

## التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

محمود عمران مناتي الخاقاني



طالب دكتوراه جامعة قم  
الحكومية

### Lease Assignment and Sublease

#### الكلمات الافتتاحية :

التنازل ، الإيجار ، الإيجار من الباطن

#### Keywords :

Lease, Assignment , Sublease

الدكتور علي رضا انتظاري

استاذ القانون في كلية  
القانون / جامعة قم  
الحكومية

**Abstract** We can encounter a sublease contract in various aspects of social life Renting real estate satisfies the basic need for housing It also gives the landlord a place to attract tenants. And enables the farmer to Utilizing the land, which is the basis of agricultural exploitation It is understood as leasing the right to rent from this right. The lessee is leasing his right to benefit from the leased property for a price

agreed upon between them. In subletting. We find that the tenant contracts with a third party, the subtenant, to create a new legal relationship parallel to the previous legal relationship. The original

rental relationship does not differ from it or merge with it. And this new relationship is limited to between the contracting parties, the tenant . The original and the sub lessee A sublease does not create a direct and reciprocal relationship, as is the case in the assignment of rent between a third party and the lessor in the original relationship.

### الملخص:

ان عقد الایجار من الباطن يمكن ان نصادفه في شتى مناحي الحياة الاجتماعية فإيجار العقارات يشبع الحاجة الاساسية للسكن كما انه يعطي للمؤجر المكان الذي يجذب به المستأجرين ، ويمكن للمزارع من الانتفاع بالأرض التي هي اساس استغلاله الزراعي. حيث يفهم منه بأنه تأجير للحق في الایجار من هذا الحق فالمستأجر يقوم بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجر لقاء ثمن يتفق عليه بينهما. ففي الایجار من الباطن نجد ان المستأجر يتعاقد مع الغير ، المستأجر من الباطن لينشئ علاقة قانونية جديدة موازية للعلاقة القانونية السابقة . العلاقة الایجارية الاصلية لا تختلف معها ولا تندمج فيها وتنحصر هذه العلاقة الجديدة فيما بين المتعاقدين، المستأجر الاصلی والمستأجر من الباطن . فالإيجار من الباطن لا ينشئ اصلا علاقة مباشرة ومتقابلة كما هو الحال في التنازل عن الایجار بين الغير والمؤجر في العلاقة الاصلية.

### المقدمة:

مما لاشك فيه ان عقد الایجار من العقود الشائعة الاستعمال في المجتمع بل لا نبالغ اذا قلنا ان هذا العقد هو الاكثر شيوعا في الحياة العامة بعد عقد البيع وليس هذا القول بجديد على احد فالمشروع العراقي قد اعترف بهذه السمة المتميزة للعقد المذكور، فعلى الرغم من تنظيم قواعده تنظيما عاما شاملا باعتباره من العقود

المسماة التي نظمها المشرع بمسمياتها في القانون المدني فانه اضاف اليها قواعد خاصة تنظم بعض احكامه في قانون ايجار العقار. ومن هذا المنطلق سوف نحاول من خلال بحثنا دراسة جزئية من جزئيات هذا العقد الا وهي الشرط المانع من اليجار من الباطن او التنازل عن اليجار. والاصل في القانون المدني العراقي جواز اليجار من الباطن او التنازل عن اليجار ما لم يقضي الاتفاق او العرف بعدم جواز ذلك كلا او جزءا.

المبحث الأول : التنازل عن اليجار والليجار من الباطن : الاصل في القانون المدني العراقي جواز اليجار من الباطن او التنازل عن اليجار ما لم يقض الاتفاق او العرف بعدم جواز ذلك كلا او جزءا. والى هذا اشارت المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي بقولها: (( للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الاحارة كل هذا يقض الاتفاق او بغيره))<sup>١</sup>. والحكمة من هذا النص ان اليجار في الاصل ليس من العقود التي تهتم بالاعتبار لشخصي للمستأجر ، فلا فرق في استلام اللجرة من المستأجر الاصيل او من المستأجر من الباطن او المتنازل اليه. كذلك فأن هذه التصرفات ستزيد من الضمانات لصالح المؤجر لن المستأجر من الباطن او المتنازل اليه سيصبان ملتزمين قبل المؤجر لجانب المستأجر الاصيل. ولكن هذه القاعدة لا تطبق طبعا اذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار كما هو الحال في عقود المزارعة، حيث لا يجوز للمزارع

وفقا للمادة ( ٨١ . ) من القانون المدني العراقي ان يؤجر الدراضي الى غيره او يتنازل عن الياجار الا برضاء صاحب الارض. ولكن هذه القاعدة اذا كانت تتفق مع طبيعة عقد الياجار باعتباره من العقود المالية في الاصل الا انها ليست مطلقة لأنها قاعدة مكملة لا رادة المتعاقدين وليست أمرة لذلك يجوز الاتفاق على خلافها من خلال اتفاق المؤجر مع المستأجر على عدم جواز الإيجار من الباطن او التنازل عن الياجار الا بعد الحصول على موافقة المؤجر، وهذا ما اصطلح على تسميته بالشرط المانع .

المطلب الأول : الشرط المانع من الياجار من الباطن او التنازل عن الياجار : طالما يأتي الشرط المانع خلافا للاصل العام الذي يجيز الياجار من الباطن او التنازل عن الياجار. فلا بد ان يكون قاطعا في دلالته، علما بأنه قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا يستكشف من طبيعة العقد او من ظروف التعاقد خصوصا اذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار. وقد يكون الشرط المانع هذا مطلقا لا يجيز الياجار من الباطن او التنازل عن الياجار في كل المأجور ولكل الناس. بينما قد ينصب هذا المنع على جزء من المأجور كما ان التقيد قد ينصرف الى مستأجر معين او مهنة معينة دون غيرها. وسواء كان الشرط المانع صريحا او ضمنيا فلا يجوز التوسع في تفسيره. حيث يجوز للمستأجر ان يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة ما دامو غير مستأجرين من الباطن. وله ان يسكن معه صديقا دون ان يكون مستأجرا. واختلف الفقه بالنسبة للإعارة فذهب البعض الى جواز الإعارة لأنها ليست ايجارا من الباطن ولا تنازلا عن الياجار ، على ان لا

تستغرق مدة الاعارة مدة الايجار الاصلي. وعلى ان لا يزال المستعير عن استعمال العين للغير ولو على سبيل التبرع<sup>٢</sup>. وذهب راي اخر الى ان المنع من التأجير يقتضي منع المستأجر من اعارة الشيء المؤجر اذ يترتب على هذه الاعارة نفس ما يترتب على التأجير من الباطن.

