



مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية

ISSN

٢٠٧٠٩٨٣٨ (مطبوع) ٣٠٠٦٧٦٧٧ (إلكتروني)

العدد الثالث/ المجلد السابع عشر

تاريخ النشر

٢٠٢٥ / ٩ / ٢٠

أثر انتقال ملكية العقار المؤجر على عقد الايجار

**The Legal Effect of the Transfer of Ownership of Leased  
Property on the Lease**

م.د. كرار حسن الغزالي

دكتوراه في القانون الخاص / القانون المدني

تدريسي في كلية الطب / جامعة جابر بن حيان

karrarkadhim.h.ghazali@jmu.edu.iq

أحكام ، عقد الايجار ، الملكية ، المأجور.

Effect - Pairing - Contract - Terms - Arbitrariness

**Abstract:**

The transfer of ownership of leased property raises important legal questions regarding the continuity and enforceability of the lease agreement. Generally, legal systems differ in their approach to this issue. In many jurisdictions, including civil law systems, the buyer of a leased property assumes the position of the former landlord, provided that the lease was established prior to the transfer and properly registered or disclosed. This principle, often expressed as "sale does not break lease," ensures the tenant's rights are protected despite the change in ownership. However, in some legal contexts, if the lease is not registered or the buyer is unaware of its existence, the new owner may have the right to terminate the lease. The issue balances the interests of tenants in maintaining stable housing and those of buyers in acquiring property free of encumbrances. Courts typically examine the nature of the lease, the buyer's knowledge, and applicable statutory protections to determine the lease's fate post-transfer.

**الملخص:**

يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية التي أصبحت أكثر انتشاراً في المجتمع بعد عقد البيع ، ولعل بقاء المستأجر منتفعاً بالمأجور حتى بعد انتقال ملكية المأجور الى مالك آخر غير المؤجر تعتبر من أهم المنازعات التي يمكن اثارها بهذا الشأن ، على اعتبار ان ذلك يؤدي الى عدم استقرار الموضوع ، الامر الذي دفع المشرعين الى ضرورة التدخل والعمل على تنظيم هذه المسألة وإيجاد الاحكام المناسبة لها وبيان اثارها . حيث يلتزم المؤجر بموجب عقد الإيجار بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور الى حين انتهاء المدة المحددة بالعقد ، في حين نصت المادة ( ٧٨٦ ) من القانون المدني العراقي على أنه " اذا انتقلت ملكية المأجور الى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية " بالتالي فأن عقد الإيجار لا يمنع من انتقال ملكية العين المؤجرة الى مالك آخر لان الإيجار من العقود الرضائية التي ترد على منفعة المأجور ، في حين حق الملكية يرد على رقبة العين ذاتها . بالتالي فأن ملكية رقبة العين تختلف عن ملكية المنفعة ومستقلة عنها فهما ملكيتان غير متلازمتان بحيث يمكن ان تنتقل احدهما دون الأخرى ، فأذا انتقلت ملكية العين المؤجرة ولم تنتهي مدة الإيجار اثناء سريانه فأن ذلك يؤدي الى امرين أما النفاذ في مواجهة المالك الجديد او عدم نفاذه وحسب توفر شروط احدهما .

**المقدمة:**

عند انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر الى المالك الجديد فأن عقد الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد ، ومن ثم يحل المالك الجديد محل المؤجر في كافة الحقوق والالتزامات التي نشأت عن عقد الإيجار ويترتب على ذلك اكتساب المالك الجديد لصفة المؤجر . كما ان نفاذ عقد الإيجار في حق المالك الجديد لا يعني قطع العلاقة

بين المؤجر ( المالك السابق ) و المستأجر بل تبقى بقدر ما يتعلق بها من حقوق والتزامات ناشئة عن عقد الإيجار ومستحقة في ذمة أحدهما تجاه الآخر قبل انتقال ملكية المأجور الى المالك الجديد ، أما اذا كان عقد الإيجار غير نافذ في حق المالك الجديد عندما تتوفر حالة من حالات عدم النفاذ وتمسكه بعد نفاذ عقد الإيجار في حقه مما يؤدي الى اثاره مسؤولية المؤجر تجاه المستأجر على اعتبار ان المؤجر كان قد اخل بالتزامه بعدم تمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة عقد الإيجار .

أهمية البحث: يعد عقد الإيجار من العقود المهمة والبارزة في المعاملات اليومية بين الأشخاص ، الأمر الذي يضيف الأهمية على موضوع بحثنا لما يثيره من إشكالية في حال انتقال ملكية المأجور الى مالك جديد رغم الانتفاع بالعين المؤجرة من قبل المستأجر .

إشكالية البحث: إن انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر الى مالك آخر مع استمرارية عقد الإيجار بحق الشخص المستأجر للعين تثير مشاكل عدة ، أهمها تعارض حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مع حق المالك الجديد في ملكه ، وكذلك المحدثات التي ينشئها المستأجر في العين المؤجرة قبل انتقال ملكيتها الى المالك الجديد هل تبقى ملكاً للمستأجر ام تنتقل ملكيتها الى المالك الجديد تبعاً لنقل ملكية المأجور ؟ .

منهج البحث: سنعتمد في دراستنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي القائم على دراسة النصوص القانونية وتحليلها والمنهج النقدي لبيان الرأي فيما نجده مناسباً لإظهار النواحي الإيجابية والسلبية في التشريع العراقي والتي تعالج الإشكاليات والأسباب التي تؤدي الى بيان آثار عقد الإيجار بعد انتقال ملكية المأجور.

خطة البحث: قسمنا بحثنا على مبحثين، تناولنا في المبحث الأول عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد بواقع مطلبين، خصصنا الأول لعقد الإيجار غير ثابت التاريخ، أما المطلب الثاني فقد تضمن الاتفاق على عدم نفاذ عقد الإيجار بعد انتقال ملكية المأجور. أما المبحث الثاني فقد تناول آثار عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد وتوزع على مطلبين: تناولنا في الأول علاقة المؤجر بالمستأجر، في حين تناولنا في المطلب الثاني علاقة المستأجر بالمالك الجديد ومن ثم يتم عرض النتائج والمقترحات.

