

{ بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ }

{ قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي ﴿٢٥﴾ وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي ﴿٢٦﴾ وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي ﴿٢٧﴾ }

{ يَفْقَهُوا قَوْلِي ﴿٢٨﴾ }

صدق الله العظيم

{ سورة طه }

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

{ لِحَاكِمٍ فَاجْتَهِدْ ثُمَّ أَصَابَ ، فَلَهُ أَجْرَانِ ، وَ ذَا حَكَمَ فَاجْتَهَدَ ، ثُمَّ
أَخْطَأَ ، فَلَهُ أَجْرٌ }

أخرجه مسلم في صحيحه في كتاب الأفضية باب

بيان أجر الحاكم إذا اجتهد ، فأصاب أو أخطأ

الحديث رقم () ()

صحيح مسلم

للإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج

دعاء

{ اللَّهُمَّ ارْنَا الْحَقَّ حَقًّا وَ ارزُقْنَا إِتْبَاعَهُ وَ ارْنَا الْبَاطِلَ بَاطِلًا وَ ارزُقْنَا اجْتِنَابَهُ }

..... إهداء

أهدي هذا البحث و الجهد المتواضع الى كل من :-

- ل والدتي العزيزة التي علمتني بأن وراء كل ألم موجع بداية حياة جديدة
ل والدي المرحوم ، الذي كان رمزاً للأب الرحيم
ل المعلم الذي علمني ماذا تعني كلمة ﴿ اقرأ ﴾
ل زملائي القضاة في العمل القضائي الذين ضحوا و أوذوا من أجل العدالة و
أصبح حياتهم شمعة موقدة مضيئة تنير الدرب ليبقى الحق عالياً و لا
يعلى عليه .
ل كل مناصر للحق و العدالة .

شكر خاص

كما و اتقدم بفائق الشكر و التقدير للقاضي السيد ﴿ أحمد جليل أبراهيم ﴾ نائب
رئيس محكمة إستئناف منطقة كركوك / گرميان ، الذي تفضل بالأشراف على بحثي
هذا ، و اشكره على كل جهد بذله معي بتقديم المشورات اللازمة بهذا الخصوص

الباحث

﴿ توطئة لا بد منه ﴾

الحمد لله حق حمده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وعلى اله وصحبه أجمعين الى يوم الدين... وبعد

فإن عقد الإيجار من العقود الشائعة بين الناس حيث لا تكاد تخلو يوم من الأيام تمر دون إبرام عقد من هذا النوع ، وذلك لأحتكاكه المباشر مع الحياة الإقتصادية و النشاط التجاري للبلد، حيث قد تجد شخصاً مؤجراً في موقع ما و تجده تارة أخرى مستأجراً في موقع غيره و هذا ما تفرضه طبيعة الحياة الإقتصادية ، لذا لا عجب في أن يكون الشخص الواحد مؤجراً و مستأجراً في آن واحد ، لأنه عندما يؤجر عقار لشخص ما و في مكان معين قد يحتاج هذا الشخص الى إستئجار عقار آخر في مكان آخر توجد فيه نشاطه التجاري وذلك لعدم أملاكه للعقارات في ذلك الموقع ، أذاً فقد أصبح مؤجراً و مستأجراً في آن واحد ، و هذه الطبيعة الشائعة لعقد الإيجار يجعله في مستهل المعاملات اليومية و تأتي من حيث ممارستها بالمرتبة الثانية بعد {عقد البيع} اي هو الأكثر شيوعاً في العالم ، وقد مر تطور عقد الإيجار بمراحل عدة منذ نشوئها ، و عقب الفترة التي تجاوزت البشرية مرحلة الحياة البدائية و عرفت تنظيم حياتها الإقتصادية و الإجتماعية من خلال ممارسة العقود ، و تطورت البشرية الى الحد الذي احتاج اصحاب الأملاك الى إستئجار القوى العاملة لأستثمار في الأراضي الزراعية ، بعد أن ظهرت عصر الملكية الخاصة للأراضي لدى الرومانيين ، وقد قيل أن اول عقد إيجار عرفه الرومانيون كان عقد { إيجار العبيد } وذلك لأستعمالهم كقوة عضلية في الأعمال الزراعية ، حيث كان قبل هذا التاريخ لم تكن عقد الإيجار معروفاً لديهم و لم يتم ممارسته قطعاً لعدم الحاجة اليه و عدم بروز ما يبرر وجوده كون جميع أراضي الرومان كانت مملوكة للأمبراطورية الرومانية و بحكم سلطتها المطلقة إستعمل العبيد كأيدي عاملة سُخرة و لم يكن لهم الحق في المطالبة بالأجور مقابل الأعمال التي يؤديونها للأمبراطور، الى ان تطورت المجتمع الروماني و ظهرت الملكية الخاصة و أحتاج أصحاب الأملاك الى من يعمل لديهم لأستثمار هذه الأراضي ، من هنا ظهرت فكرة إيجار الأشخاص لممارسة هذه الأعمال التي لم تتمكن أصحاب الأراضي من القيام به بأنفسهم ، ومن ثم بدأ بالتطور في المجتمع الروماني و اخذت اشكالها المختلفة من إيجار الحيوانات و الأراضي والأماكن ، ومن هذا السرد البسيط يتبين لنا أن ثاني عقد عرفتها البشرية بعد عقد البيع هو {عقد الإيجار} إذ أن عقد البيع من أقدم العقود وقد ظهر الى الوجود بعد أن تعارفت القبائل البدائية فيما بينهما و ظهرت نوع من المقايضة و ذلك قبل ظهور العملات النقدية .

وبعد ظهور النقود أصبحت تعاملات البيع تجري بمقتضاها ، و قد سهّلت ظهور الأوراق النقدية فيما بعد و أوراق الأعمادات المصرفية و غيرها من الأوراق التجارية من عمليات البيع و العقود الجارية بموجبها لذا و لحد يومنا هذا فإن عقد البيع يعتبر أكثر العقود أنتشاراً في العالم و يليها عقد الإيجار نظراً للدور الذي يلعبه في الحياة الإقتصادية و الوظيفة التي يؤديها العقارات في الحياة الإجتماعية ، لذا ولأهميتها الإقتصادية و الإجتماعية فقد عنيت أنظمة جميع الدول أهتماماً خاصاً بها و نظمت قوانين خاصة بها و بأحكامها و كيفية التعامل معها كي تؤدي وظيفتها الإجتماعية المخصصة لها وفق النظرية القانونية المعدة لها ، ومنها دولة العراق و من ضمنها إقليم كردستان، لذا ولهذه



الأهمية التي تتسم بها هذا العقد ، أحببت الكتابة عن هذا الموضوع من خلال بحثي هذا والتطرق الى أحكامه و توضيح جوانبه المختلفة و أستهلكت بحثي بالكتابة عن تعريف عام بعقد الإيجار و خصائصه التي تميزها عن بقية العقود الأخرى المشابهة له والوقوف على خواصه الذاتية و القاء الضوء عليه بحيث تكون واضحة المعالم بيّنة الأحكام عند المتابع له ، و هذا ما بحثته في الفصل الأول و في مبحثه الأول اما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد بحثت فيه أهمية عقد الإيجار من الناحيتين الإجتماعية و الاقتصادية. حيث و كما أسلفت فإن العقار لها قيمة إقتصادية مهمة في البلد و تعتبر من البنية التحتية التي تبقى لخدمة الوظائف الإجتماعية و الإقتصادية لذا لا بد من معرفة التطور التاريخي لعقد الإيجار و البيئة التي تنشط فيها هذا العقد و الدور الذي يلعبه في حياة الأفراد و المعيار التي يُعتمد كأساس لمقياس المنفعة المنشودة من هذا العقد . و لمعرفة الأركان الضرورية التي تبنى عليه هذا العقد و توضيح مفرداته { والتي لا تختلف كثيراً عن الأركان العامة للعقد } فقد تطرقت اليه في الفصل الثاني من البحث و ذلك في ثلاث مباحث موضعاً ركن الرضا فيه و الأهلية لممارسته و شروط صحته و كذلك المحل الذي يرد عليه عقد الإيجار ، و السبب أي { الباعث الدافع للتعاقد } والذي لم نجد سبباً مخصوصاً بعقد الإيجار سوى ما أشرطه القانون من أحكام السبب ضمن النظرية العامة للسبب في ظل القواعد العامة في القانون . هذا و بعد نشوء العقد و لزومها و نفاذها بين أطرافها تأتي موضوع آثار هذا العقد و ما يترتبه من التزامات و واجبات على طرفيها وفق بنودها المنفق عليها والنصوص القانونية التي تبحث طبيعة هذه العلاقة والنظرة الى طبيعة الحق الذي يكسبه المؤجر من عقد الإيجار هل هو حق شخصي أم حق عيني ؟ وكيف يمكنه التصرف في هذا الحق الذي اكتسبه من عقد الإيجار ؟ و النظرة القانونية اليها و كيف يمتد مدة الإيجار في ظل القوانين الخاصة التي خرجت عن مبدأ { سلطان الإرادة في ممارسة العقود الرضائية } و هذا ما شرحتة بالتفصيل في الفصل الثالث من البحث و من خلال ثلاث مباحث منقسمة الى عدة مطالب و فروع .

و بما أن عقد الإيجار هو عقد زمني و توقيتي و يعتبر الزمن عنصراً اساسياً فيها عند انعقادها و تكون مقياساً لأستيفاء المنفعة و يقاس البديل بموجبها ، حيث بأستيفاء المنفعة التي تستهلك بمرور الوقت يُستَحَق البديل ، لذا فلا بد لهذا العقد أن ينتهي طالما مرهون بالزمن ، و الأنتهاء ليس لها صورة محددة لذا و لبيان كيفية أنتهاء عقد الإيجار و طرقه و الحالات الطارئة عليه و النتائج المترتبة عليه بحثته بالتفصيل في الفصل الرابع و من خلال مبحثين و عدة مطالب و الفروع مقسمة على المبحثين المذكورين ، و في الفصل الخامس تطرقت الى حالات تخلية المأجور و المحكمة المختصة برفع النزاع أمامها و نظرها وفقاً للقانون العام و القوانين الخاصة و طرق الطعن في الأحكام الصادرة فيها بموجب القانونين ، و كيفية تنفيذ أحكام التخلية لدى دوائر التنفيذ و الإجراءات المتخذة في سبيل ذلك ، و ما أثر الطعون التمييزية على إجراءات التخلية و الفصل السادس و الأخير خصصته لألقاء نظرة عامة على قانون { رقم ٩ الصادر في سنة ٢٠٠٨ } من برلمان كوردستان والوقوف على دواعي صدورهما و الأحكام الجديدة التي جاءت بها و الحالات التي عالجها و الأسباب وراء ايقاف تنفيذها لحد الآن رغم أنها القانون الأخير الذي صدر من برلمان كوردستان لحل أزمة السكن والإيجارات بشكل عام ، وهذا ما تناولته في المبحث الأول ومن خلال مطلبين فقط ، و المبحث الثاني من الفصل بحثت فيه



عن عصارة فكري حول موضوع البحث و ما توصلت اليها من استنتاجات حول جميع المسائل المطروحة وذلك في مطلبها الأول ، أما المطلب الثاني منه فقد أرتأيت أن أغني بحثي هذا ببعض القرارات القضائية الصادرة في قضايا الإيجار أحكام تخلية المأجور من محاكم الأستئناف بصفتها التمييزية في القضائين العراقي و الكوردستاني و المطلب الثالث و الأخير من البحث قدمت فيها ملحقاً عن صياغتي { لمشروع قانون إيجار العقار } تواكب التطور العمراني في الأقليم و الحياة الإقتصادية العصرية و تعالج المشاكل المستعصية التي رافقت عقود الإيجار منذ أزمنة بعيدة في العراق و الأقليم وأصبحت محل خلافات جدية بين طرفي الإيجار و تعيد التوازن بين طرفيها التي أختلت بسبب المعالجات غير الواقعية التي فرضتها القوانين السابقة بحيث يجعلهما متكافئين لا متحاربين .

فأرجو أن ينال البحث رضاكم ، و تعيد بالفائدة الى من يرغب في قرائته و لعلي تطرقت الى ما هو جدير بالأهتمام في هذا الصدد وقد يجد ضالته فيه ، هذا وقد حاولت جاهداً الأتيان بما هو نافع وأن أجمع بين القواعد النظرية والتطبيق العملي لهذه القواعد و ذلك لغزارة الفائدة ، لكن مهما حاولت فلا يبرأ عملي من النقص أو العيب ، فنحن بشر و أن الكمال لله وحده ، وهو المبرأ من كل نقص .

وتقبلوا مني جزيل الشكر والتقدير.....

الباحث



الفصل الأول

تعريف عام بعقد الإيجار

للتعرف على عقد الإيجار و لبيان خواصه ، لابد لنا من التطرق الى مفهوم العقد بشكل عام حتى نكون على دراية تامة بأبجديات تكوينها فقد عرف العقد بأنها { توافق أرادتين على انشاء التزام أو على نقله } وقد عرفه القانون المدني الفرنسي في مادتها () بأنه { اتفاق يلتزم بمقتضاه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بأعطاء شيء أو فعله أو بالأمتناع عن فعله } ()

() منها : بأنه { ارتباط الأيجاب الصادر من احد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه } أذاً أن المقصود بالعقد و ارتباط الأرادتين هو أحداث أثر قانوني ، فأذا لم يكن المراد أحداث هذا الأثر فليس هناك عقد بالمعنى القانوني المقصود من هذه الكلمة ويتبين روف و الملابسات ، وليس كل اتفاق يراد به أحداث أثر قانوني يكون بل يجب أن يكون هذا الاتفاق واقعاً في نطاق القانون الخاص وفي دائرة المعاملات المالية فالزواج اتفاق بين الزوجين ولكن لا توصف بالعقد وأن وقعت في نطاق القانون الخاص لأنها تخرج من دائرة المعاملات المالية

فهو () . وتنقسم العقود من حيث تكوينها الى عقود رضائية و عقود شكلية و عقود عينية . الرضائي هو مايكفي في أنعقاده تراضي المتعاقدين ، أي أقتران الأيجاب بالقبول . تراضي وحده هو الذي يكون العقد و أكثر العقود في القانون الحديث رضائية كالبيع و الإيجار ، و كون العقد رضائياً لا يحتاج الى أتباع شكل معين لا يمنع من أشتراط شكل مخصوص لأثباته أذ يجب التمييز بين و أثباته حيث أن الكتابة أذا كانت لازمة للإلزام ن العقد الغير المكتوب يجوز ثباته بالإقرار أو اليمين أنت الكتابة ركنا شكلياً في العقد فأن العقد غير المكتوب يكون غير موجود حتى مع الأقرار ()

العقد العيني هو ما لا يتم بمجرد التراضي بل يجب لتمام العقد فوق ذلك تسليم العين محل العقد { لا يتم إلا بالتسليم } () من هذا التفصيل يتبين لنا أن عقود الإيجار من العقود الرضائية التي يكفي تراضي الطرفين و تطابق الأرادتين على تكوينها يحتاج الى شكل معين و لم يفرض القانون كيفية معينة لأنشائها ولا يشترط الكتابة لأنعقادها الكتابة وسيلة لأثباتها فقط ، و فيما بعد التعريف بعقد الإيجار وتفصيلها في الفقرات التالية

المبحث الأول

التعريف بعقد الإيجار و خصائصه و تمييزه عن بقية العقود

/ التعريف بعقد الإيجار

يقصد بالعقد { كل عقد خصه القانون بأسم معين و بنصوص تنظم أحكامه بالذات كعقد البيع إيجار و الهبة و الأعارة } و لعل السبب في تنظيم المشرع للعقود المسماة هو كثرة تداولها و شيوع التعامل بها بين الناس و ما بلغت من أهمية عملية كبيرة وقت وضع التقنين ()

العراقي عقد الإيجار في المادة () بأنه { تملك منفعة معلومة بعوض معلوم و لمدة معلومة و به يلتزم المؤجر أن يمك { و يلاحظ على هذا التعريف

() عبدالرزاق أحمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون

() -

() -

()

() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة-



بالفقه الإسلامي كما يلاحظ من الشق الأول من التعريف ، أذعرفت المادة () من مرشد الحيران يجار بأنه: { تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره } كما عرفته المادة () من المجلة بأنه { بيع } و لكن المشرع العراقي أستدرك في الشق الثاني من التعريف فحول ألتزام المؤجر من ألتزام سلبي كما هو في الفقه الإسلامي الى ألتزام إيجابي كما أصبح في التقنيات الحديثة المؤجر في الفقه الإسلامي لا يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، بل هو يلتزم بتملك المنفعة للمستأجر و تركه ينتفع بالعين () . كما وقد عرف التقنين المدني المصري في مادتها () الأيجار بأنه { عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الأنتفاع بشيء معين لقاء أجر معلوم } و يقابل هذا النص في التقنيات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري () وفي التقنين المدني الليبي () ونرى ان التعريف في القانونين جاء مطابقا لما ورد في التقنين المدني المصري وفي تقنين موجبات و العقود اللبناني جاء تعريف الأيجار في مادتها () { ايجار الاشياء عقد يلتزم به المرء ان يولي شخصا آخر، حق الانتفاع بشيء ثابت او منقول او بحق ما لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص اداءه اليه. الأيجار على اطلاقه هو ايجار العقارات التي لا تثمر ثمارا طبيعية و ايجار المنقولات المادية او الحقوق . اما الأيجار الزراعي فهو ايجار الاراضي الزراعية } يتبين أن هذا التعريف يتفق مع ما جاء في التقنين المصري و لكن يضيق التمييز بين الأيجار المطلق و ايجار الأراضى الزراعية التي تنتج ثمارا طبيعية () . و نرى ان ما جاء به المشرع المدني العراقي من تعريف لعقد الأيجار مسائراً مع التقنيات المدنية الحديثة ، لأن التعريف جاء شاملاً و جامعاً حيث التطرق الى مفردات هذا العقد و جعل ألتزام المؤجر التزاماً إيجابياً بضرورة تمكين المستأجر من الأنتفاع بالعين المؤجرة وفق طبيعة المأجور و الغرض الذي أعد له ، فطالما يفي الأجرة و الألتزامات الأخرى فلا بد أن يقابله ذلك ألتزام المؤجر بجعل أنتفاع المستأجر على درجة يفي بالغرض الذي أجر من أجله المأجور

المطلب الثاني

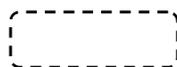
خصائص عقد الأيجار

عقد الأيجار بأعتبره عقد رضائي زمني له عدة خصائص نعرضها فيما يلي :

- **نه عقد رضائي :** اي لا يشترط لأنعقاده تسليم العين محل التعاقد او استيفاء شكل معين التي يقع عليها التراضي في الأيجار هو الشيء المؤجر { ()

- **أنه عقد ملزم للجانبين:** والعقد الملزم للجانبين هو العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين ، كالباع يلتزم البائع فيه بنقل ملكية المبيع في مقابل أن يلتزم المشتري بدفع الثمن ، و الظاهرة الجوهرية في العقد الملزم للجانبين هو هذا التقابل القائم ما بين ألتزامات أحد الطرفين و ألتزامات الطرف () . وكذلك حيث يولد عقد الأيجار التزامات متقابلة تقع على عاتق كل من اطرافه . فالمؤجر يلتزم

() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة -
() عبدالرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - () المجلد الأول - الأيجار و العارية ص -
()
() عبدالرزاق السنهوري - () الوسيط في شرح القانون المدني - المجلد الأول مصادر الألتزام -



بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الأنتفاع بالعين المؤجرة و
الضرورية في العين الم . و يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة و بأجرة الترميمات التأجيرية و عدم
ستعمال المأجور خلافاً للأغراض المبينة في عقد الأيجار بما يترتب على ذلك أساءة

{ () من قانون أيجار العقار رقم }

رتبط ألتزامات الطرفين ارتباطاً وثيقاً بحيث لو ابطل ألتزام أحدهما
الإيجار من من العقود الملزمة للجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ اذا أخل أحد
أطرافه بألتزام من التزماته

- أنه من عقود المعاوضة : ذلك لأن كلاً من طرفيه يأخذ مقابلماً لما يعطي ، و هذا من الصفات التي
تتشارك فيها الإيجار مع عقد البيع . ياً مقابلماً للمنفعة التي يستوفيها المستأجر من
و العكس صحيح و يختلف عقد الإيجار عن العارية التي يترك المعير بمقتضاها منفعة
ي للمستعير بلا عوض

- أنه عقد يرد على المنفعة : بما أن الغرض من عقد الأيجار هو تمكين المستأجر من الأنتفاع بشيء
لمدة معينة و يعود بعدها الى المؤجر ، فهو لا يخول المؤجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من
التصرف فيه ، و هذا ما يميز عقد الإيجار عن البيع الذي يقصد منه نقل ملكية المبيع الى المشتري ، و
لما كان الأيجار يرد على المنفعة فإنه لا يكون الا على الأشياء التي تقبل الأستعمال المتكرر ، فلا يرد
على تلك التي تستهلك من أول أستعمالها لها

- أنه من عقود المدة - الزماني : فالزمن عنصر جوهري فيه و هو بذلك يختلف عن العقود الفورية
التنفيذ التي لا يلعب فيها الزمن دوراً جوهرياً ، و على هذا الأساس يرتبط تنفيذ عقد الإيجار بمدة معينة ،
الى اجل معين و ذلك على خلاف عقد البيع الذي تنتقل فيه
الإيجار من عقود المدة فإنه لا يمكن الحصول على
ملكية الشيء نهائياً الى المشد
المنفعة كلها فور أنقضاء العقد و إنما يلزم الزمن ليتم الحصول عليها ، لذلك اذا فسخ عقد الأيجار أو أبطل
فأنه لا يمكن أنكار الآثار التي ترتبت على العقد قبل الفسخ أو الأبطال فهي آثار قد تحققت و أنتهت

- أنه من أعمال الأدارة : اي انها ليس من عقود التصرف مثل البيع ، لأنه يعتبر وسيلة لإ
الشيء و الحصول على ثماره و هو يولد ألتزامات شخصية ، و هذا هو الأصل ، لذلك لا يشترط في
مؤجر لكي يكون له الحق في أبرام عقد الإيجار أن تكون له أهلية التصرف و إنما يكفي هنا أن يتمتع
بأهلية ()

يتبين قانون أيجار العقار ()

أمتداداً قانونياً ، حيث أن د الأيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون يمتد مدة الإيجار فيهم
لهذا الأمتداد السؤال الذي يطرح نفسه هنا هل يُ يجار في ل هذا الأمتد
عدم تحديد المدة يجعل هذا العقد داخلاً ضمن أعمال التصرف ؟ هذا ما
نبحثه في الموضوع الخاص بطبيعة حق المستأجر في المبحث الثالث من الفصل ا



المطلب الثالث

تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

قد يلتبس الإيجار العقود فيصعب التمييز فيما بينهم ولكن و بعد أن بيننا خصائص إيجار على نحو مفصل تعرفنا على ما يُدَّيه عن غيره و سوف نبحت عن كل ذلك فيما يلي :

تمييزه عن عقد العمل

يلتبس عقد الإيجار بعقد العمل في حالة تسليم شركة لسيارات الأجرة إحدى سياراتها لسائق يقوم بالعمل عليها في نقل الأشخاص أو البضائع في مقابل أن يأخذ جزء من الأجر الذي يدفعه العملاء و يعطي الباقي للشركة . فهل نكون هنا و نحن بصدد العلاقة بين إيجار به السيارة للسائق و تأخذ منه في مقابل ذلك أجرة تتغير بحسب ما تدرّه السيارة أمام عقد عمل يلتزم بمقتضاه السائق بالعمل في خدمة الشركة نظير أجر يتغير بحسب الأحوال ؟ لمعرفة التكيف القانوني للعقد يجب مراعاة مدى ما يكون الشركة من حق الأشراف و التوجيه على السائق كان للشركة أن توجه السائق و تشرف على عمله كما هي الحال الغالبة يكن لها ذلك ، كنا بصدد عقد الإيجار ()

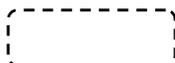
تمييزه عن عقد الوكالة

يختلف عقد الإيجار عن الوكالة بأن المستأجر لا يمثل المؤجر بخلاف الوكيل فإنه يعمل بأسم الموكل و يمثله الإيجار فمحله عمل مادي ، و تنتهي الوكالة بموت الموكل أو الوكيل ، و لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر الا في حالات استثنائية قليلة ، و يجوز الرجوع في الوكالة و لا يجوز الرجوع في الأيجار ، و يجوز في الوكالة أن يعدل القاضي الأجر المتفق عليه أما في الأيجار فلا يجوز ذلك استثنائية . و يشترك الوكيل و المستأجر في أنه تصرف أي منهما في الشيء الذي تحت يده بدون إذن المالك أعتبر مبدداً ، و قد أن يقع لبس بين إيجار : يتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له جملة واحدة أعيانا يملكها الأول ، على أن يؤجرها المستأجر من باطنه واحدة واحدة و يتقاسم الأجرة مع المؤجر بنسبة معينة أو يأخذ لنفسه مبلغاً معيناً يخصمه من الأجرة التي يتقاضاها من المستأجرين من الباطن و الباقي يعطيه للمؤجر ، مثل هذا العقد ليس في الحقيقة عقد إيجار ، بل هو عقد وكالة مأجورة ، الوكيل فيها هو من تسمى بالمستأجر الأصلي ، و الموكل من تسمى بالمؤجر ، و حقيقة اتفاقهما أن الثاني ل الأول في تصرف قانوني و هو إيجار الأعيان المملوكة لهذا الأخير و قبض الأجرة من المستأجرين و من ثم تسليمها للموكل ، وذلك في مقابل أجر قد يكون مبلغاً معيناً أو نسبة معينة من مقدار الأجرة التي يدفعها يتسمون بالمستأجرين من الباطن و هم في الواقع مستأجرون أصليون () .

