



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ديالى

كلية القانون والعلوم السياسية

الايجار من الباطن

بحث تقدم به الطالب (حازم عبد سهيل) الى كلية القانون والعلوم السياسية

وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

بإشراف

م.م. ابحار حامد حبش

م ٢٠١٨

١٤٣٩هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

(يا ايها الذين امنوا لا تخونوا الله والرسول وتخونوا

اماناتكم وانتم تعلمون)

صدق الله العظيم

سورة الانفال (٢٧)

الاهداء

الى كل من علمني علماً نافعاً الى كل من انار لي الطريق الى النجاح الى من ارشدني
وعلمني اتقدم بالشكر والعرفان الجزيل الى استاذتي (م.م. ابحار حامد حبش)
التي افادتنا من علمها مما ساعدني في اعداد هذا البحث واخرجه بهذه الصورة والتي
اجتهدت ان تكون بأفضل صورة .

واهديه ايضاً الىزملائي وزميلاتي.

وقبل ان نمضي نقدم اسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة الى الذين حملوا اقدس
رسالة في الحياة الى جميع اساتذتنا الافاضل الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة

الباحث

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد بن
عبدالله وعلى اله الطيبين وصحبة اجمعين .

يطيب لي وانا انهي كتابة بحثي ان اتقدم بخالص الشكر والامتنان وفيض
من الاحترام والتقدير الى اساتذتي الافاضل وادعوا من الله ان يحفظهم
نخراً للعلم وجزاهم الله خير الجزاء .

كما اقدم شكري وامتناني الى عمادة كلية القانون

وكما اقدم شكري الى جميع زملائي وزميلاتي من طلبة المرحلة الرابعة
قسم القانون قدموه من مساعدة طيلة مدة البحث .

واخيراً اتقدم بأجمل عبارات الشكر والعرفان الى عائلتي العزيزة واخص
بالشكر والدتي التي كانت لي خير سند في دربي طيلة مدة دراستي .

الباحث

المقدمة

من المعروف ان المجتمع البشري في أول عهده لم يعرف عقد الايجار اذ لم تسد هذا المجتمع سوى طبقتين هما طبقة الاسياد وطبقة العبيد وكان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة الى سكن مستقل لقد ظهر عقد الايجار كنتيجة من نتائج التي تترتب على التطورات التي حدثت في المجتمع البشري حيث ساعدت في إنشاء عقد الايجار من خلال ظهور طبقة ثالثة في المجتمع وهي الطبقة المتوسطة يعتبر عقد الايجار من العقود التي تلت ظهورها عقدي المقايضة والبيع ويرجع السبب في ذلك ان نشأة العقد يقتضي وجود الطبقة التي تحتاج الى السكن ولا تستطيع تملكه ويقوم عقد الايجار ، في المقام الاول بدور اقتصادي واجتماعي كبير فهو يفصل بين الملكية والمنفعة ويسمح باستعمال امثل للثروة . فأعطى للمستأجر حق استعمال الشيء والتمتع به ، وللمؤجر ثمار هذا الشيء بمقتضى رابطة التزام من خلال العلاقة الايجارية التي تعد من اهم العلاقات في كافة المجتمعات على نحو لا غنى للإنسان عنها.

هدف البحث :

ايجاد الحلول للمشاكل التي قد تنشأ نتيجة عقد الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار وفقاً للقانون المدني ورائي المشرع في هذا الموضوع .

مشكلة البحث :

- ما هو الايجار من الباطن ؟
- ما وجه الاختلاف بين الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار ؟
- ماهي الاثار المترتبة على الايجار من الباطن؟
- ماهي العلاقات بين المستأجر الاصلي والمؤجر؟
- ماهي العلاقة بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن ؟
- 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 :

سنتناول هذا البحث في مبحثين سيكون

المبحث الاول: مفهوم الايجار من الباطن وسنتناول هذا المبحث في مطلبين .

المطلب الاول : التعريف بالإيجار من الباطن وتمييزه عن التنازل عن الايجار .

