك، يقوم ممثل المحكمة بتوقيع عقد الإيجار لمدة سنة نيابة عنه، وإذا لم يوافق المستأجر على التوقيع خلال ١٥ يوماً من تاريخ التوقيع الموعد المحدد، فإن المحكمة إذا لم ترى عذراً مبرراً للمستأجر ، فإنها تصدر أمراً بإخلاء المستأجر بناءً على طلب المالك ، ويعتبر هذا الأمر نهائياً. أما في حال انتقال ملكية العين المؤجرة يجب على مستأجر العقار وفقاً لنص المادة ٢٥ عندما ينوي المالك بيع عقاره لاحتمال تلفه أو نقصه وأراد المشتري أن يلاحظه وقام شاغل العقار المستأجر بمنع المشتري أو المالك من رؤية العقار، يمكن للمالك أو وكيله القانوني مراجعة المدعي العام أو قاضي المحكمة التابعة للدائرة المستقلة التي يقع فيها العقار لإزالة العائق، ومن ثم يأتي دور المدعي العام أو القاضي المحكمة بإصدار أمر إلى ضباط الشرطة أو الدرك أو ضباط التنفيذ حسب مقتضى الحال حتى يتمكن المشتري والمالك من رؤية العقار بإذن الوكلاء. والاعتراف

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

بضرورة الأمر يكون ضمن الحدود الطبيعية للجهة التي أصدرت الأمر، من خلال ما تقدم نرى أن المشرع أعطى صلاحية أوسع الى المحكمة المدنية التي يقع العقار ضمن نطاقها بالتدخل بشكل يعيد توازن العقد بين المستأجر والمؤجر استثناء من مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

ثانياً: قانون علاقات الملاك والمستأجرين المعتمد لعام ١٣٦٢

نصت المادة ٤ من قانون العلاقات بين الملاك والمستأجرين يجب على المستأجر دفع الإيجار في الموعد المحدد، وفي حالة رفض دفع كامل الإيجار للمؤجر أو ممثله القانوني خلال عشرة أيام بعد نهاية كل شهر أو أي تاريخ محدد آخر، يجوز للمؤجر، مع مراعاة ما ورد في هذا القانون، إذا كان عقد الإيجار رسمي يجب عليه الرجوع إلى مكتب ضابط المستندات لغرض إخطاره، يلتزم المكتب بإرسال إشعار للمستأجر بتاريخ استلام الطلب ومن تاريخ الإخطار، إذا لم يسدد دينه خلال عشرة أيام أو لم يقدم رضاؤ المؤجر، فعليه أن يرسل المستندات إلى السجل المحلي لإصدار أمر تنفيذي لتحصيل المتأخرات. إذا قدم المستأجر سبباً وجيهاً لعدم الدفع إلى المحكمة المختصة، فللمحكمة توقف التنفيذ وتبطله، أما إذا ثبت رفض المستأجر دفع الإيجار، فيمكن للمؤجر أن يطالب بتحصيل المتأخرات كما أشارت المادة ٧ من نفس القانون إذا قام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار أو في حالات إنهاء عقد الإيجار ورفض المؤجر تسلمه، فيمكن للمستأجر التوجه إلى المحكمة التي يقع فيها العقار وتقديم ما يثبت الإخلاء الكامل للعين المؤجرة وتقديم المفتاح إلى مكتب المحكمة من هذا التاريخ لا يحق للمؤجر المطالبة بالإيجار مستقبلاً، وستقوم المحكمة بإخطار المؤجر أو ممثله القانوني خلال ٢٤ ساعة للحضور لاستلام العين المؤجرة واستلام المفتاح أن رقابة القضاء على العلاقة القانونية الناشئة عن عقد الإيجار واضحة وصريحة الغرض منها تنظيم هذه العلاقة بشكل يضمن معها حفظ الحقوق وإعادة التوازن في العقد المبرم بين الطرفين.

ثالثاً: قانون علاقات الملاك والمستأجرين المعتمد لعام ١٣٧٦

نظم قانون علاقات الملاك والمستأجرين لسنة ١٣٧٦ في ١٣ مادة، يعتبر القانون إلزامياً، لأنه يشير إلى أنه في التعامل مع العلاقات الناشئة بين المالك والمستأجر والنزاعات الناشئة عنها يمكن الرجوع إلى القانون المدني وقانون ١٣٧٦ والشروط المنصوص عليها بين الطرفين، تخضع لعقود الإيجار المكتوبة (الرسمية والعادية) للقانون.

