

انتقال ملكية المأجور في القانون الأردني (دراسة مقارنة)

Transferring the Title of a Rented Property under the Jordanian Civil Code (A comparative Study)

أ.د. صاحب عبيد الفتلاوي

Prof. Sahib O. Al Fallawi

جامعة عمان الأهلية

fatlawi.sahib@yahoo.com

الملخص

يتناول هذا البحث جزئية محدودة تتمثل في انتقال ملكية المأجور وأحكامه في القانون الأردني (دراسة مقارنة). وسبب اختيار الباحث لهذا الموضوع هو اختزال المشرع الأردني له بنص واحد فقط (م ٦٩١ مدني أردني)، تناول صورة واحدة من صور انتقال الملكية وهي البيع، ولم يتطرق إلى آثار هذا الانتقال وكيفية إثبات وتنظيم العلاقة بين أطرافه، فضلاً عن عدم إشارة القوانين الخاصة في الأردن كقانون المالكين والمستأجرين إلى هذا الموضوع. لقد حاول الباحث وضع تنظيم قانوني متكامل لهذا المفصل القانوني، مستفيداً من تجارب الدول الأخرى، ليضعه أمام المشرع الأردني عله يستفيد منه عند إعادة النظر بأحكام عقد الإيجار مستقبلاً.

الكلمات المفتاحية: انتقال ملكية المأجور، القانون الأردني، دراسة مقارنة.

Abstract

This study discusses transferring the title of a rented property under the Jordanian Civil Code. The reason of this research is that the Jordanian Civil Code regulates the transfer of a rented property in one article i.e. Article 691. This Article deals only with one type of the transfer of a rented property, which is the sale contract. It neither addresses the impact of this contract, nor the ways of proofing it. It also neglects the effects of the contractual relationship between the parties. Moreover, the other related particular laws in Jordan, such as the Landlords and Tenants Act do not address this issue. This study aims to submit a proposal for a legal regulation of the transferring of title of a rented property, taking into account the experiences of the other countries. Hopefully, the Jordanian legislator will take it into consideration when reviewing the relevant provisions of law.

Keywords: Transferring of a rented property, Jordanian law, A comparative study.

المقدمة

الأخرى، وهو ما سلكه المشرع الأردني فعلاً في المادة

(٦٩١) منه التي جاءت وحيدة في ميدان يحتاج إلى الكثير من الاهتمام والوضوح. ويزيد هذا الإبهام حرجاً عدم تعرض قانون المالكين والمستأجرين إلى هذه الجزئية أصلاً بالنسبة للعقارات التي تخضع لأحكامه.

في حين أن قوانين أخرى عالجت بشكل أكثر تفصيلاً، حتى ولو لم يكن هذا التفصيل كافياً أحياناً، بالإضافة إلى التطرق لأسباب انتقال ملكية المأجور. بينما تناولته قوانين عربية أخرى حتى في القوانين الخاصة، إذ لم يكتف المشرع بما أورده من أحكام قانونية لانتقال ملكية المأجور في القانون المدني. وهذا يدل على اهتمام هذه التشريعات بهذا الموضوع؛ لما ينجم عنه من تصدع أحياناً في بناء العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وهو ما يحتاج إلى عناية خاصة ترسم صورة الوضع بين المستأجر من جهة والمالك القديم والجديد من جهة أخرى.

ولم يقف الأمر عند هذا الحد، بل تعداه إلى

يسعى المشرع في كل القوانين إلى تحقيق

التوازن والاستقرار في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للحقوق والالتزامات التي تنظم علاقة هذين الطرفين في مثل هذا النوع من العقود المسماة.

ومن جزئيات هذا التنظيم والتوازن، موضوع

انتقال ملكية المأجور، وما يترتب عليه من آثار بالنسبة لطرفي عقد الإيجار، سواء أكان هذا الانتقال إلى ذات المستأجر، وهو الأمر الذي لم يثر جدلاً أو اختلافاً واسعاً بالنسبة لمعيار العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أو كان هذا الانتقال إلى الغير، وهو ما يثير الجدل والتفصيل والاختلاف في تنظيم القوانين له، من حيث الإيجاز والإبهام تارة والتفصيل والإيضاح بما يشبع حاجة الباحث تارةً أخرى. فبعض القوانين العربية فضلت الإيجاز الذي يصل إلى حالة الخلل والغموض في معالجة هذا الموضوع،

بما يدفع إلى القياس والاستنباط من حيث حيثيات القوانين

خطة البحث

جدل قانوني وعملي في نقطة أخرى، تتجلى في وسائل إثبات عقد الإيجار القديم في مواجهة المالك الجديد من الغير، حيث أغفل القانون المدني الأردني ذلك تماماً في القانون المدني والقوانين الخاصة، بينما اختلفت القوانين الأخرى أيضاً في مدى التزامها هذا الجانب أو ذاك في إثبات العلاقة الإيجارية القديمة، وهو ما ستراه عند التطرق إلى تفاصيل هذا الأمر، سواء أكان ذلك في القانون المدني أو القوانين الخاصة.

وعلى الرغم من اهتمامي بعقد الإيجار على وجه الخصوص، فإن الكتابة في جزء محدد وضيق كهذا شح ما كُتب فيه إلى حد بعيد، يجعلني أتوسل الاستنباط والاستنتاج والتعرض إلى العديد من القوانين المقارنة والقرارات القضائية، في محاولة إلى إنشاء هيكل قانوني يختص بانتقال ملكية المأجور، على أمل إكسائه من باحثين آخرين لوضعه كاملاً أمام المشرع الأردني عند وضع القانون المدني الجديد. ولذلك سيجد القارئ حزمة من القوانين العربية المقارنة التي عالجت انتقال ملكية المأجور في مصر والعراق والجزائر والإمارات العربية المتحدة ولبنان والسودان والكويت والبحرين، والتي لم تأت متطابقة في علاجها لهذا الموضوع وهو ما يفسح المجال أمامنا لالتقاط ما فيها من إيجابيات وتشخيص ما عليها من سلبيات خدمة لمشروع وضع نصوص قانونية مناسبة تحتل مكانها في القانون المدني الأردني المرتقب.

المبحث الأول**أسباب انتقال ملكية المأجور**

من أبرز النقاط التي اختلفت فيها القوانين محل المقارنة ومنها القانون الأردني موضوع أسباب انتقال ملكية المأجور. فبينما اقتصر القانون المدني الأردني على صورة واحدة فقط لانتقال الملكية وهي بيع المأجور^(١)، ذهبت

غير ثابت التاريخ، لأن المستأجر بشرائه المأجور أو انتقال ملكيته إليه لأي سبب آخر ستجتمع فيه صفتا المؤجر والمستأجر ويصبح مؤجراً لنفسه فينقضي الالتزام باتحاد الذمة^(٣). فإذا كان المستأجر في أي حالة من هذه الحالات قد دفع الأجرة مقدماً فله الرجوع على المؤجر فيما يتعلق بالمدة التالية لتحقيق اتحاد الذمة، حيث ينتهي الإيجار إثر انتقال الملكية للمستأجر ولا تبقى للمؤجر هذه الصفة، وبالتالي لا حق له في استيفاء بدل الإيجار عن المدة التالية لانتقال الملكية إلى المستأجر^(٤).

وإذا كان انتقال ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر لا يثير الجدل والاختلاف لمحدودية نطاقه وجلاء آثاره، فإن انتقال ملكية المأجور إلى الغير أثار الكثير من الاختلاف في الأحكام القانونية التي تصدت له، حيث توزعت القوانين بين موجز وبخيل في معالجته وبين مُنصف ومجزل في ذلك، مع وجود من اختار حلاً وسطاً بين الإيجاز والتفصيل.

ويبدو أن المشرع الأردني اختار طريق الإيجاز في تعرضه لحالة انتقال ملكية المأجور إلى الغير، فاختصر الأمر بمادة واحدة فقط هي المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني التي جاء فيها (إذا بيع المأجور بدون إذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر)^(٥).

ويضيف بعض شراح المجلة عند تصديهم

بعض القوانين إلى توسيع النظر بالنسبة لأسباب انتقال الملكية مقسمة إياها إلى طرق اختيارية، وأخرى إجبارية، كما ورد في القانون المدني المصري، أو مستخدمة عبارة (التصرف بالمأجور الذي يترتب عليه انتقال الملكية) كما هو الحال في القانون المدني العراقي. وهناك من أضاف إلى طرق الانتقال الرضائية، والإجبارية طريقاً جديداً آخر لم تذكره القوانين الأخرى كنزاع ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق، كما أشار إلى ذلك قانون الموجبات والعقود اللبناني.

وفي كل الأحوال فإن جميع القوانين محل الدراسة بما فيها القوانين التي أنصفت انتقال ملكية المأجور بالتفصيل جاءت ناقصة كما سنلاحظ، خصوصاً بالنسبة لانتقال الملكية بحكم القانون، وهو ما سنحاول إضاءته في هذا المبحث.