المبحث الأول: عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد: من خلال نص المادة ٧٨٦ من القانون المدني العراقي يكون عقد الإيجار نافذاً في مواجهة المالك الجديد إذا كان ثابت التاريخ قبل نشوء التصرف الناقل للملكية (مثل البيع أو الهبة). وهذا يعني أن المالك الجديد يلتزم باحترام عقد الإيجار القائم إذا كان تاريخه سابقاً على انتقال الملكية إليه. أما إذا كان عقد الإيجار غير ثابت التاريخ (أي لم يتم تسجيله أو توثيقه بشكل رسمي)، فإنه لا يكون نافذاً في مواجهة المالك الجديد، بشرط أن يكون هذا المالك حسن النية وقت حصوله على الملكية. أي أن المالك الجديد لا يكون ملزماً باحترام عقد الإيجار إذا لم يكن يعلم بوجوده وكان قد حصل على الملكية بشكل قانوني وبحسن نية . ومن هذا المنطلق كان لابد من بيان العقد عندما يكون غير ثابت التاريخ وذلك من خلال هذا المبحث حيث قمنا بتقسيمه على مطلبين تناولنا في الأول عقد الإيجار غير ثابت التاريخ. والمطلب الثاني خصص لبيان الاتفاق على عدم نفاذ عقد الإيجار بعد انتقال ملكية المأجور وكما يأتي.

المطلب الأول: عقد الإيجار الغير ثابت التاريخ: قضت المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي على سريان عقد الإيجار بمواجهة المالك الجديد في حال كان ثابت التاريخ قبل حدوث عملية نقل الملكية إلا انه وفي حال اتفق

المؤجر مع المستأجر على عدم نفاذ عقد الإيجار بمواجهة المالك الجديد فهذا الأمر جائز باعتبار أن القواعد القانونية التي تتعلق بانتقال ملكية العين المؤجرة لا تعتبر من النظام العام أي من الممكن أن يتم الاتفاق على خلافها. إذ نجد أن عقد الإيجار في حال كان تاريخه ثابتاً في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور فإنه يعتبر ساري المفعول بمواجهة المالك الجديد ، أما إذا كان غير ثابت التاريخ فلا يكون ساري المفعول بمواجهة المالك الجديد الذي لا يستطيع أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في مواجهته في حال كان الإيجار ذو تاريخ ثابت بوقت سابق على انتقال ملكية المأجور، إلا إذا وجد اتفاق مع المستأجر يعطي الحق للمؤجر أو للمالك الجديد الحق في إنهاء الإيجار قبل انتهاء مدته، هذا إذا كان الإيجار ثابت التاريخ، أما إذا كان غير ثابت التاريخ، حينها يستطيع المالك الجديد التمسك بعدم نفاذ الإيجار بمواجهته، ويكون الإيجار غير ثابت التاريخ متى ما كان تاريخ الإيجار ثابت في سند عادي، وكان المالك الجديد حسن النية، ولبحث هذا المطلب سنتناوله في فرعين وكما يلي:

الفرع الأول: تاريخ عقد الإيجار ثابت في سند عادي: يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تنبرم عند التقاء إرادة الطرفين على أحداث أثر قانوني دون أن يكون هناك شروط محددة للانعقاد، الذي يكون مكتوب أو شفوي، صريح أو ضمني، وباعتبار أن عقد الإيجار يعتبر من العقود المستمرة للتنفيذ والأكثر شيوع أي أن كل من المؤجر والمستأجر على اتصال دائم، وذلك من الممكن أن يوجد خلاف بين أطراف الإيجار من جهة والمالك الجديد من جهة أخرى أثناء نفاذ مدة عقد الإيجار، ويرتبط الخلاف حول إثبات تاريخ عقد الإيجار في وثيقة رسمية أو وثيقة عادية، فقد يكون من مصلحة المستأجر أن يثبت تاريخ عقد الإيجار بالشكل الذي يجعل فيه الإيجار سارياً بمواجهة المالك الجديد، في الوقت الذي يكون فيه من مصلحة المالك الجديد أن يحض ثبوت تاريخ الإيجار، لكي لا يكون للإيجار تاريخ محدد. ولكي يحتج المالك الجديد بعدم نفاذ الإيجار في مواجهته كون تاريخ الإيجار ثابت في سند عادي، يجب أن يكون المالك الجديد من الغير بالنسبة لتاريخ السند العادي، وأن يكون الإيجار غير ثابت التاريخ وكالتالي:

\* للمالك الجديد الحق في التمسك بعدم نفاذ الإيجار بمواجهته، ينبغي أن يكون من الغير، وأن يكون عقد الإيجار كذلك غير ثابت التاريخ، والغير الذي يعني موضوع بحثنا في ظل أحكام المادة (٢٦) من قانون الإثبات العراقي، المراد به من ليس طرف، وغير ممثل في انشاء السند العادي، وكانت قد آلت إليه ملكية المأجور، أو تعلق له حق بمنفعة المأجور محل الإيجار بموجب عمل قانوني من المؤجر الموقع للسند العادي، أو بموجب نص القانون، بحيث يؤثر السند العادي في سلطة المالك الجديد في استخدام العين المؤجرة لو ثبت أن تاريخ هذا السند سابق على تاريخ تلقي المالك الجديد لملكية العين المؤجرة وباعتبار أن الأصيل والورثة والدائن العادي كلهم ممثلون في السند العادي لهذا لا يعتبرون من الغير، وبالتالي وحده الخلف الخاص يمكن أن نطلق عليه صفة الغير بالنسبة للإيجار غير ثابت التاريخ. ومن البراهين على أن المراد بالغير الذي له الحق في التمسك بعدم نفاذ الإيجار بمواجهته إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ، هو الخلف الخاص من غير الخلف العام هو أن الفقرة الأولى من المادة (٧٨٦) من القانون من القانون المدني العراقي ، والتي وردت بشكل مطلق من غير أن تحدد من هو المالك الجديد الذي يعتبر من الغير والذي بإمكانه التمسك بعدم سريان الإيجار الغير محدد التاريخ بمواجهته إلا أن المادة (٧٨٣) من القانون الأخير ، قيدت مطلق المادة المشار إليه كونها استبعدت الخلف العام ( الوارث

والموصى له بالحصة الشائعة) من وصف الغير بالنسبة لتاريخ الإيجار وبالتالي نجد أن المشرع العراقي في المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي قد قصد الخلف الخاص باعتباره الغير ممن يحق له التمسك بعدم نفاذ عقد الإيجار بمواجهته.