المطلب الثاني: الاحوال الي يجوز فيها الايجار من الباطن .

المبحث الثاني: سنتناول الاثار المترتبة عن الايجار من الباطن في ثلاث مطالب يتضمن:

المطلب الاول: علاقة المستأجر الاصلي بالمؤجر.

المطلب الثاني: علاقة المستأجر الاصلي بالمستأجر من الباطن .

المطلب الثالث: علاقة المؤجر الاصلي بالمستأجر من الباطن .

المبحث الاول

مفهوم الايجار من الباطن

ان عقد الايجار 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 .^(١)

حيث يفهم منه بأنه تأجير للحق في الايجار أو لجزء من هذا الحق فالمستأجر يقوم بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجر لقاء ثمن يتفق عليه بينهما . ففي الايجار من الباطن نجد ان المستأجر يتعاقد مع الغير ، المستأجر من الباطن لينشئ علاقة قانونية جديدة موازية للعلاقة القانونية السابقة ، العلاقة الإيجارية الاصلية ، لا تختلط معها ولا تندمج فيها وتنحصر هذه العلاقة الجديدة فيما بين المتعاقدين ، المستأجر الاصيلي والمستأجر من الباطن . فالإيجار من الباطن لا ينشئ اصلاً علاقة مباشرة ومتقابلة ، كما هو الحال في التنازل عن الايجار بين الغير والمؤجر في العلاقة الاصلية .^(٢)

وتأخذ هذه العملية كما في المثال التالي:

(المؤجر (أ) والمستأجر (ب) بينهما عقد الايجار الاول

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

١- د - نبيل ابراهيم سعد - العقود المسماة - الجزء الثاني - الطبعة الاولى - دار النهضة العربية - بيروت - لبنان - ١٩٩٨ - ص ٢١٣
٢ - د - جواد كاظم جواد سميسم - التوازن القانوني - في العلاقات الايجارية (دراسة تحليلية مقارنة) - الطبعة الاولى - منشورات زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - ٢٠١١ - ص ٦

ومن هذا الرسم التوضيحي نجد انه ليس هناك نتيجة للتعاقد من الباطن ، اية علاقة مباشرة بين (أ) المؤجر و (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 ان يكون المستأجر من الباطن الاصيلي (ب) ، وهذا يعني اما تجديد للالتزام بتغيير شخص المدين او تنازل عن الايجار وليس تعاقد من الباطن .^(١)

وسنتناول هذا المبحث في مطلبين :

المطلب الاول: للتعريف بالإيجار من الباطن وتميز الايجار من الباطن عن التنازل عن الايجار .

المطلب الثاني: سنتناول فيه الاحوال التي يجوز فيها الايجار من الباطن .

١ - د - نبيل ابراهيم سعد - العقود المسماة - الجزء الثاني - الطبعة الاولى - دار النهضة العربية - بيروت - لبنان - ١٩٩٨ - ص ٢١٣

المطلب الاول

التعريف بالإيجار من الباطن وتميزه 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 ، الاول بين المؤجر والمستأجر الاصلي ، والثاني بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن . فالتأجير من الباطن يكون بأبرام عقد ايجار جديد بين المستأجر والمستأجر من الباطن ، يحدد حقوق كل منهما والتزاماته (على غرار عقد الإيجار الاصلي الذي يقوم بين المؤجر والمستأجر منه) ، فيتحقق به وجود عقدي ايجار .^(١)

ويقع ايضا 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 الاول منهما هو الذي ابرم بين المؤجر الاول والمستأجر الاول ، والثاني ابرم بين المستأجر الاول (المؤجر الثاني) والمستأجر الثاني . والاصل الذي اقره القانون المدني العراقي بخصوص الإيجار من الباطن هو انه يجوز لكل مستأجر ان يؤجر حقه اي ان يبرم عقد ايجار من الباطن طالما لا يوجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر الاول يمنع الاخير من الإيجار من الباطن ويسمى هذا الشرط .

