



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المستقبل
كلية القانون

الايجار من الباطن

بحث مقدم الى كلية القانون – جامعة المستقبل
وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

إعداد الطالب

عباس علاوي حسين عبود

الإشراف

م.م منى محمد كاظم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ)

صدق الله العلي العظيم

المجادلة (11)

إِهْدَاء

إلى من لا يضاهيهما أحد في الكون، إلى من أمرنا الله ببرّهما، إلى من
بذلا الكثير، وقدّما ما لا يمكن أن يرد، إليكما تلك الكلمات أُمّي وأبي
الغاليان، أهدي لكما هذا البحث، فقد كنتما خير داعم لي طوال مسيرتي

الدراسية.

شكرتكم

الحمد لله رب العالمين، الذي بفضلته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وإمام المرسلين، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد،

فلا يسعني إلا أن أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة الفاضلة (منى محمد كاظم) التي تكرّمت مشكورةً بالإشراف على هذا البحث، وسخرت خبرتها وعلمها لتوجيهي بكل دقة وإخلاص. فما كان لهذا البحث ان يتم لولا توجيهها الحكيم، وعنايتها الفائقة، وصبرها على متابعة التفاصيل بدقة حتى اكتماله على هذه الصورة.

فجزاها الله عنا خير الجزاء، وجعل جهودها في ميزان حسناتها، ولها مني كلُّ تقدير واحترام، ودعوات صادقة بأن يبارك الله في علمها وعملها.

جدول المحتويات

ج.....	الملخص
1.....	المقدمة
1.....	هدف البحث
2.....	مشكلة البحث
2.....	منهج البحث
2.....	خطة البحث
3.....	المبحث الأول : مفهوم الايجار من الباطن
4.....	المطلب الأول : تعريف الإيجار من الباطن وتمييزه عن التنازل عن الإيجا
8.....	المطلب الثاني : النطاق الذي يجوز فيها الايجار من الباطن
10.....	المطلب الثالث : خصائص الايجار من الباطن
12.....	المبحث الثاني : الآثار المترتبة على الايجار من الباطن
13.....	المطلب الأول : علاقة المستأجر الاصلي بالمؤجر
14.....	المطلب الثاني : علاقة المستأجر الاصلي بالمستأجر من الباطن
16.....	المطلب الثالث : علاقة المؤجر الاصلي بالمستأجر من الباطن
17.....	الخاتمة والاستنتاجات
18.....	المصادر

المخلص:

الإيجار من الباطن هو نظام قانوني يتيح للمستأجر الأصلي نقل حق الانتفاع بالعمارة أو جزء منه إلى مستأجر آخر يُعرف بالمستأجر من الباطن، وفقاً لشروط عقد الإيجار الأصلي وبموافقة المالك في معظم الحالات.

يتميز هذا النوع من الإيجار بكونه علاقة تعاقدية مستقلة لكنها مشتقة من العقد الأساسي بين المالك والمستأجر الأصلي، حيث تظل العلاقة القانونية المباشرة قائمة بين المالك والمستأجر الأصلي فقط.

تتناول دراسة الإيجار من الباطن الجوانب القانونية التي تنظمه، مثل ضرورة الحصول على موافقة المالك، والالتزام بشروط العقد الأساسي، وأثر الإيجار من الباطن على العلاقة بين الأطراف الثلاثة.

كما تسلط الضوء على الآثار القانونية التي تنشأ عنه، بما في ذلك مسؤولية المستأجر الأصلي أمام المالك وحماية حقوق المالك في حال مخالفة شروط العقد.

تكتسب دراسة الإيجار من الباطن أهمية خاصة في ضوء استخدامه كوسيلة مرنة لاستغلال العقارات السكنية أو التجارية، حيث يُسهم في تخفيف الأعباء المالية على المستأجر الأصلي ويمنح المستأجرين من الباطن فرصاً للحصول على عقارات بشروط ميسرة. ومع ذلك، فإن هذا النظام قد يؤدي إلى تعقيد العلاقات القانونية بين الأطراف، مما يتطلب وضوحاً في العقود والتزاماً بالقوانين لتجنب النزاعات المحتملة.

المقدمة:

من المعروف أن المجتمع البشري في مراحل مبكرة من تطوره لم يكن يعرف مفهوم عقد الإيجار. في تلك العصور كانت التركيبة الاجتماعية تتكون بشكل رئيسي من طبقتين رئيسيتين:

طبقة الأسياد، الذين يمتلكون السلطة والموارد وطبقة العبيد الذين كانوا يعملون تحت وطأة الاستعباد. في هذا السياق كان العبد يعيش مع سيده في منزله مما جعله غير مضطر للبحث عن سكن مستقل أو توفير احتياجات سكنية خاصة به.

ومع مرور الوقت شهد المجتمع تحولات وتطورات جذرية أدت إلى ظهور طبقة جديدة تُعرف بالطبقة المتوسطة. هذه الطبقة المتوسطة التي نمت نتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، ساهمت بشكل كبير في نشوء عقد الإيجار. يعتبر هذا العقد إحدى النتائج المباشرة لهذه التحولات الاجتماعية حيث أصبح هناك أفراد يحتاجون إلى سكن خاص بهم، ولكنهم لا يمتلكون القدرة المالية على تملك ممتلكات خاصة.

يُعتبر عقد الإيجار من العقود التي نشأت بعد ظهور عقود المقايضة والبيع. يعود السبب في ذلك إلى أن وجود هذا العقد يتطلب وجود طبقة من الأفراد الذين يحتاجون إلى سكن لكن لا يمكنهم تملكه، وفي هذا السياق يلعب عقد الإيجار دوراً اقتصادياً واجتماعياً بالغ الأهمية فهو يفصل بين حق الملكية وحق المنفعة مما يسمح باستخدام الموارد بشكل أكثر فعالية وكفاءة.

من خلال هذا العقد يكتسب المستأجر حق استعمال الشيء والتمتع به بينما يحتفظ المؤجر بحقوقه في الثمار الناتجة عن هذا الشيء. تعتبر هذه العلاقة التعاقدية المعروفة بالعلاقة الإيجارية واحدة من أهم العلاقات الاجتماعية والاقتصادية في أي مجتمع بشري فهي تلبي احتياجات الأفراد وتساهم في تحسين مستوى معيشتهم مما يجعلها علاقة لا غنى عنها في الحياة اليومية للناس.