() - الوجيز في شرح العقود المسماة -

() الأيجار والعارية ص -

() عبادرزاق السنهوري -



تميزه عن عقد الوديعة

يختلف إيجار عن الوديعة في أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة و المودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة فلا يدفع أجراً ، لا بل من الجائز أن يدفع المودع الأجر ، كما أن مسؤولية المودع عنه أخف من مسؤولية المستأجر ، و يلتزم المودع عنده برد العين الى المودع بمجرد طلبه و لو لم ينقض الأجل أما المستأجر فلا يرد العي الإيجار ، و يشترك المودع عند أنه إذا تصرف اي منهما بالعين بدون إذن المالك أعتبر مبدداً قد يقع لبس بين العقدين في الأحوال الآتية :

- تعاقد شخص مع أحد المصارف على أن يخصص له خزانة في مصرف يضع فيها ما يخشى عليه الضياع من الأشياء الثمينة ، فهل يعتبر هذا العقد إيجاراً للخزانة أم وديعة لدى المصرف للأشياء التي ي يدفع للمصرف فهو قد يكون أجرة للخزانة إذا أ

إيجاراً و قد يكون أجراً للمودع عنده إذا اعتبرنا العقد وديعة ، فوجود ال ج ر لا يرجح كفة على () و كان الرأي السائد في الفقه و القضاء يذهب الى اعتبار هذا العقد إيجاراً للخزانة . و هناك رأي اخر يذهب الى اعتبار هذا العقد وديعة على

التزام جوهرى و لو كان المصرف مؤجراً للخزانة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاماً ثانوياً ، في حين أن العميل إنما تعاقد مع المصرف للحصول على هذا الإ . و قد ذهب جانب من الفقه ال

الى الجمع بين الإتجاهين ، حيث ذهب الى اعتبار هذا العقد إيجار و الوديعة و يجب أن تطبق عليه أحكام الأيجار فيما يتعلق بالانتفاع بالخزينة و مدة العقد و الأجرة ، و أحكام الوديعة فيما يتعلق بحفظ الخزانة و حراستها ، فأذا تعارضت أحكام هذين العقدين وجب تغليب أحكام الوديعة لأن رض الأساسي من العقد هو الحفظ في حين لم يكن إيجار الخزانة الأ وسيلة لتحقيق ذلك الغرض بينما أتجه رأي اخر صوب اعتبار هذا العقد بأنه عقد غير مسمى تطبق بشأنه أحكام العقد القريب اليه وهو هنا عقد الإيجار و قد أتجه الرأي الراجح في الفقه و القضاء في كل من المصر

اعتبار العقد هو عقد إيجار () القانون اللبناني أتجه اليه القانون الفرنسي في هذا الموضوع حيث أعتبر أن قواعد الأيجار هي التي تطبق و أ كان يراعى في النص على التزام المصرف بسلامة الخزانة و حفظها و هذا ما نصت اليه المادة { } { ان الودائع التي توضع في الصناديق الحديدية او في خانات منها تطبق عليها قواعد اجارة الأشياء . ويكون المصرف مسؤولاً عن سلامة الصناديق المأجورة } ()

- يحدث أن يتفق تاجر مع صاحب مخزن على أن يضع التاجر بضائعه في هذا المخزن في مقابل أجر معين ، فهل يعتبر هذا العقد وديعة بأجر للبضائع المخزونة أو عقد إيجار للمخزن نفسه ؟ الظاهر أن العبرة في ذلك بمعرفة من يكون عليه واجب المحافظة على البضائع ، فإذا ثبت أن صاحب المخزن ليس عليه أن يتسلم البضائع و لا أن يردها للتاجر و لا أن يحافظ عليها و هي في المخزن ، كان العقد إيجار لا وديعة ، و هذا ما يذهب اليه الفقه و يسير عليه القضاء في فرنسا

() عبدالرزاق السنهوري - المجلد الأول () الأيجار والعارية ص -

() الوجيز في شرح العقود المسماة -

() سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -



الفرع الرابع تمييزه عن عقد الشركة

يختلف الإيجار عن الشركة في أن المستأجر يدفع أجره معينة للمؤجر و هو حر بعد ذلك في أستغلال الشيء المؤجر فالمكسب له و الخسارة عليه ، اما في الشركة فالشيء المشترك يستغله الشريكان و يقتسمان الربح و الخسارة ، و قد يلتبس الأمر في عقد المزارعة ، لأن المؤجر يأخذ أجرته جزءاً من المحصول فهو يفتسم الربح و الخسارة مع المستأجر ، و لكن الأجرة في المزارعة هي نسبة معينة من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض ، أما في الشركة فالشريك يقاسم شريكه في صافي ثمن المحصول لا في المحصول نفسه () .

الفرع الخامس تمييزه عن حق الانتفاع

يشبه عقد الإيجار حق المنفعة خصوصاً اذا كان الإيجار لمدة حياة المستأجر . فكل من المستأجر و المنتفع ينتفع بشيء لا يملكه و لمدة معلومة و لكن بين الحقين بعض وجوه الأختلاف :

١- ان حق المستأجر حق شخصي { حسب قواعد القانون العام } في حين أن حق المنتفع حق عيني يتصل بالشيء محل الحق .

٢- أن حق المنتفع قد تكون بعوض و قد تكون بدون عوض ، أما حق المستأجر فهو دائماً بعوض و تكون على شكل { الأجرة } .

٣- يمكن أن يكون مصدر حق المنتفع أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث ، أما حق المستأجر فمصدره دائماً العقد ، حتى و لو توفى المستأجر ، لأن حق الورثة بعده لا بد و أن تم كسبه من العقد .

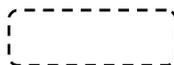
٤- أن حق المنتفع ينقضي حتماً بموته ، أما حق المستأجر فيورث إلا اذا نص العقد على عدم أنصراف أثره اي وريثة المستأجر .

و معيار التفرقة بين العقدين هو في مدى الحق الذي يمنح بمقتضى كل منهما لمن يفيد بالشيء . فإذا ظهر أن الأرادة المشتركة للمتعاقدين هي في تخويل المستفيد سلطة على ذات الشيء أي تخويله الأفادة به دون وساطة صاحبه كان العقد مقررراً لحق المنفعة . أما اذا ظهر أن المتعاقدين لم يقصدا ألا أن يفيد الشخص من المال بوساطة صاحبه كان العقد إيجاراً () .

الفرع السادس تمييزه عن حق الارتفاق

ما ي
منح لمصلحة عقار فهو حق ارتفاق ، وقد يمنح لا لمصلحة عقار
ركة سكك حديدية شركة
أخرى أن تمر قاطراتها على قضبان
ي هذه الحالة يكون العقد إيجار ()

-
- () عبدالرزاق السنهوري - المجلد الأول () الإيجار والعارية ص -
 - () . الوجيز في شرح العقود المسماة -
 - () عبدالرزاق السنهوري - المصدر السابق () الإيجار والعارية ص -



أهمية عقد إيجار من الناحيتين الإجتماعية و الاقتصادية

الإيجار أهمية بالغة في الحياة العملية من الناحيتين الإجتماعية و اقتصادية ، ظهر إيجار الدور في القرن الثاني عشر قبل الميلاد ذلك لأن المجتمع البدائي كان يتكون من طبقتين من الناس هما طبقة الملاك و طبقة العبيد حيث أن العقارات في ذلك المجتمع كانت مملوكة لهؤلاء الملاك و اقتصر دور العبيد على الخدمة لحساب أسيادهم لـ لم تكن هناك حاجة إيجار ظهرت الطبقة الوسطى التي تكونت من عبيد تحرروا وملاك فقدوا أملاكهم و ل هذا الحاجة الى ظهور نظام الإيجار كي تستطيع تلك الطبقة الوسطى أن تجد لها مسكن ، كما ازدادت أهمية إيجار في النصف الأول من هذا القرن

حيث الحروب المدمرة و سوء الأوضاع المعيشية و إيجار المساكن هذا فضلاً عن ازدياد نسبة السكان بعد الحربين العالميتين وعدم لحوق حركة البناء هذا الازدياد زيادة الهجرة من القرى الى المدن بسبب تدني الأوضاع المعيشية في القرى مما زاد الطلب على الأيجار () لذا ونتيجة كل هذه الظروف وأستمرارية حالة ألي إيجار تزايد الطلب عليها من مستلزمات العيش الى عصرنا هذا. طبيعة البيئة إجتماعية لهذا العقد وأهميته في حياة المجتمع خصوصاً الطبقة ا هي قوام عقود الإيجار.

البيئة الإجتماعية لظهور عقد الإيجار و تطوره الزمني

الإيجار لم تكن من ضروريات الحياة في المجتمعات البدائية و في المجتمع الروماني عندما كانت الدولة الرومانية تتكون من أسياد و عبيد فلم يكن يتصور وجود طبقة بحاجة الى هذا النوع من العقد لأن العبيد كانوا يستغلون كسخرة في العمل لدى الملاك و الأسياد و دون أن يحتسب لهم أجر و لم يكن يعامل هم بل كانوا يستغلونهم كأدوات لتحقيق أغراضهم الإقتصادية تظهر في المجتمع حالة إجتماعية جديدة تستوجب تنظيمها بطريقة تتلائم مع طبيعة الحاجة ، ظهور الطبقة الوسطى من عبيد تحرروا و ملاك أفقرروا ظهرت الحاجة الى إيجارات بشكل عام ، هذا هو البيئة الطبيعية لنشوء القوانين و تطورها ، لأن القانون وظيفته تنظيم العلاقات بين الأفراد و هو يواكب تطور المجتمع و يعالج الظواهر التي تطرأ عليها ذاً لا بد لكل حركة قانونية أن تكون لها محيط وبيئة ملائمة لنشوءه قبل تأسيس شركات الأتصالات اللاسلكية { الموبايل } إقليم هناك حاجة الى إصدار قوانين لتنظيمها لكن و بعد تأسيس هذه الشركات و أنتشار أجهزة الأتصالات بيد الأفراد من مختلف الأعمار و ظهور مشاكل حقيقية نتيجة تداولها و تسجيل بأس به من الشكاوي لدى محاكم التحقيق نتيجة سوء أستعمالها { منع اساءة استعمال الأجهزة السلكية و اللاسلكية رقم أحكامها المشاكل القانونية تها هذه التقنية الحديثة يصعب الأستغناء عن أستعمالها



أهمية عقد الإيجار و الدور الذي تلعبه في التعاملات بين الأفراد

الإيجار هو قوام الطبقة الوسطى و الطبقة الفقيرة ، و هما الطبقتان القائمتان بأهم الأعمال العقلية و البدنية ، و هو في الوقت ذاته بالنسبة الى الطبقة الغنية من خير طرق قد لأيجار من أكثر العقود تداولاً . و ليس بين الناس الأ و هو مستأجر و حتى الملاك لا تخلو الحال غالباً من أنهم يؤجرون و يستأجرون .

يجارية بين المستأجر و المؤجر يكونون الإيجار ، الحالة هذه يستوجب معها و لأستمرارية هذه العلاقة العقدية الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة ، و توضيح حقوق كل من الطرفين و واجباته ، و هذا يجعل من القانون الـ الإيجار و انين التي يكثُر رجوع الناس اليه في معاملاتهم و يجعل قضايا الإيجار من أكثر القضايا أمام المحاكم ، مما يستلزم وضع قواعد خاصة لتنجيز هذه القضايا و سرعة البت فيها . و يجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر و المستأجر من الوجهة الاجتماعية يجب من الوجهة الاقتصادية أن يعطي لكل من رأس المال و يمثله المؤجر والعمل و يمثله المستأجر نصيبه العادل حيث في كل بلد متحضر توجد طبقة المؤجرين و طبقة المستأجرين و لابد من التضامن جتماعي بين هتين الطبقتين ، و ألا كان كل منهما حرباً على الآخر ، ينتهز الفرصة لأكل حقه بالباطل و الآلية التي تساعد على قيام هذا التضامن هو سن التشريع المناسب مع حالة البلد الاجتماعية و الاقتصادية فيعمل المشرع على جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة حتى يسود السلام جتماعي بين طبقات الأمة () و هذا ما دعت المشرع في كثير من البلدان مثل {

- بعد الحربين العالميتين - {

تقييد رادة المؤجر في كثير من الأحيان لصالح المستأجر والذي يبدو في كثير من الأحوال الذي يمكن أستغلاله في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة و أزمة السكن ، و لكن لهذا التدخل اثاره الأيجابية و السلبية ، والتي سوف نتطرق اليها عند البحث عن موضوعها

أسس تحديد الأجرة

يجب أن يقوم تحديد الأجرة على أساس التضامن أ لازم بين رأس المال و العمل بحيث لا يحجب بأحدهما على الآخر ، فكل العاملين ضروري للإ الأرض الزراعية مثلاً لا يجني حصولاً من غير مواتاة الأرض له و يراعى في ذلك تحقيق المساواة بين هذين العاملين ، وفي أيجار ا جر يعطي التي تقابل هذا الأنتفاع ، و في ذلك ير لاً يحجب المؤجر بالمستأجر في الظ الأستثنائية التي تؤدي الى أختلال التوازن الأقتصادي ويؤثر هذا الموضوع سوف نعرض أحكامها في () إيجار



- اسس تحديد

/ هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر في مقابل الأنتفاع بالشيء { }
هي ركن أساسي لا ينعقد ا إيجار بدونه ، و تكون عادة من النقود و تدفع أما مرة واحدة أو على شكل أقساط متساوية وفي مدد متساوية كما يجوز أن تكون من النقود ، يجوز أن تكون أي مال آخر كالأنتفاع بشيء آخر مقابل الأنتفاع بالعين المؤجرة ، كما يجوز أن تكون بناءً بقيمه المستأجر في العين المؤجرة و يصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الأيجار ، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين كما ي
الأجرة مبلغاً من النقود و شيئاً آخر معه و يجب أن تكون الأجرة حقيقية حتى ينعقد الأيجار ، فلو كانت شكلية أو تافهة بطل العقد وهو في حكم العدم و لا ينعقد الأيجار بها و قد تكون بخسة ، و هي التي تكون فيها غبن فاحش فأنها لا تمنع من صحة الأيجار إلا إذا كان الغبن ناشئاً عن التغيرير. و يجوز للمتعاقد الذي أستغلت حاجته أو طيشه أو هواه أو ضعف أدراكه أو عدم خبرته فرضي بأجرة بخسة أن يطالب برفع الغبن عنه الى الحد المعقول و لكن أن أيجار أموال الدولة أو
الوقف أو المحجورين بأجرة بخسة يجعل العقد باطلاً . ()

{ - يصح ترديد الأجرة } و يلزم اعطائها على الصورة
تظهر فعلاً - فلو أستؤجر حانوت على أن تكون له أجرة معينة أن أستعمل للعطارة و أن تكون له اجرة أخرى ان أستعمل للحدادة ، فأبي العاملين أستعمل فيه الحانوت تعطى أجرته { . وأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة و حسب طبيعة المأجور و هذا متروك لأرادة الطرفين ، أو ان تقتصر تعين الفترة الواحدة من الفترات التي يشملها عقد الأيجار كأجرة اليوم أو الشهر أو السنة و يجوز أن الأجرة عن جميع مدد الأيجار، ولكن هذا لا يمنع من أن تتفاوت الأجرة لمدة عن المدد () فيجوز ان تكون ولى اعلى من اجرة السنوات التالية

لا يشترط تعين الأجرة في العقد بشكل محدد بل يكفي أن يتفق الطرفان على بيان الأسس التي يقوم عليها تقديرها كأن يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة أجرة المثل أو ريع غلة العين المؤجرة أو أن يوكل الطرفان شخصاً ثالثاً لتحديد أ فإذا قام هذا بمهمته ألترم المتعاقدان بالأجرة التي حددها ، و أن لم يقم بذلك لأي سبب جاز تعين شخص آخر يقوم مقامه و لايجوز ا تقوم المحكمة بذلك عن طريق الخبراء لأن ذلك يخالف ما توجه اليه أرادة الطرفين ، كما و لا يجوز ترك تحديد الأجرة للمستأجر أو المؤجر يحددها كما يرى لأن ذلك تعتبر تعليقاً للالتزام على شرط ارادي محض و يجعل احد المتعاقدين . و قد لا يتفق الطرفان على مقدار الأجرة أو على وسيلة لتحديد لها و هذا ما عالجه

{ إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ()
أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر أثبات جرة المدعى بها و يجب أجر المثل { و قد يرجع عدم على كيفية تقديرها الى ثلاث حالات و هي أما أن أغفلا الأتفاق عليها أو على بيان أسس تقديرها أو أتفقا و لكن تعذر أثباتها أو حاولا الأتفاق عليها و لكن لم يستطيعا ، ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجر المثل ، و في الفرض الأخير تكون العقد باطلاً كونهما لم يتف
جر المثل يحددها المحكمة مستعينة في ذلك بر ()

() حسن عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار ص -

() - الوجيز في شرح العقود المسماة -



- اسس تحديد الأجرة في قانون أيجار العقار رقم

التي تبني عليه تحديد إيجار

عما هو معروف في القوانين العامة ، حيث يتبين بوضوح أن المشرع جاء بتشريع استثنائي خاص بهذا الصدد و التي تدخل بموجبها صراحة في إرادة الطرفين الحرة لبناء العقد الرضائي { أحكامه من قبل } و خصوصاً فيما يتعلق بأرادة المؤجر ،

بعدها تدخل و سحب منه هذه الأرادة في إنهاء العقد أو فسخه أو إقامة الدعوى بالتخلية لدى المحاكم المختصة عند أنتهاء مدتها و بقاء المستأجر فيها

تمديدها هذا بين أحكام الأيجار في القا إيجار

وقد يوجد مبررات أجماع و اقتصادية أو قانونية لتبرير هذا التدخل في عقود الإيجار و جُلهما يتمحور حول حماية المستأجر من غطرسة الاللاك المستأجرين بدافع السياسة الاقتصادية التي يتبناها النظام السياسي في البلد

وبناءً عليه ، إيجار العقار جاء بمباديء واضحة بشأن تحديد بدلات الإيجار

وضعت لها قواعد ثابتة و نسب معينة حسب نوع العقارات المأجورة و أصبحت أزامية و من النظام يجعل من كل أنفاق يخالفه باطل بحكم القانون يجوز للمستأجر التمسك به ضد ال

ي فرضه القانون لمصلحته ، ونرى أن القانون المذكور أورد

{ } من المادة الرابعة منها حداً أعلى للأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكامها و التي

جاءت مفرداتها في المادة { / منها () ، حيث جاء بأحكام جديدة بالنسبة للعقود التي تبرم بعد

به وفق النسب التالية ، أ / 5% من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق

لهذا / 7% من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى

/ 8% من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة لغير أغراض السكنى أو في العقارات أو الشقق

المعدة للسكنى المؤجرة لغير أغراض السكنى كالمكاتب مدارس و الأقسام الداخلية للطلاب ،

و قد جعل القانون الحدود العليا للأجرة مختلفة باختلاف نوع العقار و كيفية أستعماله مراعيأ في ذلك

حماية المستأجر من

فقرتها الثانية على ضرورة تخفيض الأجرة للعقارات المشمولة بأحكامها الى النسب المشار اليه في الفقرة

الأولى من نفس المادة في العقود التي أبرمت قبل نفاذ القانون ، إذا كانت أجزتها تزيد عن الحد الأعلى

التي فرضها القانون ، و في حالة ما إذا كانت تقل عن هذه النسب و حسب نوع العقارات فتبقى على

حالتها ، و يلاحظ أن التقدير الوارد في هذه المادة لا يمس بدلات الإيجار السارية قبل نفاذ هذا القانون أن

كانت البدلات تقل عن الحد الأعلى المقدر من قبل لجان التقدير و يسري أيضا على البدلات التي يجري

الاتفاق عليها بعد نفاذه ان كانت تقل عن الحد الأعلى المذكور في القانون ، من هذا المنطلق نرى أن

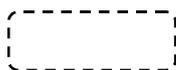
إيجار العقار الخاصة بالأجرة و النسب المعينة فيها

لا يجوز الاتفاق على ما يخالف تلك اقوانين و يعتبر باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك و يحق

للمستأجر المطالبة بأسترداد حقوقه الذي دفعه زائداً عن الحد الذي قرره القانون لمصلحته ()

() [من قانون أيجار العقار رقم

() المحامي كاظم الشيخ جاسم - قواعد أيجار العقار -



ر في القواعد التي بنيت عليها القوانين السابقة تحققاً
للأهداف التي امنت بها النظام انذاك في القضاء على الاستغلال و حل المشاكل الاجتماعية طبقاً لقواعد
() () على أسس تحديد حقوق
المؤجر و المستأجر و تحديد التزاماتهما تحديداً واضحاً كما بني على اساس الموازنة بينهما ف

المأجور أستغلالاً يثري به على حساب المؤجر

مض فترة طويلة على تأريخ نفاذ القانون المذكور حتى تعاقبت عليه التعديلات المضيق
لأحكامه حيناً و الموسعة لها حيناً اخر ، ومن التعديلات ما اسباباً جديدة الى اسباب لتخلية
المنصوص عليها في القانون ومنها ما جاء مفسراً لبعض أحكامه ومنها ما منح حق طلب التخلية
لأشخاص لم تكن لهم من قبل الحق في ذلك ، ومنه ما نص على وقف أحكام التخلية
لعسكريين بصرف النظر عن أسباب التخلية () . يتبين من استقراء نصوص قوانين يجار العقار جميعاً
ان المشرع كان قد قصد و قبل كل شيء الى تحقيق مصلحة المستأجر و تهدر أمامها مصلحة المؤجر
الخاصة التي طالما تم حمايتها من قبل القانون العام ، كما أن قانو يجار العقار تتعلق في غالبيتها
بالنظام العام فلا يجوز الأتفاق على خلافه و لا مناقضة نصوصه الصريحة كأمتداد مدة الإيجار
المنصوص عليه في المادة الثالثة منها و عدم تجاوز نسبة الأجرة من الحد الأعلى المنصوص عليه في
يجار العقار يعد من جهة من النظام العام في
. هدف التي يقوم عليها ، و ما لم يرد بشأنه حكم خاص في قانون يجار العقار يبقى
يجار في القانون المدني () .

و في إقليم كردستان و بعد الأنتفاضة المجيدة لسنة
يجار العقار
حيث صدر القرار () من رئاسة إقليم كردستان) و تم بموجبها العودة الى أحكام
القانون المدني ، و لكن فيما بعد ت يقف أحكامها بشأن الدور و الشقق السكنية و أعيد نفاذ أحكام قانون
إيجار العقار بشأنها حماية للمصلحة العامة ، ثم بعد ذلك صدر القانون رقم ()
يقافها لحد الآن و لم يدخل حيز التنفيذ و ذلك لوجود ملاحظات هامة حول
التي جاء بها ، و سنأتي الى التطرق لأحكامهما في مواضيعهما .

() - سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي -

- البيع و الإيجار و المقاوله -

() المحامي كاظم الشيخ جاسم - قواعد أيجار العقار -



يجار

يجار في نظريته العامة هي التراضي والمحل و
لا جديد يقال فيه و يكفي الرجوع الى النظرية العامة في السبب ، ويبقى البحث عن المحل والسبب
يجار مزدوج فهو بالنسبة الى التزامات المؤجر يكون في منفعة الشيء الم
المحل بالنسبة لالتزامات المستأجر يكون في الأجرة ، لذا يقتضي
يجار دها الى محلها اي الشيء المؤجر و

()

يجار

يشترط في جيار كما في سائر العقود الرضائية وجود التراضي و توافره بين المتعاقدين ، و
وجود التراضي يكون بتلاقي رادتي الطرفين جيار بينهما ، و هذا يعني وجود الإ
لدى كل منهما ثم التعبير عنها في الـ الخارجي ، و قد يكون التعبير عن
العقد أو ممن يمثلها ، حيث يتم التعاقد بطريق النيابة أن التعبير عن الإرادة لا بد أن يتضمن تطابق
التعبير عن الأيجاب و القبول بحيث يكون موضوع التعبير واحداً فلا يختلفان في أمر من الأمور ،
رادتين يجب أن يتم بحسب الأصل فيما يتعلق بماهية جيار و الشيء المؤجر و الأجرة و
يجار () . فإذا اختلفا على شيء من ذلك لا ينعقد الإيجار و سنتناول بالتفصيل أهم
يجب أن تتوفر في الرضا لكي يكون عقد الإيجار سالماً من العيوب التي تشوه ركن الرضا فيها :

{ جيار أيضاً } و لا يتم العقد بدونه ، ولكن
يلزم و يكفي - كقاعدة عامة - لأنعقاد العقد ، فإنه يجب أن يكون هذا التراضي صحيحاً،
بأن يكون صادراً عن ذي أهلية و أن تكون أرادة كل من طرفي العقد { سليمة غير
مشوبة بأي عيب يؤثر على صحتها ، و هكذا و عند توافق الأرادتين و تطابقتها سوف يحدث أثرها
القانوني في المعقود عليه ، و قد نصت المادة ()
صدرت أولاً فهي أيجاب و الثاني قبول ، ثم أن الأيجاب و القبول بأعتبارهما عناصر التراضي يجب أن
يتوافقا على جميع المسائل الجوهرية في العقد كالمأجور و البدل و المدة حتى يتحقق وجود الرضا ()

يجار /

يجار طرفان هما المؤجر و المستأجر ، ويشترط لأنعقاد الإيجار أن يصدر أيجاب من
أحدهما و قبول من الآخر مطابق للأيجاب وفقاً للقواعد العامة لأ () و يجب أن يقصد كل من
يجار ، فإذا اختلفا فلا ينعقد الإيجار ، كما يشترط في المؤجر و المستأجر
أن يكونا متمتعين بالأهلية اللازمة لأبرام العقد وقت الإ () بأن يكون كل منهما عاقلاً مميزاً غير
رين و كون المؤجر مالكا للمأجور أو وكيلاً أو ولياً () جيار نذكره فيما يلي

-
- () عبدالرزاق السنهوري () الأيجار والعارية ص -
() الدكاترة سعيد مبارك و طه الملاحيش و صاحب عبيد الفتلاوي -
() الدكتور طارق عجيل - [] -
() عبدالرزاق السنهوري - المصدر السابق -
() جمعة سعدون الربيعي - أحكام أيجار العقار في القانون المدني العراقي -



/ من له حق الأيجار:

أنه { يشترط لأنعقاد الإيجار أهلية العاقدين () وقت العقد، بأن يكون كل منهما عاقلاً مميزاً . و يشترط لنفاده كون العاقدين عاقلين غير محجورين وكون المؤجر مالكاً لما يؤجره او وكيلاً للمالك أو ولياً عليه { يتضح من نص المادة المذكورة أنه يجب فضلاً عن توافر الأهلية اللازمة لدى المؤجر أن يكون هو مالكاً لما يؤجره أو وكيلاً للمالك أو ولياً عليه ذين لهم حق التأجير يصنفون كالآتي :

/ : فلا شك أن له أن يؤجر ما يملكه ، لأن المالك أما أن ينتفع بالشيء بنفسه أو يستثمره بوساطة غيره بأن يؤجره و له حق الإيجار لأية مدة كانت ، لأن من يملك حق التصرف يملك من باب أولى حق الإدارة

/المالك على الشيوع : المالك لا يشترط أن يكون مالكاً للشيء على وجه الاستقلال ، حيث يجوز للمالك على الشيوع { الذي يملك حصة شائعة في الملك } أن يؤجر حصته الشائعة لمن يشاء كما نصت عليه المادة () على أنه (يجوز إيجار الحصة الشائعة للشريك أو غيره) هذا الحكم المادة () بقولها - و يجوز للشريك على الشيوع أن يؤجر حصته الشائعة لشريكه أو لغير شريكه (و لكن يجب أن لا يكون هذا التصرف مضراً بشركائه الآخرين ()

/ : { إيجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنتضي بأنقضاء هذا الحق اذا لم يجزها مالك الرقبة } () عيني يخول صاحبه استعمال شيء ممل للغير و أستغلاله ، و ينتهي حتماً بموت المنتفع ، فللمنتفع أن يؤجر العين الإيجار هو الوسيلة الطبيعية لإقامة المنفعة . إيجار ألا المدة التي يبقى فيها حق المنتفع قائماً لأنه بطبيعته حق مؤقت و لايجوز بأي حال من الأحوال أن يبقى بعد موت المنتفع . المنتفع عشر سنوات مثلاً استطاع المنتفع أن يؤجر العين لأية مدة بشرط أن لا يتجاوز عشر سنوات و تجاوز في الوقت ذاته حياة المنتفع ، و يجوز للمنتفع أيضاً أن يؤجر العين لمالك الرقبة نفسه ، فإذا مات المنتفع قبل أنقضاء مدة الأيجار أنتهى الإيجار حاد الذمة ، أذ يجتمع عند المالك صفة المستأجر و ()

/ : يصح أن يكون تملك المنفعة قاصراً على الإيجار () و يتحدد نطاق حق

يحتاج اليه صاحب الحق و أسرته في خاصة أنفسهم () فلا يجوز تأجيره للغير ، فإذا قام صاحب حق السكنى أو استعمال بتأجير حقه للغير وقع العقد باطلاً لوروده على حق لا يقبل التأجير ، و لكن في حالة وجود شرط صريح او مبرر قوي يدعو الى ذلك يجوز التنازل أو التأجير . هذا ما نصت عليه المادة () صاحب الحق تجعل من التقيد بهذا المبدأ مؤدياً الى الضيق و الحرج ، كأن يوصي شخص بأن يسكن البيت لأولاده ثم يمر الزمن فيضيق بهم البيت أو يصبح غير لائق لسكناهم او ينقلون الى بلد اخر يستطيعون سكناه . روف من هذا القبيل جازلصاحب الحق أن ينزل عنه أو يؤجره ، و لا شك أن تقدير وجود كفاية المبرر للنزول عن هذا الحق متروك لقاضي الموضوع ()