اولاً: تعريف الشرط المانع: اورد المشرع العراقي الشرط المانع ضمن النصوص المتعلقة بحفظ المأجور بعدها احد التزامات المستأجر ثم عاد و اشار اليه بشكل غير مباشر ضمن النصوص<sup>٥</sup> المتعلقة في ايجار المستأجر وتنازله عن الايجار اما التشريع المقارن<sup>٦</sup> فقد ذكره صراحة ضمن نطاق النصوص المتعلقة بالتنازل عن الايجار والايجار من الباطن. اما الفقه فاعليه لم يتطرق الى وضع تعريف له انما يذهب الى شرح النصوص وتفسيرها وفي كل الاحوال وجدنا بعض من التعاريف للشرط حيث ذهب جانباً من الفقه العراقي<sup>٧</sup>. الى انه: منع الرخصة التي اعطاها القانون للمستأجر في ان يؤجر او يتنازل عن الايجار وذلك بأن يشترط عليه في عقد الايجار الا يقوم بمثل هذا العمل. وقد عرفه جانب من الفقه العراقي<sup>٨</sup>. بأنه حرمان المستأجر من التنازل عن الايجار أو من الايجار من الباطن بموجب اتفاق خاص.

أما الفقه المصري فقد عرفه جانباً منه<sup>٩</sup> , بأنه: اتفاق على أن لا يكون للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الاجارة الى غيره ولا ان يؤجر من الباطن في حين عرفه جانباً اخر<sup>١٠</sup> , بأنه الشرط الذي يمنع المستأجر في التنازل عن الايجار وفي الايجار من الباطن. وارى

بأن جميع التعاريف للشرط المانع تعطي معنى متقارباً الا وهو اتفاق المؤجر والمستأجر على منع التأجير من الباطن او التنازل عن عقد الايجار ولكن التعريف الاول اولى بالترجيح لان الاصل ان القانون هو الذي اعطى الرخصة للمستأجر بالحق في الايجار من الباطن او التنازل عنه ثم عاد ليعطي الحق للمؤجر بمنع هذه الرخصة. ثانياً: نطاق الشرط المانع عن شرط المنع من التصرف : شرط المنع من التصرف قيد ارادي يرد على حق الملكية استثنائه من الاصل وهو حرية المالك في التصرف بملكه في ضوء الحدود التي يرسمها القانون وقد يراد منه تحقيق مصلحة المشتري او المتصرف او المتصرف اليه الا يكون ذلك الشرط مؤيداً وان يكون الباعث منه مشروعاً. ولغرض التمييز بين الشرط المانع في عقد الايجار وشرط المنع من التصرف نعرض اوجه الشبه والاختلاف بينهما وعلى النحو الاتي.

١ - اوجه الشبه:

أ - كلاهما يكون مصدرهما الاتفاق

ب - كلاهما يكون مؤقتاً فعقد الايجار يكون مؤقتاً وبنهايته ينتهي معه الشرط المانع

كذلك شرط المنع من التصرف يجب ان يكون غير مؤبد.

٢ - اوجه الاختلاف

أ - كلا منهما يختلف عن الآخر من حيث نوع الحق الذي يرد عليه: فالشرط المانع هو قيد في عقد الياجار الذي يعد بحد ذاته حقاً شخصياً<sup>١١</sup>، اما شرط المانع من التصرف فهو قيد يرد على الحق العيني<sup>١٢</sup>.

ب - كلاً منهما يختلف عن الآخر من حيث بعض أوجه الجزاء المترتبة على الاخلال بالشرط او امكانية تعطيله: فجزاء الاخلال بالشرط المانع هو اما التنفيذ العيني او الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى او التعويض وحده وكذلك بالإمكان تعطيل الشرط المانع. اما جزاء الاخلال بشرط المانع من التصرف فهو اما الفسخ او الوقوف ولا مجال لتعطيل شرط المانع من التصرف.<sup>١٣</sup>

٣ - نطاق الشرط المانع : أن هذا الشرط يتحدد بنطاق معين وهو التنازل عن الياجار أو الياجار من الباطن ويجوز للمستأجر بعده صاحب حق شخصيا، يباشر جميع التصرفات القانونية الجائزة بحقه طبقاً للقواعد العامة ومن هذه التصرفات النزول عن الياجار للغير بعوض او بدونه وهذا ما يسمى بالتنازل عن الياجار او ان يؤجر المأجور الى مستأجر آخر وهذا يسمى الياجار من الباطل<sup>١٤</sup>. والشرط المانع ينصرف الى منع رخصة التصرف المذكورة من خلال تضمين عقد الياجار المبرم بين طرفيه شرط يتضمن حرمان المستأجر بصفة مطلقة أو مقيدة من النزول عن الياجار او التأجير من الباطن او كلا الحالتين<sup>١٥</sup>. وبالرغم من اتفاق المشرع العراقي<sup>١٦</sup> والمصري<sup>١٧</sup> واللبناني<sup>١٨</sup> على بعض المبادئ منها جعل الاصل هو الحق للمستأجر في التنازل عن الياجار او الياجار من

الباطن في كل ما استأجره او بعضه. وان الاستثناء<sup>١٩</sup>. هو منع التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن. عندما اجازت هذه التشريعات للمستأجر التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن نجد انها اختلفت في بعض الجوانب او الاتجاهات فالمشعر العراقي<sup>٢٠</sup> حدد الوقت الذي يجوز فيه للمستأجر استعمال حق الايجار او التنازل عنه بينما لم نتناول التشريعات المقارنة<sup>٢١</sup>، ذلك. واؤيد اتجاه المشعر العراقي في هذا الخصوص لان عقد الايجار هو من العقود الرضائية التي تنعقد بالتراضي ولا يشترط فيها القبض. لان التسليم هو احد التزامات المؤجر وبهذا يكون المشعر العراقي قد ازال الشك والغموض في هذا المجال. ومن جانب آخر فان المشعر العراقي<sup>٢٢</sup> يتفق مع المشعر المصري<sup>٢٣</sup> بينما جعل المشعر اللبناني<sup>٢٤</sup> ان منع التنازل عن الايجار لا يفيد منع المستأجر من الايجار ما لم يكن مصرحا به على ان منع المستأجر من الايجار يفيد منعه من التنازل لغيره ولو كان مجانا وان لم يصرح بهذا المنع. وارى بأن اتجاه المشعر العراقي والمصري اكثر وضوحا ولاسيما عند الاخذ بنظر الاعتبار مدى امكانية الفهم القانوني للنصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال. وقد يثار التساؤل حول مدى امكانية المستأجر بالرغم من وجود الشرط المانع ان يستعين بشريك معه لا دارة المأجور او ان يعهد به الى نائب لاستغلاله او يؤدي او يستضيف قريبا او صديقا او ان يكون له الحق في اعارته او ان يعهد به الى خادم او حارس اثناء فترة غيابه. ويرى المشعر العراقي والذي اتفق معه بأن الشرط المانع من الايجار او التنازل عنه انما هو وارد