(بالشرط المانع) او لا يوجد عرف يقضي بعدم جواز قيام المستأجر بإيجار حقه ويستطيع المستأجر ان 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 ان يؤجر المأجور من الباطن لمدة اقل من مدة عقد ايجاره كما ويحق له الإيجار للمدة التي يكون فيها عقد ايجاره قائماً . ويجوز للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او ان يؤجر قسماً منه فان الإيجار في الحالتين جائز ويكون ايجاراً من الباطن .^(٢)

١- د - راقية عبد الجبار علي - عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل (دراسة مقارنة) - مكتبة السيسىان - بغداد - العراق - ٢٠١٤ - ص ١٦٢

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

وقد نصت على ما تقدم الفقرة (١) من المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١^(١) بقولها (للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه ، بعد قبضه او قبله ، في العقار و في المنقول وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بغيره).

لو فرضنا ان المأجور دار وقام المستأجر الاصلي بتأجير الدار الى مستأجر من الباطن او تنازل عنه للغير سواء لعائلة واحدة او لعوائل عديدة على شكل غرف ولكن المستأجر الاصلي 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^(٢). وينظم عقد ايجار جديد مع المالك باعتباره مستأجر الجزء من المأجور أما المستأجرون من الباطن فيحل المالك محل المستأجر الاصلي في العقود التي ابرمها هذا معهم. اما التنازل عن الايجار هو اتفاق يراد 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 الاصلي يظل قائما مع تغير احد اطرافه وهو المستأجر الاصلي ، حيث تنتهي علاقته بالمؤجر ، ويحل محله الشخص الذي تم التنازل لمصلحته . وبعبارة اخرى فان المتنازل اليه يحل محل المستأجر الاصلي في العقد ، حيث يحل المستأجر الاصلي حقوقه والتزاماته الى المتنازل اليه. اي ان التنازل يؤدي الى حواله حقوق وحواله ديون في نفس الوقت . والنزول عن الايجار قد يكون كلياً او 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^(٣).

١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

٢- قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.

٣- حسن عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار - الطبعة الاولى - ١٩٨٣ - ص ٦٠-٦١

وقد يتم النزول بدون مقابل يلتزم المتنازل اليه بدفعه. وقد يتم التنازل عن الايجار بشكل ضمني يستشق من ظروف التعاقد فالاتفاق على دفع المقابل دفعة واحدة من قبل المتنازل له قد يدل على التنازل عن الايجار من قبل المستأجر. (١)

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 أشرط عدم جواز التنازل عن الايجار . اما الايجار من الباطن فهو عقد ايجار يخضع لأحكام الايجار ولا يلزم النفاذ في حق المؤجر ان يقبله او يعلم به او ان يكون ثابت التاريخ .

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 والمستأجر من الباطن .

ثالثاً: في التنازل عن الايجار عندما يتصرف المستأجر في حقه فيجب ان تتوفر فيه اهليه 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 .

١ - د - راقية عبد الجبار علي - عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل (دراسة مقارنة) - مكتبة السيسبان - بغداد - العراق - ٢٠١٤ - ص ١٦٢

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 الاصلي في مواجهة المؤجر، أما في الايجار من الباطن ، فلا توجد كقاعدة عامة . علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلي والمستأجر من الباطن وليس لاحدهما الرجوع على الاخر الا فيما يتعلق بالأجرة فقط^(١).

سادساً: في الايجار من الباطن يستطيع المستأجر من الباطن ان يطالب المستأجر الاصلي 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.^(٢)

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 الاصلي .

ثامناً: في علاقة المستأجر من الباطن بالمستأجر الاصلي ، 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 الارض 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 .

١- راقية عبد الجبار علي - عقد الايجار - مكتبة السيسبان - بغداد - العراق - ٢٠١٤ - ص ١٦٤

٢- 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 خاصة 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 يتقيد بالإثبات الكتابي للعقد.