() - الوجيز في شرح العقود المسماة -

()

() عبدالرزاق السنهوري () الأيجار والعارية -

() - سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي -

البيع و الإيجار و المقاوله -



/ الدائن المرتهن رهناً حيازياً : الدائن المرتهن رهناً حيازياً هو يحوز شيئاً للمدين تأميناً على دينه ، و له أن يستغل العين المرهونة وفقاً لما أعدت له ، ما لم يتفق على خلاف ذلك ، و الغلة من الدين و على ذلك يجوز للدائن المرتهن أن يؤجر العين عقاراً كانت أم منقولاً ، على أن يخضع جرة من الدين فتستنزى أولاً من الفوائد و المصاريف ثم من اصل الدين . هذا و قد نصت المادة (/) { يتولى الدائن المرتهن ادارة المرهون رهناً حيازياً و عليه أن يبذل في ادارته من العناية ما يبذله الرجل المعتاد } و في ضوء هذا النص يستطيع الدائن المرتهن أن يؤجر المرهون لأي شخص و لو الى الراهن ، لأن الأيجار هو الطريق الطبيعي للأ . و لكن لما كان الدائن المرتهن لا يملك الا حق الإدارة فلا يجوز له أن يؤجر المرهون لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، و لكن هذا يجار بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكام قوانين يجار الخاصة مثل { إيجار { و على هذا الأساس يمتنع على الدائن المرتهن تأجير هذه العقارات ، لهم الا اذا تم هذا الإيجار للراهن ذاته ()

/ الوكيل : () من القانون المدني الوكالة بأنها (عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه ا تتعلق به من التصرفات الى) مقيدة و مطلقة { أذ يلجأ كثير من الناس الى تفويض غيره للتصرف في أموره و يقيمه مقام نفسه أما اهية ، و هذا التفويض هو الوكالة و ركنها الأيجاب و القبول () و على هذا الأساس يكون يجار الوكيل صحيحاً و نافذاً بحق الموكل بشرط أن لا يتجاوز الوكيل الحدود التي رسمتها الوكالة كانت الوكالة مقيدة و غير مطلقة و في حالة تجاوز تجارة المدة المحددة في الوك اجازة الموكل ، أما اذا كان التوكيل مطلقاً مفضلاً صح إيجار الوكيل لأية مدة يشاء و يسري إيجا ()

/ من له حق الأست : يجار أن يكون للمؤجر حق الملك أو حق الأنتفاع أو لأمر يختلف ، ذلك أن المستأجر يلتزم بدفع ا بالعين فكل شخص يستطيع ن يستأجر مادام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة ، و هو بإمكانه أن يلتزم بدفع الأجرة متى توافرت فيه الأهلية اللازمة لذلك لمال لأدارة شؤونه ليس ألا أقتضته ضرورات الأدارة فأن الأستجار في هتين الحالتين يكون عملاً من أعمال الأدارة ، و يقتضي في المستأجر أهلية الأدارة دون أهلية التصرف جار عملاً مستقلاً لا تابعاً لعمل آخر و قد قصد به رأساً أستغلا ضاربة ، فهو يقتضي في المستأجر أهلية التصرف و لا تكفي أهلية الأدارة () ي فأن الوضعية تختلف تماماً حيث ت () أنه { يشترط لأنعقاد الإيجار أهلية العاقدين وقت العقد ن يكون كل منهما عاقلاً مميزاً و يشترط لنفاذه العاقدين عاقلين غير محجورين و كون المؤجر مالكاً لما يؤجره أو وكيلاً عن للمالك أو ولياً عليه { و هذا يدل على أن عقد الإيجار بالنسبة لطرفيه عقد أدارة و ليس عقد تصرف و أن عقد الإيجار الذي يبرمه الصغير غير المميز و المجنون يكون با يجار التي يبرمها الصغير المميز و من هو في حكمه { السفية و ذو { في الحدود التي يجوز فيها للولي أو الوصي أن يبرم عقد الإيد نيابة عن الصغير ، و من المؤكد أن البالغ الرشيد له تأجير أمواله مادام له الحق في التصرف فيها ()

- البيع و الايجار و المقولة

() - سعيد مبارك و طه الملاحيش و صاحب عبيد الفتلاوي -

() المحامي جمعة سعدون الربيعي - أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي - ص

() - سعيد مبارك و طه الملاحيش و صاحب عبيد الفتلاوي -

() عبادرزاق السنهوري () الأيجار و العارية -

() - الوجيز في شرح العقود المسماة -



تطابق الأيجاب و القبول

إذا صدر أيجاب من أحد الطرفين و قبول من الطرف الآخر
قبوله مطابقاً للأيجاب ، و أن يكون متفقاً كل الأتفاق مع الموجب في جميع المسائل التي تناولها الأيجاب
على أنه ليس من الضروري لأبرام العقد أن يتم الأتفاق على جميع المسائل
المستأجر على المسائل الجوهرية في عقد الأيجار فأتفقا على المأجور و المدة و الإيجار و بقية الشروط
الجوهرية و أختلفا بخصوص فاتورة الماء أو أجرة البواب ، و لم يشترطاً أن العقد لا يتم إلا بالأتفاق
على هذه المسائل التفصيلية كان من المستساغ أن يفترض القانون أن المتعاقدين قد أرادا أبرام عقد
الأيجا () و لتوضيح العناصر التي يتطابق فيها الأيجاب و القبول نتكلم عن ال مسائل الآتية:

/ عقد تراضي لا يشترط فيها الشكلية

ينعقد الأيجار بتطابق الأيجاب مع القبول على ماهية العقد و الشيء المؤجر و ا
يكون كل ذلك خاضعاً للقواعد العامة المقررة في نظرية العقد . فيجوز التعبير عن الأيجاب
باللفظ و بالكتابة و الإشارة المتداولة عرفاً ، كما يجوز بأخذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً
في دلالاته على حقيقة المقصود. فأذا وضع شخص عيناً تحت تصرف شخص آخر للأنتفاع بها و كانت
الضروف تدل على أن مركز الطرفين مركز من يؤجر و من يستأجر ف يجار ينعقد بتراضي ضم
ففي هذه الحالة و أية حالة مشابهة لها تتعد الإيجار بمجرد أقتران القبول الضمني بالأيجاب الضمني () .

/ يجار المقترن بأجل و ا يجار المعلق على شرط

يجار يكون دائماً فاسخ لأنه عقد موقوف ينتهي بأنتهاء مدته ، وهذا الأجل لا يعتبر
يجار لأن المدة في يجار عنصر جوهرية فيه لا يتصور الإيجار بدونها ، لكن
يجار قد يقترن بأجل واقف كأن يتفق المتعاقدان على أن يبدأ نفاذ العقد بعد تمامه بمدة معينة ، كأن يتم
يجار في شهر آذار على أن لا يبدأ نفاذه إلا في شهر تموز فلا يكون لحلو
لقواعد العامة و قد يعلق الإيجار مثال أن يعلق المؤجر يجار المنزل الذي
يسكنه على شرط أن يشتري منزلاً آخر لسكنه ، فهذا شرط واقف قد يتحقق فينقذ الإيجار وقد لا يتحقق
فيسقط و مثال الشرط الفاسخ أن يعلق المستأجر أستئ على شرط أن لا يشتري داراً أخرى
يسعى لشرائها، فهذا شرط فاسخ قد يتحقق فينذ يجار قبل أنقضاء مدته ، وقد لا يتحقق فيبقى
يجار سارياً الى أنقضاء مدته ، و سواء كان الشرط واقفاً أو فاسخاً فإنه لا يكون له أثر رجعي خلافاً
الرجعي يتنافى مع طبيعة الإيجار لأن هذا العقد عقد مستمر
تقابل فيه الأجرة مع المنفعة () .

/ يجار المقترن بحق العدول و الإيجار المقترن بعربون

قد يشترط حق العدول في عقد يجار لمصلحة أحد الطرفين وحق العدول هذا أما أن يكون شرطاً
، فأن كان شرطاً واقفاً فقد يثبت لمصلحة المؤجر فيكون له حق الع
معينة ينفذ الإيجار إلا إذا أنقضت المدة ولم يستعمل المؤجر فيها حقه في العدول وقد يثبت لمص
المستأجر فيكون له حق العدول م يستعمل حقه خلا هذه المدة نفذ
يجار وقد يثبت لمصلحة الطرفين (تناولت القانون المدني هذه المواضيع في المواد - ())

- () عبادرزاق السنهوري
() عبادرزاق السنهوري
() الدكتور - سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص
() - ٧٣٠, ٧٢٩, ٧٢٨, ٧٢٧, ٧٢٦ -



و أن كان شرطاً فاسخاً ، فقد يثبت أيضاً لمصلحة المؤجر فيكون له حق العدول عن الإيجار بعد نفاذه خلال مدة معينة ، فأذا أستعمل هذا الحق خلال هذه المدة أنفسخ الإيجار قبل أنقضاء مدته ، و قد يثبت لمصلحة الطرف الآخر أيضاً ، و قد يثبت لمصلحة الطرفين أيضاً

وقد يقترن الأيجار بعربون يدفعه المستأجر عادة وقد يدفعه المؤجر في بعض الأحيان ، دفع العربون لتأكيد أبرام العقد بتنفيذه فلا يبقى سبيل للرجوع فيه ، و على هذا الأساس ف الذي دفع هو جزء معجل من الأجرة إذا كان المستأجر هو الذي دفع العربون كما هو الغالب دفعه للاحتفاظ بحق الرجوع في العقد ، في مقابل أن يدفع من يريد الرجوع الى المتعاقد الآخر مبلغاً مساوياً للعربون ، فإن كان هو الذي دفع العربون () فلا يسترده ، وأن كان هو الذي قبضه معه مبلغاً مساوياً له ، فأذا لم يبين العقادان ما الذي يقصدان بدفع العربون ، ففي هذه الحالة إذا كان المؤجر هو الذي دفع العربون ففي الغالب يكون ذلك قرينة على أنه فعل ذلك ليحتفظ لنفسه ، و يثبت للمستأجر هذا الحق أيضاً ، أما إذا كان المستأجر هو الذي دفع العربون فإنه يجب الرجوع نية المتعاقدين و مما يساعد على تعرف هذه النية الرجوع الى ظ

كان مبلغاً ضئيلاً فالغالب أن المتعاقدين أرادوا بدفعه تأكيد العقد في الرجوع عنه ، لأن ضالة المبلغ لا تجعله يصلح أن يكون تعويضاً في حالة وهذا ما ذهب اليه التقنين المدني القديم في مصر ، أما في التقنين المدني الجديد و كما جاء في { } منه بأن الأصل في دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن الإيجار دفع العربون معناه البت و التأكيد و البدء في تنفيذ العقد () .

() الى موضوع العربون بشكل عام بقوله { } - يعتبر العربون دليلاً على ان العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه الا اذا قضى الأتفاق بغير ذلك - أتفق المتعاقدان على أن العربون جزاءً للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول ، فإن عدل من دفع العربون ، وجب عليه تركه و أن عدل من قبضه رده مضاعفاً { هذا يعني أن التشريع العراقي أخذ منحى التقنين المصري القديم و التقنينات الجرمانية بأن هو للتأكيد على أبرام عقد نهائي يجوز الرجوع عنه وأن العربون يعتبر جزءاً من يجب خصمه من عند تنفيذه ، و يجوز ()

بما أن التراضي يعني وجود الإرادة لدى كل منهما ثم التعبير عنها
يجب أن يكون الإرادة صادرة من شخص كامل
غير لأن إرادة هؤلاء لا يحدث أي أثر لعلته التعاقد يجب أن تتم بأرادة المتعاقدين السالمة من العيوب.

() عبدالرزاق السنهوري - الأيجار والعارية -
() - سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي -
- الأيجار و المقولة -
- البيع



/ الأهلية في عقد يجار

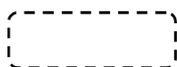
لغ سن الرشد أهل للتعاقد ما لم يقرر القانون عدم أهليته أو يحد منها ، كما أعتبر سن التمييز بـ () (رفع سن التمييز بموجب التعديل الذي جرى على قانون رعاية الأحداث حيث جعل () كاملة حسب التعديل } بين الصغير المميز و الصغير الغير المميز ، فتصرفات الصغير غير المميز باطل حتى و لو أذن له وليه ، أما تصرفات الصغير المميز الذي فيه يعتبر صحيحاً و إذا كانت التصرفات دائرة بين النفع تصرفات الصغير و المجنون و المعتوه باطلة لأنهم محجورون لذاتهم كما و ذهب القانون الى أن الشخص إذا كان أصم أو ابكم أو أعمى أن تنصب عليهم وصياً و تحدد من تصرفاته أما تصرفات الوصي من مال الصغير في عقود الأ يجار إذا كانت مدته () الصيانة تعبر صحيحة اما التصرفات الأخرى كالبيع مثلاً فلا تصح إلا بأذن المحكمة () توافر الأهلية و الولاية تكون في وقت إبرام العقد و لو زالت بعدها فلا يؤثر على صحة العقد ، و البحث عن الأهلية و الولاية بالنسبة للمؤجر و كذلك بالنسبة الى المستأجر في موضوعين مستقلين :

/ الأهلية و الولاية بالنسبة الى المؤجر :

يكفي أن تتوفر في المؤجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ، الأيجار عمل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، فيكفي إذاً أن تتوفر أهلية الإدارة في المؤجر دون أهلية التصرف ، و لا تقوم الولاية على الشخص إلا إذا كان قاصراً أو محجوراً عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه ، و يستوي في ذلك المميز و غير المميز ، فإذا كان الشخص مميزاً أو غير مميز قامت عليه الولاية و يكون الولي عليه هو الولي أو الوصي و ولي القاصر هو الأب فإن لم يجد فوصي الأب المختار ، فإن لم يوجد فالجد الصحيح ، فإن لم يوجد للقاصر أحد من هؤلاء ، قام بالولاية عليه وصي تختاره المحكمة و ولاية الولي أوسع من ولاية الوصي ، و إذا كان الشخص محجوراً عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه قام بالولاية عليه قيم ، و القيم يعدل الوصي في مدى ولايته () (من القانون المدني العراقي صلاحيات الوصي سواء كان مختاراً من قبل الولي أو)

/ الأهلية و الولاية بالنسبة الى المستأجر :

قد يكون الإ ليسكنها انما يدفع الأجرة عادة من دخله لا من رأس ماله . وهو بذلك يدير شأننا من من اهم شؤونهم و هو السكنى فيعتبر الإ جار في هذه الحالة من أعمال الإدارة ، و هو يعتبر كذلك بالنسبة لمن يستأجر مكاناً لياشتر به مهنة أو تجارة قد يكون عملاً من أعمال التصرف كمن يستغل ماله جار أرض زراعية بقصد المضاربة . فهذا العمل و أن كان لا يعتبر عملاً تجارياً بالنسبة لأحكام قانون التجارة العراقي ، إلا أنه يتضمن المخاطر برأس المال و لذلك يعتبر من أعمال التصرف



كذلك الحكم بالنسبة لمن يستأجر الدور بقصد أيجارها ، فمعيار التفارقة بين الأستئ
 جار كعمل من أعمال التصرف هو أنه إذا كان المستأجر قد أستأجر الشيء
 ارة شؤونه المألوفة أو كان الإ جار ليس الأ عملاً تابعاً أقتضته
 يكون في هتين الحاليتين عملاً من أعمال ا .
 صد به رأساً أستغلال المال بقصد المضاربة ، فهو من أعمال التصرف ، وعلى هذا الأساس فلولي
 الصغير لأية مدة كانت و لو زادت هذه المدة على ثلاث سد
 دارة او أعمال ألتصرف لأن الولي يملك التصرف و الأدارة معاً
 {سواء كان معيناً من قبل فليس له أن يستأجر لغرض أستثمار
 أموال الصغير ألاً بأذن المحكمة و بالطريقة التي تعينها لأن استثمار النقود الذي يقصد به استغلال المال
 بقصد المضاربة يعتبر من أعمال التصرف كما اسلفنا ، فلا يجوز للوصي أن يباشره الا بعد
 ولكن له أن يستأجر للصغير لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات متى كان
 ()

/ عيوب الرضا في عقد الإيجار

لا يكفي
 ينعقد الإيجار صحيحاً ، بل يزم أن يكون رضا كل من المتعاقدين
 صحيحاً خالياً من العيوب ، و هذه العيوب التي تجعل العقد موقوفاً هي الأكراه و الغلط و الغبن مع
 التغرير ، أما الأستغلال فإنه لا يجعل العقد موقوفاً و لكنه يجيز للمتعاقد ()
 أن يطالب برفع الغبن عنه الى الحد المقبول و ذلك خلال مدة سنة من تأريخ ()

الإيجار

رأينا أن المحل في عقد الأيجار فهو بالنسبة الى المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر
 وهو بالنسبة للمستأجر يكون في الأجرة التي يدفعه للمؤجر في مقابل المنفعة
 التي يحصل عليها ، و كما هو مبين من تعريف الإيجار في القانون المدني العراقي بأنها (تمليك منفعة
) و لبيان أزدواجية المحل في هذه الع
 نستعرضها كما يلي :

()

يجب ان يكون
 معيناً أو قابلاً للتعين قابلاً للتعامل فيه قانوناً
 يضاف الى هذه الشروط شرطاً اخر تقتضيه طبيعة الإيجار أذ أن المستأجر يلتزم برد ذات الشيء
 المؤجر بعد أنتهاء الأيجار، فيجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للأستهلاك حتى يمكن رده بذاته



/ أن يكون : و على ذلك يكون يجار الشيء المعدوم باطلاً كمن أجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطل فليس له حق يؤجره للغير ، كان الإيجار باطلاً ، و إذا كان الشيء موجوداً ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد كان الإيجار باطلاً أيضاً لأنعدام المحل. أما إذا هلك الشيء بعد العقد سواء كان ذلك قبل التسليم أو بعده يحق للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة الشيء معدوماً وقت العقد و لكنه ممكن الوجود في المستقبل ، كيجار دار قبل بنائها على أن يبدأ الإيجار

الإيجار يكون صحيحاً طبقاً للقواعد العامة ()

/ أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين: أ و جب أن يعين موقع هذا

يذكر الأوصاف الأساسية الـ ييزها عن غيرها من الدور على أنه يكفي أن يكون الشيء الـ قابلاً للتعيين، فإذا أستأجرت إدارة كلية معينة سيارات من إحدى مكاتب النقل لنقل طلابها الى سفرة علمية و بينت عدد طلابها للـ فللمؤجر أن يسلم إدارة الكلية عدد من السيارات تكون كافية لنقل هذا الاتفاق على درجة السيارات من حيث الـ أن يسلمها سيارات من الصنف المتوسط ()

/ أن يكون قابلاً للتعامل فيه : يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه فلا يصلح أن يكون محلاً

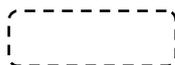
إذا كانت طبيعته أو الغرض الذي خصص له يابى ذلك ، أو إذا كان التعامل فيه غير مشروع . فالشيء الذي لا يمكن بطبيعته أن تكون محلاً للتعاقد مثل الشمس و الهواء و البحر و يرجع عدم القابلية للتعامل فيه الى أستحالاته ، و قد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه بالنظر الى الغرض الذي خصص له فالملك العام لا يصح التصرف فيه لأنه مخصص للنفع العام . وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه لعدم مشروعية التعامل فيه و عم مشروعيته أما يرجع الى نص القانون او الى مخالفته ()

يختلف بشأن الأيجار ، حيث قد يصح هذا با لبيع و لـ يجار قد لا يكون كذلك السبب يعود للفروق الجوهرية بين العقدين ، أذ أن البيع يرد على الملكية في حين أن الإيجار لا يرد الـ و يتفرع عن ذلك ان بعض الأموال التي لا يجوز بيعها يجوز مع ذلك أيجارها كالأموال الذي لا يتعارض فيه تأجيرها مع الغرض الذي خصص من أجله ، أما ما يخص عدم مشروعية محل الإيجار فهذا أمر جامع بين سائر الـ يجار إذا كان الأيجار يكون باطلاً لعدم مشروعية المحل

/ أن يكون غير قابل للأستهلاك: يلزم أن يكون الشيء المؤجر غير الأستهلاك ، و المقصود

يجار لا يمكن أن يرد على الأشياء التي تستهلك من أول أستعمال لها ، ذلك أن الإيجار ينشئ رده في نهاية المدة المحددة ، ومع هذا فأن رادة الطرفين دخلاً في هذا الصدد فقد يكون الشيء قابلاً للأستهلاك من أول أستعماله له ومع ذلك يشترط على المستأجر أن يرده بذاته عند أنتهاء الإيجار غللاً من نوع معين موجود لدى المؤجر لكي يعرضها في معرض ثم يردها الى مالكةا بذاتها ()

- () عبادرزاق السنهوري
() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص
() عبادرزاق السنهوري
() - سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي -
() الأيجار و المقاوله -



(الإيجار)

يجار أن يعقد لمدة محددة ، فالمؤجر أذ يمنح المستأجر منفعة الشيء فهو لا يمنحه تلك المنفعة على سبيل الدوام و التأييد ، و لكن الى أجل معين يعود الشيء اليه بعد فواته ، فتوقيت الأيجار أمر لازم ، وقد نص القانون المدني العراقي على هذا التوقيت عند تعريفها للإيجار في المادة () التي سبق ذكرها ، ومن هذا يتبين أن تعين المدة في العقد التي يبقى فيها المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة أمر ضروري ، و هذا ما قررته أيضا المادة الثانية من أيجار العقار رقم

((تعين مدة الأيجار في العقد..)) . يجار أما أن ترد على مدة معينة ، أو أن يأتي على وجه التأييد و أشرط فيه أن يبقى المستأجر فيه الى لأبد ، أو على الدوام ، و أما أن يغفل العاقدان الإشارة الى المدة التي ينعد عليها هذا العقد ، ففي الحالة الأولى أن تأتي المدة على ما لا يزيد على ثلاثين عاماً وفيها يكون للعاقدين الحق في أن يتفقا على ما يريدان ، و لا يحد من حريتهما في حصر هذه المدة و تعينها ش ، و في الحالة الثانية ، إذا جاءت المدة لأكثر من ثلاثين عاماً أو جاءت على وجه التأييد ، فأن عقد الأيجار ينعد صحيحاً ، و لكن لمدة لا تزيد على ثلاثين سنة (/) و يستثنى من ذلك حالة ما إذا كان قد عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو

أجر فإنه يبقى سارياً و مفعولاً بين الطرفين الى حين وفاة من قيدت الإيجارة بحياته ، كما يصح أن يأتي الإيجار على شكل اتفاق يقضي بأن المستأجر أنما يعتبر مستأجراً مادام يدفع الأجرة المتفق عليها و يعتبر عقد الأيجار مقيداً في هذه الحالة بمدة حياة المستأجر ، و هذا ما أشارت اليه الفقرة الثانية من نفس (/) أنفة الذكر () غير أن عقد الإيجار في هذه الحالة تعتبر معلقاً على شرط فاسخ

هو أن يريد المستأجر انهاءه فينبه المؤجر بذلك فينتهي ، والحالة الثالثة التي يغفل فيها الطرفان الإشارة الى تعيين مدة الإيجار ، فقد نصت المادة () على أنه { يجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعذر أثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأ ينقضي بأنقضاء هذه المدة بناءً على طلب أحد العاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالأخلاء في المواعيد الآتي بيانه } و يظهر من نص هذه المادة أنه اذا عقد الإيجار و لم تذكر

فيه المدة ، فإذا كان موضوع الإيجار أرضاً زراعية و اتفق الطرفان على أن يدفع المستأجر الأجرة بعد سنة مثلاً ، فإنه على المؤجر أن أنبئه عليه بالأخلاء قبل أنتهاء السنة بثلاثة أشهر على الأقل ، أما إذا كان المستأجر يدفع الأجرة في أقل من ستة شهور كان عليه أن ينبئه بالأخلاء قبل أنتهاء نصفها الأخير إيجار المنازل و الحوانيت إذا كان دفع الأجرة كل ثلاثة أشهر فمدة الإيجار تكون ثلاثة أشهر تمتد الى ثلاثة أشهر أخرى ثم أخرى بدفع الأجرة ، الى أن يحصل التنبيه بالأخلاء من أحد الطرفين و التنبيه يجب أن يحصل قبل شهر و نصف على الأقل من أنقضاء الثلاثة أشهر و إذا كانت الأجرة تدفع شهرياً فيجب أن يكون التنبيه قبل نصف شهر على الأقل ، يجار معينة أو غير معينة فأن المدة المذكورة تبدأ من التاريخ الذي حدده الطرفان في العقد لسريانها ، فأن لم يتم تحديد تاريخ بدأ السريان فأن المدة تبدأ من تاريخ أبرام العقد وفقاً لما جاء في نص المادة (/) ()

() المحامي كاظم الشيخ جاسم قواعد إيجار العقار -
() سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي -
- الأيجار و المقاوله -
- البيع و



()

{ في موضوع تحديد الأجرة في الفصل الأول } جرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور على هذا الأساس تعد محل التزام المستأجر و يشترط فيها أن تكون موجودة و معينة أو قابلة للتعيين و مشروعة أي مما يجوز التعامل فيها و في ضوء أحكام القانون المدني العراقي تكون الأجرة عادة مبلغ من النقود تدفع مرة واحدة أو على شكل اقساط في مدد متساوية العراقي أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة ، فأن قانون إيجار ما يتعلق بالعقارات الخاضعة لأحكامه - قد وضع نسباً ثابتة في المادة الرابعة فيه و لا يجوز الاتفاق على خلافها ، أذ و بموجب هذا القانون حماية المستأجر من الأرتفاع الكبير الذي الإيجار () فالأجرة لا بد من وجودها في عقد الإيجار ، و ألا كان العقد من فلا يعتبر إيجاراً بل عارية أو هبة حق الانتفاع ، و يلاحظ أن الأجرة وأن كانت ركناً من الإيجار إلا أنها كركن المدة أن كان المتعاقدان لم يتعرضا لها تكفل القانون بتحديدتها ، و يبقى عقد إيجار صحيحاً ، أما رضاء المتعاقدين و الشيء المؤجر فركنان لا شأن للقانون بتحديدتهما ، فأذا لم يتوافرا في العقد كان باطلاً . و لكن يجب التمييز بين ما إذا كان المتعاقدان عرضاً للأجرة و لم يتفقا عليها فعند ذلك يكون العقد باطلاً لأنعدام أحد أركانه و هو الأجرة () .