على خلاف الاصل ومن ثم يجب عدم التوسع في تفسيره ولا بد من التزام المعنى الحقيقي الذي اتجهت اليه ارادة العاقدين بصرف النظر عن سعة هذا المدى وضيقة فاذا ورد في شرط المنع جميع التصرفات وجب حمل النص على اطلاقه اي بطلان جميع تصرفات المستأجر اما اذا ورد الشرط على المنع من الايجار او التنازل عنه فان ذلك لا يشمل التصرفات الاخرى .

ثالثا: اشكال الشرط المانع: لغرض تفصيل اشكال التي يمكن ان يظهر بها الشرط المانع وجدنا من المناسب تقسيمها حسب الزاوية التي ينظر من خلالها لكل حالة وعلى النحو الاتي

١ - الشرط المانع من حيث الدلالة : وفي هذه الحالة أما أن يكون الشرط المانع صريحا أو ضمنيا، فالشرط المانع الصريح هو الذي يكون قاطعا في دلالاته وذلك بأن يضع المؤجر يندا في عقد الايجار يشترط فيه على المستأجر عدم جواز التصرف بالعين المستأجرة الى الغير سواء بالإيجار من الباطن أو التنازل عن الايجار وفي هذا يجب أن يكون الشرط المانع واضحا في دلالاته. اما الشرط المانع الضمني فهو ذلك الشرط الذي يفيد من ظروف التعاقد مادامت تلك الظروف قاطعة في ذلك كما لو كانت شخصية المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر<sup>٢٥</sup>.

٢ - الشرط المانع من حيث الشمولية : وفي هذه الحالة أما أن يكون الشرط المانع مطلقا أو مقيدا فالشرط المانع المطلق هو ذلك الشرط الذي لا يجوز بموجبه

للمستأجر أن يتصرف بالعين محل عقد الإيجار الى الغير بأي شكل من الاشكال. أما الشرط المانع المقيد فهو أما أن يكون باتفاق المؤجر والمستأجر بأن يتوقف قيام المستأجر بالإيجار أو التنازل عنه على موافقة المؤجر او الا يكون الا لشخص معين او الا يكون التصرف الا بموجب تصريح كتابي من المؤجر او اي قيد اخر<sup>٢٦</sup>. ويتفق الشرع العراقي<sup>٢٧</sup> والمشرع اللبناني<sup>٢٨</sup> على انه اذا اشترط المؤجر أن يكون تأجير المأجور للغير أو تنازله عن الإيجار للغير لا يكون إلا بموافقة المؤجر، فلا يجوز للمؤجر أن يمتنع إلا لسبب مشروع. وتجد الاشارة إلى إن المشرع العراقي<sup>٢٩</sup> قد ذهب الى تقييد المادة(٢٠١/٧٧٥) من القانون المدني العراقي بالنسبة للعقارات المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود امانة بغداد والبلديات مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون وذلك بموجب المادة(١١) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) المعدل بالقانون رقم(٥٦) لسنة ٢٠٠٠ والتي تنص على انه( يحظر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا اذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك) وحسنا فعل المشرع العراقي في هذا الاتجاه وذلك بجعل الاصل هو حظر التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن والاستثناء هو أجازته ذلك على أن يكون الاتفاق بصورة تحريرية وهذه من شأنه عدم إثارة الخلافات بين المؤجر والمستأجر على اثبات الشرط المانع ولاسيما في العقارات التي أوجبت حالة الضرورة أن يتدخل ويجعل عقد الايجار ممتدا بالرغم من ارادة طرفي العقد. ويلحظ أن المشرع العراقي في نص المادة (٢/٧٧٥) لم يضع معيارا

محددا للسبب الذي يبيح للمؤجر أن يمتنع عن موافقة بالإيجار أو التنازل عن الإيجار في حالة اشتراطه أن يكون الإيجار أو التنازل عنه بموافقتهم. : ومما لا شك فيه فان هذا الأمر سيناط بالقضاء والذي سيكون له الكلمة الفصل في ذلك كونه ملزم بالحكم ، ولهذا اقترح على الجهات القضائية في المحاكم العراقية الموقرة باتباع معيار واضح ومنصف يستند الى قواعد العدالة وليس فقط الركون الى السوابق القضائية كون القضاء العراقي غير ملزم بها ولان المسببات والظروف المحيطة بالتصرفات القانونية متغيرة أضف الى جانب ذلك فإن الطعن بالأحكام الصادرة في الدعاوي المتعلقة بعقود الإيجار تخضع للطعن بطريق عادي وامام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية<sup>٣</sup>. أما المشرع المصري<sup>٣١</sup> فلم يفرد نصا لتلك الحالة في قانونه المدني.

رابعاً احكام الشرط المانع: اذا اقترن عقد الإيجار بالشرط الذي يمنع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عند ذلك يتوجب على المستأجر الالتزام به طبقاً لمبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية، ولكن ذلك لا يلزم عقد الإيجار الى نهايته بسبب عوارض تطرا عليه بعد ابرام العقد اما بسبب تنازل المؤجر عنه بعد فرضه أو بسبب التشريعات التي قد يجهلها المؤجر عند التعاقد والتي تجعل شرط المنع عديم الجدوى تجاه قوة القانون. واذا لم يتم تعطيل الشرط المانع بسبب ارادي أو قانوني فقد يخل به المستأجر من تلقاء نفسه ومن ثم لابد من وضع جزاءات لحماية المؤجر من ذلك الاخلال ، ولغرض تسليط الضوء على جميع هذه الاحكام .

١ - يقاف الشرط المانع : من البديهي أن المؤجر هو الذي يتمسك بالشرط المانع من التأجير الباطني او التنازل عن اليجار كونه مقررا لمصلحته ولكن الشرط المانع يجوز تعطيله اذا تنازل عنه المؤجر صراحة او ضمنا او قد يكون التعطيل بموجب احكام القضاء استنادا الى احكام القانون المدني او بموجب قوانين اليجار او القوانين الاستثنائية التي اصبت ضرورة ملحة تفتضيها المصلحة العامة سواء أكانت هذه التشريعات سابقة على ابرام عقد الإيجار أو لاحقة عليه.