الفرع الثاني: المالك الجديد حسن نية: تحدثنا بداية أن عقد الإيجار لا يكون ساريا بمواجهة المالك الجديد في حال كان غير ثابت التاريخ في وقت سابق لعملية انتقال ملكية المأجور، أما الشرط الثاني فهو حسن نية المالك الجديد وبهذا الصدد انقسم الفقه إلى رأيين:

الرأي الأول: يرى أن سوء نية المالك الجديد من خلال العلم بعقد الإيجار في تاريخ سابق لعملية نقل ملكية المأجور لا يعتبر بديلا عن ثبوت التاريخ في وثيقة رسمية، أي أن للمالك الجديد أن يتمسك بعدم سريران الإيجار بمواجهته بمجرد كونه غير محدد التاريخ حتى ولو كان المذكور سيء النية

الرأي الثاني: يرى أن الإيجار الغير محدد التاريخ غير كاف لوحده ليغدو الإيجار غير ساري بمواجهة المالك الجديد، إنما ينبغي إضافة إلى ذلك أن يكون المذكور حينما تمت عملية انتقال ملكية المأجور إليه حسن النية، فإذا كان سيء النية، فإن الإيجار سيعدو ساريا بمواجهته، بالرغم من أن المشرع لم يتضمن الشرط المذكور، وذريعتهم في ذلك، أن القانون يشترط أن يكون الإيجار محدد التاريخ، وبما أن طرق ثبوت التاريخ المذكورة بالمادة (٢٦) من القانون الإثبات العراقي، قد جاءت على سبيل المثال لا الحصر وهذا ما يستنتج من عبارة (من يوم وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن السند قد صدر قبل وقوعه)؛ وبالتالي تعتبر سوء نية المالك الجديد قبل ثبوت حق الملكية برهانا على ثبوت تاريخ عقد الإيجار قبل تلقيه ملكية العقار المأجور.<sup>٨</sup>

وبالتالي ليس بإمكانه أن يتمسك بعدم نفاذ عقد الإيجار بمواجهته بحجة أن الإيجار غير محدد التاريخ بصورة رسمية، أما في حال كان المالك الجديد زمن عملية انتقال ملكية المأجور حسن نية، فإن هذا يعني أن الإيجار ليس ثابت التاريخ وبالنتيجة فإن شرط عدم ثبوت تاريخ الإيجار قد تحقق كشرط يتمسك به المالك الجديد لعدم نفاذ الإيجار بمواجهته، أما الحجة الثانية التي يعزز فيها الاتجاه الثاني رأيه فيها فهي: أن الهدف من اشتراط ثبوت تاريخ الإيجار كشرط لسريان الإيجار بمواجهة المالك الجديد هو لحماية المذكور من غش المؤجر والمستأجر، فقد يقوم بإبرام عقد إيجار بعد انتقال ملكية المأجور ومنح العقد تاريخ سابق على عملية انتقال الملكية فإذا كان المالك الجديد سيء النية تحقق هدف المشرع بحماية المالك الجديد ونعتقد أن الاتجاه الأخير هو الغالب، كون موافقة المالك الجديد على عملية نقل ملكية المأجور بالرغم من علمه بوجود الإيجار يعتبر موافقة ضمنية من قبله بالإيجار، ولو لاحظ بأنه قد يتضرر من وجود عقد الإيجار لرفض العمل الناقل للملكية. أما المراد بسوء نية المالك الجديد التي لا تسمح له بالاحتجاج بعدم ثبوت تاريخ عقد الإيجار: فهي علمه بأنه هناك عقد إيجار سابق على انتقال ملكية المأجور بشكل كافٍ وشامل لشروط العقد الرئيسية وتحديد علمه بالأجرة ومدة العقد، وبالتالي لا يستطيع المالك الجديد أن يحتج بعدم نفاذ الإيجار بمواجهته حتى لو كان محدد التاريخ في وثيقة رسمية حين تلقيه ملكية المأجور في حال كونه سيئ النية وذلك من خلال علمه بوجود عقد إيجار سابق على عملية انتقال الملكية إليه أما لو علم في وقت لاحق على تلقيه ملكية المأجور فلا يكون الإيجار ساريا بمواجهته إلا في حال كون الإيجار ثابت التاريخ في وقت سابق على حدوث عملية انتقال ملكية المأجور. وبالتالي نتبنى مع ما أخذ به الاتجاه الثاني،

باعتبار أن علم المالك الجديد بعقد الإيجار في وقت سابق على انتقال ملكية المأجور يلبي هدف المشرع من اشتراط ثبوت تاريخ الإيجار لحماية المالك الجديد من التواطؤ بين المؤجر والمستأجر للإضرار به. المطلب الثاني: عدم نفاذ عقد الإيجار بعد انتقال ملكية المأجور: في ظل المفهوم المخالف لأحكام المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي، يكون الإيجار سارياً بمواجهة المالك الجديد إذا كان ثابت التاريخ في وقت سابق على عملية نقل ملكية لمأجور، إلا أن أحكام هذه المادة ليست آمرة فلا تحول دون اتفاق الأطراف المتعاقدة على عدم نفاذ الإيجار بمواجهة المالك الجديد للمأجور هذا إذا كان الإيجار ثابت التاريخ، أما إذا كان غير ثابت التاريخ، فإنه لا يكون سارياً بمواجهة المالك الجديد بشرط أن يكون هذا المالك حسن النية حين نشوء التصرف الناقل لملكية المأجور إليه. سواء كان الإيجار سارياً بمواجهة المالك الجديد باعتباره ثابت التاريخ في وقت سابق على عملية نقل ملكية المأجور، أم غير سارياً بمواجهته باعتبار الإيجار غير ثابت التاريخ، فإن هذا لا يحول دون الاتفاق مع المستأجر على انقضاء الإيجار للحيلولة دون سريانه بمواجهة المالك الجديد، فقد يشترط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق له على أن الإيجار لا يكون سارياً بمواجهة المالك الجديد في حال قام بنقل ملكية المأجور، لكي يتلافى المسؤولية العقدية بمواجهة المستأجر إذا لم يكن الإيجار سارياً بمواجهة المالك الجديد من ناحية، وحتى يتلافى تلك المسؤولية كذلك نحو المالك الجديد إذا كان الإيجار سارياً بمواجهة المالك المذكور من ناحية أخرى، كما قد يتفق المالك الجديد مع المستأجر على عدم سريان الإيجار في مواجهته، وليبيان ذلك سنقسم هذا المطلب إلى محورين، نتناول في المحور الأول الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم نفاذ الإيجار، أما المحور الثاني فيكون لبحث الاتفاق بين المالك الجديد والمستأجر على عدم نفاذ الإيجار.