هدف البحث:

يتمثل الهدف الأساسي من هذا البحث في استكشاف وتحديد الحلول المناسبة للمشاكل التي قد تنشأ نتيجة لعقد الإيجار من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار، وذلك في إطار القوانين المدنية المعمول بها. حيث يسعى البحث إلى تحليل الجوانب القانونية المتعلقة بهذه الموضوعات مع التركيز على رؤية المشرع وتوجهاته فيما يخص تنظيم هذه العقود.

مشكلة البحث:

1. ما هو الايجار من الباطن؟ ما وجه الاختلاف بين الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار؟
2. ماهي الآثار المترتبة على الايجار من الباطن؟
3. ماهي العلاقات بين المستأجر الأصلي والمؤجر؟
4. ماهي العلاقة بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن؟
5. ماهي علاقة المؤجر الاصلي والمستأجر من الباطن؟

منهج البحث:

اتبعت في كتابة هذا البحث المنهج الوصفي ، التحليلي ، وكذلك بالاستعانة بأراء الفقهاء في المواضيع التي يتناولها القانون .

خطة البحث:

سوف نقوم بتقسيم هذا البحث في مبحثين وكالاتي:

المبحث الأول: مفهوم الايجار من الباطن.

المطلب الأول : تعريف الإيجار من الباطن وتمييزه عن التنازل عن الايجار.

المطلب الثاني: النطاق الذي يجوز فيها الايجار من الباطن .

المطلب الثالث: خصائص الايجار من الباطن

المبحث الثاني : الآثار المترتبة على الايجار من الباطن .

المطلب الأول: علاقة المستأجر الاصلي بالمؤجر.

المطلب الثاني: علاقة المستأجر الاصلي بالمستأجر من الباطن.

المطلب الثالث: علاقة المؤجر الاصلي بالمستأجر من الباطن.

المبحث الأول مفهوم الايجار من الباطن

يمكن العثور على عقد الإيجار من الباطن في مختلف مجالات الحياة الاجتماعية، حيث يلبي إيجار العقارات الحاجة الأساسية للسكن، ويتيح للمؤجر جذب المستأجرين. كما يمكن المزارع من الاستفادة من الأرض، التي تُعدّ أساس نشاطه الزراعي⁽¹⁾.

ويمكن فهم عقد الإيجار من الباطن على أنه تأجير للحق في الانتفاع بالعقار المؤجر، أو جزء من هذا الحق. يقوم المستأجر بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل ثمن يتفق عليه مع المستأجر من الباطن.

في هذا النوع من الإيجار، يتعاقد المستأجر الأصلي مع شخص آخر، هو المستأجر من الباطن، لِيُنشئ علاقة قانونية جديدة موازية للعلاقة القانونية الأصلية التي تربطه بالمؤجر. تظل العلاقة الإيجارية الأصلية قائمة ولا تختلط أو تندمج مع العلاقة الجديدة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

لذلك، لا ينشئ الإيجار من الباطن علاقة مباشرة أو متقابلة مع المؤجر، كما هو الحال في حالة التنازل عن الإيجار، حيث يتم تغيير العلاقة بين المستأجر والمستأجر الجديد دون التأثير على العلاقة الأصلية مع المؤجر⁽²⁾. وتأخذ هذه العملية كما في المثال التالي:

المؤجر (أ) والمستأجر (ب) بينهما عقد الايجار الأول.

المستأجر (ب) والمستأجر من الباطن (ج) بينهما عقد الايجار الثاني.

ومن هذا المثال التوضيحي نجد انه ليس هناك نتيجة للتعاقد من الباطن، اية علاقة مباشرة بين (أ) المؤجر (ج) المستأجر من الباطن. كما ان (ب) المستأجر يبقى مسؤولاً في مواجهة (أ) المؤجر طبقاً للعلاقة الاصلية وبالتالي مشكلة براءة ذمة المستأجر (ب) من التزاماته قبل (أ) ليست محل اي تساؤل، حيث انه لا علاقة بين (أ) و (ج). فاذا كان هناك اعفاء للمستأجر (ب) من التزاماته فإنه لا بد وان يقبل المؤجر أن يكون المستأجر من الباطن الاصيلي (ب) ، وهذا يعني اما تجديد للالتزام بتغيير شخص المدين او تنازل عن الايجار وليس تعاقد من الباطن⁽³⁾. وسنتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الإيجار من الباطن وتمييزه عن التنازل عن الايجار.

المطلب الثاني: النطاق الذي يجوز فيها الايجار من الباطن.

المطلب الثالث: خصائص الايجار من الباطن

1- د. نبيل ابراهيم سعد - العقود المسماة - الجزء الثاني - الطبعة الأولى - دار النهضة العربية - بيروت - لبنان - ١٩٩٨ - ص ٢١٣.

2- د. جواد كاظم جواد سميسم - التوازن القانوني - في العلاقات الإيجارية (دراسة تحليلية مقارنة) - الطبعة الأولى - منشورات زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - ٢٠١١ - ص 6.

3- د نبيل إبراهيم سعد - مصدر سابق - ص 214.

المطلب الاول

تعريف الإيجار من الباطن وتمييزه عن التنازل عن الإيجار

الإيجار من الباطن هو تمكين شخص وهو المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجر مدة معينة مقابل أجر محدد. وبالتالي فإنه يوجد عقدان للإيجار، الأول بين المؤجر والمستأجر الأصلي، والثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، فالتأجير من الباطن يكون بإبرام عقد إيجار جديد بين المستأجر والمستأجر من الباطن، يحدد حقوق كل منهما والتزاماته (على غرار عقد الإيجار الأصلي الذي يقوم بين المؤجر والمستأجر منه) فيتحقق به وجود عقدي إيجار⁽¹⁾.