ومن أجل الإحاطة بأسباب انتقال ملكية المأجور سنقسمه إلى مطلبين، يتناول الأول أسباب انتقال ملكية المأجور بالطرق الاختيارية، ويتناول الثاني أسباب الانتقال بالطرق الإجبارية.

المطلب الأول

انتقال ملكية المأجور الاختياري

قد تنتقل ملكية المأجور إلى المستأجر بسبب قيام الأخير بشراء المأجور^(٦). وعندها سينتهي عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر سواء أكان ثابت التاريخ أم

نص المادة (٥٩٠) من المجلة ما يأتي: (ولو باع المؤجر ما أجره وأجار المستأجر حتى انفسخت الإجارة ثم أن المشتري رد الجميع بطريق ليس بفسخ لا تعود الإجارة وإن بطريق هو فسخ تعود على رأي ولا تعود الإجارة مطلقاً على رأي آخ^(٦)).

ويظهر جلياً من المادة (٦٩١) مدني أردني أنها اختزلت انتقال الملكية بالبيع فقط، بل إنها لم تستخدم العبارات التي وردت في القوانين الأخرى بنصها على انتقال ملكية المأجور إلى شخص آخر) التي انتقها القانون المدني العراقي في المادة (٧٨٦) منه عند تعرضه لانتقال ملكية المأجور^(٧)، أو العبارة الأكثر دقة وشمولاً التي اعتمدها المادة ١٧٦٤ مدني مصري التي جاء فيها (إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً... الخ)^(٨).

والأكثر من ذلك فإن القوانين التي تأثرت بالقانون المدني الأردني وأخذت عنه الكثير كما هو الحال بالنسبة للمادة (٧٩٥) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة^(٩)، جاءت بتفصيل اعتقدت هذه القوانين بضرورته تمثل إضافة فقرة ثانية إلى الفقرة الأولى من المادة (٧٩٥) إماراتي المطابقة تماماً لنص المادة (٧٩١) مدني أردني، وقد جاء في هذه الفقرة (فإذا أذن المستأجر بالبيع أو أجازته كان البيع نافذاً في حقه ولزمه تسليم الشيء المؤجر ما لم يكن قد عجل بالأجرة فيكون له حق حبس الشيء المؤجر إلى أن يسترد مقابل الأجرة عن

باقي المدة التي لم ينتفع بها). وهذا لا يعني أن القانون الإماراتي أصبح في منأى عن النقد بإضافة هذه الفقرة، لأنه هو الآخر اختصر موضوع نقل ملكية المأجور بصورة البيع فقط، وهو ما يجعل النص موضعاً للنقد المباشر بسبب قصوره الواضح، ولكن ذكر هذا النص يرد منه إبراز الخلل والتسرع في وضع المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني والحث على معالجته.

إن نقل ملكية المأجور إلى شخص آخر اختياراً يمكن أن يكون بأي تصرف مثل البيع والمقايضة والهبة والوصية وبأي سبب آخر كالشفعة^(١٠).

وقد دفع غموض وقصور النص الأردني بعض الشراح فعلاً إلى القول إن النص الأردني لا يقتصر على حالة البيع فقط، لأن القصد منه أوسع من ذلك، بحيث يطبق على كل حالة يتنازل فيها المالك عن عقاره لشخص آخر، سواء تم ذلك بالبيع أم بغيره مثل الهبة على سبيل المثال^(١١).

ومعلوم أن غموض المعالجة القانونية واختصارها لهذا الشأن أو ذاك، يدفع الشراح إلى الاستنتاج والاستنباط والقياس على القوانين المقارنة الأخرى، مما قد يوصلنا إلى نتائج قد لا تكون ضمن حسابات المشرع، ويفضل على ذلك وضع النصوص القانونية الناضجة والوافية لدفع التفسير والتأويل بعيداً عن النص القانوني. ومما تجدر الإشارة إليه بهذه المناسبة، أن

على المالك الجديد أن يخطر المستأجر بواسطة الكاتب 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 أيضاً

مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر^(٨٧).

ولم يكن قانون إيجار العقارات الكويتي^(٨٧) أقل اهتماماً من القانونين المصري والعراقي بهذا الموضوع الذي عالجه القانون المدني الكويتي أيضاً في المواد (٦٠٧-٦٠٩)^(٨٨)، حيث جاء في المادة (١٦) منه (إذا انتقلت ملكية

العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فإن الإيجار ينفذ في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية، وتستمر أحكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الأجرة بالنسبة إلى المالك الجديد. ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية. على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشاً يبطله). ويأتي هذا النص مغايراً لنص المادة (٦٠٧) مدني

كويتي التي تذهب إلى أن الإيجار لا يكون نافذاً في حق من انتقلت إليه ملكية المأجور ما لم يثبت أنه كان يعلم به أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية^(٨٩).

وقسم قانون الموجبات والعقود اللبناني هو

انتقال ملكية المأجور إلى شخص آخر اختياراً لا يقتصر بكل أشكال التصرف على غير المنقول فقط بل إنه يشمل المنقول أيضاً، فلم نجد نصاً واحداً يقصر ذلك على أحدهما دون الآخر.

وإذا كان إهمال المشرع الأردني لموضوع انتقال ملكية المأجور قد تجلى في فقر نص المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني، فإن الوجه الثاني لهذا الإهمال يبدو واضحاً في إغفال قوانين المالكين والمستأجرين في الأردن لانتقال ملكية المأجور وعدم الإشارة إليه بأي نص مباشر كما فعلت الكثير من التشريعات الأخرى^(٩٠).

في حين أن القوانين الخاصة في الكثير من البلدان العربية الأخرى أولت هذا الموضوع جل اهتمامها. فقانون تأجير الأماكن وبيعها المصري، رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧^(٩١)، خصص المادة (٣٠) منه لهذا الموضوع بالنص الآتي: (استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني، تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار، ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه سابق على تاريخ انتقال الملكية)^(٩٢).

ونفس الشيء فعله قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل^(٩٣) في المادة (١٤) منه، ولكن بشكل أكثر تفصيلاً وشمولاً من النص المصري إذ جاء فيها (١-) يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في

الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون ٢-

في المقابل هناك مجموعة من القوانين التي ميزت بين انتقال ملكية المأجور الاختياري أو كما سمته بعض القوانين بالانتقال الإرادي الذي يحصل من خلال انصراف إرادة المالك إلى نقل ملكية المأجور عقاراً أو منقولاً إلى شخص آخر في التطبيقات التي لاحظناها في المطلب الأول من هذا المبحث، أو انتقال هذه الملكية جبراً أي دون اختيار من المالك، كما في حالات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة (الاستملاك) أو التنفيذ بالحجز على المال، أو كما أشارت بعض القوانين (اللبناني) إلى نزع ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق.

وعلى الرغم من أن الملكية الخاصة مصونة، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون، إلا أنه من الممكن نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وفقاً للقانون^(٣١).

وعرفت المادة الثانية من قانون الاستملاك الأردني رقم (١٢) لسنة ١٩٨٧^(٣٢) الاستملاك بأنه (نزع ملكية عقار من ماله أو حق التصرف فيه أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام هذا القانون). وعادة ما يكون المستملاك الحكومة والمجالس البلدية والأشخاص الاعتباريون الآخرون وفقاً لنفس المادة. وتؤكد المادة الثالثة من قانون الاستملاك الأردني على (عدم جواز استملاك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاء تعويض عادل)، تأكيداً للمبدأ الدستوري الوارد في المادة

الأخر انتقال الملكية إلى اختياري وإجباري في نص المادة (٥٩٧) منه التي جاء فيها (لا يفسخ عقد الإيجار بالتفرغ عن المأجور سواء أكان التفرغ اختيارياً أم إجبارياً). ونفس الشيء يقال عن المشرع الجزائري الذي قسم انتقال الملكية إلى إرادي وجبري في المادة (٤٦٩) مكرر من القانون المدني الجزائري^(٣٣).

المطلب الثاني

انتقال ملكية المأجور الإجباري

لم يميز القانون المدني الأردني في المادة (٦٩١) بين انتقال ملكية المأجور الاختياري وانتقال الملكية الإجباري، نظراً للإيجاز الذي اتصف به النص الأردني كما لاحظنا. ومثل هذا الموقف سلكته قوانين عربية أخرى كالقانون المدني العراقي الذي تناول نقل ملكية المأجور بثلاث مواد تراوحت بين المادة (٧٨٦) والمادة (٧٨٨)، بالإضافة إلى نص المادة (١٤) من قانون إيجار العقار العراقي لسنة ١٩٧٩ المعدل، والقانون المدني الكويتي الذي خصص المواد (٦٠٧-٦٠٩) لموضوع انتقال ملكية المأجور بالإضافة إلى المادة (١٦) من قانون إيجار العقارات الكويتي النافذ.

ويلتحق بهذه المجموعة من القوانين القانون الإماراتي المتأثر أصلاً بالقانون الأردني في المادة (٦٩٥) على الرغم من أن هذه المادة جاءت بتفصيل أكثر من مصدرها التاريخي.