عاشراً: يستطيع المستأجر الاصلي تأجير العين من الباطن للمؤجر ذاته ولكن لا يستطيع ان يتنازل له عنها ، فاذا حدث مثل هذا التنازل اعتبر هذا تقابلاً عن الايجار الاصلي^(١).

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 فالراجع ان نيه الطرفين قد انصرفت الى النزول عن الايجار. اما اذا اشترط دفع الثمن على اقساط دورية فالراجع ان اتفاق الطرفين هو تأجير من الباطن.

وكذلك اذا اقتصر التصرف على تحويل المتصرف اليه بالانتفاع بجزء بسيط من المأجور فان 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^(٢).

١- د- رمضان ابو السعود - العقود المسماة (عقد الايجار الاحكام العامة) - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية- مصر - ١٩٩٩ - ص ٤١٠
٢- مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية - العدد الاول - السنة الرابعة - ص ٣١٥

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 الاخر كان الاسلام افتراض انصراف نية المتعاقدين الى التأجير من الباطن لان هذا النوع الاخير من التصرف اقرب في اثاره الى الايجار الاصلي منه الى التنازل عن الايجار^(١)

١ - د- جعفر محمد جواد الفضلي - الوجيز في عقد الايجار - مكتبة زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - ٢٠١٣ - ص١١٢

المطلب الثاني

الاحوال التي يجوز فيها الايجار من الباطن

تنص الفقرة الاولى من المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ على انه (للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه او قبله في العقار وفي المنقول، وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن لأجاره . كل هذا مالم يقض الاتفاق او 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 او 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^(١) وايضاً يجوز لكل من الاصول والفروع وازواجهم والاخوة غير المتزوجين والاخوات غير المتزوجات او الارامل او المطلقات ومن يقضى القانون او العرف^(٢).

١- جعفر محمد جواد الفضلي الوجيز في عقد الايجار - مصدر سابق - ص ١٢٢
٢- د- راقية عبد الجبار علي- عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون الايجار العقار المعدل (دراسة مقارنة) - مصدر سابق - ص ١٦٥

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 .^(١)

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: ان يتسع المأجور لسكناهم فاذا لم يكن ليتسع سكنى هؤلاء فلا يصح سكناهم .

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 . ومن تطبيقات القضاء العراقي بهذا الشأن قرار صادر من محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية جاء فيه (ان 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^(٢) .

١- د- راقية عبد الجبار علي - عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون الايجار المعدل (دراسة مقارنة) - مصدر سابق - ص ١٦٥

٢- قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩

وقد اعتبر قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ ايجار 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 او جزءاً او 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 بتخليه المأجور لقيام المستأجر بتنازل عن الايجار ، وايضاً القرارات الصادرة بتخليه المأجور لقيام المستأجر بالايجار من الباطن

- ١- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد – الرصافة بصفتها التمييزية بتخلية المأجور لتنازل المستأجر عن جزء من منفعة المأجور / بعدد / ١١٧٠ / الهيئة التمييزية الاولى / ٢٠٠٠ (غير منشور)
- ٢- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد – الكرخ بصفتها التمييزية بتخلية المأجور لتنازل المستأجر عن جزء من منفعة المأجور / عدد / ٢٢٥ / ايجار عقار / ٢٠٠٠ (غير منشور)
- ٣- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد – الكرخ بصفتها التمييزية بتخلية الشقة السكنية لقيام المستأجر بإيجارها من الباطن / بعدد / ٣٤٤ / ايجار عقار / ٢٠٠٠ (غير منشور)
- ٤- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد – الكرخ بصفتها التمييزية بتخلية المأجور لقيام المستأجر بإيجار الدار من الباطن / بعدد / ١٤٧ / ايجار عقار / ٢٠٠٠ (غير منشور) (١).

١- نقلاً - د- جواد كاظم جواد سميسم – دور المدة في عقد الايجار (دراسة تحليلية مقارنة) - مصدر سابق ص ١٦٤-١٦٥

المبحث الثاني

الآثار المترتبة على الإيجار من الباطن

في الإيجار من الباطن ، هناك آثار تلاحظ في أن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد اما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسري عليها احكام الإيجار من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً، والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً^(١).