ويقع أيضاً الإيجار من الباطن عندما يؤجر المستأجر حقه في الإيجار الى شخص ما فيكون بذلك مستأجراً تجاه المؤجر له ومؤجراً تجاه المستأجر منه، وبالتالي يوجد عقدان للإيجار الأول منهما هو الذي أبرم بين المؤجر الأول والمستأجر الأول، والثاني أبرم بين المستأجر الأول (المؤجر الثاني والمستأجر الثاني). والأصل الذي اقره القانون المدني العراقي بخصوص الإيجار من الباطن هو انه يجوز لكل مستأجر ان يؤجر حقه اي ان يبرم عقد إيجار من الباطن طالما لا يوجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر الأول يمنع الأخير من الإيجار من الباطن ويسمى هذا الشرط.

(بالشرط المانع) او لا يوجد عرف يقضي بعدم جواز قيام المستأجر بإيجار حقه ويستطيع المستأجر أن يؤجر حقه سواء كان المأجور منقولاً ام كان عقاراً، كما يجوز له ذلك الإيجار سواء كان قد قبض المأجور من المؤجر ام لم يقبضه حيث لا أثر للقبض من عدمه على عقد الإيجار. ويحق للمستأجر أن يؤجر المأجور من الباطن لمدة اقل من مدة عقد إيجاره كما ويحق له الإيجار للمدة التي يكون فيها عقد إيجاره قائماً ويجوز للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او ان يؤجر قسماً منه فان الإيجار في الحالتين جائز ويكون إيجاراً من الباطن⁽²⁾.

وقد نصت على ما تقدم الفقرة (1) من المادة (775) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ بقولها (للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه، بعد قبضه أو قبله، في العقار وفي المنقول. وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الإيجار، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره)⁽³⁾.

1 . د راقية عبد الجبار علي - عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل (دراسة مقارنة) - مكتبة السيسبان - بغداد - العراق - ٢٠١٤ - ص ١٦٢.

2 . كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الإيجار - جزء ثاني - مطبعة اوفيس الوسام - بغداد - العراق - ١٩٧٦ - ص ٤٠١.

3 . القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

لو فرضنا ان المأجور دار وقام المستأجر الاصيلي بتأجير الدار الى مستأجر من الباطن او تنازل عنه للغير سواء لعائلة واحده او لعوائل عديدة على شكل غرف ولكن المستأجر الاصيلي بدلاً من ان يخرج من الدار بقي شاغلا لجزء من الدار في غرفة واحدة او اكثر ففي هذه الحالة يجوز له البقاء في هذا الجزء باعتباره مستأجر باجره تقدر وفق احكام قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩(1).

وينظم عقد ايجار جديد مع المالك باعتباره مستأجر الجزء من المأجور أما المستأجرون من الباطن فيحل المالك محل المستأجر الاصيلي في العقود التي ابرمها هذا معهم. اما التنازل عن الايجار هو اتفاق يُراد به نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الايجار الى المتنازل له فالتنازل له عن الايجار ، هو تصرف المستأجر في حقه حيث ينقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد الى المتنازل اليه بمعنى ان العقد الاصيلي يظل قائما مع تغير احد اطرافه وهو المستأجر الاصيلي ، حيث تنتهي علاقته بالمؤجر ، ويحل محله الشخص الذي تم التنازل لمصلحته . وبعبارة اخرى فان المتنازل اليه يحل محل المستأجر الاصيلي في العقد، حيث يحيل المستأجر الاصيلي حقوقه والتزاماته الى المتنازل اليه اي ان التنازل يؤدي الى حواله حقوق وحواله ديون في نفس الوقت. والنزول عن الايجار قد يكون كلياً أو جزئياً ، فهو اتفاق رضائي يكفي التراضي لانعقاده دون الحاجة الى شكل خاص ، حيث يتم بتبادل المتنازل و المتنازل له التعبير عن ارادتين متطابقتين بقصد نقل حقوق والتزامات الاول الى الثاني(2).

وقد يتم النزول بدون مقابل يلتزم المتنازل اليه بدفعه. وقد يتم التنازل عن الايجار بشكل ضمني يشترك من ظروف التعاقد بالاتفاق على دفع المقابل دفعة واحدة من قبل المتنازل له قد بدل على التنازل عن الايجار من قبل المستأجر(3).

ولتمييز الايجار من الباطن عن التنازل عن الايجار هناك عدة فروق من اهمها:

أولاً : التنازل عن الايجار هو تنازل عن حقوق المستأجر والتزاماته ، ومن ثم فهو يتضمن حواله حقوق وحواله ديون، لذا يخضع لأحكام الحوالة من حيث إجراءات النفاذ، فلا يكون نافذاً في حق المؤجر الا اذا قبله او علم به ، ولا ينفذ في حق الغير الا من التاريخ الثابت للإعلان أو القبول، وقبول المؤجر للحوالة أمر مفترض، ومن ثم لا حاجة لإقراره مالم يكن قد أشترط عدم جواز التنازل عن الايجار .
اما الايجار من الباطن فهو عقد ايجار يخضع الأحكام الايجار ولا يلزم النفاذ في حق المؤجر أن يقبله او يعلم به او ان يكون ثابت التاريخ.

1 . قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ .

2 . حسن عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار - الطبعة الأولى - ١٩٨٣ - ص 60-61.

3 - د. راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص 163.

ثانياً : في التنازل عن الايجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل عن الايجار ، اما في الايجار من الباطن فقد تختلف شروط الايجار فيما بين المؤجر والمستأجر عنها فيما بين المستأجر والمتنازل من الباطن .

ثالثاً : في التنازل عن الايجار عندما يتصرف المستأجر في حقه فيجب ان تتوفر فيه أهلية التصرف اما في الايجار من الباطن فانه يقوم بعمل من اعمال الادارة فيكتفي فيه اهلية الادارة

رابعاً : يتمتع المستأجر المتنازل عن حقه بامتياز البائع اذا كان التنازل بمقابل ولا يتمتع به اذا كان بدون مقابل في حين يتمتع المستأجر الذي يؤجر حقه بامتياز المؤجر ، ولا يتمتع المستأجر الذي يعبر حقه بأي امتياز .