نطاق سرىان قانون إيجار

() إيجار العقار على انه { تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات بما فيها العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها أو تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة } و جاء في المذكرة الأيضاحية بصدد سرىان حكم هذا النص قولها () - شمل هذا القانون بأحكامه العقارات المبنية الواقعة داخل حدود أمانة العاصمة و البلديات بما فيها العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها أو تستأجرها الـ شخص المعنوية اي ان هذا النص تسري حكمه على ما يؤجره أو يستأجره ديوان الأوقاف و الهيئة العامة لإدارة و تصفية الأموال المحجوزة و المصالح و المؤسسات و المنشآت العامة و غيرها من الأشخاص المعنوية () من تعليمات وزارة () رقم () إيجار العقار لتسهيل تنفيذ أحكام هذا القانون على نفس المعنى () () من هذه المادة صفة المأجور و جعلها محل الاعتبار الرئيسي لتحديد مجال تطبيق () فاضع لأحكامه العقارا () مؤجرها أو تستأجرها الدولة أو معنوية العامة ، فحكم النص يفتصر

() - سعيد مبارك و طه الملاحيش و صاحب عبيد الفتلاوي -

- البيع و الإيجار و المقولة -

() السنهوري () الأيجار والعارية -

() المحامي كاظم الشيخ جاسم - قواعد إيجار العقار -



للسكن أي العقار الذي هيء ليكون سكناً و اعد لذلك بطبيعته وقت البناء حتى لو استعمل في غرض آخر غير السكن ، أذ أن العقار الذي يصلح بطبيعته لأن يكون مسكناً يصلح في الوقت ذاته لأغراض أخرى كأن يكون مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية أو مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب أو فندق..... الخ أما العقارات التي لم تهياً لتكون مسكناً و لم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء كالحوانيت و الحمامات و المخازن و المطاحن و المقاهي و الكراجات و المكاتب و المعارض و المعامل غيرها () حيث أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون المذكور استثنت عدة عقارات من الخضوع لأحكامه و تخضع في يجارها لأحكام القانون المدني أو القوانين بها () و الحقيقة أن الغرض من أستثناء هذه العقارات من أحكام قانون يجار العقار رقم ترجع الى تشجيع أصحاب الأموال على استغلالها في تشيد هذه العقارات مساهمة من مبنية حديثاً من القانون و لمدة ثلاث لم يأتي بشكل مطلق بل لا تستثنى من أحكامه الا ما هو معد للسكنى كالدور و الشقق و غيرها من العقارات التي لم تعد معدة للسكنى فهي تخضع للقانون و أن كانت مبنية حديثاً و لم تمض عليها أكثر من ثلاث اما العقارات التي تؤجرها الدولة أو المعنوية العامة للعاملين فيها ، فقد جاء أستثنائها من القانون بسبب طبيعة العلاقة بين تنفعين بهذه العقارات و بين الدولة و الأشخاص المعنوية العامة التي تقضي وضع قواعد خاصة لتحديد الأجرة على أساس مقدار الراتب و المخصصات و كيفية أستيفائها التي يصدر وزير المالية بياناً بأستثنائها فقد أعطى القانون الصلاحية لوزير المالية بأستثناء بعض من أحكام هذا القانون التي تقضي طبيعة أستغلالها و الأنتفاع بها أن توضع قواعد خاصة لأيجارها و تعين حقوق و ألتزامات مستأجرها كالدور و المباني التي تشيدها المؤسسة العامة للسياحة ، أما العقارات المؤجرة للأجانب وفق النص فقد يرجع استثنائها من القانون الى حماية المستأجرين اللذين هم بحاجة الى حماية قانونية هذا و لما كانت هذه العقارات مستثناة من الخضوع لقانون إيجار العقار فأن العقد الذي ينظم بين الطرفين يعتبر عقداً من نوع خاص يطبق عليها القانون المدني و القوانين الخاصة التي تنظمها ، و الدعاوي المقامة بشأنها تطبق بحقها أحكام القانون المدني المتعلقة بالفسخ ()

الإيجار

الإيجار

ليس هناك

النظرية العامة في السبب الوارد في القانون المدني ، ذلك لأن السبب في ا إيجار لا تختلف أحكامها عن السبب كركن من أركان العقد بشكل عام ، و بمقتضاها يكون الإيجار باطلاً إذا لم يكن له سبب أو له ه مخالف للنظام العام أو الآداب ، مثاله إيجار دار بقصد ()

- () - سعيد مبارك و طه الملاحيش و صاحب عبيد الفتلاوي -
 - البيع و الإيجار و المقاوله -
 () راجع نص المادة الأولى الفقرة الثانية من قانون إيجار العقار رقم
 () حسن عداي الدجيلي - شرح قانون إيجار العقار - ص -
 () - سعيد مبارك و طه الملاحيش و صاحب عبيد الفتلاوي -



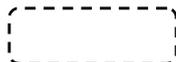
الإيجار

يقصد بـ ينشئ التزامات في جانب المؤجر و المستأجر ، و هو لا ينقل ملكية الشيء المؤجر الى المستأجر كما في البيع بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء ، و هذا الحق شخصي و لا عيني فالكلام في آثار عقد الإيجار اذاً ينقسم الى ما يأتي : -
- طبيعة حق المستأجر و التصرف في هذا الحق
عن التزامات المؤجر و المستأجر أما هو التفسير المعقول لأرادة المتعاقدين المشتركة ، و لكن يجوز تعديل الألتزامات بزيادة أحدهما أو أنقاص إلتزام الآخر مادام أتفاقهما غير مخالف للنظام العام ()

أن الغاية من ترتيب بعض الإلتزامات على عاتق المؤجر هي بقصد تمكين المستأجر من الأنتفاع بالمأجور خلال مدة العقد و يمكن حصر الأ :
- إلتزام بتسليم المأجور
- إلتزام بصيانة المأجور
- إلتزام بضمان العيوب الخفية
و سنتكلم عن كل هذه الإلتزامات بشيء من التفصيل () :

تسليم المأجور

انه { يسري على الإلتزام بتسليم المأجور ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام ، و على الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم و مكانه و تحديد ملحقات المأجور ، كل هذا ما لم يوجد نص بخلافه } و لم يكتف المشرع العراقي بهذا { تسليم المأجور يكون بأجازة المؤجر و ترخيصه للمستأجر ()
ن ينتفع به بلا مانع و يلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر { ، و يبدو لنا ان النص الأخير كيفية حصول التسليم بما ينسجم مع طبيعة عقد الإيجار القانونية التي تختلف عن عقد البيع و التي تنطوي على ضرورة القيام بأمرين :
أولها / بحيث يمكن حيازته و الإنتفاع به
ثانيهما / جازة المؤجر و ترخيصه للمستأجر الأنتفاع بالعين المؤجرة وفق العقد



و التسليم الحقيقي لا يشترط فيه انتقال الحيازة المادية فعلاً من المؤجر الى المستأجر ، و لكن يتحقق بوضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون مانع ، مثال على ذلك ، إذا كانت العين المؤجرة منزلاً يتحقق التسليم بتسليم مفاتيحه للمستأجر و أخلائها من و يضاف الى ذلك ضرورة أخطار المستأجر بأن العين موضوعة تحت تصرفه وأن الأخطار يتم بأي طريق ، ولكن عبء إثبات حصوله يقع على عاتق المؤجر و يصح أن تكون التسليم حكماً إذا كان الشيء في يد المستأجر قبل الإيجار لأي سبب من الأسباب ، كما إذا كان معاراً لديه و يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على تغيير سبب الحيازة

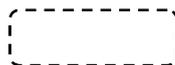
زمان و مكان التسليم و نفقاته

() العراقي موضوع التسليم - كما أشرنا اليه سابقاً في هذا الموضوع - و يتبين من النص أن المشرع العراقي أحال بدوره أحكام هذا الموضوع الى المادة () من القانون المدني الواردة ضمن النصوص المنظمة لعقد البيع و التي تقضي بأن { أن يسلم المبيع و توابعه ا أخذ المبيع في وقت معين قبل نقده } . و لكن هذا الأمر لا يعد من النظام العام حيث يجوز الاتفاق على خلافه كأن يتفق الطرفان على أن يؤجل دفع الأجرة الى تاريخ لاحق يتفق عليه ، لكن أن الأمر يختلف بالنسبة للعقارات إيجار العقار حيث يجب دفع الأجرة سلفاً و بأقساط شهرية و يعد هذا النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على خلافه .

فيما يتعلق مكان التسليم فهو يختلف تبعاً لوجود اتفاق بين الطرفين على تحديد المكان الذي يسلم فيه المؤجر العين الى المستأجر من عدم وجود ذلك الاتفاق ألا أن نص المادة () المدني العراقي التي أحالت اليها المادة () تشير الى أن مطلق عقد الإيجار يقتضي تسليم المأجور في المحل الذي هو موجود فيه وقت التعاقد ، و إذا كان المأجور منقولاً و لم يعين محل وجوده ، أعتبر مكانه محل إقامة المؤجر ، أما فيما يتعلق بنفقات التسليم لم يورد نص خاص به مما يق () التي تضع هذه النفقات على عاتق المدين () يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك ()

الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها

() بعد قبضه الأجر المشروط تعجيله () أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي هو عليها وقت العقد فا كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغييراً يخل مخير ه و (الإيجار) العراقي هذا الحكم عن المادة () من كتاب مرشد الحيران و المأخوذ ايضاً من الشريعة الإسلامية سلبياً ، فالشريعة الإسلامية لا تلزم المؤجر يحتاج اليها المأجور مهما يكن من الأمر لا يلتزم طبقاً لحكم المادة () بأن يسلم المأجور بنفس الحالة التي كان عليها عند التعاقد فلا يلتزم بأصلحه فليس له الحق إذا تغير المأجور عن الحالة التي كان عليها وقت العقد أن يطالب بأصلحه بل له فسخ العقد أو قبوله.



صيانة المأجور

لما كانت الغاية من الإيجار هي تمكين المستأجر من الأنتفاع بـ الإيجار الطبيعي أن يلزم المشرع المؤجر بصيانة المأجور إذا أصابه خلال هذه المدة خلل أدى الى عدم أنتفاع المستأجر به على الوجه المطلوب و هذا ما عالجتة نص المادة () لقانون المدني في فقرتها حيث قررت بانه { على المؤجر إصلاح و ترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى الى في المنفعة المقصودة منه } و الغريب من الأمر أن المشرع العراقي الذي لم يلزم المؤجر بإصلاح ي حالة تدعو الى ذلك عند التسليم تأثراً منه بأحكام الفقه الإسلامي ، عاد فأوجب عليه ذلك في حالة ما لو أصبح المأجور غير صالح للأنتفاع المقصود منه بعد التسليم ، و قد تأثر المشرع العراقي في هذه الناحية بأحام القانون الفرنسي و المصري رميمات التي يلزم المؤجر بها هي الترميمات الضرورية للأنتفاع بالمأجور سواء كانت لا زمة لحفظه من الهلاك أو لم تكن ، مثاله إصلاح حائط اصبح مهدداً بالسقوط و ترميم السقوف إذا أصبحت موشكة على الأنهيار أما الترميمات الطفيفة { الترميمات التأجيرية } فأنها تقع على عاتق المستأجر مادام العرف يقضي بذلك و هذه الترميمات تأتي أما نتيجة أهمال المستأجر أو نتيجة الأستعمال الأعتيادي له ، و من امثلتها إصلاح زجاج النوافذ و حنفيات المياه و الأقفال التي أصابتها العطب و يشترط في الألتزام المؤجر بالترميمات الضرورية الأ يكون راجع الى ممن يسأل عنه المستأجر ، كأفراد عائلته أو خدمه أو زائريه ، فيلزم المؤجر بهذه الترميمات سواء اقتضاها خطؤه كأهماله في صيانة أم سبب أجنبي أو فعل الغير ()

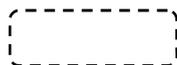
ضمان التعرض بأنواعه المختلفة

المؤجر بضمان التعرض للمستأجر من مسؤولية الـ وجر في الألتزامه بتمكين المستأجر أنتفاع بالعين المؤجرة أنتفاعاً كلياً هادياً و كما يستوجب العقد خلال الإيجار الإيجار تشابه ضمان التعرض في البيع ، فيلزم المؤجر بعدم التعرض الصادر منه شخصياً سواء أكان تعرضه راجع الى عمل مادي أم مبنياً على سبب قانوني ، و كذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني فقط و لا يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مادياً و يتكفل المستأجر بنفسه رد هذا التعرض بالوسائل القانونية المتاحة ()

{ }

وجود نص بشأن حالة معينة بهذا الصدد يمكن الرجوع الى أحكام التعرض في عقد البيع ، على أن تتفق هذه النصوص مع طبيعة عقد الإيجار نستنتج من كل ذلك أن هناك نوعان من التعرض يستوجب على المؤجر ضمانهما سوف نتطرق اليهما بشيء من التفصيل :

() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص -
() المحامي جمعة سعدون الربيعي - أحكام إيجار العقار في القانون المدني -



يتحمل المؤجر مسؤولية التعرض للمستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة من المأجور طبقاً للغرض الذي أعد له أو ما هو متفق عليه و () الإيجار ()
 { - لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه الإيجار
 أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها - و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر ، أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر { ()
 () إيجار العقار رقم { يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر و لا تزيد عن سنتين و بغرامة لا تقل عن خمسمائة دينار و لا تزيد عن ألف دينار أو بأحدى هتتين العقوبتين
 نتفاح بالمأجور دون وجه حق } يتضح من هذه النصوص أن المؤجر ممنوع عليه التعرض الشخصي للمستأجر سواء أكان تعرضاً مادياً أم قانونياً ، و يعتبر من صور التعرض القانوني ادعاء المؤجر بحق على العين المؤجرة بحيث يمنع المستأجر من الانتفاع بها و يعتبر التعرض مادياً أي فعل يعطل به المؤجر استعمال المستأجر للمأجور دون أن يستند في ذلك الى أي حق قانوني يبيح له ذلك مثال ان يحدث في المأجور تغييراً مادياً يخل بالانتفاع من دون ضرورة و ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي لا يقتصر على أفعاله فقط بل يشمل جميع الأفعال التي قد تصدر من أتباعه ، طبقاً لما جاء في الفقرة الثانية من المادة () ، و يعتبر من أتباع المؤجر { الوكيل و الولي و الوصي و القيم و الخلف الخاص و الخلف العام و مستخدموه و عماله و اصدقائه و الضيوف و { و يشترط لقيام مسؤولية المؤجر عن تعرض هذه الأشخاص أن يقع بالفعل من احدهم بحكم ما له من صلة بالمؤجر ()

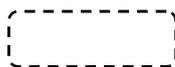
- التعرض الصادر من الغير

يضمن المؤجر أيضاً أي تعرض يصدر من الغير تجاه المستأجر في استيفاء منفعة المأجور ، و هذا الغير يعني أي شخص أجنبي يدعي حقاً قانونياً العين و يؤدي الى التضيق على المستأجر في استيفاء المنفعة ، و ي أنه يجب أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني حتى يضمنه المؤجر - لأن المؤجر لا يتحمل التعرض المادي الصادر من الغير كما ذكرنا - و يجب أن يكون الحق متعلقاً بنفس العين المؤجرة و متعارضاً مع حق المستأجر، فإذا ادعى الغير أنه اشترى العين المؤجرة من المؤجر و أن الإيجار لا يسري في حقه و طلب خراج المستأجر من العين ، كان هذا ادعاء يتعلق بالعين المؤجرة و يتعارض مع حق المستأجر ()

ضمان العيوب الخفية

العيوب الخفية: كما عرفته محكمة النقض المصرية في قرارها رقم { بأنه {
 تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع { شرح الآنية الزجاجية و هن أساس الدار ()

- () - سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي -
 و الإيجار و المقاوله -
 () عبدالرزاق السنهوري () الإيجار و العارية -
 () سليمان مرقس - عقد البيع -



()

العيوب الخفية و نوعية العيوب التي يسأل عنها () ، و يتبين من ملاحظة نص المادتين المذكورتين أنه يشترط لتحقيق مسؤولية المؤجر عن ضمان العيوب الخفية توافر شرطين :

/ أن يكون العيب خفياً : و معنى ذلك اذا كان العيب ظاهراً أو كان بمقدور المستأجر ان يتحقق من وجوده لو بذل في مشاهدة المأجور أو فحصه عناية الرجل المعتاد مثال ذلك لا تعتبر وجود الرطوبة في الدور التي تكون قريبة من شواطئ الأنهر أو وجود النزير في سراديب الدور أو المحلات عيباً خفياً في هذه الحالة ، و يقع عبء اثبات علم المستأجر بالعيوب الخفي - عند وجوده - على عاتق المؤجر لأن المفروض بالمستأجر أنه يجهل العيب الخفي

/ أن يكون العيب مؤثراً : و العيب المؤثر هو العيب الذي يحول دو ملحقاته أو يؤدي الى النقص من هذا الأنتفاع نقصاً كبيراً أو ملحوظاً ، مثال ذلك أن تظهر في الدار ، أو تكون مرافقها الصحية غير صالحة للاستعمال و أن أعتبر العيب مؤثراً أو غير مؤثر مسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف و الأحوال ، و أن محكمة الموضوع هي المرجع و الأساس في أعتبر العيب مؤثراً من عدمه

فإذا تم التحقيق من وجود العيب الخفي و ثبت مسؤولية المؤجر عنها ، فللمستأجر أما طلب فسخ جرة ، و هذا ما عالجته نص المادة () بقولها { - بالمأجور عيب فتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو أنقاص الأجرة - لحق المستأجر ضرر من العيب ألتزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب { يتبين من فحوى هذه المادة أنه في حالة ظهور العيب فالمستأجر بالخيار بين الفسخ أو أنقاص الأجرة هذا فضلاً عن حقه في التعويض أن كان له مقتضى ، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بالأعفاء مسؤولية ضمان العيب الخفي قد أخفى العيب تعمداً و بغش منه ، هذا ما قضت به المادة () ()

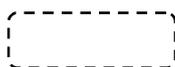
خبار دائرة ضريبة العقار و أيداع نسخة من العقد

يعتبر خبر دائرة ضريبة العقار بخلو العقار و أيداع نسخة من عقد الإيجار لدى هذه الدائرة من الألتزامات المؤجر الهامة التي نص عليها قانون إيجار العقار ، و سندرسه فيما يلي :

/ خبر دائرة ضريبة العقار : () إيجار

{ يلتزم مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكنى بأخبار دائرة ضريبة العقار بخلوه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الخلو و لا يجوز أن يبقى خالياً بدون عذر مشروع مدة تزيد على تسعين يوماً من تاريخ أكمل بنائه أو خلوه فإذا أمتنع مالكة إيجار خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية إيجاره وفقاً لأحكام هذا القانون { و بموجب هذا النص الذي خرج به المشرع عن القواعد العامة أيجار في التأجير ، أن يكون الشيء المطلوب أستأجاره معد لغرض السكنى فقط لا يشمل

() أنظر نص المادتين -
() المحامي جمعة سعدون الربيعي - أحكام إيجار العقار في القانون المدني -



العقارات الأخرى الغير المعدة للسكن ، و أن عدم جواز بقاء المأجور خالياً أكثر من تسعين يوماً جاء اعتقاداً من المشرع بأنها كافية للمالك حتى يتصرف خلالها و يؤجرها ثانية ، لما ينطوي عليه ذلك من ضرر بالصالح العام الذي يتجلى في ضرورة أسهام هذه العقارات في حل أزمة السكن ، ا
ظيفة اجتماعية يجب أن لا يعطل في يد مالكة

غير أن يقوم مالكة بتأجيره دون عذر مشروع ، يخول السلطة المالية ممثلة بدائرة ضريبة العقار القيام بتأجيره وفقاً لأحكام القانون و التعليمات الصادرة بهذا الشأن ، بعد تبليغ صاحب العقار أو من ينوب عنه بتسليم مفاتيح العقار خلال مدة ستة ايام ، و عند امتناعه تقوم اللجنة المشكلة لهذا الغرض بدخول العقار و تسليمه الى دائرة ضريبة العقار بعد تنظيم محضر بأوصافه لغرض تأجيره

/ ايداع نسخة من العقد لدى دائرة ضريبة العقار :

إيجار
ة الرابعة من المادة السابعة ، ضرورة ايداع المؤجر نسخة من عقد الإيجار لدى دائرة ضريبة العقار التي يقع المأجور في منطقتها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوم من تأريخ أبرامه و الغرض من ايداع نسخة من عقد الإيجار لدى هذه الدائرة و خلال هذه المدة هو لأجل تقدير القيمة العمومية للعقار و بالتالي تقدير الأ على هذا التقدير وفقاً للنسب المئوية المحددة في المادة ، و في حالة عدم قيام المؤجر بهذا الواجب يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر و بغرامة لا تقل عن ألف دينار ، أو بأحدى هتئين العقوبتين ()

رئيسية و هي التزامه بدفع الأجرة ، و التزامه بحفظ المأجور عن طريق أستعماله فيما أعد له ، و التزامه برد المأجور بعد أنقضاء الإيجار، هذا و قد إيجار العقار لهذه الألتزامات ألتزامات أخرى ألا وهو ألتزامه بأستعمال المأجور بشكل لا يضر بالمأجور أو فيه أساءة لسمعة المؤجر ، و كذلك ألتزامه بعدم تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً و أن لا يسكن معه غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية ، و سنبحث في هذه في مواضيع خاصة بها وفقاً لما يلي

أحكام القانون المدني يصح تعجيل الأجرة أو تأجيله و تقسيطها

معينة إذا أشرت تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد ، أن يمتنع عن تسليم المأجور للمستأجر حتى يستوفي الأجرة و له أن يطلب فسخ الإيجار عدم أيفاء المستأجر بالأجرة المتفق عليه و أشرت تأجيل الأ يطها ، المتفق عليها الا عند حلول الأجل



و يلزم المؤجر بأن يسلم المأجور للمستأجر ماداً
التعجيل أو التأجيل فتلزم الأجرة بأستيفاء المنفعة أو بالتمكين من أستيفائها و لو لم تستوف فعلاً ، و
الوفاء بقسط من الأجرة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل
وتسليم المأجور شرط في لزوم الأجرة على كل حال ، فليس للمؤجر أن يطالب بالأ
بل التسليم ، و اذا انقضت مدة الأيجار قبل التسليم ، فلا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة
تلك هي الأحكام التي تنص عليها القانون المدني في المواد (- راجع هذه -)
إيجار

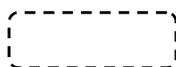
حيث جاء بأسلوب خاص حسب ما هو منصوص عليه في
المادة العاشرة منه
{ تدفع سلفاً أجرة العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون بأقساط شهرية
عن مدة سريان عقد الإيجار و يقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك .. } بناءً عليه
بأقساط شهرية يكون للم
من يقوم مقامه قانوناً أي للوكيل عنه وقد يحدث أن المؤجر و
الوكيل غير الإيجار. أجازت الفقرة الثانية
العاشرة من القانون المذكور دفعها بواسطة كاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريد لحساب المؤجر ()

كيفية الوفاء

تزام بوجه عام أن يتم الوفاء بمجرد ترتب الإلتزام نهائياً
في ذمة المدين ، على انه يجوز للقاضي و في حالات أستثنائية اذا لم يمنعه نص في القانون ان ينظر
المدين الى اجل معقول أو آجال ينفذ فيها ألتزامه ، اذا أستدعت حالته ذلك و لم يلحق الدائن من هذا
التأجيل ضرر جسيم () و أما ما يتعلق بمكا
لتزام شيئاً
معيناً بالذات و جب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت
فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه
مركز أعمال المدين اذا كان الإلتزام متعلقاً بهذه الأعمال ()
الدائن هو الذي يجب عليه في هذه الحالة أن يسعى الى المدين بالمطالبة و انه ليس على المدين ان يسعى
أي أن الدين يطلب و لا يحمل () حيث و بموجب أحكام القانون المدني و كما أشرنا
اليه سابقاً فإنه يكفي لأستحقاق الأجرة أن يوضع المأجور تحت تصرف المستأجر لأنتفاع به حتى لو لم
ينتفع به فعلاً ، و تسري عليه مواعيد دفع الأجرة وفق ما نصت عليه المادة () حول تعجيلها
أو تأجيلها أو تقسيطها الى أقساط متفق عليها تؤدي في أوقات معينة و اذا لم يتفق على مواعيدها و جب
دفعها مؤخراً بأستفاء المنفعة أو التمكين منها () و المدين بالأجر هو المستأجر
ما توفي ألتزم ورتته بها في حدود ما لديه من تركة ، أما الدائن بالأجر و الذي يحق له قبضها فهو
أو ورتته أن كان قد توفي لأ يجار لا ينتهي بوفاته ، و الورثة ليسوا دائنين بالتضامن كما هو
، أما فيما يتعلق بمكان دفع الأجرة أعتد المشرع العراقي القواعد العامة

() ()

- () حسن عداي الدجيلي - شرح قانون أيجار العقار - ص
() سليمان مرقس - عقد البيع ص
() الدكتورة سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -



الأصل أن تقوم المدين بتنفيذ ألتزامه عيناً طوعاً و أختياراً ، و يقال للتنفيذ في هذه الحالة { التنفيذ العيني الأختياري } فأذا أمتنع المدين عن التنفيذ و كان هذا لا يزال ممكناً جاز للدائن أن يلتجئ الى القضاء لأجباره عليه و هذا النوع من التنفيذ يقال له { التنفيذ العيني الجبري } المدين على تنفيذ ألتزامه أما يكون في الألتزام الذي نشأ صحيحاً و بقي محتفظاً بقوته الملزمة و يقال له { () } هذا الموضوع و وضع شروطاً للحكم به () الحالة هذه يقيم المسد لتزامه بدفع الأجرة على الوجه الذي تطرقنا اليه ، فأن تطبيق القواعد العامة تقتضي أن يكون للمؤجر بعد أعدار لمستأجر ، الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو المطالبة بفسخ الأيجار ، و سواء طلب هذا أو ذاك فأن له المطالبة أيضاً بتعويضه عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام لتزامه ، فأذا ختار المؤجر التنفيذ العيني فله أن يطالب المؤجر بدفع الأجرة فأذا لم يدفع كان للمؤجر التنفيذ بالأجرة المستحقة على أموال المستأجر جميعاً أذا كان لديه سند رسمي أو بعد حصوله على حكم قابل للتنفيذ ()

ذلك أن يطلب فسخ العقد مع التعويض أن كان له مقتضى المستأجر بتنفيذ التزامه كما تقضي بذلك المادة () من القانون المدني كل هذا بشرط أن يكون ألتزامه بتسليم ألماتور ، كما أن للمؤجر أن يمتنع عن تسليم ألماتور للمستأجر حتى يستوفي ما هو حال من الأجرة وله أن يطلب فسخ الإيجار عند عدم الأيفاء من المستأجر ()

أما فيما يتعلق بأحكام قانون أيجار العقار رقم () فأن عدم دفع الأجرة في المواعيد المحددة لها و طبقاً لما نص عليه () يعرض الى التخلية الجبرية وفق ما هو () ، حيث عند أيفاء المستأجر بالقسط بعدها و مرور المدة القانونية المذكور فيها و عدم مبادرته الى دفع الأجرة أو أيداعها بأسم المؤجر خلال فترة الأندار الممنوحة له قانوناً ، يخول المؤجر بعد ذلك من مراجعة المحكمة المختصة للحصول على حكم بالتخلية و من ثم تنفيذ الحكم و ألتخاذ الأجراءات التنفيذية بحقه و

المحافظة على العين ألد

يلتزم المستأجر بالمحافظة على ألماتور خلال مدة الإيجار بأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد و هو مسؤل عما يصيب ألماتور أثناء مدة ألعقد من أضرار أو هلاك من جراء لأستعمال غير الأعتيادي و غير المألوف و يكون مسؤلاً عن ذلك سواء أكانت تلك الأفعال صادرة منه شخصياً أو من تابعيه أيضاً () من القانون المدني بمبدأين و هما :

- مقال المدرس المساعد علي عبيد الجيلاوي ص

() مجلة العلوم القانونية و السياسية -
() عبدالرزاق السنهوري - المجلد الأول () الأيجار و العارية -
() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص



/ أن المأجور أمانة في يد المستأجر

يعتبر تعدد ، يستوجب عليه الضمان

ه /

و بناءً عليه يجب على المستأجر أن يعتني بالمأجور و المحافظة عليه و وقايته من التلف ، فإذا كانت العين المؤجرة داراً و يجب أن لا يتركها تتخرب ، و أن كانت سيارة أو آلة ميكانيكية و يجب عليه يتركها بدون أستعمال أو معرضة لحرارة الشمس أو رطوبة الجو ، لأن الرجل المعتاد لا يفعل ذلك فالمعيار هنا معيار موضوعي و ليس معيار شخصي ، والمطلوب من المستأجر هو أن يبذل في عناية الرجل المعتاد لا كما يعتني بشؤونه الشخصية ، وكذلك يعتبر أ بوسيلة لا بتحقيق نتيجة و ما يترتب على ذلك أن المستأجر تبرأ ذمته بمجرد بذله عناية الرجل المعتاد في المحافظة على المأجور و لو لم يتحقق الغرض المقصود ()