المبحث الثاني

وسائل إثبات حق المستأجر عند انتقال ملكية المأجور

تتراوح وسائل إثبات حق المستأجر عند انتقال ملكية المأجور من أجل الاحتجاج بهذا في مواجهة المالك الجديد بين الوسائل المكتوبة ذات التاريخ الثابت سواء أكانت رسمية أم عادية والوسائل الأخرى التي لا يشترط فيها ثبات التاريخ، والتي تأتي من باب تسهيل مهمة المستأجر للدفاع عن حقه في وجود العلاقة الإيجارية السابقة. والملفت أن بعض القوانين لم تتعرض لهذه الوسائل كجزء من إيجازها عند التعرض لانتقال ملكية المأجور، مما جعل الأمر محطة لاجتهاد القضاء والشرح، بينما أفاضت قوانين أخرى بهذا الشأن فتصدت لهذه الوسائل في القانون المدني تارة وفي القوانين الخاصة تارة أخرى، مع تعمدها وضع حلول مختلفة بين هذين الصنفين من القوانين، بحيث يصل الفارق بينهما إلى حد التناقض في ميدان إثبات عقد الإيجار السابق لنقل الملكية. ويقف وراء ذلك طبعاً الظروف التي يقدرها المشرع لحماية المستأجر عند إصدار القوانين الخاصة التي تعتبر من قبيل القوانين الاستثنائية التي يضطر المشرع إلى إصدارها أحياناً. إن طبيعة هذا المبحث تقتضي تقسيمه إلى مطلبين، يتناول الأول وسائل الإثبات المكتوبة ذات التاريخ الثابت، ويخوض الثاني في وسائل الإثبات التي لا تشترط ثبات التاريخ.

(١١) من الدستور الأردني المشار إليها.

أما بالنسبة للتنفيذ بالحجز على أموال المدين، فإن من الممكن قيام المأمور بالحجز على أموال المدين أينما وجدت بعد التحقق من ملكيته لها بما يعادل قيمة الدين وفائدته والنفقات، ولو ظهر أن المحل المطلوب حجز الأشياء فيه ليس بمحل إقامة المدين أو تبين له أن آخرين من غير عياله يقيمون فيه^(١٣).

وبموجب المادة (٧٠) من قانون التنفيذ الأردني (ينفذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الأراضي). وبينت المادة (٧٥) من قانون التنفيذ الأردني واجبات المستأجرين في العقار المحجوز بنصها (إذا كان العقار مؤجراً فعلى المستأجر بعد تبليغه الإخطار بحجز ما تحت يده من أجور وامتناعه عن دفع الأجرة إلى المدين، أن يقوم بإيداعها في صندوق الدائرة (دائرة التنفيذ))^(١٤).

هذا وقد أضافت المادة (٥٩٩) من قانون الموجبات والعقود اللبناني سبباً آخر لانتقال الملكية الإيجاري وهو نزع ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق، وعندها يكون المستحق مخيراً بين أن يبقي الإجراءات الجارية أو أن يفسخ العقد، ويلزم في الحالة الثانية إعطاء المهلة المقررة إذا كان المستأجر حسن النية^(١٥). ولا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بطلب الأجور والتعويضات الواجبة له عند الاقتضاء^(١٦).

المطلب الأول

وسائل الإثبات المكتوبة ذات التاريخ الثابت

هذا الرأي - ينبغي مراعاة المادة (١/١٢) من قانون البينات الأردني^(٢٨) التي جاء فيها:- (لا يكون السند العادي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت). وبالتالي يجب التمييز في حالة انتقال ملكية المأجور إلى غير المستأجر بين إيجار ثابت التاريخ قبل هذا الانتقال أو غير ثابت التاريخ، فإذا كان عقد الإيجار غير ثابت التاريخ فإن للمالك الجديد إنهاء عقد الإيجار وإخراج المستأجر من المأجور، باعتبار الإيجار غير نافذ في حقه. أما إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية فإن عقد الإيجار يسري في حق المالك الجديد، ما لم يكن المستأجر قد ارتضى فسخ الإيجار عند التصرف في المأجور. ويكون عقد الإيجار ثابت التاريخ إذا حرر في سند رسمي، أما إذا حرر في سند عادي فإنه لا يكون ثابت التاريخ إلا بإحدى الطريقتين اللتين حددتهما المادة (١٢) من قانون البينات الأردني^(٢٩).

وبأي هذا الرأي من باب الاستنتاج والمقارنة مع ما رسمته القوانين الأخرى ليس إلا، لأن القانون الأردني بشقيه المدني والخاص لم يتطرق قط إلى وسائل الإثبات ثابتة التاريخ، بل إننا سنلاحظ في المطلب الثاني من هذا المبحث بأن لا وجود لهذه الوسائل في قانون المالكين والمستأجرين الأردني الذي اعتمد الوسائل كافة، لإثبات عقد الإيجار دون التقيد بالوسائل المكتوبة ذات التاريخ الثابت.

لكي يستطيع المستأجر الاحتجاج بعقد الإيجار أمام المالك الجديد، لابد من توافر الوسائل الكافية لديه لإثبات هذا العقد. ومثل هذه الوسائل تعد ضرورية لحماية المؤجر والمستأجر على حد سواء. فمن جهة المستأجر الذي قد يحتاج إلى البقاء في المأجور، تبرز الحاجة إلى وجود إثبات يبرر له هذا البقاء في ملك شخص جديد انتقلت إليه الملكية، ومن جهة المؤجر فإن الأمر يقتضي حماية المالك الجديد من غش وتواطؤ شخص قد يدعي امتلاك عقد إيجار سابق مع المالك السابق. وعلى هذا الأساس أدرك المشرع في الكثير من القوانين الحاجة إلى تنظيم العلاقة بين المستأجر والمالك الجديد، بالاستناد أصلاً إلى وسائل الإثبات ثابتة التاريخ لتحسم أمر هذه العلاقة.

وفي الوقت الذي التفتت فيه غالبية التشريعات إلى وسائل الإثبات هذه، أغفل المشرع الأردني حتى مجرد الإشارة إلى ذلك في المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني^(٣٧).

وعلى الرغم من ذلك فإن بعض شراح القانون المدني الأردني ذهبوا إلى أن بقاء الإيجار نافداً بين المشتري الجديد والمستأجر مشروط بأن يكون الإيجار سابقاً بتاريخه على نقل ملكية المأجور. وعلى هذا - حسب

إذا بدأنا هذه الوسائل بالقانون الأردني فإننا نلاحظ أن إثبات عقد الإيجار في العقارات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين الأردني عند انتقال الملكية، لا يحتاج إلى سند إيجار ثابت التاريخ سابق لانتقال الملكية. وهذا ما مثله جواب محكمة التمييز الأردنية على مدى نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد إذا لم يكن له تاريخ ثابت في العقارات الخاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الذي جاء فيه: (يستفاد من أحكام قانون المالكين والمستأجرين، أن المشرع لم يتقيد بالقواعد العامة لعقود الإيجار، وإنما وضع قواعد خاصة استثناء من القواعد العامة، وأوجب التقيد بها التي بموجبها يمنع المالك الأصلي للعقار المأجور أو من تنتقل إليه ملكية العقار، إخلاء المستأجر منه، ويعتبر عقد إيجار العقار المبرم مع المالك الأصلي سارياً بحق خلفه المشتري دون أن يشترط لهذا أن يكون سند الإيجار ثابت التاريخ)^(٣٢).

وهناك قرار آخر لمحكمة التمييز الأردنية سبق القرار السالف سار بنفس الاتجاه، جاء فيه: (يستفاد من نص المادة الثالثة والمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين، ومن النصوص الأخرى الواردة في هذا القانون أن المشرع لم يتقيد بالقواعد العامة الخاصة بعقود الإيجار وإنما وضع قواعد استثنائية أوجب التقيد بها واعتبرها واجبة التطبيق بقطع النظر عن مخالفتها للقواعد العامة، ويعتبر عقد إيجار العقار الصادر عن

أما بالنسبة للقوانين المدنية الأخرى فإنها كانت أكثر حرصاً في نظرتها إلى وسائل الإثبات كأدلة يستطيع المستأجر الاحتجاج بها على من انتقلت إليه ملكية المأجور. ومن ذلك القانون المدني المصري الذي نصت المادة (٦٠٤) منه: (إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية)^(٣٣).

ومن القوانين التي اعتمدت أدلة الإثبات المكتوبة ثابتة التاريخ المادة (٥٩٨) من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي جاء فيها (إذا لم يكن هناك عقد خطي ذو تاريخ صحيح فيحق للمالك الجديد أن يخرج المستأجر من المأجور وإنما يجب عليه أن يمنحه المهلة المقررة عرفاً)^(٣٤).

وهناك أيضاً القانون المدني الكويتي الذي جاء بصيغة تختلف في جزء منه عما ألفته القوانين العربية الأخرى، حيث نصت المادة (٦٠٧) من هذا القانون: (إذا انتقلت ملكية المأجور إلى خلف خاص، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه "أي حق الخلف الخاص" بغير رضاه ما لم يثبت أنه كان يعلم به أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية إليه)^(٣٥).