الخاتمة

نخلص من كل ما سبق أن المعالجة التشريعية لحالة انتقال العين المؤجرة من يد المؤجر الى مالك جديد سواء من خلال القواعد العامة أو الخاصة في عقد الإيجار، جاءت متكاملة رغم



ما شابهها من قصور، حيث ضبط المشرع ذلك من خلال فرض جملة من الشروط لحماية المستأجر من جهة وحماية المالك الجديد من جهة ثانية، فلا يمكن للغير أن يطالب بحيازة العين المؤجرة بصفته مالكا جديداً وهو كان يعلم قبل انتقال ملكية العين إليه أنه مؤجر، كما لا يمكن للمستأجر أن يدعي بوجود عقد إيجار ينافي به الغير، إذا لم يكن عقده مكتوب وثابت التاريخ، بتحقيق تلك الشروط في كل من المستأجر، والغير تنتقل جميع الحقوق والالتزامات، التي كانت بين المستأجر والمالك القديم إلى المالك الجديد، ويكتسب هذا الأخير صفة المؤجر بقوة القانون وتصبح العلاقة بينهما مباشرة.

النتائج

١. أن المشرع العراقي نظم أحكام انتقال ملكية العين المؤجرة والعلاقة القانونية الناشئة عنه ما بين مالك العين السابق والمستأجر والمالك الجديد وفق نصوص قانونية هي القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل وقانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل، في حين نظم المشرع الإيراني الأحكام أعلاه في القانون المدني لسنة ١٣٠٧ بشكل عام وقانون العلاقة بين المستأجر والمالك في قوانين خاصة هي (١٣٥٦، ١٣٦٢، ١٣٧٦)

٢. في القانون العراقي إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد فلا يكون عقد الإيجار نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال ملكية العين، ولكنه بالإمكان أن يتمسك المالك الجديد به، ولكن لا يجوز له أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد تنبيهه وفقاً للمواعيد المبينة في المادة ٧٤١ من نفس القانون، وإذا نبهه قبل انقضاء الإيجار فيكون مالك العين الجديد ملزم بالتعويض، فيما أشاره الماد ١٤ من قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات سواء كان عقد الإيجار ثابت التاريخ أم لا ولكنها أشتراطه صراحة في فقرتها الثانية عليه أن يخطر المستأجر بوساطة كاتب العدل بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالإخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر

٣. في القانون المدني الإيراني إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى الغير يبقى عقد الإيجار نافذاً بحقه و تنتقل معها الحقوق والالتزامات إلا إذا اشترط المؤجر لنفسه صراحة في عقد الإيجار حق الفسخ في حالة الانتقال وحسب ما جاء في المادة ٤٩٨ من القانون، إذا باع المالك العين المؤجرة فإن ما ينتقل إلى المشتري هو العين الغير مربحة لذلك بعد بيع العقار يجب دفع الإيجار

أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على حقوق والتزامات المستأجر في القانون العراقي والإيراني

للمؤجر وليس للمشتري وفقا لعقد الإيجار، كما انه اذا تم انتهاء عقد الإيجار لاي سبب قبل انتهاء مدة الإيجار فأن ملكية الفوائد تعود الى المؤجر، وليس الى المشتري ونتيجة لذلك يستطيع المؤجر ان يفعل ما يشاء خلال سريان عقد الإيجار ولا يمكن للمشتري ان يطلب اخلاء العقار وتسليمه حتى نهاية المدة، واذا لم يكن يعلم المشتري بعقد الإيجار فيمكنه إلغاء البيع.

التوصيات

١.نوصي المشرع العراقي على صياغة قانون خاص جديد يحل محل القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل ينظم العلاقة التعاقدية بين المستأجر والمؤجر وحالة انتقال ملكية العين المؤجرة بما يلائم مع الظروف الاقتصادية والوضع الاجتماعي الجديد وذلك بسبب إصداره قرار يقضي بخضوع العلاقة التعاقدية بعد عام ١٩٩٨ في العقارات التي أنشئت بعد هذا التاريخ لإرادة المتعاقدين استنادا الى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، كما يجب على المشرع أن يحد من الاستثناءات والقيود الواردة على إخضاع بعض العقارات التابعة لمؤسسات الدولة والهيئات من تطبيق أحكام هذا القانون ضمانا لحق المساواة أمام القانون والمحاكم المختصة تحقيقا للعدالة.