ولغرض الاحاطة بهذا الموضوع من جميع جوانبه توجب علينا تناوله كما يلي:

أ - يقاف الشرط المانع بتنازل المؤجر عنه: بعد الاتفاق على الشرط المانع يمكن ان يتنازل المؤجر عنه كونه تقرر لمصلحته والتنازل أما أن يكون صريحا كما كان بموجب تصريح كتابي موجه الى المستأجر او قد يكون التنازل ضمنيا يستدل عليه من ظروف الحال كما لو سكت المؤجر ولم يعترض على تصرف المؤجر بالعين المؤجرة بالرغم من وجود الشرط المانع سواء أكان ذلك التصرف بالإيجار من الباطن او التنازل عن اليجار، او كما لو قبض الأجرة من المستأجر من الباطن او المتنازل اليه رغم وجود الشرط المانع في عقد اليجار<sup>٣٢</sup>.

واني ارى ان التنازل الصريح من جانب المؤجر يسد باب النزاع ويحقق مصالح جميع الاطراف فيكون من الاجدر للمستأجر أن يسعى للحصول على تنازل المؤجر عن شرط بموجب تصريح كتابي. وتجد الاشارة الى ان التنازل عن الشرط المانع قد يكون وقتيا

او قد يقتصر على تصرف معين دون اخر او لشخص معين دون اخر اما اذا كان التنازل كليا ففي هذه الحالة ينتهي ويزول اثره وفي كل الاحوال يجب ان يكون تفسير التنازل تفسيراً ضيقاً اي عدم التوسع في تفسير كون الذي يتضرر منه هو المؤجر<sup>٣٣</sup>

ب - ايقاف الشرط المانع بموجب احكام القضاء: تنص المادة (٧٦١/ف٢) من القانون المدني العراقي على ما يلي : ( اذا كان المأجور عقاراً أنشئ فيه مصنع او متجر واراد المستأجر ان يبيع الشيء المنشأ جاز للمحكمة بالرغم من وجود القيد المانع ان تحكم بإبقاء اليجار اذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق بالمؤجر من ذلك ضرر محقق) . ويعني هذا النص ايقاف حكم الشرط المانع في حالة أنشاء مصنع أو متجر في المأجور حتى ولو لم يتنازل المؤجر عن الشرط المانع صراحة او ضمناً علماً بأن المصنع أو المتجر قد يقوم بأنشائه مالك العقار او غيره. والحكمة من وراء هذا النص هو تسهيل بين المصانع والمتاجر حيث قد لا يرضى المشتري ان يقدم على الشراء دون حلو له محل المستأجر الاصلي. خصوصاً اذا كان المكان قريباً وملائماً بالإضافة الى ان هذا الاجراء سوف لا يفقد زبائن وعملاء المصنع او المحل التجاري. ويشمل هذا النص جميع انواع المتاجر والمصانع سواء كان المصنع كبيراً فيه الات الضخمة وعدد كبير من العمال او صغيراً يباشر فيه المستأجر بنفسه صناعة يدوية وسواء كان المتجر كبيراً ام حانوتاً صغيراً<sup>٣٤</sup>. وتشترط المادة (٧٦١) من القانون المدني العراقي اللئفة تقديم ضمان كاف ولا يشترط ان يكون الضمان المقدم من المشتري من التأمينات العينية بل يصح ان

يكون تأمنا شخصيا وعلى ذلك يجوز ان يقدم المشتري للمؤجر شيئا يרתنه رهنا تأمينيتا او حيازيا او ان يقدم له كفيلا يتعهد بالوفاء لالتزامه اذا لم يفي هو به وتقدير كفاية الضمان امر يخضع لسلطة القاضي التقديرية<sup>٣٥</sup> كذلك تشترط المادة (٧٦١) من القانون المدني العراقي ان لا يلحق المؤجر جراء هذا التصرف ضرر محقق كأن يكون المشتري سبيء السمعة لا تتوفر فيه الاعتبارات التي راعاها المؤجر في المستأجر او ان يؤدي هذا البيع الى منافسة المؤجر في مهنته سواء كانت هذه المنافسة مشروعة او غير مشروعة ويكلف المؤجر هنا بأثبات وقوع الضرر مع تقدير مقداره<sup>٣٦</sup>. وعلى الرغم من ان القانون المدني العراقي لم يشترط ان يكون هناك ضرورة تدفع البائع الى بيع المتجر او المصنع . فأن المادة (٥٤٩) من القانون المدني المصري وضعت مثل هذا الشرط الذي يعود في تقديره الى قاضي الموضوع ومن الامثلة التي يوردها الفقه المصري بهذا الصدد عجز المستأجر عن العمل او تقاعده فيضطر الى بيع المتجر او موت المستأجر وعجز الورثة عن ادارة المتجر فيضطرون الى بيعه او كساد التجارة او افلاس المستأجر فيبيع المتجر جبرا او مرضه الذي يقعه عن مباشرة عمله وهكذا<sup>٣٧</sup>. وقد عالجت المادة (١٢) من قانون الايجار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) هذا الموضوع بالقول (اذا كان الماجور عقارا أنشئ فيه مصنع وباع المستأجر المصنع حل المشتري محل المستأجر في عقد الايجار طبقا لـ احكام هذا القانون) يتضح من النص ان المشرع عالج العقار الذي أنشئ فيه مصنع فقط، ولم يتطرق الى العقار الذي

أنشئ فيه متجر كما هو الحال في المادة (٧٦١) من القانون المدني العراقي ولم يأتي ذلك اعتباطا لان المشرع حاول بهذا النص حماية الصناعة وتشجيعها لا نشاء المصانع<sup>٣٨</sup>. ولم يجد المشرع كما يبدو ضرورة توفير مثل هذه الحماية بالنسبة للمحلات التجارية. ولكننا نعتقد ولكنني اعتقد بأن المادة (٧٦١) مدني عراقي يعتبر اكثر اتقانا وصلاحيه من نص المادة (١٢) المشار اليها لأنها توفر لنا ما لا توفره المادة (١٢) خصوصا وان النشاط التجاري وازدهاره يعد من الامور الضرورية جدا والتي نفضل الـ تغيب عن بال المشرع ، لان هذا النشاط لا يقل اهمية عن النشاط الصناعي بل ان النشاط الصناعي والنشاط التجاري صنوان لا يفترقان وهما وجهان لعملة واحدة يمكن ان نسميها بالنشاط الاقتصادي الذي لابد من حمايته وتوفير عناصر ديمومته. وطبقا للمادة (١٢) المتقدمة يحل المشتري محل المستأجر للعقار من حيث التمكين من الانتفاع وتحديد الاجرة واسباب التخلية وغير ذلك من احكام فلا يكون للمؤجر الحق في اقامة دعوى منع معاوضة على المشتري وطلب قلع المصنع لان القانون لم يعتبر ذلك تنازلا عن الايجار ولا ايجار من الباطن. ومن الملاحظ على نص المادة (١٢) انها لم تحدد لنا نوع المصنع او حجمه فقد يكون المصنع واسعاً يستخدم عددا كبيرا من العمال او صغيرا لا يستخدم سوس او الدواني البلاستيكية او الاثاث قطع الغيار الاخرى.