خامساً : في التنازل عن الايجار تكون العلاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له ، فيكون للمؤجر مطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة على الايجار ، ويكون للمتنازل له ذات الحقوق التي تكون للمستأجر الاصيلي في مواجهة المؤجر ، أما في الايجار من الباطن ، فلا توجد كقاعدة عامة . علاقة مباشرة بين المؤجر الاصيلي والمستأجر من الباطن وليس لاحدهما الرجوع على الآخر الا فيما يتعلق بالأجرة فقط⁽¹⁾.

سادساً : في الايجار من الباطن يستطيع المستأجر من الباطن ان يطالب المستأجر الاصيلي بأن يسلمه الشيء المؤجر في حالة جيدة من الاعداد ، فالعقد هنا أيجار ، اما في حالة التنازل عن الايجار ، فللمتنازل له باعتباره مشترياً لحق الإجارة ولا يستطيع ان يطالب بتسليم الشيء الا بالحالة التي يوجد عليها⁽²⁾.

سابعاً : في التنازل عن الايجار لا يستطيع المتنازل له - اثناء الإجارة - ان يطالب المستأجر المتنازل بأجراء الترميمات الضرورية بالعين ، بينما يستطيع المستأجر من الباطن ذلك في مواجهه المستأجر الاصيلي .

ثامناً : في علاقة المستأجر من الباطن بالمستأجر الاصيلي ، يحق للمستأجر من الباطن طلب انقاص الأجرة او اسقاطها في حالة هلاك الزرع كله او بعضه قبل حصاده بسبب قوة قاهرة او امتنع عليه تهيئة الأرض للزراعة او من بذرها او هلاك البذر كله او اكثره بسبب قوة قاهرة بينما لا يستطيع المتنازل له ان يطالب المستأجر المتنازل بشيء من هذا واذا كان ذلك صحيحاً في علاقة المتنازل له بالمستأجر المحيل فهو غير صحيح في علاقته بالمؤجر المحال عليه .

1 - د. راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٦٤ .
2 - د. رمضان ابو السعود - العقود المسماة (عقد الايجار الاحكام العامة) - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية مصر - ١٩٩٩ - ص ٤٠٨ .

تاسعاً : يثبت التنازل عن الايجار طبقاً للقواعد العامة ، اما الايجار من الباطن فلا يجوز اثباته الا طبقاً لقواعد خاصه اذا كان المراد اثبات الايجار من الباطن فيما بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن ، اما اذا اريد هذا الاثبات من قبل المستأجر الاصلي الممنوع من تلك المكنة حتى يتمكن المؤجر من طلب فسخ الايجار فان هذا الاثبات يتم بكافة الطرق فالمؤجر هنا غير و لا يتفقد بالاثبات الكتابي للعقد.

عاشراً : يستطيع المستأجر الاصلي تأجير العين من الباطن للمؤجر ذاته ولكن لا يستطيع ان يتنازل له عنها ، فاذا حدث مثل هذا التنازل أُعتبر هذا تقابلاً عن الايجار الاصلي⁽¹⁾.

يتضح مما تقدم أعلاه أهمية تكييف تصرف المستأجر بأنه تنازل عن الايجار او بأنه ايجار من الباطن غير ان الملاحظ ان المتعاقدين كثيراً ما يخلطون بين التصرفين فيطلقون أحدهما على الآخر ولهذا يتعين على المحكمة ان تحترس من التعويل على التسمية التي استعمالها المتعاقدان في اتفاقهما وان تنفذ من خلالها ومن مجموع عبارات العقد والظروف الى الغرض الذي قصدت الارادة المشتركة للمتعاقدين تحقيقه وهناك من المسائل ما تستطيع المحكمة الاستدلال بها على قصد المتعاقدين، فاذا اشترط دفع ثمن اجمالي مقابل الانتفاع بالمأجور الى الغير عن كل الباقي من مدة الايجار فالراجح ان نية الطرفين قد انصرفت الى النزول عن الايجار. اما اذا اشترط دفع الثمن على اقساط دورية فالراجح ان اتفاق الطرفين هو تأجير من الباطن.

وكذلك اذا اقتصر التصرف على تخويل المتصرف اليه بالانتفاع بجزء بسيط من المأجور فإن احتمال التأجير من الباطن يكون اقرب الى التنازل عن الايجار اما اذا ورد التصرف على كل المأجور او على جزء هام فيه فان ذلك يتصرف غالباً الى التنازل عن الايجار⁽²⁾.

وما يزيد هذا الترجيح الاخير تأكيداً هو ان يكون تصرف المستأجر في حقه صادراً تبعاً لبيع محل تجاري اما اذا لم يوجد في نصوص العقد واحكامه ما يرجح احد الاحتمالين على الآخر كان الاسلم افتراض انصراف نية المتعاقدين الى التأجير من الباطن لان هذا النوع الأخير من التصرف اقرب في اثره الى الايجار الاصلي منه الى التنازل عن الايجار⁽³⁾.

1 - د. رمضان ابو السعود - مصدر سابق - ص ٤١٠.
2 - مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية - العدد الأول - السنة الرابعة - ص ٣١٥.
3 - د. جعفر محمد جواد الفضلي - الوجيز في عقد الايجار - مكتبة زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - ٢٠١٣ ص ١١٢.

المطلب الثاني

النطاق الذي يجوز فيها الايجار من الباطن

تنص الفقرة الأولى من المادة (775) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 على أن (للمستأجر الحق في تأجير المأجور كلياً أو جزئياً، سواء كان ذلك في العقار أو في المنقول. كما يحق له أيضاً التنازل عن الإيجار إلى غير المؤجر)، وهذا يعكس حرية المستأجر في التصرف بالمأجور ضمن الحدود التي يحددها القانون أو العقد. كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره. يتضح من النص أعلاه ان القاعدة العامة في القانون المدني العراقي هي انه يجوز للمستأجر ان يتنازل لغيره عن الايجار وان يؤجر حقه من الباطن ويثبت هذا الحق للمستأجر في عقد الايجار ذاته ودون حاجة الى اتفاق خاص يقضي بمنحه اياه ويصح ان يرد تصرف المستأجر على كل المأجور او على جزء منه سواء اكان المأجور عقاراً أو منقولاً ولكن ثبوت هذا الحق للمستأجر وان كان من طبيعة عقد الايجار الا انه ليس من مستلزماته . فمن الجائز حرمان المستأجر من التنازل عن الايجار او من التأجير من الباطن والشرط الذي يتضمن هذا الحرمان يسمى بالشرط المانع⁽¹⁾. وايضاً يجوز لكل من الاصول والفروع وازواجهم والاخوة غير المتزوجين والاخوات غير المتزوجات او الارامل او المطلقات ومن يقضى القانون او العرف⁽²⁾.

او التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له او بإقامته معه شرط ان يتسع المأجور لسكناهم وأن لا يملك اي منهم عقاراً للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور⁽³⁾.

ويجوز للمستأجر ان يسكن معه في المأجور بالرغم من عدم ذكرهم في العقد بل وحتى بدون موافقة المؤجر ورغم معارضته الاصول والفروع وازواجهم والاخوة والاخوات غير المتزوجين او الارامل او المطلقات وكل ما يقضي به القانون او العرف او التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له او بإقامته معه كالخادم او الحارس .. الخ ولكن بشرطين اثنين هما:

اولاً : يشترط أن يكون المأجور صالحاً لسكناهم، فإن لم يكن قادراً على استيعاب سكناهم بشكلٍ قانونيٍ أو فعلي، فإنه لا يجوز السكن فيه، ولا يصح اعتباره مأوىً شرعياً لهم.

وثانياً : ان لا يملك اي من هؤلاء عقاراً للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور.

علماً بان المستأجر سوف يعاقب بغرامة لا تقل عن (١٠) عشرة بالمائة من بدل الايجار اذا سكن معه في المأجور شخصاً من غير المشمولين بأحكام القانون .

1 - د. جعفر محمد جواد الفضلي - مصدر سابق - ص ١٢٢.

2 - د. راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٦٥.

3 - د. راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٦٥.

ومن تطبيقات القضاء العراقي بهذا الشأن القرار الصادر من محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بالعدد (123/ ايجارات / 2000) جاء فيه : (أن سكن شقيق المميز المدعى عليها معها كونها ارملة وتسكن مع ابنتها في الدار موضوع الدعوى هو من الضرورة الاجتماعية الذي يقضي العرف والتقاليد الاجتماعية بإقامته معها ويدخل ضمن من استثنتهم الفقرة (٣) من المادة (١٣) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩^(١).

وقد اعتبر قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ الايجار من الباطن او التنازل عنه سبباً يبيح للمؤجر طلب تخلية المأجور حيث نص في الفقرة (ب) من المادة (١٧) من القانون المذكور انه إذا أجر المستأجر المأجور او تنازل عن الايجار كلاً أو جزءاً أو سكن معه في المأجور من غير من ذكروا في المادة (١٣) واعتبر المشرع ذلك النص من النظام العام سواء وافق المؤجر عن الايجار من الباطن او التنازل عنه او لم يوافق و الظاهر ان المشرع بهذا المنع يحاول منع المستأجر من الاستفادة من الفرق بين الاجرتين واستغلال الحماية التي اسبغها المشرع على المستأجر لغير اغراضها ، وبذلك يحق للمؤجر طلب انتهاء مدة الايجار الاصلية او الممتدة لعقد الايجار اذا تنازل المستأجر عن حقه او اجره من الباطن ومن هذه القرارات الصادرة بتخلية المأجور لقيام المستأجر بتنازل عن الايجار ، وايضاً القرارات الصادرة بتخلية المأجور لقيام المستأجر بالايجار من الباطن^(٢).

- 1 - قانون ايجار العقار المعدل رقم 87 لسنة 1979.
- 2 - د جواد كاظم جواد سميسم - مصدر سابق - ص ١٦٤-١٦٥.
1. قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بتخلية المأجور لتنازل المستأجر عن جزء من منفعة المأجور / بعدد / ١١٧٠ / الهيئة التمييزية الأولى / ٢٠٠٠ (منشور).
2. قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بتخلية المأجور لتنازل المستأجر عن جزء من منفعة المأجور / عدد / ٢٢٥ / ايجار عقار / ٢٠٠٠ (منشور).
3. قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بتخلية الشقة السكنية لقيام المستأجر بإيجارها من الباطن / بعدد / ٣٤٤ / ايجار عقار / ٢٠٠٠ (منشور).
4. قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بتخلية المأجور لقيام المستأجر بإيجار الدار من الباطن / بعدد / ١٤٧ / ايجار عقار / ٢٠٠٠ (منشور).

المطلب الثالث

خصائص الإيجار من الباطن

يعتبر عقد الإيجار من الباطن أحد أهم العقود الفرعية التي تنشأ عن العقد الأصلي (الإيجار المباشر)، وهو ينظم العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن عبر وساطة المستأجر الأصلي. وتتميز هذه العلاقة بخصائص قانونية فريدة تستمد أحكامها من التشريع العراقي والفقهاء القانونيين. سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تحليل خصائص الإيجار من الباطن وفقاً للقانون المدني العراقي، مع الاستناد إلى مصادر عراقية موثوقة.

أولاً: خاصية التبعية للعقد الأصلي:

يتميز عقد الإيجار من الباطن بتبعيته للعقد الأصلي (الإيجار المباشر)، حيث لا يستقل بوجوده القانوني إلا بوجود العقد الرئيسي. فإذا انتهى العقد الأصلي لأي سبب (كالفسخ أو انقضاء المدة)، ينتهي تلقائياً عقد الإيجار من الباطن. ويشير الدكتور أحمد عبد الوهاب السعدي في كتابه "الإيجار في القانون المدني العراقي" إلى أن: "التبعية هي السمة الجوهرية للإيجار من الباطن، إذ لا يمكن للمستأجر من الباطن المطالبة بحقوق تتجاوز ما منحه العقد الأصلي"⁽¹⁾.

ثانياً: خاصية التوقيت:

يجب أن تكون مدة عقد الإيجار من الباطن مساوية أو أقل من مدة العقد الأصلي، وفقاً للمادة 784 من القانون المدني العراقي. ويوضح الدكتور علي حسين خلف في "الموسوعة المدنية": "إذا تجاوزت مدة الإيجار من الباطن المدة المتبقية في العقد الأصلي، يصبح العقد باطلاً بالنسبة للفترة الزائدة"⁽²⁾.