المطلب الثاني

وسائل الإثبات التي لا تشترط التاريخ الثابت

المالك الأصلي سارياً بحق خلف المشتري دون أن يشترط لهذا السريان أن يكون سند الإيجار العادي ثابت التاريخ^(٣٤).

وتنص المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ على ما يلي: (يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات

في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون).

وهذا يعني أن عقد الإيجار السابق على نقل الملكية يجوز إثباته بكل وسائل الإثبات الواردة في المادة الثانية من قانون البيئات الأردني^(٣٥). وهذا التوسع الذي جاء به

المشرع في قانون المالكين والمستأجرين أريد به حماية المستأجر في مواجهة المالك الجديد، ويمثل ولا شك ميلاً واضحاً لجانب المستأجر على حساب المؤجر.

كما قضى المشرع المصري في المادة (٣٠) من

قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بأنه "استثناء من حكم

المادة (٦٠٤) من القانون المدني المصري تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن

لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية". لقد وضع المشرع المصري في هذا النص

استثناء على حكم القواعد العامة في هذا الشأن. وبمقتضى

هذه القواعد إذا قام المشتري بتسجيل عقده فإن عقد

الإيجار الصادر من البائع الذي لم يثبت تاريخه قبل

انتقال الملكية إلى المشتري لا يسري في حق الأخير. ومع ذلك فإذا كان عقد الإيجار خاصاً بمكان يخضع للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بشأن إيجار الأماكن فإن هذا العقد يسري في حق المشتري الذي سجل سند ملكيته حتى ولو لم يكن عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل تاريخ انتقال الملكية إلى المشتري^(٣٦).

وبالانتقال إلى قانون إيجار العقار العراقي رقم

(٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل نجد أن المستفاد من نص المادتين (١٤، ١٥) من هذا القانون يشير إلى عدم اشتراط هذا القانون وجود سند ثابت التاريخ بيد المستأجر للاحتجاج أمام المالك الجديد بعقد الإيجار السابق^(٣٧).

ونفس الشيء ينطبق على نص المادة (١٦) من قانون إيجار العقارات الكويتي. وتقضي هذه المادة، بأنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر بأي تصرف قانوني ناقل لها، فإن الإيجار لا ينتهي ولكنه يظل قائماً وتنتقل

الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى المالك الجديد حتى

ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية، وكل ما يشترط لذلك هو أن يكون المستأجر شاغلاً للعين

المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية، ولكن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذ هو أثبت صورته أو أثبت غشاً

يطله^(٣٨).

ولا يقتصر عدم اشتراط الكثير من القوانين

الخاصة وجود سند خطي ثابت التاريخ وسابق لانتقال

أكثر اتساقاً وتفصيلاً عند انتقال الملكية إلى غير المستأجر، وهو ما يقتضي البيان، خصوصاً أن القوانين المدنية أو الخاصة لم تكن واحدة في بسطها لهذه الآثار، ومن ذلك القوانين الأردنية التي أغفلت تفاصيل هذا الموضوع كما سلاحظ.

إن عرض هذه الآثار يتطلب وضعها في مطلبين، يتولى الأول بيانها بالنسبة للمؤجر والمالك الجديد، بينما يكرس الثاني لبيان الآثار بالنسبة للمستأجر.

المطلب الأول

آثار انتقال ملكية المأجور بالنسبة للمؤجر والمالك

الجديد

إن أول أثر يمكن أن يساق في علاقة المؤجر بالمالك الجديد هو أن بيع المأجور (على سبيل المثال) سيكون نافذاً بين البائع المشتري حتى ولو حصل دون إذن المستأجر وفقاً لنص المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني. وهذا يعني أن المشرع الأردني لا يمنع المالك من التصرف في ملكه حتى ولو تعلق بهذا الملك حق الغير، على أن لا يؤثر هذا التصرف على حق الغير. وهو بهذا الاتجاه تأثر بنص المادة (٥٩٠) من مجلة الأحكام العدلية التي جعلت البيع نافذاً بين البائع والمشتري حتى ولو حصل بدون إذن المستأجر. في حين أن المادة (١٧١) من قانون المدني اعتبرت التصرف موقوف النفاذ على الإجازة إذا صدر من مالك في مال له تعلق به حق الغير. وهي المادة المتأثرة

الملكية لدى المستأجر على هذه القوانين، بل إننا نستطيع أن نستنتج هذا الموقف حتى في ثانياً بعض القوانين المدنية العربية، ومن ذلك مثلاً نص المادة (٤٦٩) مكرر (٣) من القانون المدني الجزائري رقم (٠٤-٠٥) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٣^(٢٩) التي جاء فيها: (إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية). وهذا النص كما نعتقد يستطيع معه المستأجر إثبات العقد السابق بكل وسائل الإثبات عند انتقال ملكية المأجور لأن النص جاء مطلقاً والمطلق يجري على إطلاقه إذا لم يقر دليل التقييد نصاً أو دلالة.

المبحث الثالث

آثار انتقال ملكية المأجور

تترتب على انتقال ملكية المأجور عدة آثار ترسم خطوط العلاقة بين المؤجر والمالك الجديد من جهة، وبينهما وبين المستأجر الأصلي من جهة أخرى. وإذا كانت هذه الآثار معروفة ومحدودة عند انتقال الملكية إلى ذات المستأجر لانتهاه عقد الإيجار بغض النظر عن سبب الانتقال سواء أكان الإيجار ثابت التاريخ أو غير ثابت التاريخ، وسواء كان تاريخه متقدماً على تاريخ انتقال الملكية أو غير متقدم، لأن ذلك سيؤدي - كما ذكرنا - إلى حلول المستأجر محل المؤجر واجتماع صفتي المستأجر والمؤجر في شخص واحد، وهو ما يؤدي إلى انقضاء الالتزام باتحاد الذمة وبالتالي انتهاء الإيجار، فإن هذه الآثار تكون

بالمادتين (١١١، ١١٣) من مجلة الأحكام العدلية والمادة (٦٦٣) من كتاب مرشد الحيران. ولا تعتبر المادة (٦٩١) مدني أردني استثناء على القاعدة العامة الواردة في المادة (١٧١) مدني أردني كما يذهب بعض الأساتذة، لأن المادة (٦٩١) تستخدم كلمة (الإذن)، بينما تستخدم المادة (١٧١) مدني أردني كلمة (الإجازة)، وهناك فرق كبير بين الاثنين لأن الإذن عادة ما يكون قبل صدور التصرف أما الإجازة فتكون بعد صدور التصرف^(٤).

وموقف المشرع الأردني (على الرغم من قصوره) يأتي بالنسبة لهذا الأثر منسجماً مع القوانين الأخرى التي تأثر بها القانوني المدني الأردني أيضاً، كالقانون المدني المصري (م ٦٠٤) والقانون المدني العراقي (م ٧٨٦)، حيث لم تَعْلُ هذه القوانين يد المالك عن التصرف في ملكه، بسبب وجود عقد الإيجار عليه. ولو حصل ذلك فعلاً فإنه سيؤدي إلى عزوف الملاك عن التآجير وشل الحركة الاقتصادية بالنسبة للعقارات المؤجرة.

وقد يحصل في هذا النطاق أن يتفق المؤجر مع المشتري، على احترام الأخير لعقد الإيجار، في صورة اشتراط لمصلحة المستأجر، يستطيع معه الأخير إلزام المشتري باحترام الإيجار ولو لم يكن له تاريخ ثابت على أن يعين المؤجر (المالك السابق) الإيجار المراد احترامه تعييناً كافياً. وقد يكون الأمر على عكس ذلك، فيشترط المشتري على البائع إخراج المستأجر، ولو كان بيده عقد

ثابت التاريخ وسابق على البيع. ففي هذه الحالة لا يسري هذا الشرط على المستأجر إذا كان عقده ثابت التاريخ وسابقاً على البيع، لأنه لم يكن طرفاً في عقد البيع، وله البقاء في العين حتى نهاية الإيجار، ويكون للمشتري حق الرجوع على البائع^(٤).

إن من أهم الآثار التي تترتب على انتقال الملكية، حلول من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر، وجميع التزاماته نحوه. والأمر هنا لا يقتصر على سريان الإيجار بحق من انتقلت إليه الملكية، بل انصراف آثار الإيجار إليه. وهناك فرق كبير بين الاثنين، ففي حالة انصراف آثار الإيجار إلى الخلف الخاص - يحل هذا الخلف (المالك الجديد) محل السلف (المؤجر) في حقوقه والتزاماته، أما في حالة سريان الإيجار في حق الخلف الخاص فإن هذا الخلف لا يحل محل السلف في الحقوق والالتزامات، بل يبقى الإيجار قائماً بين المؤجر والمستأجر، فيرجع كل منهما على الآخر بحقوقه، أما الخلف فلا يلتزم إلا باحترام الإيجار وعدم إخراج المستأجر. وهذا الوضع الأخير لم يقصد إليه المشرع، بل قصد حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه والتزاماته.