المبحث الثاني : آثار الـ ايجار من الباطن والتنازل عن الـ ايجار

**المطلب الأول:** آثار الایجار من الباطن : يجب علينا ونحن نبحت هذا الموضوع ان ندرس

العلاقات التالية

اولاً:- علاقة المستأجر الاصلی بالمستأجر من الباطن : بحکم العلاقة بين المستأجر الاصلی والمستأجر من الباطن العقد الجديد المبرم بينهما المادة (٧٧٦) مدني عراقي الذي قد يتفق مع العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلی من حيث الشروط وقد يختلف عنه في ذلك اذ قد يكون الغرض من العقد الثاني يختلف عن الغرض المثبت في العقد الاول وهنا يحق للمؤجر الاصلی ان يعترض على ذلك باعتباره اخلافاً من المستأجر الاصلی بالتزامه بعدم استعمال العين المؤجرة في غير الغرض المقصود من الایجار<sup>٣٩</sup>. وقد يختلف العقد الثاني بالنسبة لبدل الایجار او مدة حيث يكون بدل الایجار الثاني أكثر ( وهذا هو الغالب) او قد يكون اقل من البدل في عقد الایجار المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلی (وهذا هو النادر). كما قد تكون مدة العقد الثاني منصرفاً الى ما تبقى من مدة العقد الاول اما اذا كانت مدة العقد الثاني اكثر من مدة العقد الاول بين المؤجر والمستأجر الاصلی فإن ما تبقى من المدة يبقى موقوفاً على اجازة المؤجر الاصلی وتعتبر الاجازة عن مدة الزائدة التي اقرها المؤجر اجارة مستقلة عن الاجارة من الباطن انعقدت مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيكون المستأجر من الباطن مستأجراً اصلياً<sup>٤٠</sup>. والتزامات المستأجر الاصلی قبل المستأجر من الباطن هي التزامات المؤجر مع احتمال تعديلها بشروط اخرى يتفق

عليها المستأجر الاصيلي والمستأجر من الباطن بما لا يتناقض مع شروط العقد الاصيلي . كذلك فأن التزامات المستأجر من الباطن قبل المستأجر الاصيلي هي نفس التزامات المستأجر الاصيلي قبل المؤجر . ومع أن عقد اليجار من الباطن مستقل عن عقد اليجار الاصيلي، فأن انقضاء عقد اليجار الاصيلي لأي سبب كفسخه لإخلال المستأجر الاصيلي بالتزاماته او انقضائه بانتقال ملكية العين المؤجرة الى المشتري لا يسري في حقه اليجار الاصيلي او غير ذلك من الاسباب تؤدي حتما الى انقضاء اليجار من الباطن لان المستأجر الاصيلي يؤجر حقه للمستأجر من الباطن فاذا انقض حق المستأجر الاصيلي فأن ذلك يكون بمثابة هلاك المحل بما يترتب عليه انفساخ العقد اما العكس ( اي انقضا اليجار من الباطن لأي سبب) <sup>٤١</sup> قبل انتهاء عقد اليجار الاصيلي فإنه لا يؤدي الى انقضاء عقد اليجار الاصيلي <sup>٤٢</sup>.

ثانيا:- علاقة المستأجر الاصيلي بالمؤجر : يحكم علاقه المؤجر بالمستأجر الاصيلي عقد اليجار المبرم بينهما حيث تبقى كافة التزامات المؤجر والتزامات المستأجر بالإضافة الى ازدياد مسؤولية المستأجر الاصيلي اذ يصبح مسؤولا لا عن اعماله حسب بل ايضا عن اعمال المستأجر من الباطن فاذا تلفت العين بخطاء هو او خطأ المستأجر من الباطن تحققت مسؤوليه نحو المؤجر <sup>٤٣</sup>. وقد اشارت الى ذلك المادة (٧٧٦) من القانون المدني العراقي بقولها( ١ - في حالة ايجار المستأجر المأجور تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاول خاضعة لاحكام عقد اليجار الاول....فيكون المستأجر الاول

ملزم بالأجرة للمؤجر ، وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني . الا اذا احاله المستأجر الاول عليه او وكله بقبضها منه) . وقد قرر المشرع ان ذمة المستأجر الاصلي قبل المؤجر تبدو اذا اقر الاخير الايجار من الباطن صراحة او ضمنا ويحصل هذا الاقرار من خلال القبول الصريح بالإيجار الثاني دون ابداء اي تحفظ او استيفاء المؤجر للأجرة مباشرة من المستأجر الثاني دون ابداء اي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول<sup>٤٤</sup> ولا شك بأن هذا القبول يأتي لاحقا لحصول الايجار من الباطن ولا يتم الا بعد ان يتعرف المؤجر على شخصية المستأجر وقناعته بقبوله مدينا يصلح للحلول بدل المستأجر الاصلي، لان قادر على الوفاء بكافة الالتزامات المترتبة بذمة المستأجر الاصلي ان لم يكن احيانا افضل منه<sup>٤٥</sup>. ولكن براءة المستأجر الاصلي تكون في حدود ماله من حقوق قبل المستأجر من الباطن فإذا كانت الاجرة من الباطن اقل من الاجرة الاصلية فإن المؤجر يرجع على المستأجر الاصلي بالفرق بين الاجرتين اما اذا كانت الاجرة من الباطن تزيد على الاجرة الاصلية فإن الزيادة تكون للمستأجر الاصلي. أما اذا كانت الاجرة متساوية فإن استيفاءها من المستأجر من الباطن مباشر يعني براءة المستأجر الاصلي ايضا<sup>٤٦</sup>.