الفرع الأول: الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم نفاذ الإيجار: يغدو الإيجار سارياً بمواجهة المالك الجديد في ظل أحكام المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي في حال كان محدد التاريخ في وقت سابق لنشوء التصرف الناقل للملكية، أما في ضوء أحكام المادة (١٤٢) من نفس القانون، فيشترط لنفاذ الإيجار أن يكون المالك الجديد على علم بالإيجار في وقت سابق لعملية نقل المأجور، إلا أن تلك الأحكام ليس لها صفة آمرة فلا يوجد ما يحول من جواز الاتفاق على خلافها، كون القواعد المتعلقة بانتقال ملكية المأجور لا تعتبر من النظام العام، ومن الممكن الاتفاق على خلافها. علماً أن عدم نفاذ الإيجار بمواجهة المالك الجديد في هذه الحالة هو ليس أثراً لانتقال ملكية المأجور بل أثر للاتفاق على إنهاء الإيجار وكالاتي:

١ - الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على انقضاء الإيجار قبل عملية نقل المأجور: إن التشريعين العراقي والمصري لم يتضمن نص يسمح فيه الاتفاق على جعل الإيجار غير سارياً بمواجهة المالك الجديد، إلا أن ذلك لا يحول من قيام المتعاقدين تبعاً للأحكام العامة من الاتفاق في عقد الإيجار، أو في اتفاق لاحق له على انقضاء الإيجار بإرادتهما باتفاقية صريحة أو ضمنية، كما لو قام المستأجر بإخلاء المأجور قبل انتهاء الإيجار وقام المؤجر بتسليم المأجور فذلك يعتبر اتفاقاً ضمناً على انقضاء الإيجار بإرادتهما ويتطلب لصحة ذلك الاتفاق أن يكون كلا المتعاقدين يتمتعان بالأهلية اللازمة لأبرام عقد الإيجار، وينبغي أن يكون الاتفاق على إنهاء الإيجار في وقت سابق على عملية نقل ملكية المأجور، فإذا كان لاحقاً لها فلا يغدو له أثر بمواجهة المالك الجديد إذا كان الإيجار

سارياً بمواجهة المذكور، كون المالك الجديد حاز صفة المتعاقد في عقد الإيجار، أما المؤجر بعد حدوث عملية نقل الملكية للمأجور فليس له أي حق يرتبط بعقد الإيجار بل يعتبر من الغير، لذلك ليس له الحق في أن يتفق على إنهاء الإيجار بعد سريانه بمواجهة المالك الجديد .<sup>٤</sup>

٢\_ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ترك الخيار للمالك الجديد بين إنهاء الإيجار أو التمسك به: وهذا الاتفاق أيضاً لم يأتي المشرع العراقي على ذكره، في حين يرى الفقه أنه لا يوجد ما يحول دون قيام المؤجر والمستأجر من الاتفاق على إعطاء المالك الجديد الحق بأن يطلب إنهاء الإيجار في كافة الأحوال سواء كان الإيجار ثابت التاريخ أم غير ثابت التاريخ، إذا ما انتقلت إليه ملكية المأجور خلال نفاذ مدة عقد الإيجار، فإذا انبرم مثل هذا الاتفاق بشكل صحيح ينبغي العمل به، وبعدها للمالك الجديد أن يختار بين الاستمرار بعقد الإيجار، أو أن يقرر إنهائه حتى لو كان له تاريخ محدد سابق على عملية نقل الملكية مع مراعاة مهل التنبيه المذكورة بالمادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي .<sup>٥</sup>

٣\_ الاتفاق بين كل من المؤجر والمستأجر على أن الإيجار ينفسخ بشكل تلقائي عند عملية نقل ملكية المأجور من قبل المؤجر فإذا تم مثل ذلك الاتفاق ينبغي العمل به، وبالنتيجة يجب على المستأجر إخلاء المأجور وتسليمه للمالك الجديد كما يعفي ذلك الاتفاق للالتزام المالك الجديد من التعويض الذي يستحقه المستأجر تبعاً لما جاءت به المادة (٢/٧٨٧) من القانون المدني العراقي

وبالتالي من خلال ما تم ذكره نجد أن الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم سريان الإيجار بمواجهة المالك الجديد يعتبر اتفاق صحيح ينبغي العمل به، ويرتب على المستأجر إخلاء المأجور.<sup>٦</sup>

الفرع الثاني: الاتفاق بين المالك الجديد والمستأجر على عدم نفاذ الإيجار: قد يرغب من سيمتلك المأجور ونتيجة لوجود مصلحة معينة له بعدم سريان الإيجار بمواجهته ففي حال كان الإيجار ثابت التاريخ في وقت سابق على عملية انتقال الملكية، فإن الإيجار سيكون سارياً بمواجهته عند انتقال ملكية المأجور إليه، وبالتالي لن يتمكن من أن يدفع بعدم سريان الإيجار بمواجهته غير اللجوء للاتفاق مع المؤجر (المالك) أو الاتفاق مع المستأجر، وفي تلك الحالة فإن عدم سريان الإيجار بمواجهة المالك الجديد هو ليس أثر لانتقال ملكية المأجور كما ذكرنا، بل أثر للاتفاق على انقضاء الإيجار كما يلي:

١\_ الاتفاق بين المستأجر والمالك الجديد على عدم سريان الإيجار بمواجهة الأخير: قد يفسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته باتفاق بين المالك الجديد والمستأجر ينص فيه على عدم سريان الإيجار بمواجهة المالك الجديد، فالمشرع يبيح الاتفاق على أي شيء لا يكون فيه للالتزام ممنوع من الناحية القانونية ، هذا إذا كان الاتفاق سابقاً على انتقال ملكية المأجور ، اما بعد انتقال ملكية المأجور للمالك الجديد يكتسب صفة المؤجر بقوة القانون إذا توافرت حالة من حالات النفاذ، فيحل المالك الجديد محل المالك السابق في الحقوق والالتزامات الناجمة عن الإيجار ويتوجب تنفيذ عقد الإيجار بكل حيثياته ومن غير الجائز أن يتم تعديله عبر الإرادة المنفردة لأحد الأطراف إلا باتفاق جديد بين طرفي العقد<sup>٩</sup>

٢\_ الاتفاق بين المؤجر والمالك الجديد على عدم نفاذ الإيجار بمواجهة الأخير: لا يوجد ما يحول دون اتفاق المؤجر والمالك الجديد على عدم سريان الإيجار بمواجهة الأخير، كأن يشترط المشتري على البائع إخراج المستأجر من

المأجور حتى لو كان عقد الإيجار محدد التاريخ وتاريخه قبل عملية نقل الملكية، إلا أنه لا يعتبر نافذا بمواجهة المستأجر من غير رضاه في حال كان الإيجار محدد التاريخ كما ذكرنا، كون المستأجر لم يكن طرف في عقد البيع، وبالتالي للمستأجر البقاء في المأجور لحين انقضاء الإيجار بانتهاء مدته، ولا يظل أمام المشتري غير العودة للبائع بالتعويض.