أستعمال المأجور بحسب ما أعد له و بما لا يترتب عليه الضرر

إذا كان من حق المستأجر أن يستعمل المأجور للحصول على اجلها فإن هذا الحق ليس مطلقاً بلا قيود لأن المأجور أمانة في يده و عليه أن يستعمله حسب الغرض المعد له أو كما يقضي به العرف و أن لا يغلوا في هذا الأستعمال يلحق وقد بينت المادة () بأنه { ياً كانت المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على بين في عقد الأيجار ، فإن سكت العقد و جب عليه أن يستعمله بحسب ما أعد له وفقاً لما يقتضيه { على خلاف الغرض الذي أعد له هو دعماً للضرر الذي قد يصيب المؤجر ، فإذا كان تغير الأستعمال لا يضر بالمأ ت حكمة التقييد و أصبح لا محل له و هذا ما قضت به المادة () بقولها { من أستحق منفعة معينة بعقد الإيجار جازيستوفي عينها أو مثلها أو دونها و ليس له أن يستوفي ما فوقها { فمن أستأجر محلاً لتصليح السيارات جاز له أن يتاجر بأدواتها و في جميع الأحوال ، إذا أصاب المأجور المستأجر له على خلاف المعتاد أو بسبب ترك المأجور دون أستعمال أو تغير نوع الأستعمال المتفق عليه أو أساءته فإن المستأجر مسؤل عن تعويض هذا الضرر () أما فيما يتعلق بأحكام قانون إيجار بشأن مسؤولية المستأجر عن أستعمال المأجور بين في العقد أعتبرها من أحد اسباب التخلية (الفقرة هـ من المادة) من القانون و لكن أشرت معها أن تكون هذا الأستعمال المخالف يترتب عليه أساءة لسمعة المؤجر أو إلحاق هذا في المطالبة بالتعويضات القانونية وفقاً للقواعد العامة كما ذكرناه أسبابه



رد العين

إذا أنتهى عقد الإيجار المأجور في يد المستأجر و وجب عليه رده الى المؤجر و ألا اعتبر مخلاً بالتزامه و يلتزم المستأجر برد كل ما أستلمه بمقتضى عقد الإيجار ملحقات و لا يحق له بدون موافقة المؤجر أن يرد شيئاً آخر غير ما تسلمه أو أن يدفع قيمته ، و يتم رد طريقة التي تم فيها تسليمه ، أي بوضعه تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن هذا من وضع يده عليه و حيازته دون حائل و يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بهذا الأخلاء ، و اذا اقتضى بعض المصروفات فإن المستأجر هو الذي يتحملة ، بأعباره هو المدين بالرد () هذا و قد عالجت () من القانون المدني هذا الموضوع () وفيما يتعلق بالحالة التي يجب على المستأجر رد المأجور عليها ، فانه ملزم بأعادة المأجور بنفس الحالة التي تسلمه عليها ، أما اذا حصلت فيه أضراراً أو هلك المأجور نتيجة قوة قاهرة أو بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه أو بفعل المؤجر أو حصلت الأضرار نتيجة الأستعمال الأعتيادي ، فلا يتحمل المستأجر مسؤولية تلك الأضرار أو الهلاك لأنها بأسباب لا دخل له فيها ، كل ذلك وفقاً لمنطوق المادة () و قد يحصل ان يخل المستأجر بهذا الألتزام { } و عندها يستطيع المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني اذا كان ممكناً ، كما يستطيع أيجار المثل بالأضافة الى المطالبة بالتعويضات عن الأضرار التي سببها أخلال المستأجر بهذا ، و التي تترك لسلمة القاضي التقديرية تحديدها كفقدها صفقة رابحة من بيع المأجور أو في تأجيرها لشخص آخر أما فيما يتعلق بالمصروفات التي صرفها المستأجر في المأجور ، فإن كانت ضرورية لحفظ العين و وجب رده من قبل المؤجر طبقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة () كمالية و غير ضرورية فأنها تنطبق بحقها ايضاً () حيث لا يجوز المطالبة بشيء منها الا أقر المالك أن يستبقياها في نظير دفع قيمتها مستحقة القلع ، و هناك مصروفات أخرى و هي المصروفات النافعة التي لا يقتضيها حفظ العين من الهلاك و التلف و لا تعتبر في ذات الوقت كمالية لأنها لم تنفق من أجل الزينة و الزخرفة ، بل في تحسين العين و جعلها أكثر صلاحية للأنتفاع بها و قد تكون هذه المصروفات للترميمات التأجيرية ، كأصلاح زجاج النوافذ أو حنفيات المياه ، حيث يتحملها المستأجر لترميمات الضرورية للأنتفاع بالعين ، زيادتها و تحسينها ، كما لو أدخلها النور أو الغاز و الهاتف أو أكثرت فيها المرافق و حسن من أستغلالها () كيفية التعامل مع هذه ع من المصروفات ، حيث تختلف الأمر فيما اذا كان هذه المصروفات دون علم المؤجر أو بعلمه و معارضته لها ، أو كان بعلم المؤجر دون معارضته { بموافقته الضمنية } () أما فيما يتعلق بالألتزامات الأخرى التي تفرضها قانون إيجار { كرهنا في بداية هذا الموضوع } فيترتب على مخالفته لها فضلاً عن الحكم عليه بالتخلية فرض عقوبات جزائية عليه لم يُترك لأرادة الطرفين أصبح الألتزام به واجباً قانونياً ، و سنبين أحكامها عند البحث عن موضوع أسباب التخلية بموجب قانون إيجار العقار

() الوجيز في شرح العقود المسماة -

()

() المحامي جمعة سعدون الربيعي - أحكام إيجار

() الدكتورة سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -



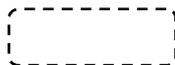
طبيعة حق المجر وكيفية التصرف في هذا الحق

قوانين أيجار العقار هي تشريعات جاءت بأحكام استثنائية أو خاصة نظمت العلاقة إيجارية بين المؤجر و المستأجر بشأن جارة العقارات ، و قد عدت في أول ظهورها في قوانين { مؤقتة و استثنائية } لأنها جاءت على خلاف الأحكام العامة ، و لأنها وضعت كقوانين مؤقتة ينتهي العمل بها حال أنتهاء مبررات تشريعها ، لا أن بقائها لمدة طويلة لأستمرار أسباب إصدارها بحيث لا يتوقع ألغائها ، بل أنها أصبحت تغطي على كثير من الأحكام العامة الدائمة ، أدى بالبعض الى القول بأنها { قوانين خاصة و دائمة } و ما يدعم هذا الرأي هو تعلقة بالتأقيت من تلك القوانين () ، لهذا و بعد صدور هذه القوانين الخاصة و الإيجار في القوانين المدنية ، فقد أصبح يكتسبه المستأجر من عقد الإيجار محل نقاش و خلاف بين فقهاء و شراح القانون ، حيث ذهب بعضهم الى أن حق المستأجر لم يبق حقاً شخصياً يتعلق بمنفعة العقار خلال فترة الإيجار ، بل أصبح حقاً عينياً الإيجار و الأمتداد القانوني لهذه العقود التي أضحت من أبرز سمات هذه القوانين الخاصة التي نسفت مبدأ سلطان الإرادة و حرية المتعاقدين في الأتيان بالعقود الرضائية و رجحت بذلك كفة المستأجر ضد مصلحة المؤجر ، و سوف نتطرق لهذه الآراء في مطلبين :

الذاهبون يبررون مذهبهم أن هذا الحق يعتبر منقولاً كان المأجور عقاراً أم منقولاً لأن هذا العقد لا يلزم المؤجر بنقل ملكية المأجور الى المستأجر ، بل يقتصر على إلزام المؤجر بتسليم المأجور خالياً من الشواغل ، و تمكين المستأجر من الأنتفاع بالمأجور أعد له المأجور أو ما تقضي به العرف ، يبرر هذا الأتجاه هو عدم جواز قيام المستأجر بـ هن حقه رهناً تأمينياً ، لأن هذا النوع من الرهن لا يصح إلا بالنسبة للعقار ، و لكن الرهن الحيازي جائز هنا لأنه يرد على العقار و المنقول ، كذلك يجوز للمستأجر إيجار حقه من الباطن أو التنازل عنه لأنه لا يشترط في الحالتين تسجيل هذا التصرف في دائرة التسجيل العقاري و يعتبر هذا ، كما أنه ليس للمستأجر أن يدفع بنفسه التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ، بل لا بد من أخطار المؤجر بذلك و الأستعانة به في دفع هذا التعرض ()

طبيعة هذا الحق في قانون إيجار

منذ عهد القانون الروماني عرف حق المستأجر بانه حق شخصي و ان المستأجر لا يملك الى جانب هذا الحق حقاً عينياً على المأجور غير ان الفقيه الفرنسي { Troplong } جاء بنظرية جديدة في تضاهها أن حق المستأجر هو حق عيني عن فكرته حتى أصبحت



من القوة جعل نقرأ من الفقهاء و طائفة من المحاكم تتبنى هذه الفكرة () حيث أن من أبرز سمات هذه القوانين الخاصة و قانون أيجار العقار { } هو الدور الذي لعبه كمصدر للعلاقة الجديدة بين طرفي الأيجار عند الإيجار { كما هو منصوص عليه في المادة

{ و الذي أختلف بشأنها الفقهاء فذهب بعضهم

الإيجار صلي بعد أنقضاء مدته ، و ذهب بعض آخر الى أن هذا الأمتداد يكون في أحلال المشرع نفسه محل أرادة طرفي العقد و لا يستمد المؤجر حقه من عقد الإيجار الذي أنتهى مدته بل من القانون الذي ينشئ علاقة قانونية جديدة بين الطرفين ، و

العلاقة الأيجارية دون أمتداد عقد الأيجار الأصلي ، و هذا ما يجعل من حق المستأجر مع كونه حقاً شخصياً ، حقاً عينياً أيضاً حيث يستمر الأيجار طول حياة المستأجر و ينتقل من بعده الى من كان مقيماً معه ، مما أدى الى زيادة سلطانه على العين المؤجرة رغم أنتهاء مدته ، و قد يستفيد المستأجر من العين ما يستفيد منه مالكة و يجرمه من التصرف فيه لعقود من الزمن

الإيجار و الأيجار من الباطن

ناها بشأن تكييف حق المستأجر ، هل أنه حق شخصي أم عيني فإن الرأي الراجح فقهاً و قضاءً في الوقت الحاضر هو اعتبار هذا الحق حقاً شخصياً يستطيع معه المستأجر التصرف فيه كأبي حق شخصي آخر كن الحياة العملية ترىنا أن أكثر التصرفات التي تجريه للتصرف في حقه تتصرف عادة ا اكثر الدراسات الفقهية والقانونية تهتم على الأغلب بهاتين الموضوعين ،

إيجار { } الإيجار المذكور حماية بتحديدته لبدلات الإيجار و تقريره للأمتداد القانوني لعقود الإيجار حقه في البقاء في المأجور حقاً شخصياً لصيقاً به لا يحق له التصرف فيه سواء ذلك بالتنازل عنه أو تأجيره من الباطن { } أو اسكان أي شخص معه غير من ذكرتهم المادة ()

تأجيره من الباطن دليل على أنتفاء حاجته للمأجور ، لذلك ينبغي أن تحجب هذه الحماية منه ، لذا إيجار إيجار طلب تخلية المأجور بنصها {

الإيجار كلاً أو جزءاً أو اسكن معه في المأجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة { . فيجيز التصرفين ألا إذا قضى الأتفاق أو العرف بغير ذلك () هذا مانصت عليه المادة

() يتضح من نص الإيجار غيره أو أن يؤجر حقه من الباطن ويثبت هذا الحق للمستأجر في عقد الإيجار بمنحه أياه يصح أن يرد التصرف على كل المأجور على جزء منه سواء كا منقولا ، لكن هذا الحق ليس من مستلزمات عق الإيجار أذ يجوز حرمانه من هذا الحق ()

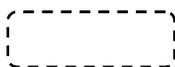
() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص

() الدكتور سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -

() أحكام تخلية المأجور - الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر ص -

()

() حسن عداي الدجيلي - شرح قانون أيجار العقار -



كيفية إثبات عقد الإيجار

ود عن حق من الحقوق يعد حقاً دستورياً تكفله سائر دساتير الدول و أيضاً فإن حق الخصم في الأثبات يعد هو الآخر من الحقوق المقدسة المكتملة لحقه في الألتجاء الى القضاء لحماية حقه ، فالدعوى - كما قيل - هي ملك للخصوم ، تبدأ هذه الدعوى بطلب موجه من طرف الى آخر بالمثول أمام القضاء يسمع الحكم للأول بطلباته ، و مقدم الطلب هو المدعي و عليه يقع عبء أثبات مايدعيه و الطرف الآخر و هو المدعى عليه له أن يدفع طلب الم المسموح به قانوناً و على القاضي تمكين كل خصم من أثبات ما يدعيه و نفي ادعاء خصمه ()

الإيجار ، فإن العقد و حسب قانون أيجار العقار رقم { يجب أن يكون مكتوباً في سند وفق صراحة الفقرة الرابعة من المادة السابعة من القانون { يودع المؤجر نسخة من عقد الإيجار لدى دائرة ضريبة العقار التي يقع الأجرور في منطققتها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تأريخ أبرامه } و عليه فلا تقبل البيينة الشخصية من المدعي لأثبات عقد الأيجار إذا أنكر المدعى عليه العقد ، و يمكن أثبات عقد الإيجار عقد مكتوب بأقرار المدعى عليه في المحكمة أو بنكوله عن اليمين عند الأنكار أيضاً ، فإذا المدعى عليه { الإيجار } { الإيجار } لمؤجر أنها ستة أشهر و قد أنقضت ، و ادعى المستأجر أنها سنة و لم تنقض بعد فتقبل البيينة الشخصية و بما ان هذه الأمور ليست مسائل قانونية و أنما وقائع مادية لذا يجوز أثباتها بالبيينة الشخصية طبقاً لنص المادة () () امة أيضاً فإن عقود الأيجار الخاضعة لأحكام القانون المدني لا يجوز أثباته أيضاً بالبيينة الشخصية في حالة عدم وجود دليل كتابي لأثباته عند أنكار المدعى عليه { له إذا كان بدل الأيجار المتفق عليه تزيد عن خمسين ديناراً من الطبعة السويسرية الملغاة } سبعة آلاف و خمسمائة دينار من الطبعة الجديدة { ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك (/ ثانياً) () لأن قواعد الأثبات في هذا الصدد ليس من النظام العام و يجوز الأتفاق على خلافه ، و في غير هذه الحالة و عند عدم وجود السند الكتابي فيثبت الإيجار أما بأقرار المدعى عليه { نكوله عن أداء اليمين { توجيهه اليه و بقرار من المحكمة

يجار وفق قانون يجار العقار رقم

من أبرز مظاهر تطور عقد الإيجار ، الأمتداد القانوني لعقد الأيجار ، الذي يتمتع المستأجر في ظلّه بحماية قانونية في مواجهة المؤجر ، بحيث يبقى ما يشاء من المدة وليس للمؤجر

() - مباديء الأثبات في المواد المدنية و التجارية - ص
() المحامي جمعة سعدون الربيعي - المرشد الى دعاوي تخلية المأجور و تطبيقاتها القضائية - ص
()



أخرجه منه ، و إنما له التمسك بسبب من الأسباب المحددة المنصوص عليها قانوناً و
على سبيل الحصر و التحديد
لا يجوز للمؤجر أن يتفق مع
متداد القانوني ، كأن يتفق معه على انتهاء الإيجار بمجرد انتهاء مدته و لا يمتد

بحكم القانون ، أو اضافة سبب جديد يخول المؤجر حق إنهاء الإيجار

تعمير المستأجر بحماية القانون

الثالثة من قانون أيجار العقار }

{ الإيجار بقولها } يمتد عقد الأيجار بحكم القانون ، بعد أنتهاء مدته

طبقاً لأحكام هذا القانون { قوانين الإيجار

الإيجار إنما تستند الى مادة تعاقدية سبق أن قام الطرفان

بتهيئة عناصرها و أركانها و تجبرهما على الأستمرار في العلاقة التعاقدية التي أنشأها بأرادتيهما ا
فالمشرع يتدخل في علاقة تعاقدية أنقضت مدتها و يعدل من مضمونها لكي تستمر لمدة
غير معينة ()

و يبقى المستأجر في المأجور ما شاء البقاء مادام موفياً بالتزاماته على الوجه الذي فرضه
القانون ، فلا يستطيع المؤجر أن يضع حداً لهذا الأمتداد و إذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان
الإيجار ، فإن هذا ليس بواجب عليه بل هو حق له ، فيستطيع بعد أنتهاء المدة
المتفق عليها أن يخلي العين فوراً ويستطيع البقاء فيها المدة التي يراها و يخرج بعد ذلك في
الوقت الذي يشاء ()

الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر - ما لم يكن ساكناً لوحده في المأجور - بل يبقى ممتداً
بحكم القانون ، و لكن لمصلحة من كانوا مقيمين معه في المأجور سواء كانوا من ورثته أم لم يكونوا و لم
يذكر أسماء هؤلاء الأفراد في عقد الإيجار ، أما غير المقيمين مع المستأجر و لو كانوا من ورثته فلا
يستفيدون من الأمتداد القانوني لعقد الأيجار ، و يجب ملاحظة ما إذا أمتد عقد الإيجار بحكم القانون فإنه
يمتد بنفس شروطه الأصلي و لكن لمدة غير محددة كما بيننا في السابق ()

() الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر - احكام تخلية المأجور -

() عيذارزاق السنهوري - المجلد الأول () الأيجار و العارية

() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص



الإيجار

الإيجار من العقود المؤقتة و لذلك فإن السبب الطبيعي لانتهاؤه هو انقضاء مدته و المتفق عليه فإذا لم تحدد له مدة أو كان الأيجار معقوداً للمدة المحددة لدفع الأجرة فإنه ينقضي بانهائه من أحد الاطرفين مع مراعاة مواعيد التنبيه بالأخلاء المنصوص عليها بامادة () لكن الأيجار قد ينتهي لأسباب طارئة قبل انقضاء مدته - سوف نتكلم عنها - أما في قانون إيجار { أسباب أنته الإيجار على سبيل الحصر في الحالات المنصوص عليها بالقانون فيما يخص العقارات المشمولة بأحكامه () ، و سوف نبحت في حالات أنتهاء الإيجار القانون المدني و قانون أيجار العقار وفق التفصيل الآتي :

أنتهاء إيجار بانهائه مدته

الإيجار ينتهي بانهائه مدته دون حاجة الى تنبيه - أذ يجب الإيجار و لكن أن التنبيه له فائدة عملية مؤثرة يعبر عن أرادة المؤجر الجدية رغبته في تجديد عقد الإيجار ، و على هذا الأساس لابد أن يخلي المستأجر المأجور عليه و بعكسه يعتبر غاصباً و يستطيع المؤجر مطالبته بأجر المثل هذا فضلاً عن حقه في مطالبته بالتعويضات الأخرى المستحقة عن الأضرار الملحقة به إيجار ، و سنبين الموضوع في مطلبين :

أنته الإيجار

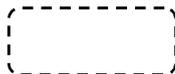
() من القانون المدني على أنه { - ينتهي الأيجار بانهائه المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالأخلاء ، مالم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد الى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالأخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار - الإيجار غير محددة طبقت احكام المادة { ويتضح من هذا النص أن المتعاقدين إذا اتفقا على المدة لانهائه الأيجار ، فإنه ينتهي بانهائها دون حاجة الى التنبيه مادام التنبيه غير مشروط في العقد و إذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة للإيجار أشرتوا أن العقد لا ينتهي إلا إذا نبه أحد المتعاقدين الآخر قبل فوات هذه المدة بوقت معين و إيجار لمدة أخرى ، و هذا مايقع كثيراً في الإيجار لا ينتهي بمجرد أنتهاء المدة المحددة له ، بد ان ينبه أحد الطرفين الآخر بالأخلاء الإيجار يمتد الى المدة التي حددها المتعاقدان سواء كانت معادلة للمدة الأولى أو أطول منها أو اقصر اما إذا لم يحدد المتعاقدان المدة التي يمتد اليها الإيجار



التنبيه ، فإنه يمتد الى مدة غير معينة و تسري عليه أحكام المادة ()
الإيجار
المدعى بها ، حيث يعتبر الإيجار
لمدة غير محددة أو إذا تعذر إثبات المدة
جرة و ينتهي بأنقضاء هذه المدة بناءً على
طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالأخلاء في المواعيد المذكورة في المادة ()
يشترط في التنبيه شكل خاص فيصح أن يكون على شكل أنذار بواسطة الكاتب العدل - و هذا هو
المعمول به غالباً و ذلك لأجرائها بصورة رسمية و إجراء التبليغات بها وفق قواعد القانون - كما يصح
أن يكون برسالة بريدية مسجلة أو غير مسجلة ببرقية أو شفوية و لكن عبء إثبات حصوله يقع على من
منه تطبيقاً للقواعد العامة ()

انتهاء الإيجار في قانون أيجار العقار رقم

أوضحنا من قبل أن قوانين ايجار العقار بصورة عامة هي قوانين استثنائية خرج بها المشرع
بأحكامه الخاصة عن القواعد العامة للعقود ، حيث أن عقد الإيجار و طبقاً للقواعد العامة هو عقد
يحدد معين لأنعقاده ، و هذه ميزة يتميز بها عقد الإيجار
العقد شريعة المتعاقدين ، فاذا ولد العقد بكامل اركانها و لم يتوقف على شرط
يقترن بأجل سيكون لازماً و نافذاً بحق طرفيه ، و عند عدم الإلتزام ببنوده و بعد الأعدار يجوز المطالبة
قضائياً بالفسخ مع التعويض أن كان له محل ، لكن أن قانون الإيجار
القوانين الخاصة التي نظمت الإيجار في العراق و خضعت لأحكامه العقود التي
بالنسبة للعقارات المشمولة بأحكامه وفق {
المذكور ، فقد تجاوز المشرع هذا المبدأ و تدخل في عقود الإيجار
الذي ي جب مراعاته و عدم أخضاعه لسلطة صاحب العقار و إعادة التوازن التي أختلت بسبب ند
المساكن و استغلال أصحابها لهم بفرض شروطهم التعسفية عليهم ، لذا و انطلاقاً من هذا المبدأ فقد
سحب المشرع الأرادة من المؤجر لإنهاء عقد الأيجار ، حتى و لو ورد فيها نص يلزم المستأجر بتخليتها
في مدة معينة ، الإيجار يمتد بحكم القانون و لمدة غير محددة طالما
لأجرة و هو في حاجة اليها ، إذ لم يبق من حالات إنهاء الإيجار
المنصوص عليها في القانون المدني جاء بحالات جديدة و حصر أنائها بأحد أسباب التخلية
المنصوص عليها في المادة () () لذلك و طبقاً لأحكام هذا القانون فإن المؤجر
يستطيع تخلية المأجور إلا إذا توفر سبب من هذه الأسباب التي أعتبرها
يجوز له اضافة سبب جديد للتخلية خارج ما نص عليه القانون .
هذه الأسباب المنصوص عليها في للمؤجر أن يلجأ الى القضاء
الحكم له بالتخلية ، و اسباب التخلية أما يرجع الى المستأجر كعدم تسديد الإيجار أيجاره المأجور
من الباطن أو التنازل عنه أو أحداثه ضرراً جسيماً بالمأجور أو استعماله خلافاً للغرض المبين في العقد



بحيث يترتب عليه أساءة لسمعة المؤجر أو أُلحاق الضرر بالمأجور أو أنتفاء حاجته
المؤجر ، إذا ما أستجد ضرورة تلجئه للسكن في المأجور ، و هذه الضرورة لا يمكن
تداركها إلا بالسكن في المأجور ذاتها
المأجور ، كما في حالة ما إذا أراد المالك هدم
لمأجور لإعادة تشييده بشكل أوسع أو إضافة طوابق جديدة عليها أو أيلولة المأجور للأنهدام ()

التجديد الضمني الإيجار

() على أنه { - الإيجار

راض منه ، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه

لكن لمدة غير محددة و تسري على الأيجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة - و يعتبر
هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد أمتداد للإيجار الأصلي ، و مع ذلك تنتقل الى الإيجار الجديد
التأمينات العينية و التي كانت للإيجار القديم ، أما الكفالة شخصية كانت أم عينية ، فلا تنتقل الى الإيجار
الجديد إلا إذا رضا الكفيل بذلك { و يتضح من هذا النص أن الإيجار إذا أنتهى ، أياً كان سبب الأنتهاء و
برضاء المستأجر و بعلمه و دون أعتراض منه ، أنعقد بين الطرفين ي
جديداً بأعتبار أن الطرفين قد أتفقا ضمناً على تجديد الإيجار ما لم يثبت عكس ذلك ، فالتجديد الضمني
يجار يتم بأيجاب و قبول ضمنيين ، ذلك ان بقاء المستأجر منتفعاً بالمأجور بعد أنتهاء الإيجار يعد
إيجار ضمناً برغبته في تجديد العقد كما أن علم المؤجر بذلك و عدم اعتراضه عليه يعد قبولاً ضمناً
منه للتجديد ، كل هذا ما لم يتبين من الظ

و يترتب على التجديد الضمني ما يلي :

/ التجديد الضمني إيجار جديد لا مجرد أمتداد للإيجار الأصلي : الإيجار الأصلي قد أنتهى و حل
محلّه هذا الأيجار الضمني الجديد و انه ايجار مستقل تبدأ لمدة جديدة و لا يعتبر أمتداداً للإيجار القديم
كما هي الحال عندما يستمر الإيجار فترة اخرى من الزمن لعدم صدور التنبيه في ميعاده عندما يكون
لازماً ، و يترتب على تمييز التجديد الضمني الإيجار النتائج التالية :

/ يجب أن يكون كل من المتعاقدين متمتعاً بالأهلية اللازمة لأبرام الإيجار وقت التجديد الضمني ، فلا
يكفي أن يكون متمتعين بهذه الأهلية وقت أنعقاد الإيجار القديم ، وعليه إذا فقد أحد المتعاقدين أهليته
لجنون مثلاً فإن ذلك يحول دون تجديد الأيجار تجديداً ضمناً
هلية وقت الإيجار الأصلي و لا يشترط بقاءه عند بدأ الأمتداد

/ إذا كان الأيجار القديم ثابتاً بسند رسمي ، جاز التنفيذ بهذا السند
تجديد الأيجار فلا يمكن التنفيذ به لأنه قاصر على الإيجار القديم

/ لا يعتبر الإيجار الجديد في حالة التجديد الضمني ثابت التاريخ لمجرد ثبوت تاريخ الإيجار القديم
الإيجار أذ يعتبر الأيجار الممتد ثابت التاريخ مادام الإيجار

لمدتين



/ أن التجديد ا ضمني يعتبر معقوداً بنفس شروط العقد الأصلي ذاتها الا فيما يتعلق
أن المتعاقدين ارادا التجديد بنفس شروط الأيجار السابق ، الا اذا لم يوجد ما يفيد
توجه قصد المتعاقدين الى تعديل بعض هذه الشروط ، فأذا نبه المستأجر المؤجر بأنه لن يقبل تجديد
الأيجارة الا بنقص معين في الأة فسكت المؤجر على هذا الأذار و
اعتراض من المؤجر ، أعتبر التجديد الضمني حاصلأ بالأجرة التي عرضها المستأجر و هذا ما قضت
به المادة { } ()

/ في التجديد الضمني لا تنتقل الكفالة ، شخصية كانت أم عينية ، لضمان الإيجار الجديد الا برضاء
الكفيل ، و تنتقل في الأمتداد دون حاجة الى رضاء الكفيل

/ الإيجار أتفاقاً مستقلاً عنه كالوعد بالبيع ، و جدد تجديداً ضمناً فأن هذا الأتفاق لا ينتقل
الإيجار الجديد بأتفاق جديد ، و ينتقل دون أتفاق اذا أمتد الإيجار

هـ / يد الضمني اذا صدر قانون جديد في أنتهاء الإيجار السابق ، سرت أحكام هذا القانون
الإيجار الجديد ، أذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذي يكون نافذاً وقت أبرامه ،
أما في الأمتداد فيبقى الإيجار حتى فيما أمتد منه ، خاضعاً للقانون القديم الذي كان نافذاً وقت أبرامه ()

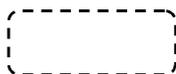
أنتهاء الإيجار قبل أنتهاء مدته

قد ينتهي الإيجار قبل أنقضاء مدته ، أما بسبب أنتقال ملكية أأ
يتخذ أشكالاً مختلفة ، و هذا ما نستعرضه فيما يلي :

أنتقال ملكية العين المؤجرة

أذا أنتقل ملكية ألمأجور الى ا ، أنتهى الأيجار حتماً ، لأن المستأجر بشرائه ألمأجور حل
مؤجر فأجتمعت فيه صفتا ألمستأجرو فيقضي الألتزام بأتحاد الذمة ، وعلى هذا الأساس
دفع الأجرة مقدماً للبايع فله أ الرجوع عليه فيما يخص المدة التالية للبيع ،
لأنه بعد البيع ينتهي الإيجار ولا يبقى له صفة المؤجر ، فلا حق له في أأخذ الأجرة عن المدة التالية للبيع
() أما اذا أنتقل ملكية ألمأجور الى الغير () فهنا
يجب التفرقة بين ما اذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل هذا الأنتقال أم لا ؟ فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ
سرى هذا الأتفاق بحق المالك الجديد مالم يكن المستأجر قد أرتضى فسخ الإيجار
أما اذا لم يكن يجار تاريخ ثابت ، فأن للمالك الجديد أن ينهيه الا اذا التزم
بأحترامه ، متى يعتبر تاريخ السند ثابتاً؟ هنا يجب التفرقة بين ما الإيجار رسمياً أو عادياً

() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص
() عبادرزاق السنهوري - المجلد الأول () الأيجار والعارية
()



/ إذا كان سند الأيجار رسمياً : ف مختص وفقاً للقانون ، فإن التأريخ الذي يحمله يكون ثابتاً لأنه من البيانات التي تدخل في مهمة الموظف و قد تولى ضبطه بنفسه ، ما لم يط بالتزوير.