ثالثا:- علاقة المؤجر الاصلي بالمستأجر من الباطن : لا تربط المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مباشرة طالما أدركنا بأن عقد الايجار الاول مستقل عن عقد الايجار الثاني ولذلك ليس للمؤجر ان يطالب المستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة<sup>٤٧</sup>. وعلى

هذا الاساس ليس للمؤجر الا الرجوع على المستأجر من الباطن وفقا للقواعد العامة ومن خلال الدعوى غير المباشرة بشرط تحقق شروط الدعوى<sup>٤٨</sup>. ولكن رجوع المؤجر على المستأجر من الباطن عن هذا الطريق سيعرضه لمساوئ وسلبيات الدعوى غير المباشرة لان المستأجر من الباطن يستطيع ان يدفع فيها بكافة الدفعات التي يجوز له التمسك بها في مواجهة دائنة المستأجر الاصلي) كما انه اذا طوّل بالوفاء بالأجرة من قبل كل من المؤجر و المستأجر الاصلي تعين عليه ان يفي بها الى هذا الاخير دون المؤجر نظر لقيام العلاقة المباشرة بينهما . كما ان الرجوع بهذه الدعوى من شأنه ان يؤدي الى أن يزاحم المؤجر في نتائجها سائر دائني المستأجر الاصلي ويخضع معهم لقسمة ما يتمخض عنها قسمة غراماء. وتلافيا لكل هذه السلبيات وحماية للمؤجر الذي يعتبر الاصل في كل هذه العلاقات التعاقدية "عطى المشرع وبنص القانون الحق للمؤجر في الرجوع مباشرة على المستأجر الثاني بدين الاجرة " والس ذلك اشارة المادة (٧٧٦) من القانون المدني العراقي بقولها (( ٢- ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزم بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاول وقت ان يندره المؤجر ولا يجوز له ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الاجرة للمستأجر الاول ما لم يكن تعجيل الاجرة متمشيا مع العرف ومدونا بسند ثابت (التأريخ)). ويبدو من هذا النص ضرورة توجيه انذار للمستأجر من الباطن بعدم دفع الاجرة المستحقة عليه للمستأجر الاول وهذا يعني ان المستأجر الثاني يستطيع ان

يدعي انه سدد للمستأجر الاول ما استحق عليه مت الاجرة قبل الانذار غير انه يشترط لكي يسري الوفاء في مواجهة المؤجر ان يكون متمشيا مع العرف ومستندا الى سند ثابت التاريخ<sup>٤٩</sup>. يضاف الى ما تقدم اعطاء المشرع للمؤجر حق الامتياز على المنقولات والمحصلات المملوكة للمستأجر من الباطن اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر الاصيلي عدم اليجار من الباطن . أما اذا لم يشترط المؤجر الاصيلي ذلك فعلا يثبت له حق الامتياز الا على المبالغ التي مستحقة للمستأجر الاصيلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر المستأجر من الباطن بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصيلي ( المادة ١٣٧٤/٢ف من القانون المدني العراقي رابعا: - اثار التنازل عن اليجار : العلاقة بين المستأجر المتنازل والمتنازل له عن اليجار : ينظم العلاقة بين المستأجر ( المتنازل ) والمتنازل اليه احكام حوالة الحق وحوالة الدين على حد سواء. وتتمثل حوالة الحق بما للمستأجر من حقوق في مواجهة المؤجر . كما تتمثل حوالة الدين بما يلقي على عاتق المستأجر من التزامات لصالح المؤجر<sup>٥٠</sup>. وقد ينصب التنازل على كل الماجور او على جزء منه , كما قد ينصرف للمدة المتبقية من عقد اليجار او الى مدة اقل منها و لا يجوز ان يكون التنازل لمدة اطول من المدة الاصلية وبعكس ذلك لا يكون التنازل نافذا في حق المؤجر فيما زاد عن مدة اليجار الاصلية. ويصح ان يكون التنازل عن اليجار بمقابل او بغير مقابل واذا كان بمقابل فهو بيع ويكون المقابل هو ثمن البيع وهو غير الاجرة التي يلتزم المتنازل له بدفعها

للمؤجر. فالأجرة التي يدفعها المتنازل له للمؤجر هي نفس الأجرة التي كان المستأجر ملتزم بدفعها وهي مضمونة كما نعلم بامتياز المؤجر وهي في العادة تدفع على شكل اقصاد يتفق عليها . أما الثمن الذي يدفعه المتنازل له للمستأجر فمبلغ يتفق عليه فيما بينهما ويجوز ان يكون اقل من الأجرة او اكثر منها ومعادلا لها وهو في الغالب يدفع جملة لا أقساطا وهو مضمون بامتياز البائع لا بامتياز المؤجر . ومن هنا فأن المتنازل له يلتزم بأمرين. اولهما ثمن التنازل الذي يدفعه للمستأجر الاصيلي ( المتنازل) جملة واحدة على الاغلب وثانيهما الأجرة التي يدفعها للمؤجر على شكل اقساط<sup>١</sup>. وعلى هذا الاساس فالعلاقة التي تقوم بين المستأجر والمتنازل له هي علاقة حوالة وليس علاقة ايجار فلا يعتبر المستأجر مؤجرا للمتنازل له ولا يلتزم نحوه بالتزامات المؤجر ولا تكون له حقوق المؤجر قبله<sup>٢</sup>.

### النتائج

١ - بالرغم من اتفاق المشرع العراقي في المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي مع التشريعات المقارنة يجعل 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 وهذه الموقف يحمده عليه بحد ذاته كون عقد الايجار هو عقد رضائي.

٢ - 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 الاتفاق على خلاف ذلك بان يكون ذلك الاتفاق الباطن وقد اشترط في حالة الاتفاق على خلاف ذلك بان يكون ذلك الاتفاق تحريريا.

٣ - 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 لا دارة الماجور او ان يتعهد بالمأجور الى خادم او حارس اثناء فترة غيابه.

٤ - اوجب المشرع العراقي في المادة(٧٧٥) من القانون 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 الامر للاجتهد القضاء.

٥ - لقد اتجه المشرع العراقي اتجاها يحمده عليه في المادة(٧٦١) عندما نص على تعطيل حكم الشرط المانع المتفق عليه في حالة بيع المستأجر المصنع او المتجر وذلك بنقل العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر الى المشتري ليحل محل المستأجر الاصل ليصبح المشتري هو المستأجر الجديد.

التوصيات

١ - بما ان المادة(٧٧٥) من قانون المدني العراقي قد منعت المؤجر بان لا يتصف 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 معيارا للسبب المشروع الذي يبيح للمؤجر الامتناع وبالتالي فان 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.