٣\_تنازل المستأجر عن الإيجار لمصلحة المالك الجديد: للغير (المالك المستقبلي) في حال رغب بامتلاك المأجور من غير عقد الإيجار، بإمكانه الاتفاق مع المستأجر قبل حدوث عملية انتقال الملكية أن يتنازل له عن الإيجار ببذل أو بدون بدل، بحيث يعتبر التنازل بيع إذا كان بمقابل أو هبة، فإذا تنازل المستأجر عن الإيجار للغير (المالك المستقبلي) اكتسب المتنازل له عن الإيجار صفة المستأجر.

المبحث الثاني: آثار عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد: عند انتقال ملكية العين المؤجرة لأي سبب من الأسباب، سواء تم ذلك بإرادة المؤجر أو دون إرادته، وإذا لم يكن عقد الإيجار نافذاً بحق المالك الجديد لأي سبب كان، فإن لهذا الانتقال آثاراً قانونية متعددة. فمن جهة، تنشأ التزامات مباشرة بين المستأجر والمالك الجديد تستند إلى أحكام القانون، ومن جهة أخرى، تظل هناك التزامات قائمة بين المستأجر والمؤجر مصدرها العقد الأصلي. وتتشابك هذه الآثار القانونية، لتنتج شبكة من العلاقات والالتزامات المتداخلة بين الأطراف الثلاثة: المؤجر، والمستأجر، والمالك الجديد. ولذلك سوف نبحث في العلاقات بين الأطراف الثلاثة وذلك في مطلبين نخصص الأول لعلاقة المؤجر بالمستأجر والثاني علاقة المستأجر بالمالك الجديد.

المطلب الأول: علاقة المؤجر بالمستأجر: حينما تنتقل ملكية المأجور نتيجة أي سبب من أسباب انتقال الملكية وكان عقد الإيجار غير ساري بمواجهة المالك الجديد سينتج عن هذا آثار بين المستأجر والمؤجر والناجمة عن عقد الإيجار فأن ذلك لا يعني انقضاء العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، وباعتبار أن المؤجر قد أخل بتنفيذ التزاماته بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، بالتالي يحق للمذكور المطالبة بالتعويض، ولضمان استيفاء هذا التعويض اباح المشرع للمستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار والحق في حبس العين المؤجرة، ولبحث هذا الموضوع سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين : الفرع الأول يتناول رجوع المستأجر على المؤجر بالضمان، أما الفرع الثاني فيتناول بحث حق المستأجر في حبس العين المؤجرة.

الفرع الأول: رجوع المستأجر على المؤجر بالضمان: إن عدم سريان عقد الإيجار بمواجهة المالك الجديد لا يعني انتهاء عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر، بل يظل كل طرف منهما ملتزم نحو الآخر بتطبيق الحقوق والالتزامات الناجمة عن العقد ومن ناحية عملية سيفسخ عقد الإيجار عند انقضاء مهل التنبيه بإخلاء المأجور، كون تنفيذ المؤجر لتعهداته من ناحية عملية غير ممكنة إذا تمسك المالك الجديد بعدم سريان الإيجار بمواجهته، باعتبار أن عقد الإيجار بات واردة على شيء مملوك لغير المؤجر بعد انتقال ملكية المأجور، وبالنتيجة لا يبقى أمام المستأجر غير العودة على المؤجر بدعوى ضمان التعرض والاستحقاق لتأمين استيفاء التعويض الذي سبق بحثه باعتبار أن تعرض المالك الجديد يستند إلى سبب قانوني يعود إلى المؤجر. سنتناول شروط عودة المستأجر على المؤجر بأي من الدعويين معاً وهذه الشروط كالتالي :

١- يجب أن يكون هناك عقد إيجار نظامي بين المؤجر والمستأجر على اعتبار أن المسؤولية الناجمة عن الإخلال بالواجبات الناجمة عن عقد الإيجار تعتبر مسؤولية عقدية لذلك يجب أن يكون عقد إيجار صحيحاً بين المؤجر والمستأجر، عبر توافر عناصره وهي (الرضا، المحل، السبب) ويجب أيضاً أن يكون قد وقع تعرض للمستأجر بحقه بالانتفاع بالمأجور من قبل المالك الجديد للمستأجر خلال نفاذ مدة عقد الإيجار.

٢- يجب أن يكون عقد الإيجار غير سارياً بمواجهة المالك الجديد أما في حال كون الإيجار سارياً بمواجهة المالك الجديد ففي هذه الحالة لا يحق للمستأجر حينها العودة على المؤجر بالتعويض، كون المالك الجديد بعد سريان الإيجار بمواجهته غداً هو المؤجر وبالتالي يكون هو المسؤول عن تعرضه الشخصي

٣- ضرورة أن يتعرض المستأجر بالفعل تعرض قانوني يتركز لأسباب قانونية، وقد يأخذ التعرض شكل مادي كأن يدخل المالك الجديد للمأجور وادعائه بأنه قد اشتراها من المؤجر، أو شكل قانوني بأن يرفع دعوى يطلب فيها من المستأجر إخلاء المأجور، وبكافة الأحوال يجب أن يؤدي الفعل إلى حرمان المستأجر من الانتفاع أو على الأقل الانتقاص منه، وإذا لم يتحقق ذلك لا يمكن للمستأجر أن يعود على المؤجر بضمان التعرض.

٤- ضرورة ألا يكون التعرض مرتكزاً إلى حق قانوني من قبيل الحكم القضائي أو بمقتضى شرط في العقد أما إذا كان التعرض يتركز إلى حق فحينها لا يمكن للمستأجر العودة للمؤجر بدعوى الضمان، ومن قبيل ذلك وجود شرط في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق له يقضي بعدم سريان الإيجار بمواجهة المالك الجديد حين نقل ملكية المأجور. ومن واجب المستأجر عندما يتعرض له المالك الجديد أن يعلم المؤجر بوقوع التعرض، إلا أن المشرع لم يتضمن على شكل محدد للإخطار، ولم يحدد كذلك الميعاد الذي ينبغي خلاله إخطار المؤجر بالتعرض في حين يرى الفقه أن الإخطار يعتبر صحيح إذا كان مسجل عبر جهة رسمية، ويمكن أن يكون بخطاب عادي أو بإخطار