/ إذا كان السند عادياً : فإن تأريخه لا يكون ثابتاً بالنسبة للغير إلا إذا ثبت بأحد الوجوه التي بينها (/) أنه { لا يكون السند العادي حجة على الغير في تأريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، و يكون تاريخ السند ثابتاً في إحدى الحالات التالية :-
/ من يوم أن يصدق عليه الكاتب العدل
/ من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ
/ من يوم أن يؤشر عليه

/ من يوم وفاة أحد ممن لهم على السند أثر معترف به من خط أمضاء أو بصمة أبهام أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد من هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعله في جسمه أو بوجه عام من يوم وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن السند قد صدر قبل وقوعه

فإذا لم يثبت تأريخ السند العادي بأحد هذه الوجوه فلا قيمة للتأريخ المدون فيه ، و يعتبر السند كأنه خال من التأريخ بالنسبة الى الغير الذي يجوز له أن يعتبر صدور السند تالياً لانتقال الحق اليه من سلفه دون حاجة الى إقامة أي دليل يكفيه التمسك بنص هذه المادة ، هذا فيما يتعلق بيجار العقارات
أما في قانون أيجار العقار رقم {

() منه على أنه { يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق و مات المقررة بموجب هذا القانون } حيث أن المطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد عليه تفيد فلا يمكن أن نفسر المالك الجديد بالمشتري فقط ، إذ قد يمتلك الشخص العقار بالميراث أو بالهبة أو بالوصية علاوة على الشراء فكل من هؤلاء يعتبر مالكاً جديداً ، فيحل من يمتلك العقار بأي طريقة من هذه الطرق محل سلفه في كافة الحقوق و الألتزامات المقررة بموجب هذا القانون من حيث الأعتراض و الأجرة و غيرها ()

أنتهاء الإيجار

نظرية الظروف الطارئة تفيد بأن للملتزم الحق في أن يطالب بتخفيف ألتزامه إذا أصبح تنفيذ الألتزام مرهقاً بسبب تغير الظ لم يكن متوقفاً { هذه النظرية تخالف نظرية القوة القاهرة التي تقول أن الملتزم لا يعفى من تنفيذ ألتزامه إلا إذا أصبح ذلك التنفيذ مستحيلاً بقوة القاهرة لم تكن متوقعة و ليس بالأمكان دفعها أما إذا أصبح التنفيذ مرهقاً فقط فيجب القيام به مهما { و يمكن أن تعتبر نظرية الضرورة أساساً في الشريعة الإسلامية لنظرية الظ الطارئة ، ومن أهم تطبيقاتها في هذا الباب مبدأ العذر لفسخ الأيجار الذي يقضي بأن عقد الأيجار يفسخ ومن أقوال الفقهاء المسلمين في هذا الصدد ما جاء في البدائع من أ { الإيجار يفسخ للعذر الطارئ ، و لأنه لو لزم العقد عند لم يلتزمه بالعقد فكان الفسخ في الحقيقة أمتناع من ألتزام الضرر } ()

() حسن عداي الدجيلي - شرح قانون أيجار العقار - ص -
() الدكتور عبدالمجيد عباس - أصول القانون - ص -



أنواع أخرى من الأعدار لانتهااء الإيجار

/ () من القانون المدني على أنه { - } يترتب
- و مع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار
لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ، و كذلك يجوز للمستأجر الذي لم
يرخص له في الإيجار ل عنه ، أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً { بموجب نص هذه
المادة يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار ، و يتمتع عليه الفسخ إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها
برضاء دائنيه ، إذ قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة حتى يتمكن من أيفاء ما
عليه من الديون و يتمتع عليه الفسخ أيضاً إذا قدم المستأجر له أو دائنوه ، في وقت مناسب ، تأمينات
هن تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ، و القاضي هو الذي يقدر ما هو الوقت المناسب ، و
يبت فيما إذا كانت التأمينات كافية و إذا لم يطلب المؤجر الفسخ ، فإن هذا لا يمنع المستأجر نفسه من
أن يطلب هو فسخ الإيجار ، و يشترط في ذلك ان لا يكون مخلولاً حق التنازل عن الإيجار
الباطن ، فأذا كان مخلولاً ذلك ، لم يجز له أن يطلب فسخ الإيجار ، إذ يستطيع أن يؤجر من الباطن أو
يتنازل عن الإيجار فيتمكن من الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلي ، أما إذا لم يكن مخلولاً بحكم القانون أو
بموجب اتفاق جاز له أن يطلب الفسخ قبل أنقضاء مدته مع دفع تعويض عادل يقدره القاضي مراعيًا
()

/ حاجة المؤجر الشخصية لأستعمال المأجور :

يعتبر عذراً و سبباً يبيح للمؤجر فسخ الإيجار قبل أنقضاء مدته ، فهذا لوحده ليس كافياً للمطالبة بذلك
ن أنه بحاجة للمأجور لغرض سكناه أو لأستعماله الشخصي ، بل يجب أن يكون هناك اتفاق
الإيجار بين الطرفين يبيح للمؤجر طلب ذلك عند حدوث حاجة شخصية له
ويجوز كذلك أيراد هذا الحق باتفاق لاحق بينهما ، يجب في حالة أستعمال هذا الحق
مراعاة مواعيد التنبيه بالأخلاء المذكورة بالمادة () من القانون المدني ، و هذا ما نصت اليه المادة
() و يعتبر مثل هذا الأتفاق صحيحاً يجب العمل به و يكون بمثابة تعليق
يجاز على شرط فاسخ ، فأذا جدت للمؤجر حاجة للمأجور و أراد التمسك بالاتفاق يجب عليه الإ
بمواعيد التنبيه - كما أشرنا اليه آنفاً - و اذا وجد أختلاف بين الطرفين حول وجود الحاجة الشخصية من
عدمها ، فإن محكمة الموضوع هي التي تقدر ذلك و تثبت فيها من خلال ما يتبين له من وقائع تكشف عن
يقة قصد المؤجر () و يلاحظ أن قانون إيجار { } أعتبر من بين
الحالات التي تجيز للمؤجر طلب تخلية المأجور حالة ما إذا كانت هناك ضرورة تلجئ المؤجر لشغل
العقار بنفسه بشرط عدم امتلاكه هو أو أحد أولاده القاصرين داراً أخرى على وجه الأستقلال يستطيع ان
يسكنها في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة { إيجار }

- () عبدالرزاق السنهوري - المجلد الأول () الأيجار والعارية -
()
() الدكتور سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص -



الأنهاء بفسخ عقد الإيجار

في القانون و فقه القانون العربيين المتأثرين بالفقه الغربي مجال تطبيق الفسخ هو العقد الملزم للجانبين إذا لم يف أحدهما بما ألتزم به بموجب العقد ، و لذا ينحصر سبب الفسخ في أخلال أحد العاقدين بألتزامه في عقود المعوضات الملزمة للجانبين () الإيجار يعني إذا أخل أحد الطرفين بالألتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض أن كان له محل ، و ذلك بعد أعذاره بتنفيذ ألتزامه ، و الأنداز يتم بواسطة الكاتب العدل الإيجار يعني إنهاء العقد من قبل أحد الطرفين قبل أنقضاء المدة المتفق عليه في العقد و ذلك بشروط العقد من قبل أحد المتعاقدين ، مثال ذلك إذا أتفق المؤجر و المستأجر على إدخال تحسينات على ألمأجور و لم يقم بها المؤجر يحق للمستأجر في هذه الحالة طلب فسخ عقد الإيجار الإيجار ألمدفع له ، أو في حالة أمتناع المستأجر عن دفع بدلات الإيجار فة عليه كان من حق ألمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار بعد أندازه بالأيفاء بالأجرة المستحقة عليه و في حالة أمتناعه يحق للمؤجر إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار لأن الأصل في الفسخ أن يتم م قضائي و هذا ما نصت عليه المادة () بقولها { للجانبين إذا لم يف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الأعذار أن يطلب الفسخ مع التعويض أن كان له مقتضى } () () ي أنه { أحد الطرفين بالألتزامات التي يفرضها عقد الإيجار يطلب فسخ الع التعويض أن كان له محل ، و ك بعد أندازه بتنفيذ ألتزامه { نرى أن ماجاء في هذه المادة ليس ألا تطبيقاً للقواعد العامة للفسخ في العقود الملزمة للجانبين ما يلي:

الإيجار

() من القانون المدني على أنه { - الإيجار المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل أنقضاء مدته إذا حدث ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً على ان يراعى من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه با خلاء المبينة () على ان يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً - فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ ، فلا يجبر المستأجر على رد ألمأجور حتى يستوفي التعويض أوحتى يحصل على تأمين كافٍ { الإيجار لتزامات السويسري مستلهماً في الشريعة الإسلامية - ما اوضحنا مبدأها من قبل - ويتضح من نص هذه المادة أنه يجوز لكل من المؤجر والمستأجر سواء كان ألمأجور عقاراً أم منقولاً أن يطلب فسخ الإيجار مدته إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة المذكورة وعلى هذا الأساس إذا أستأجر محام المهنة لسبب لا يد له فيه ، أو أستأجر طبيب عيادة فأقعه المرض عن ممارسة مهنته

() الدكتور - مصطفى أبراهيم الزلمي - نظرية الألتزام برد غير المستحق - ص

() جمعة سعدون الربيعي - أحكام أيجار العقار في القانون المدني العراقي -



للمستأجر في جميع هذه الحالات أن يفسخ الإيجار
رف خاصاً بالمؤجر كما لو أحتاج المأجور الى ترميمات ضرورية و كانت نفقاتها فادحة و مرهقة
للمؤجر أو لحقه بعد الإيجار دين كبير لا يجد قضاؤه الا من ثمن المأجور ، كذلك اذا أكتشف المشتري
في المبيع عيباً بعد إيجار فأراد فسخ الأيجار ليتسنى له رد المبيع على بائعه ()

الفسخ بسبب تغيير الموظف المستخدم لمحل إقامته

() من القانون المدني على أنه { يجوز للمست

أو أقتضى أن يغير موطنه فسخ أيجار مسكنه اذا كان هذا الإيجار
يراعي المواعيد
المعينة في المادة { بموجب نص هذه المادة يشترط أن يكون الأيجار واقعاً على مسكن و لمدة
معينة ، ذلك لأن إيجار المسكن لمدة غير معينة تدفع فيه الأجرة عادة شهرياً فتكون مدته شهراً واحداً ،
و يجوز إنهاء الإيجار وفقاً للقواعد العامة بعد أنقضاء أحد الشهور التي أمتد اليها الإيجار اذا نبه
المستأجر على المؤجر بالأخلاء في ميعاد نصف شهر فأقصى ما يتعرض له الموظف أو أ
هذه الحالة هو أن يبقى في المسكن شهراً آخرأ اذا فاته أن ينبه بالأخلاء قبل أنقضاء نصف الشهر
جاري ، و ليس في هذا كبير ضرر على الموظف أو المستخدم ، فالواجب أذاً أن يكون الأيجار لمدة
معينة ، و في هذا تطبيق دقيق لمبدأ العذر الطارئ الذي يسوغ إنهاء الإيجار يجب أن يكون
المستأجر موظفاً أو مستخدماً ، و يستوي أن يكون في جهة حكومية أو جهة غير حكومية ، مادام يعمل
لمخدوم له حق نقله من جهة الى أخرى () كما و يشترط أن يقتضي عمل الموظف أو المستخدم تغيير
موطنه ، ذلك لأنه اذا كان نقله بناءً على طلبه فلا يكون له مثل هذا الحق ، و لا يشترط في النقل أن
يكون من مدينة الى أخرى بل يكفي لجواز المطالبة بالفسخ أن يكون النقل من حي الى آخر بعيد في
المدينة ذاتها ، و يترك تقدير ذلك لمحكمة الموضوع ، و يجب على المستأجر أخيراً أن ينبه المستأجر
خلاء في المواعيد المبينة في المادة () ، فأذا توافرت هذه الشروط يجوز
للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار دون أن يلتزم بتعويض المؤجر ، لأن الموظف أستعمل حقاً نشأ له
()

الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر

عنه الى الورثة ، الإيجار يبرم عادة لأعتبرات شخصية ، فيبقى بعد موت أحد المتعاقدين
أو كليهما الى أن ينتهي ، هذا بخلاف الإيجار في الشريعة اسلامية فإنه ينتهي بموت المؤجر أو
الشريعة الإسلامية لا يورث بل ينقضي بموت الملتزم عليه فأذا مات
المؤجر بقي المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة الى ورثته اذا مات المستأجر كان على ورثته أن يؤدوا

() - الوجيز في شرح العقود المسماة - ص -
() عبادرزاق السنهوري - المجلد الأول () الأيجار والعارية
()



ينصرف

المتعاقدين و الى الخلف العام لكل منهما () هذا و قد ()
{ / لا ينتهي الأيجار بموت المؤجر أو المستأجر / و مع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطالبوا فسخ العقد اذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم الإيجار مجاوزاً لحدود حاجتهم و في هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالأخلاء في () و ان يكون طلب الفسخ في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر { يتضح من فحوى هذا النص أن الأصل عدم انتهاء الإيجار حيث ينتقل هذا لحق الى ورثته ، و لكن وفاة المستأجر قد يضع الورثة في مأزق مادي يتمثل في عدم تمكنهم من الوفاء بالتزاماتهم المادية تجاه المؤجر خصوصاً اذا كان مورثهم صاحب مورد مادي أنتهى بوفاته ، و لتنظيم هذه الحالة من الحالات لانتهاه الإيجار التعاقدية ، حيث أوجب تقديم طلب الفسخ خلال مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر حتى لا يبقى الوضع قلقاً بين الطرفين ، كل ذلك مع وجوب مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة () من القانون المدني والتي أشرنا اليه سابقاً وقد يبرم عقد الإيجار لأعتبارات تتعلق بشخصه فأذا مات المستأجر جاز لورثته أو للمؤجر أن يطالبوا فسخ العقد () رغم أن النص جاء مطلقاً في هذا الصدد ، و لكن يرى جمهور الفقهاء أن حق المؤجر في طلب الإيجار لأعتبارات شخصية و حاجتهم في ذلك أنه قد يكون بين الورثة من يزاول حرفة المورث وبإمكانه أن يحل محله باتفاق الورثة ، أذ ليس هناك ضرر يصيب المؤجر اذا ()

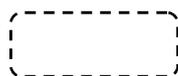
أسباب تخلية المأجور وفق قانون إيجار العقار رقم

() من قانون إيجار العقار رقم { الأسباب التي يجوز للمؤجر الأستناد اليها لطلب تخلية المأجور ، و قد وردت هذه الأسباب على سبيل الحصر لا المثال ، مما يعني عدم جواز أضافة أي سبب آخر للتخلية خلافاً لما ورد في المادة المشار اليها أعلاه التخلية بموجب القانون المذكور من النظام العام ، لذلك أن دعاوي التخلية سوف ترد اذا لم تؤسس على () هذا و قد أوضحنا من قبل { أن أسباب التخلية الواردة في المادة المذكورة جاء بالأساس لحماية المستأجر كما كان الهدف من تشريع قانون إيجار العقار ، كل ذلك سعياً من المشرع لإعادة التوازن بين طرفي العقد و اعتبار الملكية الخاصة ذات وظيفة اجتماعية و يجب أخضاعها للمبادئ التي تؤمن العدالة اجتماعية و تحقق الأهداف التي جاء به القانون حيث جعل من احكامه متعلقاً بالنظام العام و فضلاً عن ذلك فرض جزاءات عقابية على مخالفة بعض نصوصه ، كل ذلك لحماية المستأجر كي يحميه من أستغلال أصحاب

() جمعة سعدون الربيعي - أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي - ص

() الدكتاترة سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -

() الدكتاترة سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -



العقارات ، و لكن أن هذه الحماية ليست مطلقة ، و كما يتبين من أسباب التخلية الوارد ذكرها

()

أحوال المؤجر وأخرى تعود الى حالة المأجور يجعله خارج هذه الحماية وبالتالي يحكم عليه بالتخلية عند تحقق أسبابها

و يمكن تقسيم حالات التخلية المُشَرَّع في هذه المادة الى ثلاث حالات :

/ حالات التخلية التي سببها عدم وفاء المستأجر بالتزاماته و تضم حالات { أ ، ب ، ج ، د ، هـ } .

/ حالات التخلية بسبب الضرورة البسيطة و تضم حالات { .

/ حالات التخلية بسبب الضرورة الملجئة و تضم حالات { () .

و سوف نبين الأسباب التي تضمها كل حالة من هذه الحـ :-

أما فيما يتعلق بأسباب التخلية التي تضمها الحالة الأولى - وهي عدم وفاء المستأجر بالتزاماته - فإنها تنحصر بما يلي :

: و هذا ما نصت عليه الفقرة () ()

يشترط لتحقيقه / الإيجار ()

دفع الأجرة سلفاً و في بداية كل شهر و وجوب توجيه أذار الى المستأجر عن طريق الكاتب العدل بعد مرور سبعة أيام على استحقاق الأجرة بضرورة دفعه أو أيداعه خلال مدة ثمانية أيام من تأريخ تبليغه بالإنذار المستأجر للأنذار و عدم قيامه بتسليم الأجرة أو أيداعه خلال المدة المذكورة فيها ، وعند تحقق هذه الشروط و يصح إقامة دعوى التخلية من قبل

إيجار المستأجر المأجور الى الغير و التنازل عنه كلاً أو جزءاً : بعد أن أضفى المشرع حمايته على الإيجار لمصلحته ، عاد

و أعتبر أن تنازل المؤجر من المأجور أو إيجاره من الباطن كلاً أو جزءاً يعتبر حساب المؤجر ، وأنه ليس من العدل أن يستغل المستأجر هذه الحماية كي يثري على حسابه حالة تحقق شيء من هذا القبيل يسوغ إقامة دعوى التخلية ، حتى و أن قام المستأ الدعوى أثناء أو قبل أقامتها من قبل المؤجر ، لأن أحكامها أصبحت من النظام العام و أنه بمجرد تحقق أثباتها بالوسائل القانونية المعتبرة يحكم بموجبها بالتخلية ، و قد بحث

{ المطلب الرابع من المبحث الثالث من الفصل الثالث من هذا البحث و يمكن الرجوع اليه }

أحداث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر و لم يزله رغم :

() يشترط أن يكون التغيير جوهرياً ، و يكون التغيير جوهرياً

شكل المأجور أو على أستعماله و الأنتفاع منه يرجع الأمر في النهاية الى تقدير القاضي ،

مثلة على ذلك قيام المستأجر بأزالة بين غرفتين مما يؤثر على أتران العقار الهندسي



قيامه بالبناء في حديقة المأجور ، و يجب أن يحصل التغيير الجوهرى دون موافقة المؤجر
التحريرية و أن وجود الموافقة تمنع تطبيق هذا النص ، كما و يستوجب توجيه أنذار الى المستأجر
لأزالة هذه المخالفة خلال مدة كافية لأزالته ، و في حالة وجود اختلاف على كفاية المدة تكون العود

()

أحداث المستأجر ضرراً جسيماً بالعقار عمداً أو أهمالاً و لم يزله رغم أنذاره : يتضح من نص الفقرة
() () انه كي يستطيع المؤجر طلب تخلية المأجور وفق هذه الفقرة يجب تحقق هذه
:

/ أن يحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو أهمالاً : ذلك لأن المأجور أمانة في يد
المستأجر و عليه أن يحافظ عليه و أن يستعمله وفق ما هو متفق عليه في العقد أو وفق العرف و له أن
ياخذ مثله من المنفعة أو دونه و لا يجوز أن ياخذ فوقها و عليه أن يبذل في حمايته عناية الرجل المعتاد ،
و هو مسؤول عن كل ضرر صادر منه أو ممن يسكنون معه و تحت رعايته ، و الضرر الجسيم كما
مبين في النص يجب ان يكون نتيجة تعمد أو أهمال من المستأجر في عدم الدراية بالمأجور ، و معيار و
تقدير الضرر الجسيم يعود الى القضاء بالاستعانة برأي الخبراء في هذا المجال

/ وجوب توجيه أنذار من المستأجر الى المؤجر بوجوب ازالة الضرر و أصلحه : أن توجيه الأ
رط جوهرى لقبول دعوى التخلية ، و يجب ان يتضمن الأ
الضرر أو أصلحه خلال مدة معقولة ، و المدة المعقولة هي المدة الكافية وفق أعمال الهد

/ أن يمتنع المستأجر عن ازالة الضرر أو أصلحه رغم أنذاره :
المستأجر بالتخلية هو تعنته و أمتناعه عن أصلح الضرر على الرغم من تنبيهه الى ذلك عن طريق
وُجر في طلب التخلية ، اما إذا أمتنع عن ذلك
{ وكانت المدة معقولة و ملائمة لأزالة الضرر أو أصلحه }

بالتخلية ، فضلاً عن حق المؤجر في المطالبة بالتعويضات عن الأضرار التي حدثت عمداً أو أهمالاً ()

فأ للغرض المبين في العقد بما يترتب على ذلك أساءة لسمعة المؤجر

{ و يشترط هذا مانصت عليه { الفقرة هـ

لتطبيق الفقرة المذكورة ما يلي :

/ أن ينص في عقد الإيجار على الغرض الذي يتم التأجير من أجله

/ يستعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المذكور

/ أن يترتب على هذا الأ

و من الأمثلة على ذلك تحويل استعمال المأجور من معرض لبيع و شراء السيارات الى محل لغسل و
تشحيم السيارات ، لأغراض غير أخلاقية بما يترتب عليه أساءة لسمعة

() . الوجيز في شرح العقود المسماة -

() . - - -



و يتضح من النص أنه يتطلب ذكر الغرض الذي تم أيجار العقار على أساسه و أن يستعمل المستأجر المأجور خلافاً لهذا الغرض و أن يؤدي هذا الأستعمال الى ، أما أساءة لسمعة المؤجر أو الحاق الضرر بالمأجور ، و لا يشترط أجتتماع الأمرين معاً فأن تحقق أحدهما كافٍ للحكم بالتخلية ، و يتعين على المحكمة أن تستعين بخبير و تجري الكشف بمعرفته لتقرير ذلك ()

اما عن اسباب التخلية التي تضمها الحالة الثانية و هي البسيطة - فأنها تنحصر بما يلي :

()

تزيد على تسعين يوماً :

وهذا ما جاء به () حيث أن للمستأجر البقاء في المأجور رغم أنتهاء مدته و يمتد طالما هو شاغلاً للعقار و مستمراً على دفع الأجرة و هو في حاجة اليه ، و قد أجر معه في المأجور الأشخاص { } المذكورين فيها لأعتبارات اجتماعية و عائلية ، و قد تشمل الحماية القانونية كل من كان يجوز أسكانه مع لم يبق أحد م يسكنون معه ، يجوز للمؤجر طلب التخلية ، كما و اذا أصبح العقار خالياً بسبب عدم الأستعمال لمدة تزيد على تسعين يوماً دون عذر أن المستأجر اذا لم يستعمل المأجور مدة ما يفوق تسعين يوماً دون عذر مشروع فهذا يدل على عدم حاجته اليه و لا يجوز البقاء على هذه الحالة وحبس المأجور وحرمان المؤجر من الأنتفاع به

لكه عقاراً للسكنى :

تبنت هاتين الحالتين الفقرتين { } حيث في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة سواء كان هذا العقار داراً شقة سكنية عمارة مهيئة للسكن و رغم عدم اشتراط النص ما اذا كان العقار المشيد صالح لسكناه أم لا ، و لكن الغرض من التخلية هو أن يكون العق فلا موجب للتخلية في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة يمكن تخليته قانوناً أو كان خالياً أو اخلي و لو أجره للغير بعد خلوه و لا يشفع للمستأجر قيامه بتأجيريه الى الغير كما يتبين من النص ()

أعادة بناء المأجور أو إضافة طوابق جديدة :

{ } هدم العقار لأعادة بنائه بشكل أوسع يعتبر أسباب التخلية ، و تشريع هذا النص تتجلى في دفع أصحاب رؤوس الأموال الخاصة أستثمار أموالهم في بناء الوحدات السكنية للتخفيف في الحركة العمرانية في البلاد يشترط أن يضم البناء عدد أكبر من المساكن أو عمارة سكنية لا تقل طوابقها لتطبيق هذا النص يشترط أن يوجه المالك الى المستأجر أنذاراً يرفق معه ين يوماً من تأريخ طلب التخلية و يشرع بالهدم و البناء

() عصمت عبدالمجيد بكر - أحكام تخلية المأجور - ص
() حسن عداي الدجيلي - شرح قانون أيجار العقار - ص