٢ - نوصي المشرع العراقي بضرورة مواكبة التشريعات المقارنة المتعلقة بتنظيم العلاقات الايجارية بين المؤجر والمستأجر مع الاخذ بنظر الاعتبار مصالح الجميع.

الكتب

١ - جعفر محمد جواد الفضلي الوجيز في عقد الايجار مكتبة زين الحقوقية والادبية بيروت لبنان ٢٠١٣.

٢ - جواد كاظم جواد سميسم التوازن القانوني في العلاقات الايجارية ( دراسة تحليلية مقارنة)الطبعة الاولى منشورات زين الحقوقية والادبية بيروت لبنان ٢٠١١.

٣ - جواد كاظم جواد سميسم دورة المدة في عقد الايجار طبعة اولى منشورات زين الحقوقية والادبية بيروت لبنان ٢٠١١

٤ - حسن عداي الدجيلي شرح قانون ايجار العقار الطبعة الاولى ١٩٨٣

- ٥ - راقية عبد الجبار علي عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون العقار المعدل ( دراسة مقارنة)مكتبة السيسبان بغداد العراق ٢٠١٤
- ٦ - رمضان ابو السعود العقود المسماة عقد الايجار (بالاحكام العامة) دار المطبوعات الجامعية مصر ١٩٩٩
- ٧ - صاحب عبيد الفتلاوي الموجز في العقود المسماة عقد الايجار دار السنهوري بغداد العراق ٢٠١٥
- ٨ - عصام انور سليم الوجيز في عقد الايجار الجزء الاول دار المطبوعات الجامعية مصر ٢٠٠٠
- ٩ - كمال قاسم ثروت شرح احكام عقد الايجار الجزء الثاني طبعة ثانية مطبعة اوفيس الوسام بغداد ١٩٧٦
- ١٠ - نبيل ابراهيم سعد العقود المسماة الجزء الثاني الطبعة الاولى دار النهضة العربية بيروت لبنان ١٩٩٨
- ١١ - عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني عقد الايجار دار الفكر للطباعة بلا سنة نشر ج٦
- ١٢ - محمد لبيب شنب الوجيز في شرح احكام الايجار دار النهضة العربية ١٩٦٧
- ١٣ - سمير عبد السيد تناغو عقد الايجار الدار الجامعية ١٩٨٤
- ١٤ - سليمان مرقس عقد الايجار ط٣ ١٩٦٨

## القوانين

- ١ - القانون المدني العراقي رقم ٤ لسنة ١٩٥١ المعدل
- ٢ - قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل
- ٣ - قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل
- ٤ - قانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل
- ٥ - قانون الديجارات رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

## القرارات القضائية

- ١ - قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية المرقم ١٤٤/ت حقوقية ٢٠١١/٢٠١١/٥/٥ غير منشور
- ٢ - قرار محكمة النقض المصرية المرقم ٣٦ لسنة ٦٤ بتاريخ ١٩٩٩/٦/٢٢. هدى سعيد
- الجديد في قوانين الايجار في ضوء احداث احكام محكمة النقض ط١ دار النهضة العربية

٢٠٠٥

## الهوامش

- ١- ولقد سارت في هذا الاتجاه اغلب القوانين الاذى كالقانون المصري (م ٥٩٣) والسوري (م ٥٦٠) والليبي(م ٥٩٢) وقانون الموجبات والعقود اللبناني(م ٥٨٤). كما جعلت التقنيات اللاتينية التنازل عن الايجار من الباطن جائز ما لم يوجد شرط مانع. اما التقنين المدني الالمانى فيقضي في المادة (٥٤٩) لا يجوز للمستأجر الاصلي ان يتنازل عن الايجار او يؤجر من الباطن الا باذن المؤجر - د. السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس المجلد الاول دار احياء التراث العربي بيروت - لبنان
- ٢ - محمد لبيب شنب الوجيز في شرح احكام الايجار - دار النهضة
- ٣ - السنهوري المصدر السابق ص ٦٦٩

٤

٢٥-- ينظر نص المادة (٢/٧٦١) من قانون المدني العراقي التي تنص(منع المستأجر من ان يؤجر للغير يقتضي منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس. على انه اذا كان المأجور عقاراً أنشئ فيه مصنع او متجر و اراد المستأجر ان يبيع السيئ المنشأ جاز للمحكمة بالرغم من وجود القيد المانع ان تحكم بإبقاء الايجار اذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.)

٣٦- ينظر نص المادة (١/٧٧٥) من القانون المدني العراقي التي تنص(١- للمستأجر ا. يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول. وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.

٤- ينظر نص المادة (١/٥٩٤) من القانون المدني المصري التي تنص(منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتض منعه من التنازل عن الايجار. وكذلك العكس) تقابلها المادة (٥١٥/٥٨٤) من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي تنص(١- يحق للمستأجر أن يؤجر كل المأجور أو جزء منه وأن يتنازل عن الايجار لغيره. ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الايجار او التنازل او كان هذا المنع مستفاد من ماهية الشيء المأجور.....٥- واذا شرط ان المستأجر حق الايجار او التنازل برضا المؤجر فليس للمؤجر ان يرفض الايجار او التنازل لغير سبب مشروع)

٧- ينظر عباس حسن الطرف شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني مطبعة الاهالي ، بغداد ١٩٥٦. ص ٤٠٩.

٨- ينظر سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة. ج١، ط٣. النشر بمساعدة جامعة بغداد. ص ٢٩٤  
٩- ينظر سليمان مرقص. شرح عقد الايجار. ط٢. الناشر ، دار الجامعات المصرية – القاهرة ١٩٥٤. ص ٤٣٩ وينظر عصام انور سليم الوجيز في عقد الايجار الناشر منشأة المعارف في الاسكندرية ٢٠٠٦. ص ٤٤٧

١٠- ينظر السنهوري ص ٦٦٧ المصدر السابق  
١١- ينظر السنهوري ص ٦٣٠ المصدر السابق وينظر رمضان ابو السعود دروس في العقود المسماة عقد الايجار الناشر الدار الجامعية دون ذكر السنة الطبع ص ١٩٥

١٢- ينظر عبد المنعم فرج الصدة الحقوق الاصلية طبع ونشر دار النهضة العربية بيروت ١٩٨٢. ص ١٣٣

١٣- ينظر عبد السلام عبد الزهر عبد الله المصدر السابق ص ١٠٩

١٤- ينظر سعدون العامري مصدر سابق ص ٢٩١. وينظر مروان كركي العقود المسماة ط٤ بدون ذكر الناشر ٢٠٠٤. ص ٥٣٨.