المؤجر بشكل شفهي، أما ميعاد الإخطار فينبغي أن يكون ضمن مهلة ملائمة تسمح للمؤجر درأ التعرض الفرع الثاني: حق المستأجر في حبس العين المؤجرة: لا يلزم المستأجر بتخلية المأجور إذا ما استحق التعويض نتيجة الأضرار الناجمة عن فسخ عقد الإيجار قبيل انقضاء مدته أو نتيجة التحسينات التي أحدثها في المأجور في وقت سابق بل للمستأجر على وفق أحكام المادة (٢/٧٨٧) من القانون المدني العراقي، الحق في حبس المأجور بعد انتهاء مهل التنبيه بالتخلية كضمانة لاستيفاء التعويض الذي يستحقه المستأجر نتيجة الأضرار الناجمة عن فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته. <sup>٢</sup> ولبيان حق المستأجر في حبس المأجور يجب أن نوضح شروط حق المستأجر في حبس المأجور وانقضائه كما يلي:

١- إن حق المستأجر في حبس المأجور لا يكون سارياً بمواجهة المالك الجديد، إلا في حال احكام المؤجر عن الوفاء بأحد التعويضين: التعويض لأول بالاستناد إلى أحكام المادة (٢/٧٨٧) من القانون المدني العراقي، ويشترط لحق المستأجر في التمسك بحبس المأجور بمواجهة المؤجر والمالك الجديد تبعاً لما ورد في المادة المذكورة في حال امتنع المؤجر عن الالتزام بتقديم التعويض الذي يستحقه المستأجر عن الضرر الذي حل به نتيجة حرمانه من الاستفادة من المأجور للمدة الباقية من عقد الإيجار <sup>٣</sup>، أما بالنسبة للتعويض فبالاستناد إلى ما. ورد ذكره في المادة (٢٨١) من القانون المدني العراقي ((يجوز لمن أنفق على ملك غيره وهو في يده مصروفات ضرورية أو نافعة أو أنشأ فيه بناء أو غرس فيه شجراً أن يمتنع عن رده حتى يستوفي ما هو مستحق

له قانوناً إلا أن يكون الالتزام بالرد عن عمل غير مشروع)) أي يحق للمستأجر حبس المأجور بمواجهة المؤجر والمالك الجديد في حال قام بإنفاق مصاريف ضرورية على العقار المأجور وكانت ناجمة عن عقد الإيجار وكان المؤجر قد احجم عن تعويض المستأجر عن تلك المصاريف .<sup>١</sup>

٢- ينبغي وجود ارتباط بين حق المستأجر في حبس المأجور والالتزام في ردها: يعتبر حق الحبس الوارد في المادة (٢/٧٨٧) من القانون المدني العراقي تنفيذا للحق بالحبس الذي يتجلى بالدفع بعدم التنفيذ، كون المؤجر مجبر بأن يتيح للمستأجر الانتفاع بالمأجور خلال مدة عقد الإيجار، وبما أنه أخل بتعهداته عبر نقله ملكية المأجور إلى مالك جديد لذلك ينبغي على المؤجر تعويض المستأجر بمقتضى عقد الإيجار نفسه فإذا كان التعويض الذي يستحق للمستأجر دين بذمة المؤجر نتيجة فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، وفي نفس الوقت يلتزم المستأجر برد المأجور للمؤجر أو للمالك الجديد نتيجة فسخ الإيجار؛ أي أن هناك التزامين متقابلين مرتبطين ببعضهما ونشأ كل منهما عن فسخ عقد الإيجار، فيكون دين المؤجر أن يدفع تعويضا للمستأجر ودين المستأجر رد المأجور إلى المؤجر أو (المالك الجديد) .<sup>٢</sup>

٣- بما أن تعرض المالك الجديد يعتبر تعرض قانوني صادر من الغير كما ذكرنا في وقت سابق لذلك ينبغي على المستأجر تبليغ المؤجر بذلك التعرض في الوقت الملائم، فإذا قصر في ذلك ولم يقم بإبلاغه بالتعرض أو تأخر في إبلاغه ولم يكن المؤجر يعلم بتعرض المالك الجديد، في هذه الحالة لن يكون له الحق بالعودة على المؤجر بالضمان وبالتالي لن يتمكن من حبس المأجور، بل للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عما حل من أضرار جراء نجاح المتعرض في تعرضه.<sup>٣</sup>

المطلب الثاني: علاقة المستأجر بالمالك الجديد: في حال كان الإيجار غير ساري بمواجهة المالك الجديد واختار إنهاء الإيجار، فمن غير المسموح له إخلاء المستأجر من المأجور بشكل فوري، بل يجب على المالك الجديد تنبيه المستأجر بإخلاء المأجور ضمن مهل التنبيه الواردة في القانون، كما يتقيد حقه باستيفاء المستأجر للتعويض، فلا يلزم المستأجر على إخلاء المأجور بعد انتهاء مهل التنبيه بالتخلية إلا في حال استيفائه التعويض الذي يستحقه بمواجهة المؤجر إلا في حال تنازل المستأجر عن التعويض. سنتناول في هذا المبحث عبر الفرعين التاليين :

الفرع الأول: تخلية المأجور: لا يمتلك المالك الجديد الحق بأن يخرج المستأجر من المأجور بشكل فوري، في حال كان الإيجار غير سارياً بمواجهة المالك الجديد لأي سبب كان إنما يجب عليه ومن خلال وسائل التنبيه بالإخلاء وفقاً للأحكام الواردة في المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي التي أشارت إليها صراحة الفقرة الأولى من المادة (٧٨٧) من ذات القانون والتي قضت بما يلي: (١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية المأجور ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء، إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة (٧٤١) والهدف من التنبيه هو حرص المشرع على حماية المستأجر من أن يباغته المالك الجديد بطلب إخلاء المأجور، لذلك اعطاه مدة للإخلاء ليتمكن فيها المستأجر من تدبر اموره ويتم توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر سواء كان شاغل للمأجور أم لم يشغله بعد، كون الفقه العراقي لم يميز بين المستأجر الشاغل للمأجور والغير شاغل له. ويصدر التنبيه بالإخلاء من المالك الجديد الذي يحل محل المؤجر، يفصح فيه عن رغبته بإنهاء الإيجار، ويتم