٢.نوصي المشرع الإيراني صياغة قانون خاص ينظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين في قانون عام موحد يجمع قواعد القوانين الخاصة السابقة (١٣٥٦، ١٣٦٢، ١٣٧٦) بشكل يلائم وينسجم مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية مع بيان موقفه بشكل واضح وصريح من التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة على المستأجر من خلال وضع نص قانوني لهذا التصرف.

قائمة الهوامش

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود عقد الإيجار، دار الفكر للطباعة والنشر بلا سنة طبع، ص ٦٣١ - ٦٣٣

(٢) د. سعيد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة البيع_الإيجار_المقاولَة، شركة العاتك لصناعة الكتاب بيروت، سنة ٢٠١٨، ص ٣١٥

(٣) آسَد الله امامي، مراجعة تحليلية مقارنة لعقد الإيجار وإقليمه، الطبعة الأولى، منشورات المحلة، ١٣٦٤ ص ٦٣

(٤) عمار عبد الحسين قاسم، القانون المدني الإيراني، مكتبة القانون المقارن، ط ٢، ٢٠٢١م، ص ٢٢٦

(٥) اكبر رسولي، مجموعة قوانين روابط موجر ومستأجر وأبين نامه مربوط، جاب ٢، ص ١٣



(٦) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٤، ص ٨١٠.

(٧) د. الفضلي، جعفر محمد جواد، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية،

بيروت، ٢٠١٣، ص ١٣٤

(٨) ينظر: نص المادة (٨١٠) من القانون المدني العراقي

(٩) ينظر: د. فرهادبيات ود. شيرين بيات، شرح القانون المدني الإيراني، انتشارات ارشد، طهران، ١٤٠٣، ص ٤٣٦-٤٥٧

(١٠) عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة عقد الإيجار، القاهرة، المؤسسة الفنية، بلا سنة طبع، ص ٨٣

(١١) القانون المدني، جمع جهانجير منصور، دار دوران للنشر، ١٣٨٠، ص ٥٨.

(١٢) ينظر: المادة ٤٩٨ من القانون المدني الإيراني، (إذا انتقلت ملكية المأجور الى آخر يبقى

الإيجار على حاله إلا اذا اشترط المؤجر لنفسه حق الفسخ في حال انتقال الملكية)

(١٣) أغابور العناري، أكبر، عقد الإيجار (القوانين والأنظمة المتعلقة به)، الطبعة الأولى،

منشورات الطليعة، ١٣٧٦

(١٤) دكتور أحمد باقري-فاطمة زارع منشد، عقد اجاره وأسباب انحلال آن، انتشارات طهران، ص ٧٦

(١٥) الدكتور بهرام بهرامي، الحقوق المدنية ٦- عقد البيع - عقد الإيجار، نشر ميزان، ١٣٩٩

ص ٩١

(١٦) القانون المدني، مجمع جهانجير منصور، مصدر سابق، دار دوران للنشر، ١٣٨٠، ص ٦٨.

المصادر العربية

١. عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود عقد الإيجار، دار الفكر للطباعة والنشر بلا سنة طبع

٢. د. سعيد مبارك واخرون، الموجز في العقود المسماة البيع_الإيجار_المقاوله، شركة العاتك لصناعة الكتاب بيروت، سنة ٢٠١٨

٣. د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٤

٤. د. الفضلي، جعفر محمد جواد، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٣

٥. عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة عقد الإيجار، القاهرة، المؤسسة الفنية

٦. رعد طارش كعيد، احكام عقد الايجار في القانون المدني العراقي، مطبعة السيماء، بغداد، ٢٠١٧