وإذا انصرف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية، رجع الأخير بالضمان على المؤجر. فلو انصرف أثر الإيجار إلى المشتري، فله أن يرجع على البائع بضمان

انتقلت إليه الملكية، الحق في مطالبة المستأجر بجميع حقوق المؤجر، ومتى انتقلت هذه الحقوق إلى الخلف الخاص لم يعد للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بها. فيجوز للخلف الخاص مطالبة المستأجر بالأجرة، وتكون مضمونة بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة وبالحق في الحبس وحق إيقاع الحجز التحفظي. ويجوز أيضاً مطالبة المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له، والمحافظة عليها، والقيام بالترميمات التأجيرية، ورد العين عند انتهاء مدة الإيجار، وغير ذلك من الالتزامات التي تلقى عادة على عاتق المستأجر.

وفي المقابل يكون للمستأجر الحق في مطالبة من انتقلت إليه الملكية بجميع التزامات المؤجر، فله مطالبته بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها قبل ذلك من المؤجر، وله أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة، ولو كان التلف قد حصل قبل التصرف، وبضمان التعرض والاستحقاق ولو كان سبب الضمان موجود قبل التصرف، وبضمان العيوب الخفية ولو كانت موجودة قبل التصرف. وكما أن من انتقلت إليه الملكية يجبر على احترام عقد الإيجار، كذلك يجبر المستأجر على البقاء حتى نهاية الإيجار، فلا يجوز له أن ينتهز فرصة بيع العين فيخرج منها. ولا يجوز لأي من الطرفين أن يستقل وحده بإنهاء الإيجار، وإنما يجوز ذلك باتفاق بينهما^(٤٥).

ولا يجوز لمتلقي الملكية بالرغم من عدم نفاذ

الاستحقاق، وله أن يطلب فسخ العقد إذا كان هناك غلط من جانبه نشأ عن اعتقاده بأن العين محل العقد غير مؤجرة، وذلك إذا توافرت شروط الغلط^(٤٦).

وقد أشار القضاء الأردني فعلاً في أحد قراراته إلى (أن الغلط في أمر مرغوب كصفة في المحل يعيب الرضا ويرتب للمتعاقد الحق في الفسخ، وأن الغلط الذي يعيب الرضا هو مسألة واقع يتعلق بملابسات العقد وظروف التعاقد ويجوز إثباته بالشهادة)^(٤٧).

المطلب الثاني

آثار انتقال ملكية المأجور بالنسبة للمستأجر

لم يشر المشرع الأردني إلى طبيعة العلاقة ومصيرها بعد انتقال ملكية المأجور إلى الغير بين المستأجر من جهة، والمؤجر أو من انتقلت إليه الملكية (الخلف الخاص) من جهة أخرى، لا في القانون المدني، ولا في قانون المالكين والمستأجرين. وهو ما يعكس مرة أخرى أوجه النقص والقصور في موقف المشرع الأردني من هذا الموضوع.

ومثل هذا العجز القانوني في الأردن يضطرنا إلى الاستعانة بالقوانين المقارنة الأخرى لمعرفة مصير هذه العلاقة وآثارها.

إن أهم أثر يترتب على انتقال الملكية، هو حلول من انتقلت إليه الملكية، محل المؤجر في جميع حقوقه تجاه المستأجر، وجميع التزاماته نحوه^(٤٨).

وبموجب هذا يكون للخلف الخاص الذي

من الأجرة عن مدة لاحقة، حتى لو كانت هذه المدة تالية للوقت الذي علم فيه بانتقال الملكية، مادام تعجيل الأجرة كان سابقاً على هذا العلم^(٤٨).

وبهذا الصدد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية: (إن توجيه الإنذارين العدليين إلى المستأجر يكفي لعلمه بانتقال ملكية المأجور، وحيث ثبت أن المستأجر لم يدفع الأجر المطالب بها في الإنذار رغم مرور المدة القانونية على تبليغه الإنذار المذكور فإن شروط الإخلاء المنصوص عليه في المادة (١/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين يكون قد تحقق بحقه، وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة فإن حكمها المميز يكون سليماً ومتفقاً وأحكام القانون)^(٤٩).

كما ذهب القضاء الأردني إلى أن وفاء المستأجر بالأجرة إلى المالك السابق بسبب بقاء العقد باسمه بعد انتقال ملكية المأجور يعد صحيحاً بالمعنى المقصود في المادة (١٦) من قانون المالكين والمستأجرين حتى ولو تم الإيداع خطأ باسم يختلف عن اسم المالك السابق، ولم يعترض الأخير على ذلك، إذا لم يثبت أن هذا المستأجر قد ارتكب هذا الخطأ عن قصد لإعاقة تمكين المالك السابق من استلام الأجرة والإضرار به، ولم يثبت أن المستأجر كان على علم بالاسم الصحيح للمدعي، لذلك فإن اعتبار هذا المستأجر متخلفاً عن دفع الأجر خلال المدة القانونية المبيّنة في الإنذار العدلي يستوجب

الإيجار في حقه أن يجبر المستأجر على رد المأجور دون إخطاره في المواعيد التي يحددها القانون^(٤٦)، أما المؤجر فإنه يلتزم بتعويض المستأجر عن حرمانه من الانتفاع بالمأجور فيما بقي له من مدة الإيجار. وللمستأجر الحق في حبس المأجور فيما بقي له من مدة الإيجار. وللمستأجر الحق في حبس المأجور وعدم رده حتى استيفاء هذا التعويض أو الحصول على تأمين كافي للوفاء به^(٤٧)، سواء من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية، ويكون لهذا الأخير الرجوع على المؤجر بما دفعه للمستأجر وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب.

ويلتزم المستأجر بسداد الأجرة، إلى الخلف الخاص من وقت علمه بانتقال الملكية إليه. ويقع عبء إثبات العلم على من انتقلت إليه الملكية، فإذا أثبت أن المستأجر كان يعمل وقت الدفع بانتقال الملكية، أو كان من المفروض أن يعلم بذلك، فإن هذا الدفع لا يسري في حقه، وله استيفاء الأجرة مرة ثانية من المستأجر، ولهذا الرجوع على المؤجر بما دفعه طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب. أما إذا عجز متلقي الملكية عن الإثبات المتقدم، فإن دفع الأجرة من قبل المستأجر للمؤجر يعد صحيحاً وسارياً بحق متلقي الملكية، ولهذا الرجوع على المؤجر بما استوفاه من المستأجر من وقت التصرف الناقل للملكية.

وغني عن البيان بأن الأحكام المتقدمة تسري على ما عجله المستأجر دون غش أو تواطؤ مع المؤجر،

النقض^(٥٠).

مستقبلاً.

ويعتبر التواطؤ الذي قد يحصل بين المالك

النتائج

الأصلي والمستأجر بتقديم تاريخ سند الإيجار حتى يبقى

خلص هذا البحث إلى النتائج الآتية:

سارياً بحق المالك الجديد من أهم الأوجه السلبية لآثار

١. عالج المشرع الأردني انتقال ملكية المأجور بمادة

انتقال الملكية، إذ سيكون هذا العقد سارياً في حق المالك

فقيرة ومختصرة واحدة فقط هي المادة (٦٩١) من

الجديد، ما لم يثبت حالة التعمد في تقديم تاريخ عقد

القانون المدني الأردني، مقارنة بالقوانين العربية

الإيجار بجميع طرق الإثبات^(٥١).

الأخرى التي أفاضت في تنظيمها لأحكام هذا

الخاتمة

الموضوع بمواد قانونية عديدة، ومن تلك القوانين

يحتاج موضوع انتقال ملكية المأجور في القانون

المدنية: القانونان المصري، والعراقي اللذان تأثر

بهما القانون المدني الأردني إلى حد كبير وأخذ عنهما

الأردني - دراسة مقارنة - إلى المزيد من البحث والتقصي

الكثير من نصوصه، بالإضافة إلى قوانين أخرى غطت

على المستويين النظري والعملي، وإن بحث كهذا لا يمكن

هذا الموضوع إلى حد ما كالقوانين المدنية اللبنانية

أن يحيط به. ولكننا اجتهدنا في أن نضع لبنة متواضعة

والكويتية والجزائرية وغيرها.

في بناء جزئية قانونية محددة جداً عالجاها المشرع الأردني

٢. استمد القانون المدني الأردني نص المادة (٦٩١) من

بشكل اعتوره النقص التشريعي الشديد، على أمل أن

المادة (٥٩٠) من مجلة الأحكام العدلية، ولكن من

يُستكمل هذا الجهد بجهد الآخرين الذين قد يتناولونه من

اللافت للنظر أن النص الأردني جاء مبتوراً حتى عن

زوايا أخرى تحتاج إلى الدراسة والتقويم، خصوصاً وأن

مصدره التاريخي الوارد في المجلة، يضاف إلى هذا

عقد الإيجار برمته يتسم بالحركة الدائمة، وهو من العقود

قصور المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني

التي تستعصي على الاستقرار عند النظر إلى ميزان العلاقة

عن إعطاء أي تفصيل أو إضافة بهذا الصدد.

بين المؤجر والمستأجر.