بقرار مجلس قيادة الثورة

تأريخ التخلية الفعلية

{ / / } و يحتفظ للمستأجر بحق

الشقق السكنية في العمارة المقامة بموجب عقد جديد ، و إذا لم يباشر المستأجر بالهدم و البناء خلال تلك
سوف يعاقب بمصادرة ملكه و تسجيله بأسم وزارة المالية اما قيام المؤجر
فة طوابق جديدة فقد نصت عليها الفقرة () و اضافة طوابق جديدة يعني أن ما

يضاف الى البناء يجب أن يكون طابقين فأكثر ولا يجوز أن يكون طابقاً
لنص عليه ، كما و أن تخلية العقار هنا قد تكون كلية أو جزئية ، و لا يصار اليها الا إذا كانت ضرورية
لأضافة الطوابق الجديدة ، و تقدير هذه الضرورة يعود الى سلطة القاضي التقديرية بعد الأستعانة برأي
الخبراء ، و يشترط لتطبيق هذا النص ايضاً توجيه أذار الى المستأجر مرفقاً معه نسخة مصدقة من
أجازة البناء مع خارطة البناء قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من تأريخ أقامة دعوى التخلية ، و ان
يشرع بالبناء خلال مدة لا تزيد عن تسعين يوماً من تأريخ التخلية الفعلية { / }

المأجور بالشروط السابقة و التعويض عن الأضرار التي اصابته بسبب التخلية ، أضافة الى تعرضه
للعقوبة التي فرضها { } ()

بناء زوج المستأجر أو تملكه عقاراً صالحاً لسكناه :

تشريع قانون أيجار العقار لم ترد هذه الحالة ضمن أسباب التخلية ن أضيفت بموجب

عديل { } الصادر من مجلس قيادة

أضيفت الى حالات التخلية كفقرة { } حيث جعل من أسباب

التخلية بناء زوج المستأجر للدار أو تملكه عقاراً صالحاً لسكناهما في حدود المدينة اتي يقيمان
فيها

و تأتي هذه الحالة تطبيقاً للقاعدة التي تعتبر أن الزوج و الزوجة شخصية واحدة ولهم ذمة مالية مستقلة
لعدم أمكان تخلي احدهما عن الآخر مادامت الحياة الزوجية قائمة بينهما ، و أن لفظ الزوج هنا يشمل
الزوج و الزوجة و على هذا الأساس إذا كان عقد الأيجار بأسم الزوج { وكانت زوجته بنت داراً أو شقة
سكنية أو تملك داراً أو شقة سكنية في حدود المدينة التي يقيمان فيه عادة } و طالب المؤجر منه تخلية
فأن المستأجر يستطيع الرد عليه بعدم تملكه داراً إذا ثبت ذلك قانوناً و لم يرتكب أية

مخالفة من المخالفات الأخرى المنصوص عليها في المادة السابعة عشرة ، إذا لم يؤخذ بهذا المبدأ و
اعتبارهما شخصاً واحداً بالنسبة لعقد الأيجار في مقابل المؤجر ، و لكن إذا بنت زوجة

شقة سكنية أو تملك سابقاً داراً أو شقة سكنية سالحة لسكناهما و يمكن تخليته قانوناً أو كان خائياً أو
أخلي و لو أجره للغير بعد خلوه ، فأن المؤجر يستطيع مطالبة المستأجر بتخلية العقار بهذه الحجة ، و اذا
اثبت ذلك بالطرق القانونية فأن المحكمة تستجيب لدعواه و تحكم بالتخلية ، و اذا كانت الدار أو الشقة في
تلك الحالتين تقع خارج حدود المدينة التي يقيمان فيها المستأجر و زوجه عادة فلا يعتبر سبباً للتخلية و
في حال أقامة الدعوى بها سوف ترد من قبل ()

() الدكتورة سعيد مبارك و طه ملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي -

() حسن عداي الدجيلي - شرح قانون أيجار العقار - ص



لأسباب التي تضمنها الحالة الثالثة وهي - حالات التخلية بسبب الضرورة الملجئة - فهي حالات جاءت على سبيل المثال لا الحصر () و حالة أيلولة العقار للسقوط المذكورة في () () :

: هي ضرورة قصوى و حاجة حقيقية ماسة شديدة تلجئ المؤجر الى شغل داره وهي بعبارة اخرى الضرورة المتحكمة التي فرضت على المؤجر كرهاً و ليس اختياراً ، فيجب أن تكون الضرورة الملجئة خارجة عن ارادة طالبة التخلية لا مجرد رغبة يروم تحقيقها ، و يقع على المؤجر عبء أثبات الضرورة الملجئة و يستطيع الأثبات بجميع طرق الأثبات لأنه بصدد واقعة مادية ، كما أن للمستأجر دحض الأدلة مؤجر بكل الطرق بما فيها البيينة و القرائن ، و يجب أن تتحقق في الضرورة عدة شروط حتى يمكن اعتبارها بانها ملجئة وفق التعريف الذي ذكرناه من قبل { } يحكم بموجبها بالتخلية :

/ : ق بعد أبرام العقد فإذا تحققت قبل هذا التاريخ فإن دعوى التخلية .

/ أن تلجئ الضرورة المؤجر الى سكنى الدار بنفسه : و هذا يعني تي هيئت لتكون مسكناً و اعد لذلك بطبيعتها وقت الب

غير أغراض السكن

/ عدم امتلاك المؤجر هو أو زوجته أو احد اولاده القاصرين داراً أخرى على وجه الأستقلال يستطيع أن يسكنها في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة : و تقوم المحكمة من تلقاء نفسها حتى و دون الطلب بالتحقق من توفر سبب الدعوى من خلال الصلاحية المخولة لها وفق أحكام قانون المرافعات المدنية ، و لها مفاتحة الجهات الحكومية و الإدارية المختصة للتحقق

الضرورة الملجئة و بهذه الكيفية التي ذكرناه و حسب نص الفقرة { } فيها لم تأتي على سبيل الحصر بل على سبيل المثال و يمكن قياس حالات أخرى عليها إذا كانت تنطبق بشأنها شروط الضرورة الملجئة أنفة الذكر ، و ترجع تقدير الضرورة و اعتبارها ملجئة أو غير ملجئة الى القضاء بالأستناد الى التحقيقات التي تتوصل اليها من خلال مجريات الدعوى ، و لكن عند متابعة القرارات القضائية نجد أن القضاء قد أقر بتوفر الضرورة الملجئة في حالات عديدة منها تتعلق بشخص المؤجر و منها ما تتعلق بحالة العقار المشغول من قبل المؤجر ، و الحالات التي تتعلق بشخص المؤجر و أعتبرت ضرورة ملجئة يمكن ايرادها بما يلي :

{ يير تكوين الأسرة ، تعذر معيشة المؤجر في مسكنه الحالي ، أضرار المؤجر للانتقال الى المدينة التي تقع فيها داره المؤجرة للغير } {

: قد تكون حالة العقار الذي يسكنه

المؤجر غير ملائم لسكناه كما في حالة عدم صلاحيته للسكن من الناحيتين الصحية و الأتتماعية ، او هذا العقار على حكم بالتخلية أو إنهدامه لقدمه

تعتبر ضرورة ملجئة و يحق للمؤجر طلب تخلية عقاره المؤجرة () هذا و قد وردت في المادة بعض التطبيقات التشريعية للضرورة الملجئة يمكن الرجوع اليها و معاينتها



اما فيما يتعلق بالحالة المذكورة في الفقرة { } { } أيلولة العقار :

أيل للسقوط و لا يقبل الترميم لا بد من هدمه ، و أن لم يهلك فعلاً ، فهو هالك و يثبت ذلك بتقرير فني ، و يغلب أن يكون تقريراً من المهندس المختص ، و للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الأيجار و الأخلاء حتى يدرأ مسؤوليته فيما لو سقط المكان على المقيمين فيه أو على المارة و للمستأجر أيضاً أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الأنتفاع به بعد أن أصبح المكان في هذه الحالة يمكن القول غير الموجود أذ لا بد من هدمه فهو هالك حكماً كما تطرقنا اليه و يترتب على ذلك أن الإيجار يفسخ كما كان يفسخ لو أن المكان هلك فعلاً و الذي يقدم طلب الأخلاء هو المالك لأنه هو الذي يعنيه أمر إزالة البناء أو دعمه { أيضاً يرى { أيل للسقوط و انه يهدد سلامة السكان و لا بد من هدمه ، فأن المحكمة تقضي في أن الأمر لا يحتمل الأهمال () و لكن ما الحكم إذا لم يقيم المالك بهدم المأجور الأيل للسقوط و قام بتأجيرها للغير أو سكنه بنفسه أو تركه خالي بالرغم من خطورته على من فيه و المارة و الجيران ؟

لم يعالج القانون رقم { هذه المسألة إلا أن المالك يكو الذي يحدثه المأجور في الغير عند سقوطه ، كما يجوز لمن كان مهدداً بهذا الضرر { الجيران مثلاً { يطالب المالك بأخذ ما يلزم من التدابير لدرء الخطر ، فإذا لم يقيم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في أخذ هذه التدابير على حسابه () ()



بما ان عقد الأيجار هو عقد رضائي زمني ، يعتبر الزمن عنصراً مهماً في تنفيذه و الزمن ينفذ عقد الإيجار ينتهي بأنتهاء المدة المتفق عليه ، أي أن الطريقة الطبيعية لأنتهاء عقد الإيجار هو أنتهائها بأنتهاء مدته و من ثم تخليتها وأعادتها الى المؤجر أن لم يتفقا على تجديد الإيجار ضمناً بأتفاق جديد
 ا من قبل يؤدي الى فسخ الإيجار أنها قبل أنتهاء مدته
 أو قد تنتهي عقد الإيجار لكن يبقى المسد في جميع تلك الحالات يضطر المؤجر الى أقامة دعوى التخلية و اللجوء الى القضاء و من ثم حصوله على حكم بالتخلية لأنتهاء العقد قضائياً و من ثم تنفيذ الحكم بالتخلية لدى دوائر التنفيذ التنفيذية ت الى المؤجر خالياً م أما فيما يتعلق إيجار إيجار { } فقد رأينا أن تخلية تلك العقارات ية { } يجوز اضافة اي سبب الى هذه لب التخلية تكون بأقامة الدعوى ، والدعوى كما عرفتها الم { } بأنها { } شخص حقه أمام القضاء { } أو ممثله يدعي فيه بوجود حق أو مركز قانوني له أعتدى عليه أو مهدد بالأعتداء عليه و يعرب فيه عن رغبته في حمايته بأحدى صور ية القانونية في مواجهة المدعى عليه هذا الموضوع في مطلبين

الإيجار

{ } تختص محكمة البداية بدرجة أخيرة قابلة للتمييز بالنظر في دعوى تخلية المأجور مهما () كل محافظة أو قضاء و يجوز تشكيلها في النو ببيان يصدره وزير العدل ، وله توسيع الأختصاص المكاني للمحكمة الى أكثر من قضاء أو ناحية { } لتنظيم القضائي للحكومة العراقية { } أيضاً من قانون السلطة القضائية لأقليم كوردستان المرقم { } في حينها و بسبب كثرة الدعاوي في مدينة بغداد العاصمة فقد تم تشكيل ثلاث محاكم مختصة بالنظر في دعاوي التخلية في الرصافة و الكرخ و الكرادة من قانون التنظيم القضائي ، بذلك يتضح خلية كانت تقام أمام إحدى محاكم الأيجار الثلاث المذكورة في مدينة بغداد للمدن الأخرى فأن محاكم البداية الموجودة فيها هي المختصة بالنظر في هذه الدعاوي أضافة الى الدعاوي الأخرى التي تختص بالنظر فيها وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية التخلية في محكمة محل العقار ، أنها هي المختصة مكانياً و موضوعياً بنظر دعوى التخلية ()



يجار العقار رقم

ذكرنا في المواضيع السابقة بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية المأجور الخاضع لأحكام هذا الأسباب المبينة في المادة (من قانون أيجار العقار) ، و أن أسباب التخلية

الواردة فيها

هذه الأسباب فللمؤجر أن يلجأ الى القضاء طالباً الحكم له بتخلية و نقصد بالقضاء في هذا المقام الوظيفي بالقضاء في جميع دعاوي التخلية التي

يجار العقار رقم يميز هذه المسألة بين

يجار الخاضعة لأحكام القانون المدني و العقود التي أبرمت إيجار { سوى ما تم استحداثها من محاكم أيجار

العقار في بغداد التي تختص مكانياً و موضوعياً في دعاوي تخلية المأجور

إيجار أنفة الذكر ، ولكن في بقية الوحدات الإدارية { المحافظات و الأفضية و النواحي أن

وجد فيها محكمة بداءة { فأن محاكم البداءة هي المختصة بنظر دعاوي التخلية الخاضعة لأحكام هذا إيجار العقار تعتبر الدعاوي الناشئة عن تطبيق (/)

أحكام هذا القانون من الدعاوي المستعجلة و لا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي

كيفية الطعن بالأحكام الصادرة في المأجور

: هي عبارة عن وسائل قانونية وضعها المشرع لتمكين المحكوم عليه من

كم الصادر ضده ، أو الذي لم يستجى جميع طلباته بقصد أبطاله أو فسخه أو

نقضه و ذلك بغية تلافي ما قد يكون في الحكم من أخطاء قد تلحق ضرراً بالمحكوم عليه و كذلك لزيادة نانه الى عدالة و صحة الحكم ، و قد حددت المادة () من قانون المرافعات المدنية رقم

حكام على سبيل الحصر () و سنبين هذه الطرق فيما يلي :

() من قانون المرافعات فأن طرق الطعن في الأحكام القضائية الصادرة من

المحاكم المدنية تنحصر في :

. الأعتراض على الحكم الغيابي

.

.

. التمييز

. تصحيح القرار التمييزي

. عتراض الغير



هذا المجال من مجموع طرق الطعن المعروضة هو {
على الحكم الغيابي و التمييز و تصحيح القرار التمييزي } ، أما بقية
اليها هنا و ذلك لأن القرارات الصادرة في التخلية غير قابلة للطعن الاستئنافي - هو معلوم - كذلك ف
الغير من طرق الطعن الغير عادية كما و أنهما نادرتي الوقوع في مثل هذه
الدعاوي ، و أني خلال عملي كمحامٍ طي و عشرون سنة و بعدها في القضاء لم أواجه أي
به تين الطريقتين من أحكام التخلية الصادرة من محاكم البداءة ، لذا بإمكان من يرغب في

- الأعتراض على الحكم الغيابي

أن الأعتراض على الحكم الغيابي يترتب عليه إعادة النظر في النزاع المحكوم فيه غيابياً أمام
نفس المحكمة التي أصدرت الحكم فيه من جديد ، كل ذلك احتراماً لهذا الخصم الغائب في الدفاع عن
نفسه ، و الحكمة من تشريع هذا الطعن هي منع أستغلال فرصة غياب الخصم لخصمه و استي
الدفاع من قبل الخصم الغائب ، لأن الأعتراض على الحكم الغيابي يهدف الى إعادة النظر في الدعوى و
الحكم الصادر فيها مجدداً على ضوء المستجدات التي تعرض على ساحة المحكمة بعد سماع دفاع
الخصم الغائب ، و القاعدة تقضي بعدم جواز الحكم على شخص دون سماع دفاعه
بعريضة مشتملاً على أسبابها الى قاض
الغيابي خلال {

أيام { أعتباراً من اليوم التالي لتأريخ التبليغ بالحكم الغيابي أو أعتباره مبلغاً ()

/ الطعن في الحكم بطريق التمييز

محكمة البداءة بالتخلية بمقتضى أحكام القانون المدني ، و كذلك
إيجار تكون خاضعة للطعن فيها تمييزاً لدى
محكمة أستئناف المنطقة بصفتها التمييزية و ليس بصفتها الأصلية ، و بذلك ت
خلية ضده أن يطعن في قرار الحكم خلال مدة عشرة أيام من اليوم التالي لصدورها أن
كان حضورياً و من اليوم التالي لتبليغه أو أعتباره مبلغاً أن كان الحكم قد صدر غيابياً ، و يرفع طلب
الطعن التمييزية بعريضة تعنون الى رئيس محكمة الأستئناف - بصفتها الاميزية - و تقدم
لأستيفاء الرسوم

و من ثم ترسل أضرارة الدعوى مرفقة معها الطعن التمييزي ، و يجب مراعاة م
الطعن لأن هذه المدد حتمية و عدم مراعاتها
الحال بالنسبة الى جميع الطعون الواردة في القانون ، فأن عدم مراعاتها تؤدي الى ردها شكلاً
{

- تصحيح القرار التمييزي

ييز و قرارات محكمة الأستئناف بصفتها التمييزية تقبل
التصحيح بالنسبة للأحكام الصادرة بالتخلية
القرار المطلوب تصحيحه ، الأ إذا وجد نص قانوني يمنع صراحة النظر في تصحيح القرار التمييزي
هو



حيث لا يجوز الطعن في تلك الأحكام بطريق تصحيح القرار التمييزي الصادر في محاكم الاستئناف التي تنظرها بصفقتها التمييزية وذلك لوجود نص قانوني يمنع ذلك و السبب يعود الى إيجار ر اعتبر أن الدعاوي المشمولة بأحكامه من الدعاوي المستعجلة و هذا ما صرحت به { بقولها } تعتبر الدعاوي الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون من الدعاوي المستعجلة و لا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي { مميّزية درة من محاكم الاستئناف بصفقتها التمييزية المدني فأنها تقبل الطعن بطريق تصحيح القرار التمييزي لدى نفس المحكمة التي اصدرت القرار المطعون فيه و ذلك لعدم وجود نص قانوني يمنع ذلك و يقدم الطلب بعريضة من قبل أطراف الد مميّزية الى المحكمة التي أصدرت القرار التمييزي أو محكمة أقامة طالب التصحيح و ذلك خلال مدة سبعة أيام من اليوم التالي لتبليغ القرار التمييزي و تنتهي المدة في جميع الأحوال بأنقضاء مدة ستة أشهر على صدور القرار التمييزي المراد تصحيحه () و يتطلب الأمر دفع تأمينات قانونية من قبل طالب التصحيح أو وكيله مقدارها (ثلاثة آلاف دينار) التصحيح مقبولة من الناحية الشكلية و أن سبب التصحيح مؤثراً في القرار فتصححه كلاً أو جزءاً ، و تصدر قرارها فيها و تعاد التأمينات المدفوعة الى طالب التصحيح ، أما اذا قدمت خارج المدة القانونية أو أن اعتراضات طالب التصحيح لا تستند الى سبب قانوني فتقرر رد ال ل التأمينات أيراداً لخزينة الدولة ()

تنفيذ أحكام التخلية

كل إجراءات التقاضي لا بد أن ينتهي بحكم يؤدي الى فصل النزاع المعروف أمام المحكمة ، و كل من يتوجه الى القضاء بخصومته ينتظر من القضاء صدور حكم لصالحه بما أدعاه من حق على خصمه ، و يستند في ذلك على الوسائل الثبوتية القانونية التي يقدمها للمحكمة لدعم ادعائه ، فأ المحكمة و في نهاية المراف حه و استنفذ طرق الطعن القانونية ، لا بد للحكم الذي تضمنه هذا القرار من التنفيذ كي يستحصل المدي ما ثبت له من حق بموجب قرار الحكم المذكور ، و بالنسبة لأحكام التخلية الصادرة من محاكم البداة و القاضي بتخلية جر و تسليمها الى { } خالياً من الشواغل يستوجب أيداع القرار لدى دائرة التنفيذ كي تقوم بذلك بعد اتخاذ الإجراءات التنفيذية المنصوص عليها في قانون التنفيذ { } تنفيذ أحكام التخلية وفق التفصيل ا :

تنفيذ الأحكام الصادرة بموجب القانون المدني

لكي يتم تنفيذ الأحكام في دائرة التنفيذ لا يشترط أن تكون القرار قد أكتسب الدرجة القطعية أو حاز عدا ما نصت اليه المادة () من قانون المرافعات المدنية ، بعد أيداع الحكم



بالتخلية الصادر بموجب أحكام القانون المدني لدى دائرة التنفيذ وتسجيله ، فإن دائرة التنفيذ تقوم بتبليغ المستأجر المحكوم عليه بالتخلية بمذكرة الأخبار بالتنفيذ بموجب القواعد العامة للتبليغ و يطلب اليه تخلية المأجور و تسليمه للمؤجر خالياً من الشواغل خلال مدة سبعة أيام اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ ، فإذا قام المستأجر بأخلاء المأجور و تسليمه خالياً من الشواغل ، أعتبر أن التنفيذ قد تم أما إذا أنتهت المدة و دون أن يخلي المأجور ، فإن مديرية التنفيذ ذ بحقه إجراءات التنفيذ و قد يترتب على اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري مشاكل يتحملها المستأجر المحكوم عليه بالتخلية و أفراد عائلته و الساكنين معه في نفس الدار ()

ة لأحكام التخلية الصادرة بموجب القانون المدني فقد أعطى قانون التنفيذ صلاحية للمنفذ العدل أمهال المحكوم عليه بالتخلية مدة مناسبة سلطته التقديرية و هذه المدة تختلف من حالة الى أخرى و حسب طبيعة المأجور المطلوب تخليته و روف المستأجر و لا يوجد نص قانوني يحدد مدة الأمهال كما هو الحال بالنسبة لقانون إيجار لكي تكون المهلة الممنوحة للمحكوم بالتخلية مناسبة و لكي يكون قرار المنفذ العدل عادلاً فقد يتطلب الأمر في بعض الأحيان القيام بـ تخليته و ربما يستعين بخبرة خبير مختص لهذا الغرض ()

تنفيذ الأحكام الصادرة بموجب قانون إيجار العقار

ليس هناك فرق بين إجراءات التنفيذية المتخذة عند تنفيذ حكم للتخلية صادر بموجب أحكام إيجار العقار ، وبين ما صدر بموجب أحكام القانون المدني ، فكلاهما حكم قضائي صادر من محكمة مختصة و قابلة للتنفيذ ، فتكون الإجراءات هي نفس الإجراءات في التخلية الاختيارية و الجبرية و لكن الفارق بينهما ترد عند مطابة المستأجر المحكوم بالتخلية بمهلة قانونية لتخلية المأجور ، حيث { من قانون إيجار العقار } فإنه يستوجب على دوائر التنفيذ أمهال المحكوم عليه بالتخلية تزيد على تسعين يوماً لتخلية المأجور من تاريخ تنفيذ الحكم لديها و هذه المهلة تمنح بناءً على طلب من المستأجر ، و إذا طلب مدة أكثر من تسعين يوماً فلا يستجيب له ، اذا لم يطالب المستأجر أمهاله المدة القانونية فلا يجوز للمنفذ العدل منحها أياه من تلقاء نفسه () ما الأمر اذا طلب المستأجر مدة إضافية الى المدة القانونية اذا لم يقم بتخلية المهلة قانوناً لا يحق للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية القانونية الممنوحة له ، و لكن في حالة تقديمه مثل هذا الطلب فإن الأمر أن الحالة الأنسانية للمستأجر تستدعي أعطائه مهلة أخرى أنسانية يمكنه أعطائه أياه و لكن يجب أن يكون بمقدار الحاجة و لا يجوز التوسع فيها أستناداً الى { من قانون التنفيذ }

() المحامي جمعة سعدون الربيعي - المرشد الى دعاوي تخلية المأجور و تطبيقاتها القضائية - ص
() المحامي جمعة سعدون الربيعي - أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي دراسة عملية - ص
() عصمت عبدالمجيد بكر - أحكام تخلية المأجور - ص



تمييزاً في حكم التخلية أو في قرار

/ التمييزي في حكم التخلية :

{ فأن الطعن بطريق التمييز يؤخر تنفيذ الحكم المميز اذا كان متعلقاً بحيازة عقار أو حق عيني ع } لغيت
التنفيذ إجراءات التنفيذية تستأنف

من النقطة التي توقفت فيها عادة ، و لكن اذا كان الحكم المطعون فيه إيجار م تنته مدة { المهلة القانونية - تسعين يوماً } فلا يتخذ أي إجراء حتى أنتهاء المدة المذكورة لأنها مهلة فرضت لمصلحة المحكوم عليه بالتخلية {

/ تمييزي في قرار :

أعطى قانون التنفيذ الحق لأي طرف من أطراف المعاملة التنفيذية الطعن في قرارات المنفذ عن طريق التظلم و التمييز ذلك لأن القرارات التي يتخذها المنفذ العدل قد تكون خطأ في تفسير القانون أو تطبيقه لذلك لا بد من فسخ المجال للطعن فيها لألغائها أو تعديلها بغية إصلاح الخطأ و رد الحق الى نصابه ، و فيما يتعلق بالطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل - الذي يهمننا في هذا الموضوع - { من قانون التنفيذ } للخصم أن يطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل و يكون التمييز لدى محكمة أستئناف المنطقة التابعة لها خلال مدة سبعة أيام من اليوم التالي لتفهم القرار للخصم او من اليوم التالي لتبليغ القرار (تنفيذ) وذلك بعريضة تقدم بواسطة المنفذ بعد اسيفاء الرسم القانوني

و يعتبر الطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل نزولاً عن حق التظلم ، إذ لا يشترط التظلم من القرار ثم التمييز ، و فيما يتعلق بأثر التمييز في قرار المنفذ العدل على إجراءات التنفيذ فقد أجابت المادة { من قانون التنفيذ } بأن الطعن تمييزاً لا يؤدي الى إيقاف إجراءات تنفيذ حكم التخلية أو اي حكم آخر ، ألا إذا / بصفتها التمييزية / أشعار دائرة التنفيذ بذلك ، و العلة في عدم إيقاف التنفيذ ترجع الى طبيعة القرار التنفيذي لا تمس أصل الحق بل أنها تتعلق بمسائل إجرائية لتنفيذ هذا الحق ، فأذا صدق قرار المنفذ العدل تمييزاً فليس له الرجوع عنه ، و أنما عليه تنفيذ و مواصلة إجراءات التخلية الأصولية ()



()

نظراً للمشاكل التي حصلت من قبل و لعجز التشريعات العقارية الخاصة الصا
و إقليم كردستان في معالجة حالات أزمة السكن وتفاقم المشكلة رغم وجود هذه التشريعات ، حيث
هذه التشريعات و تعديلاتها
السكان و الوافدين الى إقليم كردستان من البلدان الأخرى ، و قد طرأت في السنوات السابقة تطوراً
اقتصادياً في الإقليم بعد الأطاحة بالنظام السابق و نفتاح العراق و إقليم كردستا
أزدهار قليم و قد ساهم كثيراً وبحمد الله أستباب
الحالة السياسية ، حيث توافد كثير من الشركات الأجنبية الى الإقليم و بدأن بأستثمار أموالهن
مشاريع البنية التحتية و العقارات ، و أن الحكومة أيضاً قد عملت في هذا ال و لكن مع الأسف فأنها
تتهيا لأستقبال الوضع خطة حكيمة لأستثمار هذا الأنتعاش الأقتصادي و لم تستطع القوانين القديمة
مواكبة هذا التطور و معالجة الحالات الجديدة التي لم تكن موجودة من قبل ، و لم تتمكن برلمان
كوردستان من تشريع و سن القوانين التي تصلح لهذا الزمن و يواكب التطور الأقتصادي و التكنولوجي
التي أجتاحت الإقليم ، و
المستأجرين رغم محاولات الحكومة الحثيثة في هذا المجال ، و لكن لم تصب أهدافها و
عشوائية و عدم أنتظامها
برمتها

الوطنية و الأجنبية لهذه الثغرات لصالحهم وتقديم
مشروعات فاشلة و رديئة الى المواطنين و عدم محاسبتهم ، أد بالنتيجة الى خلق أزمات اقتصادية
حادة في الإقليم و قد ظهرت المشكلة من جديد توقفت الحكومة عن نشاطها في كل الأصعدة الى أن
دفع رواتب موظفيها