وسنتناول في هذا المبحث في ثلاثة مطالب

- المطلب الاول : علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر
- المطلب الثاني : علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن
- المطلب الثالث : علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

١- عصام نور سليم - الوجيز في عقد الإيجار - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية - مصر - ٢٠٠٠ - ص ٤٧١

المطلب الاول

علاقة المستأجر الاصلي بالمؤجر

يحكم علاقة المؤجر بالمستأجر الاصلي عقد الايجار المبرم بينهما حيث تبقى كافة التزامات المؤجر والتزامات المستأجر التي ذكرناها سابقاً قائمة بالإضافة . الى ازدياد مسؤولية المستأجر الاصلي 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 : (١- في حالة ايجار المستأجر المأجور تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاول خاضعة الاحكام عقد الايجار الاول فيكون المستأجر الاول ملزماً بالأجرة للمؤجر وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني الا اذا احاله المستأجر الاول عليه او وكله بقبضها منه)^(١). وقد قرر المشرع ان ذمة المستأجر الاصلي قبل المؤجر تبدأ بالتعاقد الاخير الايجار من الباطن صراحة او ضمناً. ويحصل هذا الاقرار من خلال القبول الصريح بالإيجار الثاني دون ابداء اي تحفظ او باستيفاء من المؤجر للأجرة مباشرةً من المستأجر الثاني دون ابداء اي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول.^(٢)

١- د- راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٣٦

٢- كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤٠٩

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 الاصلي لأنه قادر على الوفاء بكافة الالتزامات المترتبة في ذمة الاصلي ان لم يكن احياناً افضل منه . ولكن براءة المستأجر الاصلي تكون في حدود ماله من حقوق قبل المستأجر من الباطن.^(١)

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 عن الاجرة الاصلية فإن الزيادة تكون للمستأجر الاصلي. اما اذا كانت الاجرة متساوية فإن استيفائها من المستأجر من الباطن مباشرةً يعني براءة ذمة المستأجر الاصلي ايضاً^(٢).

١- صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة (الاجار) - دار السنهوري - بغداد - العراق - ٢٠١٥ - ص ٣٣١
٢- كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤٠٨

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 الاول وهذا يحق للمؤجر الاصيلي ان يعترض على ذلك باعتباره اخلالاً من المستأجر الاصيلي بالتزامه بعدم استعمال العين المؤجر في غير الغرض المقصود من الايجار . (١)

وقد يختلف العقد الثاني بالنسبة لبديل الايجار أو المدة حيث يكون بدل الايجار الثاني اكثر (وهذا هو الغالب) أو قد يكون أقل من البديل 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 الاول 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 . (٢)

١ - د- راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٣٥

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

كذلك فان التزامات المستأجر من الباطن قبل المستأجر الاصيلي هي نفس التزامات المستأجر الاصيلي قبل المؤجر التي لاحظناها فيما تقدم ومع ان عقدا لإيجار من الباطن مستقل عن عقد الايجار الاصيلي اي ان هناك عقدين للإيجار فان عقد الايجار من الباطن يستمر رغم ذلك تمثيلاً مع فكرة ان كلا منهما منفصل عن الاخر . 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 الاول عليه او وكله بقبضها منه.(١)

فإن انقضاء عقد الايجار الاصيلي لاي سبب كفسخه لاخلال 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 (اي انقضاء الايجار من الباطن لأي سبب) قبل انتهاء عقد الايجار الاصيلي فانه يؤدي الى انقضاء عقد الايجار الاصيلي .(٢)

١- د- كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤٠٤
٢- صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة (الايجار) - دار السنهوري - بغداد - العراق - ٢٠١٥ - ص ١٣٠