توجيه هذا التنبيه إلى المستأجر شكل التنبيه الذي يوجه للمستأجر لتخلية المأجور، في الوقت الذي لم ينص المشرع على شكل خاص للتنبيه بالإخلاء واكتفى فيه إخطار المستأجر، ومن الممكن أن يكون موثق من الكاتب العدل أو برسالة عادية ولم يشترط المشرع شكلاً محدداً ويفضل أن يكون التنبيه بصورة إنذار عن طريق كاتب العدل، بهدف تيسير للإثبات أمام المحاكم المختصة حين إقامة دعوى التخلية. أما ميعاد طلب إخلاء المأجور، نجد أن المشرع لم يحدد زمنياً محدداً يتقيد فيه حق المالك باستعمال حقه في طلب الإخلاء، إلا أن سكوت المالك الجديد لفترة طويلة عن عدم استعمال حقه قد ينطوي على رغبة منه بالنزول عنه لذلك من مصلحة المالك الجديد أن يبادر إلى استعمال حقه بأسرع وقت، حتى لا يفسر سكوته بأنه تنازل ضمني عن التمسك بعدم سريان عقد الإيجار بمواجهته. ويلتزم المالك الجديد بعدم إلزام المستأجر على تخلية المأجور قبل انقضاء مدد التنبيه بالتخلية ومع ذلك يمكن للمالك الجديد المطالبة بإخراج المستأجر من المأجور من غير مراعاة مهل التنبيه في حال كان عقد الإيجار ينتهي قبل انتهاء مهل التنبيه.

الفرع الثاني: استيفاء المستأجر للتعويض: بعد انتهاء مهل التنبيه بالتخلية لا يلزم المستأجر بإخلاء المأجور إلا في حال استيفائه التعويض الذي يستحقه بمواجهة المؤجر أن المشرع العراقي في ظل أحكام المادة (٧٨٧) من القانون المدني التي قضت بما يلي: (وإذا نبه المالك الجديد المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار، فإن المؤجر يكون ملزماً بتعويض المستأجر، ما لم يتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من المالك الجديد نيابة عن المؤجر، أو إلا بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض) وبالتالي فإن حق المستأجر في استيفاء التعويض يعتبر قيداً على إخلاء المأجور كون هذا التعويض يعتبر ضماناً بالإضافة إلى التنبيه بالتخلية من شأنه أن يخفف من الأضرار التي من الممكن أن تلحق بالمستأجر نتيجة عدم سريان الإيجار بمواجهة المالك الجديد ، ويكون المؤجر ملزماً بالتعويض الذي يجب دفعه للمستأجر باعتباره قد أخل بتنفيذ تعهداته المنصوص عليها في العقد تجاه المستأجر ومن الممكن أن يقوم المالك الجديد بدفع التعويض للمستأجر وبعدها يعود على المؤجر بقيمة ذلك التعويض في ظل الأحكام العامة في الرجوع . أما مقدار التعويض الذي يُستأهله المستأجر فلم يأتي المشرع العراقي على ذكر طريقة معينة لتقدير قيمة هذا التعويض وتم ترك هذا الموضوع للأحكام العامة في تحديد مقداره ويجري تحديده عبر الاتفاق بين كل من المؤجر والمستأجر فقد نصت المادة (١٧٠) من القانون المدني العراقي على أنه: ((١-يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق ويرعى في هذه الأحكام المواد ١٦٨ و ٢٥٦ و ٢٥٧ و ٢٥٨)) ، وفي حال لم يتم تحديد مقدار التعويض من قبل المذكورين فأن المحكمة هي من تقوم بتقديره وهذا ما جاءت به المادة (١٦٩) من القانون المدني العراقي على ما يلي (إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو بنص في القانون فالمحكمة هي التي تقدره) وإذا توافرت شروط الإخلاء بأن يكون الإيجار غير سارياً بمواجهة المالك الجديد وأن يكون المستأجر قد استحصل على التعويض الذي يستحقه عن تخلية المأجور قبل انتهاء فترة الإيجار؛ إلا أن المستأجر أحجم عن إخلاء المأجور بعد انقضاء مهل التنبيه بالتخلية؛ فحينها لا يعتبر مستأجر بل يعتبر بحكم الغاصب وتنطبق عليه أحكام المادة (٧٧١) من القانون المدني العراقي التي قضت بما يلي: ((١-إذا انقضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي

تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر. ٢- فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره أجره المثل، وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى. ٣- أما أن يبقّي المستأجر تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجره المثل ((

### الخاتمة

ومن خلال ما بحثناه فقد توصلنا إلى عدة نتائج وتوصيات نعرضها على النحو الآتي:

#### النتائج:

١. يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تنعقد بمجرد التقاء إرادة الطرفين على أحداث أثر قانوني فلا يشترط شكل خاص للانعقاد، فقد يكون مكتوباً أو شفويّاً، صريحاً أو ضمناً.
٢. أن عقد الإيجار في القانون المدني العراقي يكون نافذاً بمواجهة المالك الجديد في حال كان له تاريخ ثابت على عملية نقل ملكية المأجور مع جواز اتفاق الأطراف على خلاف ذلك، اما في حال كونه غير ثابت التاريخ فإنه لا يكون سارياً بمواجهة المالك الجديد.
٣. من الممكن أن يتم اتفاق بين كل من المؤجر والمستأجر على عدم نفاذ الإيجار بمواجهة المالك الجديد حتى ولو كان محدد التاريخ باعتبار أن القواعد التي تحكم عملية الإيجار لا تعتبر من النظام العام ويجوز الاتفاق على خلافها ومن الممكن أن يتفق كل من المستأجر والمالك الجديد على عدم نفاذ الإيجار بمواجهة هذا الأخير أو يتفق كل من المؤجر والمستأجر على عدم نفاذ الإيجار بمواجهة الأخير.
٤. من الآثار الهامة التي تترتب على عدم نفاذ الإيجار بمواجهة المالك الجديد ومن أبرزها رجوع المستأجر على المؤجر بالضمان وذلك وفق شروط محددة أهمها وجود عقد إيجار نظامي بين كل من المؤجر والمستأجر وان يتم التعرض للمستأجر بشكل قانوني من غير أن يكون مستنداً إلى حق قانوني .
٥. للمستأجر الحق في حبس العين المؤجرة وفق شروط محددة بالقانون أبرزها احجام المؤجر عن الوفاء بالتعويض الذي يستحقه المستأجر عن الضرر الذي لحق به جراء حرمانه من الانتفاع من المأجور للمدة الباقية من عقد الإيجار.