ثالثاً: ضرورة موافقة المؤجر الأصلي:

يشترط القانون العراقي موافقة المؤجر الأصلي كتابةً على إبرام عقد الإيجار من الباطن، وذلك ضماناً لعدم الإضرار بحقوقه. وتنص المادة 784/1 على:

"لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور لغيره دون إذن كتابي من المؤجر."

ويؤكد الدكتور محمد حسن حسين في كتابه "العقود المسماة في القانون العراقي":

"غياب الموافقة الكتابية يجعل عقد الإيجار من الباطن قابلاً للإبطال"⁽³⁾.

1. د. أحمد عبد الوهاب السعدي - الإيجار في القانون المدني العراقي - دار الثقافة للنشر - بغداد - 2015 - ص 245
2. د. علي حسين خلف - الموسوعة المدنية - دار الحكمة - النجف - 2018 - ص 312.
3. د. محمد حسن حسين - العقود المسماة في القانون العراقي - الجيل الحديث للنشر - البصرة - 2020 - ص 178.

رابعاً: محدودية حقوق المستأجر من الباطن:

لا يتمتع المستأجر من الباطن بذات الحقوق التي يتمتع بها المستأجر الأصلي، كحق التجديد أو التعديل في العقد، إلا بموافقة صريحة من المؤجر الأصلي. وتذكر الدكتورة سهاد عبد الكريم في دراسة لها بعنوان "العلاقة الإجارية في التشريع العراقي":

"حقوق المستأجر من الباطن مشروطة بحدود العقد الأصلي، ولا تمتد إلى التفاوض المباشر مع المؤجر"⁽¹⁾.

خامساً: المسؤولية التضامنية:

يترتب على المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن مسؤولية تضامنية تجاه المؤجر الأصلي في حالة الإخلال بالتزامات العقد. ويشير القاضي حسنين عبد الرزاق في تعليقه على أحكام القانون المدني: "المادة 785 تلزم المستأجر من الباطن بالتزامات نفسها التي يلتزم بها المستأجر الأصلي، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك"⁽²⁾.

تتضح خصائص الإيجار من الباطن في القانون العراقي من خلال تبعيته للعقد الأصلي، وتأقيت مدته، واشتراط الموافقة الكتابية، ومحدودية حقوق المستأجر الثانوي، والمسؤولية التضامنية. هذه الخصائص تؤكد حرص المشرع العراقي على تحقيق التوازن بين مصالح جميع الأطراف، مع الحفاظ على حقوق المؤجر الأصلي.

1. د. سهاد عبد الكريم - دراسة بعنوان (العلاقة الإجارية في التشريع العراقي) - مجلة القانون المقارن - جامعة بغداد - 2019 - ص 94.

2. القاضي حسنين عبد الرزاق - شرح احكام القانون المدني العراقي - مطبعة العدالة - كربلاء - 2017 - ص 203.

المبحث الثاني

الآثار المترتبة على الايجار من الباطن

في الايجار من الباطن ، هناك آثار تلاحظ في أن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الاصيلي خاضعة لأحكام عقد الايجار الاصيلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد اما العلاقة ما بين المستأجر الاصيلي والمستأجر من الباطن فتسري عليها احكام الايجار من الباطن ، ويكون المستأجر الاصيلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الاصيلي مستأجراً⁽¹⁾.

وسنتناول في هذا المبحث في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : علاقة المستأجر الاصيلي بالمؤجر.

المطلب الثاني : علاقة المستأجر الاصيلي بالمستأجر من الباطن.

المطلب الثالث : علاقة المؤجر الاصيلي بالمستأجر من الباطن.

1 . عصام انور سليم - الوجيز في عقد الايجار - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية - مصر - ٢٠٠٠ - ص ٤٧١ .

المطلب الاول

علاقة المستأجر الاصيلي بالمؤجر

يحكم علاقة المؤجر بالمستأجر الاصيلي عقد الايجار المبرم بينهما حيث تبقى كافة التزامات المؤجر والتزامات المستأجر التي ذكرناها سابقاً قائمة بالإضافة. الى ازدياد مسؤولية المستأجر الاصيلي اذ يصبح مسؤولاً عن اعماله واعمال المستأجر من الباطن فاذا تلف العين بخطاه هو او بخطأ المستأجر من الباطن فحققت مسؤوليته نحو المؤجر وقد اشارت الى ذلك فعلاً المادة (٧٧٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ بقولها : (في حالة ايجار المستأجر المأجور تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأول خاضعة الاحكام عقد الايجار الأول فيكون المستأجر الأول ملزماً بالأجرة للمؤجر وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني الا اذا احاله المستأجر الاول عليه او وكله بقبضها منه)⁽¹⁾. وقد قرر المشرع ان ذمة المستأجر الاصيلي قبل المؤجر تبدأ بالتعاقد الاخير الايجار من الباطن صراحة أو ضمناً. ويحصل هذا الاقرار من خلال القبول الصريح بالإيجار الثاني دون ابداء اي تحفظ او باستيفاء من المؤجر للأجرة مباشرة من المستأجر الثاني دون ابداء اي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول⁽²⁾.

ولا شك بأن هذا القبول يأتي لاحقاً بحصول الايجار من الباطن ولا يتم الا بعد ان يتعرف المؤجر على شخصية المستأجر وقناعة بقبوله مديناً يصلح للحلول بدل المستأجر الاصيلي لأنه قادر على الوفاء بكافة الالتزامات المترتبة في ذمة الاصيلي ان لم يكن احياناً افضل منه . ولكن براءة المستأجر الاصيلي تكون في حدود ماله من حقوق قبل المستأجر من الباطن⁽³⁾.

فإذا كانت الاجرة من الباطن اقل من الاجرة الاصلية فأن المؤجر يرجع على المستأجر الاصيلي بالفرق بين الاجرتين . اما اذا كانت الاجرة من الباطن تزيد عن الاجرة الاصلية فأن الزيادة تكون للمستأجر الاصيلي. اما اذا كانت الاجرة متساوية فأن استيفائها من المستأجر من الباطن مباشرة يعني براءة ذمة المستأجر الاصيلي أيضاً⁽⁴⁾.