١٥- ينظر محمد لبيب شنب الوجيز في شرح احكام الايجار. طبع ونشر دار النهضة العربية ١٩٦٧. ص ٢٤٩

١٦- ينظر نص المادة (١/٧٧٥) من القانون المدني العراقي

١٧- ينظر نص المادة (٥٩٣) من القانون المدني المصري

١٨- ينظر نص المادة (١/٥٨٤) من قانون الموجبات و العقود اللبناني

١٩- ينظر : نص المادة (٨١٠) من القانون المدني العراقي ونص المادة (١١) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل وينظر نص المادة (٦٢٥) من القانون المدني المصري ونص المادة (٣٢) من قانون الاصلاح الزراعي في مصر رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

٢٠- ينظر : المادة (١/٧٧٥) من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه( للمستأجر أن يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار والمنقول وله كذلك ان يتنازل عن كل هذا ما لم يقضي الاتفاق او العرف بغير ذلك)

٢١- ينظر نص المادة(٥٩٣) من القانون المدني المصري والتي تنص على انه( للمستأجر حق التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره او بعضه ما لم يقضي العرف بغير ذلك) وينظر : نص المادة (٥٨٤) من قانون الموجبات و العقود اللبناني والتي تنص على انه ( يحق للمستأجر أن يؤجر كل المأجور او

- جزء منه وان يتنازل عن الايجار لغيره مالم يكن قد نص في العقد على منعه من الايجار او التنازل او كان هذا المنع مستفاداً من ماهية الشيء المأجور).
- ٢٢ - ينظر نص المادة (٢/٧٦١) من القانون المدني العراقي التي تنص على انه (منع المستأجر من أن يؤجر للغير يقتضي منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس. على أنه اذا كان المأجور عقاراً أنتسأ فيه مصنع او متجر واراد المستأجر أن يبيع الشيء المنتسأ. جاز للمحكمة بالرغم من وجود القيد المانع أن تحكم بإبقاء الايجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.
- ٢٣ - ينظر نص المادة (١/٥٩٤) من القانون المدني المصري التي تنص على انه (منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس)
- ٢٤ - ينظر نص المادة (١/٥٨٤) من قانون الموجبات والعقود اللبناني
- ٢٥ - ينظر عبد المنعم البدر اوي العقود المسماة (الايجار والتأمين) طبع دار الكتاب العربي - مصر - القاهرة ١٩٦١ ص ٣٠٣
- ٢٦ - ينظر عباس حسن الصراف المصدر السابق ص ٤٠٦
- ٢٧ - ينظر نص المادة (٢/٧٧٥) من القانون المدني العراقي التي تنص على انه: (فإذا اشترط أن ايجار المستأجر او تنازله عن الايجار لا يكون الا بموافقة المؤجر. فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة الا لسبب مشروع.)
- ٢٨ - ينظر نص المادة (٥/٥٨٤) من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي تنص على انه(٥- وأذا شرط أن للمستأجر حق الايجار أو التنازل برضا المؤجر ، فليس للمؤجر أن يرفض الايجار أو التنازل لغير سبب مشروع)
- ٢٩ - ينظر نص المادة (١) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل
- ٣٠ - ينظر نص المادتين (٢٠٣١/٣٤) من قانون المرافعات العراقي التي تنص(تختص محكمة الاستئناف بالنظر فيما يأتي ا- في الطعن استئناف في الاحكام الصادرة من محاكم البدائة بدرجة اولى. وبالمسائل الاخرى المبين في القانون.
- ٣١ - ينظر نص المادة (٥٩٣) من القانون المدني المصري والتي لم تتضمن الا فقرة واحدة والتي تنص على انه: ( للمستأجر حق التنازل عن الايجار أ. الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره او بعضه ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك)
- ٣٢ - ينظر عبد المنعم البدر اوي المصدر السابق ص ١١٨
- ٣٣ - ينظر عباس حسن الصراف المصدر السابق ص ٤١٠-٤١١
- ٣٤ - ينظر سمير عبد السيد تناغو عقد الايجار ط٢ منشأة المعارف بالإسكندرية ١٩٧٠ ص٥
- ٣٥ - محمد لبيب شنب الوجيز في شرح احكام الايجار دار النهضة
- ٣٦ - السنهوري المصدر السابق ص ٦٨١
- ٣٧ - ينظر المصدر السابق السنهوري ص ٦٧٩ ، تناغو ص ٢٧١
- ٣٨ - المذكرة الايضاحية لقانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩
- ٣٩ - ينظر المصدر السابق شنب ص ٢٦٠
- ٤٠ - ينظر سليمان مرقص ص ٢٥٤ وهامش ٤ . عبد الفتاح عبد الباقي فق ٢٧٧ ص ٤٣٤
- ٤١ - كان تكون مدة الايجار من الباطن اقل من مدة العقد الاصلي
- ٤٢ - المصدر السابق السنهوري فق ٤٧٠ - ص ٧٠٤ ، تناغو - ص ٢٨٠
- ٤٣ - المصدر السابق السنهوري ص ٧٢٢ سليمان مرقص - فق ٢٥٥ ص ٤٦٣ عبد الفتاح عبد الباقي فق ٢٧٩
- ٤٤ - المادة ٧٧٨ مدني عراقي
- ٤٥ - المصدر السابق السنهوري ص ٧٢٣
- ٤٦ - ينظر المصدر السابق تناغو - ص ٢٨٤
- ٤٧ - الا اذا احالة المستأجر الاول او وكله بقبضها (م ٧٧٦ مدني عراقي )

- ٤٨ - المادة ٢٦١ من القانون المدني العراقي
- ٤٩ - وقد اشارت المادة (٢٦) من قانون الاثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ الى الحالات التي يكون فيها تاريخ السند ثابتاً . ويلاحظ هنا ان النص لم يشير الى شكل الانذار الذي يوجهه المؤجر للمستأجر من الباطن - ولذلك يفترض البعض ان يكون الانذار بواسطة الكاتب العدل . المصدر السابق تناغو ص٢٨٦
- ٥٠ - والى ذلك اشارة المادة (٧٧٧) من القانون المدني العراقي بقولها (( في حالة التنازل عن الايجار يظل المتنازل اليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار مع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل اليه في تنفيذ التزاماته)
- ٥١- المصدر السابق تناغو - ص٢٧٨، السنهوري - ص٦٩٧
- ٥٢ - المصدر السابق عبد الفتاح عبد الباقي - فق ٢٧٣- ٤٢٧