المطلب الثالث

علاقة المؤجر الاصيل بالمستأجر من الباطن

لا تربط المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مباشرة طالما ادركنا 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 وفقاً 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 الاصيل كما اذا طوّل بالوفاء بالأجرة من قبل كل من المؤجر والمستأجر عليه ان يفي بها الى هذا الاخير دون المؤجر نظراً لقيام العلاقة المباشرة بينهما .^(١)

كما ان الرجوع بهذه الدعوى من شأنه ان يؤدي الى ان يزامم المؤجر في نتائجها سائر دائني المستأجر الاصيل 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 :
(٢- و مع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الاول وقت ان ينذر المؤجر. ولا يجوز له ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الاجرة للمستأجر الاول 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 الاول .

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

وهذا يعني ان المستأجر الثاني يستطيع ان يدعي انه سدد للمستأجر الاول 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 والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر الاصلي عدم الايجار من الباطن اما اذا لم يشترط المؤجر الاصلي ذلك فلا يثبت له حق الامتياز الا على المبالغ المستحقة للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر المستأجر من الباطن بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصلي^(١).

وتبعاً لهذه اذا تبين وجود عيب خفي في المأجور يترتب عليه ان لحق بالمستأجر الثاني ضرر فإن هذا الاخير يستطيع الرجوع على المؤجر لمطالبته بالتعويض لانتقال حقوق المستأجر الاول اليه.^(٢)

١ - د - راقية عبد الجبار علي - مصدر سابق - ص ١٣٩
٢ - د- كمال قاسم ثروت - مصدر سابق - ص ٤١١

الخاتمة

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

اولاً:

النتائج:

١- 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:

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 من الباطن وقد اشترط في حالة الاتفاق على خلاف ذلك

بان يكون ذلك الاتفاق تحريراً

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 لادارة المأجور او ان يعهد بالمأجور الى خادم او حارس

اثناء فترة غيابه .

٤- اوجب المشرع العراقي في المادة (٧٧٥) من قانون المدني العراقي على

المؤجر اذا اشترط على المستأجر ان يكون الايجار او التنازل عن الايجار

بموافقته ان لا يتمتع الا لسبب مشروع ولم يحدد معيار السبب المشروع وهذا يعني ترك الامر للاجتهاد والقضاء .

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

ثانياً:

التوصيات:

١- 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 الإيجار 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 .

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

المصادر :

اولاً: الكتب

- ١- د - جعفر محمد جواد الفضلي .الوجيز في عقد الايجار.مكتبة زين الحقوقية والادبية .بيروت .لبنان -٢٠١٣ .
- ٢- د - جواد كاظم جواد سميسم - التوازن القانوني - في العلاقات الايجارية (دراسة تحليلية مقارنة) - الطبعة الاولى - منشورات زين الحقوقية والادبية - بيروت - لبنان - ٢٠١١
- ٣- د - 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- د - راقية عبد الجبار علي - عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل (دراسة مقارنة) - مكتبة السيسبان - بغداد - العراق - ٢٠١٤
- ٦- د - راقية عبد الجبار علي - عقد الايجار
- ٧- رمضان ابو السعود - العقود المسماة عقد الايجار (الاحكام العامة) - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية - مصر - ١٩٩٩ .
- ٨- د- صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة (الايجار) - دار السنهوري -بغداد - العراق -٢٠١٥
- ٩- د- عصام انور سليم -الوجيز في عقد الايجار - الجزء الاول - دار المطبوعات الجامعية -الاسكندرية - مصر - ٢٠٠٠
- ١٠- د - كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الايجار - الجزء الثاني - طبعة الثانية - مطبعة اوفيس الوسام - بغداد - العراق - ١٩٧٦ .
- ١١- د .نبيل ابراهيم سعد.العقود المسماة. الجزء الثاني .الطبعة الاولى .دار النهضة العربية .بيروت .لبنان. ١٩٩٨

ثانياً: المجلات

١- مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية - العدد الاول - السنة الرابعة

ثالثاً: القوانين

١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

٢- قانون ايجار العقار المعدل رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