1 . د. راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٣٦

2 . د. كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤٠٩

3 . صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة (الاجار) - دار السنهوري - بغداد - العراق - ٢٠١٥ - ص ٣٣١

4 . كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ١٠٨

المطلب الثاني

علاقة المستأجر الاصيلي بالمستأجر من الباطن

يحكم العلاقة بين المستأجر الاصيلي والمستأجر من الباطن العقد الجديد المبرم بينهما الذي قد يتفق مع العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصيلي من حيث الشروط وقد يختلف عنه في ذلك. اذ قد يكون الغرض من العقد الثاني يختلف عن الغرض المثبت في العقد الأول وهذا يحق للمؤجر الاصيلي ان يعترض على ذلك باعتباره اخلاً من المستأجر الاصيلي بالتزامه بعدم استعمال العين المؤجر في غير الغرض المقصود من الايجار⁽¹⁾.

وقد يختلف العقد الثاني بالنسبة لبذل الايجار أو المدة حيث يكون بدل الايجار الثاني أكثر (وهذا هو الغالب) أو قد يكون أقل من البذل في عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصيلي وهذا نادر جداً. كما قد تكون المدة (مدة العقد الثاني منصرفاً الى ما تبقى من مدة العقد الاول اما اذا كانت مدة العقد الثاني اكثر من مدة العقد الأول بين المؤجر والمستأجر الاصيلي فإن ما تبقى من المدة يبقى موقوفاً على اجازة المؤجر وتعتبر المدة التي اقرها المؤجر اجازة مستقلة عن الاجارة من الباطن انعقدت مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيكون المستأجر من الباطن مستأجراً اصلياً . والتزامات المستأجر الاصيلي قبل المستأجر من الباطن هي التزامات المؤجر التي سبق لنا وان درسناها مع احتمال تعديلها بشروط اخرى يتفق عليها المستأجر الاصيلي والمستأجر من الباطن بما لا يتناقض مع شروط العقد الاصيلي⁽²⁾.

كذلك فان التزامات المستأجر من الباطن قبل المستأجر الاصيلي هي نفس التزامات المستأجر الاصيلي قبل المؤجر التي لاحظناها فيما تقدم ومع ان عقد الإيجار من الباطن مستقل عن عقد الايجار الاصيلي اي ان هناك عقدين للإيجار فان عقد الايجار من الباطن يستمر رغم ذلك تماشياً مع فكرة ان كلا منهما منفصل عن الآخر. اما العلاقة بين المستأجر الاول والمستأجر الثاني فتسري عليها احكام عقد الايجار الثاني . فيكون المستأجر الاول ملزماً بالأجرة للمؤجر وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني الا اذا احالة المستأجر الأول عليه او وكله بقبضها منه⁽³⁾.

فإن انقضاء عقد الايجار الاصيلي لأي سبب كفسخه لإخلال المستأجر الاصيلي بالتزاماته او انقضائه بانتقال ملكية العين المؤجرة الى مشتري لا يسري في حقه الايجار الاصيلي او غير ذلك من الاسباب التي تؤدي حتماً الى انقضاء الايجار من الباطن لان المستأجر الاصيلي يؤجر حقه للمستأجر من الباطن فاذا انقضى حق المستأجر الاصيلي فإن ذلك يكون بمثابة هلاك المحل بما يترتب عليه انفساخ العقد اما العكس

1 . د. راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٣٥

2 . د. كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الايجار - الجزء الثاني - طبعة الثانية - ص ٤٠٢

3 . د. كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤٠٤

اي انقضاء الايجار من الباطن لأي سبب قبل انتهاء عقد الايجار الاصلي فانه يؤدي الى انقضاء عقد
الايجار الأصلي⁽¹⁾.

1 . صاحب عبيد الفتلاوي - مصدر سابق - ص ١٣٠

المطلب الثالث

علاقة المؤجر الاصيلي بالمستأجر من الباطن

لا تربط المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مباشرة طالما ادر كنا بان عقد الايجار الاول مستقل عن عقد الايجار الثاني. ولذلك ليس للمؤجر ان يطالب المستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة. وعلى هذا الاساس ليس للمؤجر الا الرجوع على المستأجر من الباطن وفقا للقواعد العامة ومن خلال الدعوى غير المباشرة بشرط تحقق شروط الدعوى ولكن رجوع المؤجر على المستأجر من الباطن عن هذا الطريق سيعرضه لمساوئ وسلبيات الدعوى غير المباشرة لان لمستأجر من الباطن يستطيع ان يدفع فيها بكافة الدفعات التي يجوز له التمسك بها في مواجهة دائنة المستأجر الاصيلي كما اذا طوالب بالوفاء بالأجرة من قبل كل من المؤجر والمستأجر عليه ان يفي بها الى هذا الاخير دون المؤجر نظراً لقيام العلاقة المباشرة بينهما⁽¹⁾.

كما ان الرجوع بهذه الدعوى من شأنه ان يؤدي الى ان يزاحم المؤجر في نتائجها سائر دائني المستأجر الاصيلي ويخضع معهم القسمة ما يتمخض عنها قسمة الغرماء. وتلافياً لكل هذه السلبيات وحماية المؤجر الذي يعتبر الاصل في كل هذه العلاقة التعاقدية اعطى المشرع وبنص القانون الحق للمؤجر في الرجوع مباشرة على المستأجر الثاني بدين الاجرة والى ذلك أشارت المادة (٧٧٦) من قانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ بقولها: (ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الاول وقت ان ينذره المؤجر ولا يجوز له ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الاجرة للمستأجر الأول مالم يكن تعجيل الاجرة متمشياً مع العرف ومدوناً بسند ثابت التاريخ) ويبدو من هذا النص ضرورة توجيه انذار للمستأجر من الباطن بعدم دفع الاجرة المستحقة عليه للمستأجر الأول.