٣. تطرق القانون المدني الأردني في المادة (٦٩١) إلى حالة

وفي ختام هذا البحث نستعرض أبرز النتائج

واحدة من حالات انتقال الملكية، وهي البيع وأهم

فيه مع التوصيات التي نقترحها على المشرع متمنين أخذها

أسباب انتقال الملكية الأخرى، ولم يبين النص

بنظر الاعتبار عند إعادة النظر بهذه الجزئية القانونية

من قبل الشراح والقضاء، لأنه لم يتعرض لهذه المواضيع الأساسية التي التفتت إليها القوانين الأخرى.

٧. لاحظ الباحث الجهد الخلاق الذي بذله شراح القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين والذي غطى الكثير من النقص والخلل في القوانين الأردنية، وذلك من خلال التحليل والاستنباط والمقارنة مع القوانين الأخرى. مع أن هذا الجهد يبقى متواضعاً إن لم يعزز بنصوص قانونية كافية وواضحة لتنظيم أحكام انتقال ملكية المأجور.

٨. من الملاحظ أيضاً أن القضاء الأردني لعب دوراً مسؤولاً في سد النقص الكبير في القانون الأردني بهذا الشأن، فاجتهد في الكثير من القرارات لحل النزاعات المعروضة عليه، خصوصاً تلك الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين. من ذلك إشارته في العديد من قراراته إلى اعتبار إشعار المستأجر من قبل المالك الجديد بانتقال الملكية بمثابة علم من قبل المستأجر بانتقال الملكية يتوجب عليه معه دفع الأجرة إلى المالك الجديد. كذلك اعتماد القضاء على المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين بالنسبة لإثبات العلاقة الإيجارية في مواجهة المالك الجديد بكل وسائل الإثبات دون اشتراط وجود سند رسمي أو عادي للإيجار ثابت التاريخ وسابق على

أيضاً كيفية انتقال الملكية اختياراً أو جبراً كما فعلت القوانين الأخرى محل الدراسة.

٤. بينما اهتمت القوانين الأخرى بهذه الجزئية القانونية، وأولتها جلّ اهتمامها، بأن لم تكتف بإيراد نصوص لها في القانون المدني فقط، بل تعدت ذلك إلى تنظيم الأمر في القوانين الخاصة للإيجار أيضاً، وهو ما لاحظناه في القوانين: المصري، العراقي، الكويتي، على سبيل المثال، لم تتطرق القوانين الخاصة الأردنية التي تعنى بالإيجار كقانون المالكين والمستأجرين الأردني منذ بداية ظهوره حتى الآن لهذا الموضوع البتة.

٥. لا يشابه القانون المدني الأردني في موقفه من انتقال ملكية المأجور أي قانون آخر من حيث الاختزال والاختصار المخل، بما في ذلك نص المادة (٧٩٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي الذي يعتبر القانون المدني الأردني المصدر التاريخي الرئيس له والذي خص هذا الموضوع بفقرتين في مادة واحدة بدل الفقرة الواحدة الواردة في النص الأردني، وهذا لا يعني طبعاً كفاية هذا النص وسلامته من النقد، ولكنه يشير إلى ضعف النص الأردني.

٦. ترك المشرع الأردني إثبات العلاقة وتنظيم أحكامها بين المستأجر من جهة والمالك القديم والمالك الجديد من جهة أخرى إلى محض الاجتهاد والقياس

١. لا يمنع تأجير المال من التصرف فيه من قبل صاحبه.

ولا يعد هذا التصرف نافذاً في حق المستأجر إلا في

حالة الإذن أو الإجازة.

٢. إذا انتقلت ملكية المأجور إلى ذات المستأجر، ينتهي

عقد الإيجار باتحاد الذمة، أما إذا انتقلت إلى شخص

آخر فيحل المالك الجديد محل سلفه في الحقوق

والالتزامات تجاه المستأجر.

المادة الثانية:

١. إذا انتقلت ملكية المأجور لأي سبب من أسباب

انتقال الملكية الاختيارية أو الإجبارية، فلا يكون عقد

الإيجار نافذاً بحق من انتقلت إليه الملكية ما لم يكن

له تاريخ ثابت بموجب سند عادي أو رسمي سابق

على التصرف الذي نقل الملكية، إلا إذا قرر المالك

الجديد احترام هذا العقد.

٢. ليس لمن انتقلت إليه الملكية إجبار المستأجر على

التخلي عن الانتفاع بالمأجور، ولو لم يكن نافذاً

بحقه إلا بعد التنبيه عليه بذلك في مدد مناسبة

يحددها القانون، ما لم تقض مصلحة من انتقلت

إليه الملكية بقاء المستأجر منتفعاً بالمأجور حتى

نهاية عقد الإيجار.

المادة الثالثة:

١. إذا طالب من انتقلت إليه الملكية بالتخلي عن

المأجور، فإن عليه دفع بدلات الإيجار الموازية

تاريخ انتقال الملكية.

التوصيات

أبرز ما نراه من توصيات ومقترحات بشأن انتقال ملكية

المأجور يتجلى بالنقاط الآتية:

١. نتمنى على المشرع دراسة هذه الجزئية من القانون

المدني الذي مضى عليه (٤٠) عاماً دراسة متأنية

وواقية، تحدث التوازن بين المؤجر والمستأجر ليس

في مرحلة إبرام العقد حسب، بل عند انتقال ملكية

المأجور وما يترتب على ذلك من آثار، لا يمكن تنظيم

أحكامها بنص موجز واحد، يجعل البحث والقاضي

على حد سواء في حيرة عند التعرض لتفاصيل انتقال

ملكية المأجور.

٢. لانحيد الازدواج في معالجة انتقال ملكية المأجور، أي

وضع أحكام له في القانون المدني والقوانين الخاصة

- كما فعلت الكثير من القوانين - محل البحث، لأننا

لاحظنا مدى الاختلاف والتناقض في الأحكام الواردة

في هذين القانونين، وما تتمناه هو إتقان النصوص في

القانون المدني الأردني، إلا إذا اقتضت الضرورة ورود

استثناءات في القوانين الخاصة تخالف أحكام القانون

المدني وفي أضيق الحدود.

٣. لا بد لنا ونحن ننهي هذا البحث من اقتراح النصوص

الآتية:

المادة الأولى:

٩. للمدد الباقية من العقد، ما لم يتفق على غير ذلك. العبيدي، علي هادي. (٢٠١٧). البيع والإيجار، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
١٠. ولا يجبر المستأجر على التخلي إلا بعد تقاضي ما له من حقوق من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية أو بعد الحصول على تأمين كافي للوفاء بهذه الحقوق. الفتلوي، صاحب عبيد. (١٩٩٦). شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة (البيع والإيجار)، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
١١. مبارك، سعيد، الفتلاوي، صاحب عبيد، ملاحويش، طه. (بلا سنة نشر)، الموجز في شرح العقود المسماة (البيع، الإيجار، المقاوله)، العاتك لصناعة الكتاب، بيروت.
٢. لا يجوز للمستأجر التمسك بما عجله من أجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت من انتقلت إليه الملكية قيامه بإشعار المستأجر بانتقال الملكية، أو أن المستأجر كان يعلم أو يفترض أن يعلم بذلك، فإذا عجز عن الإثبات، فليس له إلا الرجوع على المؤجر.

القوانين:

١. قانون إيجار المباني السوداني لعام ١٩٩١، بلا دار نشر، بلا سنة نشر.
٢. القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦، نقابة المحامين الأردنية، عمان، ٢٠٠٨.
٣. مجلة الأحكام العدلية، نقابة المحامين الأردنية ١٩٩٣.
٤. المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج٢، ط٢، نقابة المحامين الأردنية، عمان، ١٩٨٥.
٥. باشا، محمد قدرى. (١٩٨٧). كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط١، الدار العربية للتوزيع والنشر، عمان.
٦. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وتعديلاته، إعداد صباح صادق جعفر، ط٤، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠٤.
٧. القانون المدني المصري، ط٦، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٦.
٨. قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، جمعية الحقوقيين الإماراتية، ١٩٨٠.
٩. المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ط٣، الفتوى والتشريع، الكويت، ١٩٩٩.
١٠. جمهورية مصر العربية، قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، ط٤، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٥.
١١. الكرياسي، علي محمد إبراهيم. (٢٠٠١). قانون إيجار العقار العراقي، الموسوعة القانونية (٢٦)، مطبعة الزمان، بغداد.
١٢. قانون إيجار العقارات الكويتي، مرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨.
١٣. القانون المدني الكويتي، الفتوى والتشريع، ط٦، الكويت، ٢٠٠٠م.
١٤. قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر بتاريخ ١٩٣٢/٣/٩، ط١، منشورات مكتبة زين الحقوقية، لبنان، ٢٠١٢.