٧. حسن عداي الدجيلي، شرح قانون إيجار العقار، ط ١، ١٩٨٣

٨. عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل، ط ١، مطبعة شركة التايمس، بغداد، بلا سنة طبع
٩. سعد خليل راضي، عقد الإيجار، ط ٣، ١٩٦٨
- المصادر الفارسية
١٠. آسد الله امامي، مراجعة تحليلية مقارنة لعقد الإيجار وإقليمه
١١. عمار عبد الحسين قاسم، القانون المدني الإيراني، مكتبة القانون المقارن، ط ٢، ٢٠٢١م
١٢. أكبر رسولي، مجموعة قوانين روابط موجر ومستأجر وآيين نامه مربوط، جانب ٢، ص ١٣
١٣. أغابور العناري، أكبر، عقد الإيجار (القوانين والأنظمة المتعلقة به)، الطبعة الأولى، منشورات الطليعة، ١٣٧٦
١٤. د. فرهادبيات ود.شيرين بيات، شرح القانون المدني الإيراني، انتشارات ارشد، طهران، ١٤٠٣، ص ٤٣٦-٤٥٧
١٥. د. أحمد باقري-فاطمة زارع منشد، عقد اجاره وأسباب انحلال
١٦. د. بهرام بهرامي، الحقوق المدنية ٦- عقد البيع - عقد الإيجار
١٧. د. علي رضا باريكلو، العقود الخاصة بقانون العقود، مطبعة ميزان، جانب ٢، ١٣٩٩
١٨. د. ناصر كاتوزيان، عقود معين (بيع، إيجار، قرض)، جلد اول، مطبعة كنج دانش، طهران، ١٤٠٣
- القوانين العربية
١٩. قانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل
٢٠. قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٨ المعدل
- القوانين الفارسية
٢١. القانون المدني الإيراني لسنة ١٣٠٧ الموافق لسنة ١٩٢٨م
٢٢. قانون العلاقة بين المالك والمستأجر ١٣٥٦ الموافق لسنة ١٩٧٧
٢٣. قانون العلاقة بين المالك والمستأجر ١٣٦٢ الموافق لسنة ١٩٨٢
٢٤. قانون العلاقة بين المالك والمستأجر ١٣٧٦ الموافق لسنة ١٩٩٨

Arabic Sources

1. Abd al-Razzaq Ahmad al-Sanhuri, Explanation of Civil Law in Contracts: The Lease Contract, Dar al-Fikr for Printing and Publishing, no publication date.
2. Dr. Saeed Mubarak et al., A Summary of Named Contracts: Sale, Lease, and Contracting, Al-Atik Company for Book Production, Beirut, 2018.
3. Dr. Tawfiq Hassan Faraj, The Lease Contract, University Press, Beirut, 1984.
4. Dr. Al-Fadhli, Jaafar Muhammad Jawad, A Concise Guide to the Lease Contract, Zain Legal Publications, Beirut, 2013



5. Abdul Rashid Mamoun, A Concise Guide to Named Contracts: The Lease Contract, Cairo, Al-Muassasa Al-Fanniya
6. Raad Tarish Ka'id, Provisions of the Lease Contract in Iraqi Civil Law, Al-Simaa Press, Baghdad, 2017
7. Hassan Adai Al-Dujaili, Explanation of the Real Estate Lease Law, 1st ed., 1983
8. Ismat Abdul Majeed Bakr, Explanation of the Real Estate Lease Law No. 87 of 1979 (as amended), 1st ed., Al-Taymis Company Press, Baghdad, no date of publication
9. Saad Khalil Radi, The Lease Contract, 3rd ed., 1968

Persian Sources

10. Asadollah Emami, A Comparative Analytical Review of the Lease Contract and its Territory
11. Ammar Abdul Hussein Qasim, Iranian Civil Law, Comparative Law Library, 2nd ed., 2021
12. Akbar Rasouli, A Collection of Laws Governing Landlord-Tenant Relations and Contracts Nameh Marbut, Vol. 2, p. 13
13. Aghapur Al-Anari, Akbar, The Lease Contract (Laws and Regulations Related to It), First Edition, Al-Tali'ah Publications, 1376
14. Dr. Farhad Bayat and Dr. Shirin Bayat, Explanation of Iranian Civil Law, Arshad Publications, Tehran, 1403, pp. 436-457
15. Dr. Ahmad Bagheri and Fatemeh Zare' Manshed, The Lease Contract and the Reasons for its Dissolution
16. Dr. Bahram Bahrami, Civil Rights 6 - The Sale Contract - The Lease Contract
17. Dr. Ali Reza Bariklu, Contracts Related to Contract Law, Mizan Press, Vol. 2, 1399
18. Dr. Nasser Katouzian, Certain Contracts (Sale, Lease, Loan), Volume 1, King Danesh Press, Tehran, 1403 AH (1983 CE)

Arab Laws

19. Iraqi Civil Code No. 40 of 1951, as amended
20. Real Estate Lease Law No. 87 of 1978, as amended

Persian Laws

21. Iranian Civil Code of 1307 AH (1928 CE)
22. Law on the Relationship Between Landlord and Tenant 1356 AH (1977 CE)



23 .Law on the Relationship Between Landlord and Tenant 1362 AH (1982 CE)

24 .Law on the Relationship Between Landlord and Tenant 1376 AH (1998 CE)