#### المقترحات:

- ١ - نقترح بأن يتدخل المشرع العراقي بنصوص واضحة تفصيلية تُحدد حالات نفاذ وعدم نفاذ الإيجار في مواجهة المالك الجديد، خاصة ما يتعلق بثبوت التاريخ وسوء النية، تجنباً للاجتهادات المتعارضة.
- ٢ - يُقترح تعديل التشريع بإلزام تسجيل عقود الإيجار التي تتجاوز سنة واحدة، لضمان ثبوت تاريخها وحماية المستأجر من فقدان العقد عند انتقال الملكية.
- ٣ - يوصى باعتماد معيار موضوعي لحسن النية يستند إلى العلم الفعلي أو الإمكانية الواقعية للعلم بوجود الإيجار، بدلاً من الاكتصار على العلم اليقيني، بما يضمن حماية أكثر للمستأجر حسن النية.
- ٤ - يجب أن يضمن القانون بشكل صريح أحقية المستأجر في المطالبة بالتعويض من المؤجر أو المالك الجديد في حال إنهاء العقد قبل مدته دون سبب مشروع.

٥ - يوصى بوضع آليات قانونية لإعلام المستأجر مسبقاً بأي تصرف ناقل للملكية يخص العين المؤجرة، ومنحه مهلة قانونية للتصرف أو الاعتراض، تعزيراً لمبدأ حسن النية والتوازن العقدي.

### الهوامش:

- ١ - المادة ٧٨٦ فقر ١ من القانون المدني العراقي والتي تنص على " اذا أنتقلت ملكية المأجور الى شخص اخر فلا يكون الايجار نافذاً في حقه اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية " .
- ١ - لفته هامل العجيلي. دراسات في قانون المرفعات ، دار السنهوري القانونية والعلوم السياسية، ٢٠١٧، ص١٢٧
- ٢ - د. آدم وهيب الندوي، الموجز في قانون الإثبات، المكتبة القانونية، ١٩٩٠، ص٩١-٩٢.
- ٣ - د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام (الاثبات آثاره)، ج٢، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص١٩٦.
- ٥ - ينظر نص المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي، ص٥ هامش٣.
- ٦ ينظر نص المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي المشار إليه سابقاً، ص١٧ هامش٢.
- ٧ سعد نبيل إبراهيم، العقود المسماة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، ١٩٩٧، ص٣٢٧.
- ٨ - د. البدرائي، مصدر سابق، ص٣٤-٣٥. وفي هذا المعنى د. آدم وهيب الندوي، الموجز في قانون الإثبات، مصدر سابق، ص٩١
- ٩ -البدرائي، مصدر سابق، ص٣٥.
- ١٠ السنهوري، الوسيط، ج٦، المجلد الأول، مصدر سابق، ص١٩١.
- ١١ - الجلال، مصطفى محمد(٢٠٠٤). الموجز في أحكام الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، ط١
- ١٢ - محمد حسين منصور أحكام الإيجار المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف للنشر، ٢٠٠٦، ص ٨٩
- ١٣ مرقس، سليمان (١٩٩٢). الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، ط٤، مج ٢ ص٥٤١-٥٤٢. وفي هذا المعنى لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني معززة بالتطبيقات القضائية، مصدر سابق، ص١٧.
- ١٤ - سمير شهباني. الوجيز في عقد الإيجار، دار جسر للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠١٧، ص١٤٥
- ١٥ . عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار سابق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ١٩٩٠، ص٤٩٦.
- ١٦ - علي هادي العبيدي. العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين المستأجرين وفق آخر التعديلات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٠، ص٢٦٨
- ١٧ - محمد حسين منصور أحكام الإيجار المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف للنشر، ٢٠٠٦، ص ١٠٦
- ١٨ تنص المادة (٧٥) من القانون المدني العراقي على أنه ((يصح أن يرد العقد على أي شيء آخر لا يكون الالتزام به ممنوعاً بالقانون أو مخالفاً للنظام أو الآداب)). المفهوم المخالف لنص المادة (١٣٥) من القانون المدني المصري، التي نصت على أنه ((إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً)).
- ١٩ السنهوري، الوسيط، ج١، مصدر سابق، ص٥٠٩-٥١١. ينظر أيضاً في هذا المعنى د. منذر الفضل، (١٩٩٣). العقود المسماة : البيع ، الإيجار، قانون المالكين والمستأجرين ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ص٢١٥-٢١٦.
- ٢٠ د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص٧٣٧-٧٣٨. د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص٤٩٧..
- ٢١ - يمينه حوحو (د.ت). أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص ٤٣
- ٢٢ - خالد ابن مخلوف. دور الإدارة في تجديد عقد الإيجار، ط١، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، ٢٠١٦، ص١٢٣
- ٢٣ د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص٢٣٧.
- ٢٤ - أثير عبد الجواد حسين علي المحنة، المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة إلى كلية القانون جامعة كربلاء، ص٧٧.
- ٢٥ رمضان، أبو السعود. العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٣، ص ١٢٤
- ٢٦ - محمد كامل مرسي باشا، شرح العقود المسماة -عقد الإيجار-، دار النشر منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١١٩.
- ٢٧ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة، في القانون المدني، البيع الإيجار، ط ١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص٢٩٠. محمد عزمي البكري، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص٤٨٤-٤٨٥.
- ٢٨ - عصام أنور سليم. الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٣، ص ١٩

- ٢٩ ينظر نص المادة (٧٨٧) من القانون المدني العراقي.
- ٣٠ - جعفر محمد الفضلي الوجيز في العقود المدنية (البيع، الإيجار، المقاولة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن. ٢٠١٣، ص ٨٧
- ٣١ محمد شكري سرور، موجز الأحكام العامة للالتزام (في القانون المدني المصري)، ط٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٢٤٤
- ٣٢ السنيهوري، الوسيط، ج٦، المجلد الأول، مصدر سابق، ص ٨٥٩. د. طلبه وهبة، مصدر سابق، ص ١٠٣. د. محمد شكري سرور، مصدر سابق، ص ٢٣٩-٢٤٠.
- ٣٣ - محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، ص ١٢٣
- ٣٤ - مصطفى محمد الجمال. الموجز في أحكام الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، ط١. ٢٠٠٤، ص ٩٠
- ٣٥ لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني (معزز بالتطبيقات القضائية)، مصدر سابق، ص ١٠.
- ٣٦ مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص ٧٣٥. عبد المنعم البدر اوي، مصدر سابق، ص ٤٣.
- ٣٧ لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني (معزز بالتطبيقات القضائية)، مصدر سابق، ص ٩-١٠.
- ٣٨ علي هادي العبيدي ، مصدر سابق، ص ٨٨.
- ٣٩ - مصطفى محمد الجمال، أحكام الالتزام ، مصدر سابق، ص ٤٥
- ٤٠ - محمد شكري سرور ، مصدر سابق، ص ٨٩
- ٤١ د عبد الباقي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٥١٣-٥١٤.