المراجع العربية

١. أبو السعود، رمضان. (١٩٨٣). دروس في العقود المسماة، عقد الإيجار (في القانون المصري واللبناني)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت.
٢. باز، سليم رستم. (بلا سنة طبع)، شرح المجلة، ط٢، المجلد الأول، دار الكتب العلمية، بيروت.
٣. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة. (١٩٩٨). قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ط١، دار وائل للطباعة والنشر، عمان.
٤. السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (٢٠٠٩). الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
٥. السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (٢٠٠٩). الوسيط في شرح القانون المدني (٦)، المجلد الثاني، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
٦. شوشاري، صلاح الدين. (٢٠٠٢). الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ط١، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع.
٧. العامري، سعدون. (١٩٧٤). الوجيز في شرح العقود المسماة، ج١، البيع والإيجار، ط٣، مطبعة العاني، بغداد.
٨. العبودي، عباس. (٢٠١١). شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

١٥. القانون المدني الجزائري، في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، الجزائر، (٢٠٠٩-٢٠١٠).
١٦. الدستور العراقي لعام ٢٠٠٥، إعداد صباح صادق جعفر الأتباري، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٨.
١٧. الدستور الأردني مع تعديلاته، وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية، ٢٠١٢.
١٨. قانون الاستملاك الأردني رقم (١٢) لسنة ١٩٨٧، منشور في الجريدة الرسمية، العدد ٣٤٦٨ بتاريخ ١٩٨٧/٤/١.
١٩. قانون التنفيذ الأردني رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧، الجريدة الرسمية، العدد ٤٨٢١، بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٦.
٢٠. القانون المدني السوري، صادر بالمرسوم التشريعي، رقم (٨٤) بتاريخ ١٩٤٩/٥/٨ وتعديلاته، إعداد ممدوح عطري، مؤسسة النوري للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، ٢٠٠٩.
٢١. قانون إيجار العقارات البحري، ملحق الجريدة الرسمية، العدد ٣١٦٨ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٧.

القرارات القضائية:

١. منشورات مركز عدالة.

الهوامش

١. ومن القوانين التي أغفلت الإشارة إلى انتقال ملكية المأجور وأثاره القانون السوداني (قانون إيجار المباني السوداني لسنة ١٩٩١م الذي لم يشر إلا إلى صورة بيع المباني واحتياج المالك الجديد لها وأثار ذلك في المادة (٨/ثانياً/٢). بلا دار نشر أو سنة نشر.
٢. وقد تنتقل إليه لأسباب أخرى كالمقايضة أو الهبة أو الوصية، أو الشفعة في إطار الانتقال الاختياري للمأجور.
٣. نصت الفقرة الأولى من المادة (٣٥٣) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمتان)، وإذا زال سبب اتحاد الذمتين بأثر رجعي عاد الدين إلى ما كان عليه من قبل)، المادة (٣٥٤) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ - نقابة المحامين الأردنية، عمان، ٢٠٠٨.
٤. ويبدو أن للفقهاء الإسلامي رأي آخر في هذا الموضوع، فالإجارة لا تبطل ببيع العين للمستأجر، فلو استأجر داراً ثم اشتراها، بقيت الإجارة على حالها، ويكون ملكه للمنفعة في بقية المدة لسبب الإجارة لا
- تبعية العين، العامري، سعدون (١٩٧٤)، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج١ في البيع والإيجار، ط٣، مطبعة العاني، بغداد، ص٣١٢، مع ملاحظة مصادر الفقه الإسلامي التي أشار إليها. مبارك، سعيد، الفتاوى، صاحب عبيد، ملاحويش، طه، (بلا سنة طبع)، الموجز في العقود المسماة - البيع، الإيجار، المقاول، العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، ص٣٤٤.
٥. وهذه المادة مستمدة من المادة (٥٩٠) من مجلة الأحكام العدلية التي نصت "لو باع الإجر المأجور دون إذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري وإن لم يكن نافذاً في حق المستأجر حتى أنه بعد انقضاء مدة الإجارة يلزم البيع في حق المشتري وليس له الامتناع عن الاشتراء إلا أن يطلب المشتري تسليم المبيع من البائع قبل انقضاء مدة الإجارة ويفسخ القاضي البيع لعدم إمكان تسليمه وإن أجاز المستأجر البيع يكون نافذاً في حق كل منهم ولكن لا يؤخذ المأجور من يده ما لم يصل إليه مقدار ما لم يستوفه من بدل الإجارة الذي كان أعطاه نقداً ولو سلم المستأجر المأجور قبل استيفائه ذلك سقط حق حبسه". ويلاحظ أن المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني جاءت مختصرة جداً حتى بالنسبة لمصدرها التاريخي. وتعتبر المادة (٦٦٣) من كتاب مرشد الحيران مصدراً تاريخياً آخر لنص المادة (٦٩١)، حيث جاء فيها "بيع العين المأجورة يتوقف نفاذه على إجازة المستأجر فإن أجازته جاز وإن لم يجزه يبقى موقوفاً إلى أن يسقط حق المستأجر". راجع: مجلة الأحكام العدلية، نقابة المحامين الأردنية ١٩٩٣، المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج٢، ط٢، نقابة المحامين الأردنية، عمان ١٩٨٥، ص٥٨٨، باشا، محمد قدرى (١٩٨٧)، كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط١، الدار العربية للتوزيع والنشر، عمان، ص١٦١.
٦. باز، سليم رستم (بلا سنة طبع) شرح المجلة، ط٢، المجلد الأول، دار الكتب العلمية، بيروت، ص٣١٥.
٧. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وتعديلاته، إعداد صباح صادق جعفر، ط٤، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠٤.
٨. القانون المدني المصري، ط٦، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٦٦. وقد استبدلت المادة (٤٦٩) مكرر من القانون المدني جزائري كلمة "إرادياً" بكلمة "اختياراً".
٩. الصادر عن جمعية الحقوقيين الإماراتية عام ١٩٨٠، ص١٧٩.
١٠. المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ط٣، الفتوى والتشريع، الكويت، ١٩٩٩، ص٤٥٣. وقد استخدمت المادة (٦٠٧) من القانون المدني الكويتي عند تصديها

- لهذا الموضوع العبارة التالية (إذا انتقلت ملكية المأجور إلى خلف خاص) للتمييز بين انتقال الملكية إلى الخلف الخاص كالمشتري وانتقالها إلى الخلف العام كالوارث التي تنتهي عادة باتحاد الذمة.
١١. شوشاري، صلاح الدين. (٢٠٠٢). الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، ط١، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص٧٣.
١٢. وهذا ما يلاحظ على هذه القوانين ابتداءً من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وحتى القانون النافذ رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣.
١٣. جمهورية مصر العربية، ط٤، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٥، ص١١.
١٤. نصت المادة (٦٠٤) من مديني مصري: (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).
١٥. المنشور في الوقائع العراقية، العدد (٢٧١٩) بتاريخ ١٩٧٩/٦/٣٠.
١٦. الكرباسي، علي محمد إبراهيم. (٢٠٠١). الموسوعة القانونية (٢٦)، قانون إيجار العقار، مطبعة الزمان، بغداد، ص١٠. ولم يكتف قانون إيجار العقار العراقي بذلك بل نظم موضوع انتقال الملكية جبراً في إحدى صوره في المادة (١٥) منه كما سيأتي في المطلب التالي من هذا المبحث. ويبدو من قرارات محكمة التمييز الأردنية بأنها أقرت مبدأ ضرورة قيام المالك الجديد للعقار بإشعار المستأجر من خلال الكاتب العدل بأن ملكية المأجور قد آلت إليه حتى يقوم المستأجر بدفع الأجرة له، فقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٢٠٠٧/١٦٦ (هيئة خماسية) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٩ ما يلي: (جرى الاجتهاد القضائي في العديد من القرارات الصادرة عن محكمة التمييز إلى أن المطالبة بأجرة المأجور هي للعائد المؤجر الذي أبرم عقد الإجارة مع المستأجر للعقار بصرف النظر عن كونه مالكا لأن الأجر المسمى من العقد هو من حقوق العقد، وحقوق العقد تعود على العاقدين أي إلى المؤجر وخلفه العام عملاً بنص المادة (٢٠٦) من القانون المدني وأنه يتوجب على المالك الجديد للعقار إشعار المستأجر عدلياً بأن ملكية المأجور آلت إليه حتى يقوم بدفعها له. وجاء في قرار آخر لمحكمة التمييز الأردنية: (حيث أن المدعي كصاحب مصلحة في تقاضي بدل الإجارة بعد أن انتقلت ملكية الشقة المأجورة إليه قد سعى إلى المستأجر وأذره بموجب الإنذارين العدليين بانتقال ملكية المأجور إليه فقد كان على المدعي عليه إذا لم يقتنع بصحة ما ورد في الإنذارين أن يتحقق من ذلك بنفسه من دائرة الأراضي المختصة، وحيث أنه لم
- يفعل ذلك فهو مقصر في حق نفسه والمقصر أولى بالخسارة، رقم القرار ١٩٩٩/٣٣٧٠ (هيئة خماسية) بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٣٠ منشور على ص١٣٨ من المجلة القضائية رقم (٥) بتاريخ ٢٠٠٠/١/١، منشورات مركز عدالة.
١٧. مرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨.
١٨. القانون المدني الكويتي، الفتوى والتشريع، ط٦، الكويت، ٢٠٠٠م.
١٩. لاحظ المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، المرجع السابق، ص٤٥٣.
٢٠. قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر بتاريخ ١٩٣٢/٣/٩، ط١، منشورات مكتبة زين الحقوقية، لبنان، ٢٠١٢، القانون المدني الجزائري، في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، الجزائر، ٢٠٠٩-٢٠١٠.
٢١. المادة (٢٣) من الدستور العراقي لعام ٢٠٠٥، إعداد صباح صادق جعفر الأنباري، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٨، المادة (١١) من الدستور الأردني المعدل، ووزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية، ٢٠١٢، المادة (١٠٢٠) من القانون المدني الأردني.
٢٢. المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (٣٤٦٨) بتاريخ ١٩٨٧/٤/١، ص٦٥٥.
٢٣. المادة (٥٨) من قانون التنفيذ الأردني رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (٤٨٢١) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٦، ص٢٢٦٢.
٢٤. ومن حالات بيع المأجور جبراً بواسطة القضاء أو بواسطة أية جهة مختصة أخرى ما ورد في المادة (١٥) من قانون إيجار العقار العراقي لعام ١٩٧٩ المعدل والتي لا تجبر المالك أو الشريك الذي يشغل العقار على تخليته إذا رغب في الاستمرار بشغله بصفة مستأجر وفق أحكام القانوني ما لم يكن شريكاً في العقار المشغول وطلب إزالة شيوعه، إلا إذا وافق المالك الجديد على استمرار إشغاله للعقار بصفة مستأجر. وتتولى المحكمة أو الجهة التي تقوم بالبيع تبليغ الشاغل قبل (١٥) يوماً في الأقل من تاريخ الإعلان عن البيع لإبداء رغبته في شغل العقار خلالها. صاحب الفتاوى، شرح القانون المدني الأردني - العقود المسماة (البيع والإيجار)، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٦، ص٣٢٩.
٢٥. وهذه المهلة يعينها العرف المحلي حسب ما أشارت إليه المادة (٥٩٢) موجبات وعقود لبناني.
٢٦. وبموجب المادة (٥٥٥) موجبات وعقود لبناني (يلزم المؤجر بحكم القانون أن يضمن للمستأجر ما ينال المأجور كله أو بعض من التعرض والاستحقاق الناشئين عن دعوى تختص بالملكية أو بحق عيني على المأجور، وإن الأحكام المختصة بنزع يد