وهذا يعني ان المستأجر الثاني يستطيع ان يدعي انه سدد للمستأجر الأول ما استحق عليه من الاجرة قبل الانذار غير انه يشترط لكي يسري الوفاء في مواجهة المؤجر ان يكون متمشياً مع العرف ومستنداً الى سند ثابت التاريخ. يضاف الى ما تقدم اعطاء المشرع المؤجر حق الامتياز على المنقولات والمحصلات المملوكة للمستأجر من الباطن اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر الاصيلي عدم الايجار من الباطن اما اذا لم يشترط المؤجر الاصيلي ذلك فلا يثبت له حق الامتياز الا على المبالغ المستحقة للمستأجر الاصيلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر المستأجر من الباطن بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصيلي⁽²⁾.

وتبعاً لهذه اذا تبين وجود عيب خفي في المأجور يترتب عليه ان لحق بالمستأجر الثاني ضرر فان هذا الاخير يستطيع الرجوع على المؤجر لمطالبته بالتعويض لانتقال حقوق المستأجر الأول اليه⁽³⁾.

1. د كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الايجار - الجزء الثاني - طبعة الثانية - ص ٤٠٥

2. د راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٣٩.

3. د كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤١١

الخاتمة والاستنتاجات:

بعد ان تناولنا في بحثنا الموسوم (الايجار من الباطن) توصلنا الى مجموعة من النتائج والتوصيات:

اولاً: النتائج:

1. بالرغم من اتفاق المشرع العراقي في المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي مع التشريعات المقارنة بجعل الاصل هو اجازة الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار الا ان المشرع العراقي حدد الوقت الذي يجوز فيه استخدام هذا الحق حيث اجاز ذلك سواء قبل استلام المأجور او بعده وهذا الموقف يحمى عليه بحد ذاته كون عقد الايجار هو عقد رضائي.
2. اتجه المشرع العراقي في قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالنسبة للعقارات التي تخضع لهذا القانون الى جعل الاصل فيه هو حضر التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن وقد اشترط في حالة الاتفاق على خلاف ذلك بان يكون ذلك الاتفاق تحريراً.
3. يجب عدم التوسع في تفسير الشرط المانع كونه وارد على خلاف الاصل وبالتالي فان منع الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار لا يمتد الى امكانية ان يستعين المستأجر بشريك معه لادارة المأجور او ان يعهد بالمأجور الى خادم او حارس اثناء فترة غيابه.
4. اوجب المشرع العراقي في المادة (٧٧٥) من قانون المدني العراقي على المؤجر اذا اشترط على المستأجر ان يكون الايجار او التنازل عن الايجار بموافقة ان لا يمتنع الا لسبب مشروع ولم يحدد معيار السبب المشروع وهذا يعني ترك الأمر للاجتهد والقضاء
5. لقد اتجه المشرع العراقي اتجاهاً يحمى عليه في المادة (٧٦١) عندما نص على تعطيل حكم الشرط المانع المنفق عليه في حالة بيع المستأجر للمصنع او المتجر وذلك بنقل العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر الى المشتري ليحل محل المستأجر الاصيل ليصبح المشتري هو المستأجر الجديد

ثانياً : التوصيات:

1. بما ان المادة (٧٧٥) من قانون المدني العراقي قد منعت المؤجر بان لا يتعسف في الموافقة على قيام المستأجر بالإيجار من الباطن او التنازل عن الايجار عند وجود اتفاق يقضي بان يعلق ذلك على موافقة المؤجر فأنها لم تحدد معياراً للسبب المشروع الذي يبيح للمؤجر الامتناع وبالتالي فأن الامر سيناط الى القضاء عليه نوصي الجهات القضائية الموقرة في محاكم الاستئناف بوضع معيار واضح ومحدد يلائم ظروف وملابسات كل حالة عند الحكم بهذا الموضوع .
2. نوصي المشرع العراقي بضرورة مواكبة التشريعات المقارنة المتعلقة بتنظيم العلاقات الإيجارية بين المؤجر والمستأجر مع الاخذ بنظر الاعتبار مصالح الجميع.

المصادر:

أولاً: الكتب:

1. أحمد عبد الوهاب السعدي - الإيجار في القانون المدني العراقي- دار الثقافة للنشر- بغداد - 2015.
2. حسن عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار - الطبعة الأولى - ١٩٨٣.
3. حسين، محمد حسن - العقود المسماة في القانون العراقي- الجيل الحديث للنشر- البصرة- 2020.
4. د - جعفر محمد جواد الفضلي- الوجيز في عقد الايجار- مكتبة زين الحقوقية والأدبية - بيروت - لبنان - ٢٠١٣.
5. د - جواد كاظم جواد سميثم - التوازن القانوني في العلاقات الإيجارية (دراسة تحليلية مقارنة) - الطبعة الأولى - منشورات زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - ٢٠١١.
6. د - جواد كاظم جواد سميثم - دورة المدة في عقد الايجار - طبعة أولى - منشورات زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - 2013.
7. د - راقية عبد الجبار علي - عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل (دراسة مقارنة) - مكتبة السيسبان - بغداد - العراق - ٢٠١٤.
8. د - كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الايجار - الجزء الثاني - طبعة الثانية - مطبعة اوفيس الوسام - بغداد - العراق - ١٩٧٦.
9. د صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة (الايجار) - دار السنهوري بغداد - العراق - ٢٠١٥.
10. د عصام انور سليم - الوجيز في عقد الايجار - الجزء الاول - دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية - مصر ٢٠٠٠.
11. د نبيل ابراهيم سعد - العقود المسماة - الجزء الثاني - الطبعة الأولى - دار النهضة العربية - بيروت- لبنان - ١٩٩٨.
12. رمضان ابو السعود - العقود المسماة عقد الايجار (الاحكام العامة) - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية - مصر - ١٩٩٩.
13. عبد الرزاق، حسنين - شرح أحكام القانون المدني العراقي- مطبعة العدالة - كربلاء- 2017.
14. عبد الكريم، سهاد - العلاقة الإيجارية في التشريع العراقي- مجلة القانون المقارن - جامعة بغداد 2019.
15. علي حسين حلف - الموسوعة المدنية - دار الحكمة - النجف - 2018.

ثانياً: المجالات:

1. مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية - العدد الأول - السنة الرابعة.

ثالثاً: القوانين:

1. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

2. قانون ايجار العقار المعدل رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.