

الفصل الرابع

انتقال ملكية المأجور

قد تنتقل ملكية المأجور الى الغير وهذا ما جاء به القانون المدني وقانون ايجار العقار توضحها في المبحثين الاتيين :

المبحث الاول

انتقال ملكية المأجور في القانون المدني

سؤال؟

إذا باع المؤجر المأجور لشخص آخر، فهل يحق للمشتري فسخ عقد الإيجار وتخليه المستأجر من المأجور رغمًا عنه؟ أي ما مدى نفاذ عقد الإيجار بحق المالك الجديد عند قيام المؤجر ببيعه؟

جواب :

فرقت المادة ٧٨٦ بين حالتين :

الحالة الاولى :نفاذ عقد الإيجار

ينفذ عقد الإيجار بحق المالك الجديد اذا كان الإيجار ثابت التاريخ بسند سابق للتصرف بالمأجور وانتقال ملكيته وهنا يحل المالك الجديد محل المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن الإيجار

وينطبق نفس الحكم اذا لم يكن ثابت التاريخ ولكن المالك الجديد تمسك به

الحالة الثانية :عدم نفاذ الإيجار

لا ينفذ الإيجار في حالتين:

١. اذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ بسند..
 ٢. اذا كان الإيجار ثابت التاريخ ولكن تاريخه لاحق على التصرف الناقل للملكية
- وهنا يستطيع المالك الجديد المطالبة بفسخ الإيجار والتخلى بعد تنبيه المستأجر مع مراعاة الضمانات الآتية :

١. للمستأجر البقاء في المأجور حتى انتهاء مواعيد التنبيه بالإخلاء او بانقضاء مدة الإيجار واي المدتين اقرب..
٢. للمستأجر الحق في التعويض عن الضرر نتيجة انتهاء الإيجار قبل اوانه.
٣. للمستأجر الحق في حبس المأجور لحين استلام التعويض.

سؤال ؟؟

ما المقصود بالسند ثابت التاريخ؟

جواب :

السند نوعان:

اما سندا رسميا وهو السند الي يصدر عن موظف عام او مكلف بخدمة عامة طبقا للاوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه يثبت فيه ما تم على يديه او بحضور ذوي الشأن وهو ثابت التاريخ لان البيانات التي ثبتت تولى تنظيمها موظف رسمي .

اما النوع الاخر فهو السند العادي والذي يفتقد الى الرسمية وهو كل كتابة موقعة تدل على انصراف ارادة الموقع على التصرف دون تدخل موظف عام فيه وهو لا يكون ثابت التاريخ بالنسبة للغير الا في الحالات التي نصت عليها المادة ٢٦ من قانون الاثبات وهي:

١. من يوم ان يصادق عليه من الكاتب العدل.
٢. من يوم ان يثبت مضمونه في ورقة اخرى ثابتة التاريخ.
٣. من يوم ان يؤشر عليه قاضي او موظف عام مختص.
٤. من يوم وفاة احد من لهم على السند اثر معترف به من خط او امضاء او ختم او بصمة ابهام او يوم يصبح مستحيلا على هؤلاء ان يكتب او يبصم لعلة في جسمه وبوجه عام من يوم وقوع اي حادث اخر يكون قاطعا في دلالته في ان السند قد صدر قبل وقوعه.

المبحث الثاني

انتقال المايجور في قانون ايجار العقار

نصت م(١٤) من هذا القانون بقولها :

١_ يحل المالك الجديد للعقار محل سلفة المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب القانون .

٢_ علي المالك الجديد أن يخطر المستأجر بإسمه ويرفق بالإخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضاً مراجعة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال (٣٠) يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر

يتضح من النص أعلاه ان المالك الجديد يحل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات ولكن القانون اوجب عليه القيام بمايلي:

١. اخطار المستأجر بانتقال المايجور اليه بواسطة الكاتب العدل خلال ٣٠ يوم من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه.

٢. ارفاق وثيقة التسجيل العقاري أي سند ملكية العقار الصادرة عن التسجيل العقاري تؤيد نقل الملكية له مع الاخطار

ولايجوز للمالك طلب التخلية الا بعد مرور شهر من تاريخ الاخطار

اثر الامتداد القانوني في البيع الجبري

يكون أثر الامتداد القانوني في البيع الجبري طبقا للمادة ١٥ من قانون ايجار العقار انه لا يجبر المالك الجديد والشريك على التخلية اذا اراد البقاء فيه بصفة مستأجر وتتولى المحكمة تبليغ الشاغل قبل خمسة عشر يوم من تاريخ الاعلان عن البيع لإبداء رغبته في شغل العقار واذا لم يكن الشاغل بعقد ثابت التاريخ فيصار الى تقدير الاجرة في تاريخ التقدير.

انتهى