- المشتري بسبب الاستحقاق تطبق مبدئياً على نزع يد المستأجر). قارن المادة (٦٨٥) من القانون المدني الأردني.
٢٧. ومثل ذلك فعله المشرع الإماراتي في المادة (٧٩٥) من قانون المعاملات المدنية لأنه اعتمد على مصدره التاريخ القانوني المدني الأردني.
٢٨. رقم (٣٠) لسنة ١٩٥٢ المعدل المنشور في الجريدة الرسمية، العدد ١١٠٨ بتاريخ ١٧/٥/١٩٥٢.
٢٩. من هذا الرأي: عباس العبودي. (٢٠١١). شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص٣١١.
٣٠. وكانت المادة (٤٧٤/٣٨٩) مدني مصري قديم تنص (يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً). عبد الرزاق أحمد السنهوري الثاني، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص١٠٥٣. ويأتي نص الفقرة الأولى من المادة (٧٨٦) مدني عراقي مطابقاً للنص المصري ومثله نص الفقرة الأولى من المادة (٥٧١) من القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٤) بتاريخ ١٩٤٩/٥/١٨ وتعديلاته، إعداد ممدوح عطري (٢٠٠٩)، مؤسسة النوري للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق.
٣١. ويلاحظ بأن القانون اللبناني استخدم عبارة (ذو تاريخ صحيح)، أي يجب أن يكون هذا التاريخ غير مزور وغير صوري ولا يتضمن أي تواطؤ أو غش بين المالك السابق والمستأجر، ولا شك بأن عبء إثبات هذه الأمور يقع على عاتق من انتقلت إليه الملكية، وهو يستطيع إثبات ذلك بكل الوسائل لأنه يثبت وقائع مادية.
٣٢. وهذا النص جاء متأثراً أيضاً بالفقه الحنفي ونص المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني، بالإضافة إلى إشارته إلى سبب آخر لنفاذ عقد الإيجار بحق من انتقلت إليه الملكية وهو علمه بوجود عقد إيجار مع المالك السابق. ووفقاً لهذا النص يستوي أن يكون المأجور الذي انتقلت ملكيته عقاراً أو منقولاً. كذلك لا عبرة في هذا النص للسبب الذي تنتقل به ملكية المأجور. المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، المرجع السابق، ص٤٥٣.
٣٣. تمييز حقوق (٩٥/٧١٣)، هيئة عامة، ١٩٩٥، ص٣٤١٣، أشار إليه صلاح الدين شوشاري، المرجع السابق، ص٧٤.
٣٤. قرار محكمة التمييز الأردنية، حقوق رقم ١٩٨٠/٣٤٠ (هيئة عامة) بتاريخ ١٩٨٠/١١/١٨، منشورات مركز عدالة.
٣٥. وهي الأدلة الكتابية والشهادة والقرائن والإقرار واليمين والمعينة والخبرة.
٣٦. أبو السعود، رمضان (١٩٨٣)، دروس في العقود المسماة، عقد الإيجار (في القانون المصري واللبناني)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ص١٣٥-١٣٦.
٣٧. راجع نص المادتين (١٤، ١٥) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.
٣٨. المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، المرجع السابق، ص٤٥٢. ويشابه هذا الاتجاه ما ورد في قانون إيجار العقارات البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤ في المادة (٣٢) منه، وبموجها يسري عقد الإيجار القائم في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق ما لم يثبت صوريته أو بطلانه. ولا يجوز للمالك الجديد المطالبة بزيادة الأجرة أو إنهاء عقد الإيجار إلا وفقاً للقانون. صدر قانون إيجار العقارات البحريني في ملحق الجريدة الرسمية العدد (٣١٦٨) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٧.
٣٩. المرجع السابق، ص١٢٤.
٤٠. لاحظ هذا الخلط لدى بعض الأساتذة الأفاضل: العبيدي، علي هادي (٢٠١٧)، البيع والإيجار، ط١١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص٢٦٣، عباس العبودي، المرجع السابق، ص٣١٠ هامش رقم (٤). وقد جاء نص الفقرة الأولى من المادة (٧٩٥) من قانون المعاملات الإماراتي مطابقاً لنص المادة (٦٩١) مدني أردني فيما يتعلق بآثار انتقال الملكية بين المؤجر (البائع) والمالك الجديد (المشتري) لانتهاهما من نفس المنبع.
٤١. السنهوري، عبد الرزاق أحمد (٢٠٠٩) الوسيط في شرح القانون المدني (٦)، المجلد الأول، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص٨١٤-٨١٥.
٤٢. وقد جسدت المادة (٦٠٩) من القانون المدني الكويتي هذه الحلول بنص واضح جاء فيه (إذا نفذ الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما يرتبه عقد الإيجار من حقوق والتزامات). راجع أيضاً: السنهوري، الوسيط (٦)، المجلد الأول، المرجع السابق، ص٨٣٥-٨٣٧، المواد (١٥٣، ١٥٤، ١٥٦) من القانون المدني الأردني.
٤٣. تمييز حقوق ٨٣/٨٩، ص٨١٦ سنة ١٩٨٣، أشار إليه: الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة (١٩٩٨)، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ط١، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ص١٢٨.
٤٤. وهو ما ذكرته فعلاً المادة (٧٨٨) مدني عراقي في شرطها الأخير والمادة ١/٤ من قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل والمادة (٦٠٩)

- مدني كويتي.
٤٥. السنهوري، الوسيط (٦)، المجلد الأول، المرجع السابق، ص٨٣٨-٨٣٩، ص ٨٣٤ هامش رقم (١٣).
٤٦. كالمادة (٥٦٣) مدني مصري، المادة (٧٤١) مدني عراقي، المادة (٥٦٧) مدني كويتي.
٤٧. المواد: ٢/٦٠٥ مدني مصري، ٢/٧٨٧ مدني عراقي، ٦٠٨ مدني كويتي.
٤٨. المواد: ٦٠٦ مدني مصري، ٢/٧٨٨ مدني عراقي، ٢/٦٠٩ مدني كويتي، ٤٦٩ مكرر (٤) مدني جزائري، المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، المرجع السابق، ص٤٥٤.
٤٩. محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ١٩٩٩/٣٣٧٠ (هيئة خماسية) بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٣٠ المشار إليه سابقاً.
٥٠. قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (٢٠١٢/٥٦٨)، هيئة خماسية، بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٠، منشورات مركز عدالة.
٥١. لاحظ بهذا المعنى: قرار محكمة التمييز الأردنية، حقوق ٨٠/٣٤٠، ص٧٦٦، سنة ١٩٨١، أشار إليه: عبد الرحمن الحلالشة، المرجع السابق، ص١٣٠.