الأخرى بشكل عام ، و بقي قوانين إيجار العقار دون معالجة مما لم يشجع القطاع الخاص من
رات لأيواء المستأجرين كل ذلك لبقاء تدخل المشرع في عقود الإيجار و تمديد عقود الإيجار
تمديداً قانونياً دون رضاء المؤجرين التخليّة على حالها و أغلال أيدي المؤجرين من
في تخلية عقاراتهم المؤجرة وفق العقد أو
ر أخيراً

{ لمعالجة هذه المشكلة من جديد ، يبدو واضحاً

يدخل حيز التنفيذ بسبب أيقاف أحكامه و تجديد الأيقاف سنة بعد سنة
لخلافات التي يحوم حوله داخل البرلمان و خارجه و عدم الأستقرار على كرة واضحة لصياغة
نصوصه من جديد و أي أرى أن الخلاف بصدده ي
نية كي تأتي نصوصها لصالح طبقة من الناس ، و هذا أمر غير مقبول لأن التشريع
يوضع للجميع و يجب مراعاة المصالح العليا للمجتمع مواد القانونية للحالات التي
يفترض معالجتها بموجبه صدور هذا القانون ،والجديد الذي جاء به
والآراء التي أثّرت حوله و علة أيقاف تنفيذه

□

دواعي صدور هذا القانون

كما يتبين من الأطلاع على الأسباب الموجبة لصدور هذا القانون ، بأن هذا القانون يكون { منسجماً مع السياسة الاجتماعية و الاقتصادية في الأقليم و لتحقيق أهداف التشريعات الاجتماعية اقتصادية و بغية تحقيق التوازن بين طرفي عقد الأيجار و تعزيز الروابط الاجتماعية تشجيع الحركة العمرانية و تشجيع القطاع الخاص للمساهمة في تخفيف أزمة السكن } ، من خلال هذه الديباجة يمكننا فهم الأسباب الحقيقية وراء تشريع هذا القانون ، حيث و بما أن قانون إيجار { صدرت بقرار من مجلس قيادة السياسي انذاك للمجتمع و الملكية الخاصة

تتفاقم يوماً بعد يوم بسبب ارتفاع اسعار العقارات و ارتفاع أجرة المساكن و المحلات معها ، لذا و لها هذه الظروف فقد تم تشريع هذا القانون و ألغي بموجبها القوانين و للسيطرة على الإيجار و تم أخضاعها جميع الى هذا القانون إلا ما أستثنى منه ا يتبين من المذكرة الأيضاحية ا

القواعد التي بنيت عليها القوانين السابقة تحقيقاً لأهداف الثورة في القضاء على الأستغلال و حل المشاكل الاجتماعية طبقاً لقواعد العدالة فوضع هذا القانون ... كما و بني على الموازنة بينهما { أيضاً الإجتماعية بين طرفي عقد الإيجار

بمرور الزمن ثبتت عجز هذا القانون من حل المشاكل الاجتماعية و إعادة التوازن بين الإيجار ، لأنه كما من نصوصه و التطبيقات العملية أنه المؤجر و دافع عنه بقوة و وضع نصوصاً و جعلها من النظام العام بحيث لا يجوز الأتفاق على خلافه فرض عقوبات جزائية على من يخالف أحكامه ، و قد تفاقت المشكلة يوماً بعد يوم و لم تحل أزمة السكن وفق ما يُتصور لها تطبيق الى توقف حركة العمران ، حيث بموجب هذا القانون رُ المسؤلية عن كاهل الحكومة في تأمين السكن للمواطنين - التي هي من صميم القاها على عاتق أصحاب الأملاك الخاصة و جعل من الملكية وظيفة اجتماعية و أوجب توظيفها في سبيل هذه الخدمة ، و أضراراً كبيرة

السكنية درءاً للمخاطر التي تحدق بهم من جراء أيجارهم لها تلك النواقص الموجودة في هذا القانون و القرارات الأخرى التي صدرت في أقليم إيجار { و لكن هل أن القانون الجديد و بالنصوص التي يحتويها يمكنها معالجة أزمة السكن ؟ حيث كما غاية هذا القانون أيضاً هو { الإجتماعية يبق التوازن بين طرفي عقد الإيجار { أيقاف تنفيذ القانون منذ { } لغاية { / / } { يوحى تهيئة الأرضية المناسبة لأ و لم يحتوي على عناصر البقاء و يفترض الغائه ريع جديد ينسجم لمتطلبات الأنية و غيرات المستقبلية.



ما الجديد الذي جاء به هذا القانون

/ { فقد تم إيقاف () }
إيجار { المعدل في إقليم كوردستان ، و أن نص هذه }
إيجار { الإيجار بعد أنتهاء مدته المتفق عليه بين الطرفين }
وهذا يعني العودة الى أحكام القانون المدني {

{ العقد شريعة المتعاقدين } العمل بهذا القانون و تطبيق نصوص المواد
{ - } أنتهاء عقد الإيجار

/ بموجب المادة الثانية الإيجار

لأغراض السكن لمدة اربع سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون { // }
بعدها الى أحكام القانون المدني ولكن كما رأينا أن القانون لم ينفذ بخصوص هذا النوع من العقارات و
تم إيقاف العمل به - كما أشرنا اليه سابقاً - و هذا من أبرز النقاط المهمة في القانون التي لم يحتسب لها
عند صياغة المادة يتم دراسته بشكل مستفيض ، نظراً لعدم احتوائه المشاكل الإجتماعية الإقتصادية
نه عند تطبيق أحكامه

/ الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون لغير /
أغراض السكن لأحكام القانون المدني ، و هذا أمر طبيعي بالنسبة الى الجديد الذي جاء به هذا القانون
حيث أن العقود المبرمة لغير أغراض السكن و المقصود به { المحلات التجارية و الصناعية و
المهنية } نظراً للغرض الذي يؤجر من أجله يمكن اخضاعها مباش

ي مستأجري هذه العقارات بلا حماية قانونية و لمؤجر تخلية المحل منه بعد أنتهاء مدة
الإيجار رئيسياً في تحديده تجديد عند أنتهاء
مدته الأصلية الحالة هذه يفترض وجود حماية قانونية له يتمكن ممارسة أعمالهم بهدوء
و لفترة زمنية أطول يسمح له الأستمرار في عمله و الأحتفاظ بزبائنه و سمعة محله

/ بموجب الفقرة الثانية من المادة الثالثة - الإيجار للعقارات المؤجرة لغير أغراض
السكن المبرم قبل نفاذ هذا القانون لمدة سنتين اعتباراً من تاريخ أنتهاء مدة العقد ، و تخضع بعدها
الإيجار المبرمة قبل نفاذ هذا القانون و الخاصة بالعقارات المؤجرة

{ } لغير أغراض السكن تستمر في أخضاعها لأحكام قانون إيجار
أنتهاء مدته الواردة في العقد أو المتفق عليه لمدة سنتين و بعدها تخضع لأحكام القانون المدني ، و لكن لم
يتطرق النص الى العقود التي أمدت مدته بحكم القانون ، حيث أن مدته الأصلية أنتهت منذ زمن بعيد
فكيف تحسب المدة ؟ هذه من جهة و من جهة أخرى فأن

آخر و ذلك حسب مدته الأصلية ، و هذا مالا يصح قانوناً للبدأ بتنفيذ التشريعات الجديدة ، فكان لا بد من
تحديد ميعاد لجميع العقود خضع لأحكامه ، و أن مدة سنتين الواردة في هذه

شياً حيث بآنتهائها تبدأ محنة المستأجر وجر إقامة دعوى التخلية ضده و فق أحكام القانون
العالقة بين الطرفين مثل السرقلية و الأيجار من الباطن التنازل عنه



أيقاف العمل بالمادة الرابعة من قانون إيجار

نرى أنها خاصة بتحديد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة

بأحكامه و قد حددت نسب مؤية سنوية من القيمة الكلية للعقارات حسب نوعها و طبيعة أستغلالها ، و قد جاء التعديل بنسب أخرى بأعتبارها الأنسب للظ الإقتصادية ية و المستقبلية ، و نرى أن هذه النسب لا بأس بها ولا أشكالية لنا مع تحديدها بهذا الشكل ، و لكن و نظراً لأرتفاع قيمة العقارات بشكل بقة و في زمن صدور هذا القانون ، فأن التقديرات التي تجريها لجان التقدير

التابعة لدائرة ضريبة العقار قد تكون غير واقعية في بعض الأحيان ، لذا كان

التقدير بالكشف تحت إشراف محكمة البداية التي تقع العقار ضمن أختصاصها المكاني

لطرفيه الأعتراض على التقدير أمام نفس المحكمة ، و تكون قرار المحكمة بعد الأعتراض باتاً في هذا

هذا و قد نصت المادة الخامسة على { // / }

ذلك لعدم الحاجة الى بقائه لتدارك الحالات التي عالجهها القر

التشريع الجديد ، كما وقد { الصادر من رئاسة أقلي /

أدارة السليمانية في حينها والتي عالجت الحالات التي جاءت بها القانون رقم {

{ // / }

الآراء التي أثرت حول القانون المذكور و علة أيقاف تنفيذه

أن القانون المذكور غيَ زنة بين طرفي الإيجار {

الموازنة التي جاء بها المشرع في قانون إيجار العقار حيث قدّ

بين طرفي العقد على الرغم من انه قدّم حماية أكثر للمستأجر من المؤجر بينما أخل التعديل الأخير

بحقوق المستأجر و أنتقص الكثير من حقوقه التي قدمها له مشرع قانون إيجار

التي تشكل الغالبية في المجتمع و جعله عرضة لخطر التخلية ، كما و أنه جعل عقد الأيجار بين المؤجر

و المستأجر عقد أذعان كون المؤجر هو الطرف القوي في العقد الذي ملك حرية تحديد مدة العقد و بدله

وحسب هواه حيث يشترط في كل تعديل أو إصدار لقانون أن تكون الغاية منها تحقيق العدالة

الإجتماعية و تنظيم العلاقات بين الأفراد من جهة و السلطة من جهة أخرى و بالنهاية تصب في صالح

المجتمع العام دون تفضيل فئة على أخرى أو طبقة على طبقة غيرها و لكن كل ذلك يجب أن يكون من

قبل مختصين و ملمين على درجة عالية

الأكاديميين ولا شارة بالقضاة الذين مارسوا تطبيق القوانين و على دراية تامة بالمشاكل

العملية التي تنتج عن تطبيق قانون ما ، و الآثار السلبية و الأضرار التي قد تلحق بالمستأجرين في عقود

إيجار العقارات السكنية الذين هم النسبة الغالبة و الكبيرة في المجتمع و باقي المجتمعات الأخرى و التي

لم يتحقق المشرع الفاضل منها بجدية و دراستها من كافة الجوانب و سوف تحدث كارثة إجتماعية و

قتصادية بالنسبة لهذه الطبقة المسحوقة () و قد يرجع أيقاف تنفيذه و عدم العمل به الى هذه



أتيت بعصارة الفكر في هذا المبحث الأخير من كتابة البحث ، كي أبين بعض التي توصلت إليها والتي أنشغلت به و أعطيته الكثير من وقتي رغم أنشغالي المستمر بعملتي اليومي و متابعة عملي القضائي ، لربما يستفيد منه باحث أو طالب علم الذي يرغب في الوصول الى طبيعة الأيجار عبر الأ

الإجتماعية الإقتصادية القوانين السابقة من حلها و معالجتها بطريقة تحفظ التوازن بين طرفي العقد و التي هي مبتغاة كل تشريع خصوصاً قوانين إيجار في أجراءاتها عند تطبيق نصوصها بحيث يجعلها سهلة مرنة في التطبيق و تحفظ للمستأجر كرامته الإنسانية للحصول على مسكن لائق به و بأفراد عائلته ، او حصوله على محل لمزاولة مهنته و حرفته من جهة و تُ { بأن أمواله محفوظة وله الحرية التامة في التصرف فيها المصلحة العامة و تحميه من عبث المستأجر و الأستيلاء عليه محتمياً بالنصوص القانونية التي وضعت الحة المشاكل العملية التي تواجه طرفي العقد ثم في المطلب الثاني بعض التطبيقات القضائية وفق القرارات التمييزية ، ومن ثم ننهي الموضوع و البحث في المطلب الثالث بتقديم مشروع متكامل لقانون إيجار في الأتيان بقانون جديد تكون أحسن صياغة من سابقاته

المشاكل العملية التي تواجه المؤجر و المستأجر الناتجة عن عقد إيجار

رفعت قوانين إيجار الموازنة بين حقوق المؤجر

في مقدار بدل الأيجار مثلاً ؟ لقد أضحت الأيجارات التي حددتها تلك القوانين و منعت زيادتها مبالغ تافهة بعد فترة من تشريع تلك القوانين بسبب تغيير قيمة العملة و ارتفاع قيام العقارات و غيرها من ضروريات الحياة اليومية حتى أن المؤجرين عزفوا لعشرات السنين من قبضها و تركوا للمستأجر العقار و البديل كلاهما ، و هذا ما أقر به المشرع في بعض تلك القوانين اذ تقول المذكرة الأيضاحية لقانون إيجار { في الفقرة الثالثة منها : }

في أنصاف أصحاب العقارات التي أستأجرتها منهم قبل تأريخ / / حين كانت الأ

عنها بعد هذا التأريخ بسبب ارتفاع قيمة العقارات فقد قضى القانون في البند () ()

بزيادة أجرة العقارات الى النسب الوارد ذكره ()

القانون قد ميز بين الدولة بصفقتها مستأجر و بين الأفراد المستأجرين فحملها وحدها زيادة الأ

{ إيجار

لكنه نص على زيادتها للعقارات المستأجرة من الدولة دون المستأجرة من القطاع الخاص ، و لا نظن أن

الخاص بل هو أهدار لحقوق المؤجر

ين ذلك من اهدف الذي أذعت المذكرة الأيضاحية للقانون النافذ تحقيقها بأحام

القانون بقولها { ومنع أستغلال المستأجر ألمأجور أستغلالاً يثري به على حساب المؤجر } ()



و يتبين لنا ايضاً من التطبيق العملي لقانون إيجار { }
الإيجار التي تمت تحت طائلة مواد هذا القانون لم تخلو من المشاكل التي عكرت صفو العلاقة
بين الـ حيث و بما أن عقد الإيجار هو عقد زمني وقتي ، و يعتبر الزمن أهم عنصر
في تكوينه إذ يتم قياس مدة الإيجار بموجبه الأنتفاع و يستحق الأجرة عن
و هذا من أهم مميزات الإيجار ، الحالة هذه يفترض أن تكون العلاقة بين الطرفين خلال
تلك الفترة علاقة طبيعية يسودها الهدوء ، و لكن لم الإيجار
صوص القانونية التي أنتقصت من حقوق المؤجر لصالح المستأجر ، اذ أصبحا في نزاع مستمر
بسبب تعنت المستأجرين و تشبثهم بالمواد القانونية في القانون صالحهم آثار
الإيجار و عدم تمكن المؤجر من زيادة الأجرة و عدم أستطاعته من تخلية عقاره
روف الأ وفقاً للأسباب النصوص عليها في المادة { } كلها جعلت من
العقد الذي أبرمه هو مع المستأجر مجرد حبر على ورق و مهذور القيمة القانونية ، و بالتالي
العلاقة بينهما و في بعض الأحيان
شخصية تجاه المستأجر محاكم التحقيق من الشكاوي التي يقيمها كل طرف على
بسبب هذه المشاكل { }
التي أقيمت لدى محكمة بداءة السليمانية لتخلية الم في إحدى هذه الدعاوي و أثناء إجراء
الكشف على موقع العقار بحضور هيئة المحكمة فقد تشاجر المؤجر مع المستأجر المقيمين معه
و كان المؤجر حاملاً لمسدس مخفي و أطلق منه النار على المستأجر و أردها قتيلاً في الحال ، و
كاد أن تودي بحياة القاضي و من معه في هذه
و هذا غيظ من فيض من المشاكل التي حصلت بسبب تطبيق أحكام قانون إيجار
بقية الم في العراق أو في إقليم كردستان أذاً فإن هذا القانون لم يستطع إعادة التوازن بين
تلك التوازن أختلالاً خطيراً أودى بحياة كثيرين الطرفين
أصدار قوانين إيجار مة تعيد التو
الفعلي بين طرفي هذا العقد وفق نصوص واقعية مرنة سهلة التعامل و سهلة التنفيذ بحيث تحفظ لكل
منهما كرامتهما و حقهما في الحياة و تكون علاقتهما خلال فترة نفاذ العقد علاقة تكاملية أنسانية مبنية
على الأحرار المتبادل و حاجة كل منهما للأخر حسب طبيعة الحياة و عدم تفضيل أحدهما على الأ
فيها المشرع أن عدم تدخله يؤدي الى ضياع حقوق أحد الطرفين أو حدوث
غير كن رأينا بأن ترك الـ
ايضاً لا تنسجم مع قواعد العدالة الاجتماعية لدولة من تأمين السكن
لمواطنيه و ألفت بهذه المسؤولية على أصحاب العقارات من القطاع الخاص بموجب قانون إيجار
ذ ، لذلك يستوجب إلغاء هذا القانون كلياً و القوانين الخاصة الصادرة بعدها لأتيان بقانون جديد
يتلائم مع الظروف الحالية الاجتماعية الاقتصادية الثقافية المستقبلية
تدرك جميع النواقص التي كانت تعاني منها القوانين السابقة ، و بين الطرفين في صياغة
نصوه



بعض المعالجات القانونية وفق القرارات التمييزية

نستعرض في هذا المطلب بعض القرارات التمييزية الخاصة بعقود الإيجار
محاكم الأقليم و العراق الفدرالي ، و التي تظهر من خلالها وجهة نظر هذه المحاكم
البدائية التي صدرت بخصوص قضايا الإيجار ، و منها يتبين لنا كيفية التعامل مع
أصبحت محل نزاع بين أطراف العلاقة الإيجارية وأصبحت تعبر عن وجهة نظر محاكم الأستئناف
بصفتها التمييزية ، أذ { }
المنطقة بصفتها التمييزية هي المختصة بنظر الطعون التمييزية في الأحكام الصادرة من محاكم البداءة
- في قضايا الإيجار - و التي تنظرها بدرجة أخيرة قابلة للتمييز { / }

:

. : /حقوقية/ تأريخه / / السليمانية

{ ان المميز عليه معترف في عريضة الدعوى التي كان قدمها لدائرة الأجراء بتأريخ / / انه
سلم هذه الدار و دار ثانية لزوجته لسكناها و التصرف بها و انها كانت زوجته الى ما قبل اربعة اشهر
من تأريخ أقامة الدعوى حيث طلقها فعليه لا حق له ان يطلب منها اجر مثل عن الدار التي كانت تسكنها
بصفتها زوجته و يسكنها معها بناته لذلك قرر نقض الحكم المميز { ()

. : تأريخه / /

{ إذا تضمن عقد الأيجار المشمول بأحكام قانون أيجار العقار رقم
تتضمن غرامات على المؤجر فتعتبر الفقرة باطلة الحكم حيث لا يجوز بمقتضى المادة ()
المذكور أن يحصل المتعاقدين على ما أو منفعة خارج نطاق العقد و يكون النص بذلك مخا
{ ()

. : /حقوقية/ - تأريخه / / الأحكام العدلية الرابع

{ نذار الذي سيره المدعي () الى المدعى عليها ()
مستوفياً لشروطه القانونية المنصوص عليها في الفقرة () () من قانون أيجار العقار إذا
لم يحدد الأقساط المستحقة و الأشهر المطالب بها و مبالغها ، لتكون المدعى عليها على علم بذلك {

. : /حقوقية/ تأريخه / / الأحكام العدلية الرابع

{ إذا حكم على المؤجر بتخلية الدار المستأجرة من قبله و أكتسب الحكم درجة البتات و نفذ بدائرة التنفيذ
فمن حقه طلب تخلية داره المؤجرة للغير إذا كان لا يملك هو أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين غيرها
و ذلك للضرورة المستجدة بعد عقد الأيجار ()

() المحامي سلمان بيات -

() - علاء صبري التميمي لمجموعة المدنية في قضاء و محكمة التمييز الأتحادية

() المحامي هادي عزيز المباديء القانونية في قضاء محكمة أستئناف بغداد بصفتها التمييزية - الجزء الأول - أيجار



. / / : / / تاريخه / /

{ لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية تقرر قبوله عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح و مخالف للقانون ، وذلك ليس للمحكمة أن تحكم بالتخلية استناداً الى تقدير الخبير الذي أيد كون الطارمة الأمامية للدكان آيلة للسقوط و تشكل خطراً على ستعانة برأي الجهة المختصة (بلدية عقرة) حول وضعية الدكان ، عليه قرر نقض الحكم المميز و اعادة الدعوى الى محكمتها للسير فيها حسب المنوال اعلاه ، على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة ، و صدر القرار بالاتفاق في / / {

. / / : / / تاريخه / /

{ لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن الـ القانونية ، تقرر قبوله شكلاً و لـ النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح و مخالف للقانون و سابق لأوانه حيث كان على لمحكمة تكليف المدعى عليهم بأثبات دفعهم بأنهم أستأجروا الدار موضوع الدعوى مجتمعين بصفة مستأجرين من المؤجرة المميّزة عليها كما كان على المحكمة تكليف المدعية (يز عليها) أحدث صورة قيد كذلك رفع الأختلاف الموجود بين عريضة الدعوى و سند ما تقدم تقرر نقض الحكم المميز و إعادة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفق المنوال اعلاه ، على أن يبقى رسم التمييز تابعة للنتيجة

/ / { ()

. محكمة استئناف منطقة كركوك في السليمانية بصفتها التمييزية

: / / تاريخه / /

{ الأبن يعتبر مستأجراً بحكم القانون و ليس والده متنازلاً له إذا كان ساكني الدار قبل أن يتزوج الأبن و أن لم يتفق (المدعى عليه الثاني) مع المدعيين ، حيث المادة الثالثة عشرة / من قانون الأيجار أستنتجت الفروع من عدم جواز أسكان المستأجر غير من ذكر في العقد و للفروع أن يحل محل المستأجر الأصلي إذا ترك الأخير المأجور نهائياً ()

. محكمة استئناف منطقة كركوك في السليمانية بصفتها التمييزية

: / / تاريخه / /

{ يجب دفع بدلي الأيجار للشهرين اللذين حمى القانون المستأجر بموجبهما من طلب التخلية خلال المدة القانونية كي يعتمد الشهر الثالث الذي تخلف المستأجر فيه دفع البدل خلال خمسة عشر يوم الذي كان أساساً للتخلية ، و كان بإمكان المدعي أن يطلب التخلية عند تخلف المستأجر في دفع بدل أيجار شهر (تشرين الأول /) و لم يعم (/) أيجار العقار ()

() المحامي مروان حاجي الزبياري - المباديء القانونية لقرارات محكمة تمييز إقليم كردستان و محكمة أستئناف منطقة أربيل و محكمة أستئناف منطقة دهوك و محكمة جنابات دهوك بصفتها التمييزية - ص - () القاضيان - سترور علي جعفر و جمال صدر الدين علي - المختار من المباديء القانونية للقرارات التمييزية في محاكم إقليم كردستان - أعداد ص



. : /الهيئة العامة / تأريخه / /

{ بما أن نية المتعاقدين و حسب شروط العقد لم تكن منصرفه الى إقامة بناء أو منشآت أخرى أصلاً بل كانت منصرفه الى جعل المساحة المعينة في القطعة موضوعة الدعوى مخصصة لوقوف و انطلاق السيارات لقاء بدل أيجار معين و لمدة محددة أي تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة مع تصبح العلاقة القائمة بين الطرفين المتخاصمين محكومة بأحكام عقد الأيجار لتوافر أركانه () { ()

. : / / / تأريخه / /

{ إذا صدر حكم بتخلية المأجور وفق أحكام الفقرة () () من قانون أيجار العقار غير أن المؤجر لم يسكن الدار و إنما قام بهدمها و تشييد عدد من الدكاكين محلها ، فأن المستأجر يستحق التعويض لأستحالة إمكانية الأشغال بعد الهدم () { ()

. : /أستنافية / - تأريخه / /

{ يجري أثبات دعوى الأيجار () () عجز المدعي عن الأثبات يمنح حق تحليف خصمه اليمين () ، و لا يصح تغليب العرف على الحكم القانوني الصريح بهذ () { ()

. : /حقوقية / تأريخه / / أستئناف منطقة التأميم

{ لا يجوز للخطيب المؤجر لداره طلب تخليته بسبب الخطبة لأنها ليست عقد للزواج و إنما هي وعد به (/ شخصية) فإذا أقيمت الدعوى أستناداً للخطبة فينبغي ردها و لا يجوز اعتبار الدعوى مستأخرة الى حين اجراء عقد الزواج لعدم تحققه وقت إقامة الدعوى أذ أن من استعمل الشيء قبل أوانه عقب بحرمانه () { ()

. : /صلحية / تأريخه / / قضاء محكمة التمييز المجلد الأول ص

{ أن الأيجار الواقع بين المالك و المستأجر لا يكون نافذاً في حق المالك الجديد ما لم يكن له تاريخ ثابت سابق على أنتقال الملكية و لذا يحق للمالك الجديد مطالبة الشاغل المستأجر من المالك السابق بأجر مثل () { ()

نص كامل لمشروع قانون أيجار عقار جديد

قمت بأعداد مشروع كامل لقانون أيجار العقار بصورة مستقلة

فعلناه هو لأجل تقديم خدمة قانونية الى المختصين في التشريع للأستفادة من الأفكار الجديدة التي اتينا به بغية الوصول الى النصوص القانونية العملية السهلة ظيم العلاقة العقدية بين المؤجرو

() القاضي كيلاني سيد أحمد - كامل المبادئ القانونية لقضاء محكمة تمييز إقليم كردستان - العراق للسنوات

() أبراهيم المشاهدي - نائب رئيس محكمة التمييز سابقاً - معين القضاة

() حامي جمعة سعدون الربيعي - أحكام ايجار العقار في

() المحامي كاظم الشيخ جاسم - قواعد أيجار العقار - ص

() أبراهيم المشاهدي - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز في القسم المدني



{ }

نحمد الله تعالى الذي وفقنا بفضلته و امدنا بعونه و أنعم علينا ب
الذي بذلت فيه جهداً جهيداً و جمعت له ما أمكن من طاقات و من علوم في بطون الكتب حتى نأتي بما
هو أنفع لي و لغيري و تكون مرجعاً يضاف الى المراجع الأخرى التي يعتمد في موضوع
الإيجا :

تطرقنا الى أحكام عقد الأيجار من كافة الجوانب و قمنا بتحليل أركانه
() () إيجار () المعدل و النافذ في الأقليم
مروراً ببعض القوانين الأخرى و القرارات التي كانت تعالج أحكام الإيجار في العراق و الأقليم و كان
آخرها قانون رقم () الموقوف تنفيذ أحكامها منذ صدوره و لغاية (/ /)
قد تبين لنا أن عقود الإيجار العقود الشائعة و كثرة التداول في بلادنا و أكثرية البلدان الأخرى
السبب يرجع الى الحاجة الإجتماعية الإقتصادية و طبيعة الحياة المدنية التي تستوجب وجود سقف
يعيش تحتها كل أنسان يستر عوراته و يقيه حر الصيف سواء كان هو فرد أعزل أو
كذلك فهو يحتاج الى مكان آخر لمزاولة مهنته أو حرفته أو تجارته ، لذلك فأن

إيجار من الضرورات الملحة التي لا يمكن الاستغناء عنها
و كما رأينا أن الإيجار هو قوام الطبقة الوسطى من المجتمع والذي لا يسمح
دخله المحدود أو لممارسة أعماله

الحالة هذه فأن الضرورة تدفعه الى التوجه نحو أصحاب العقارات لغرض التأجير منهم و سد
حاجته من هذا الجانب ، و الذي يهتما كثيراً في هذا هو إيجار
لم يتمكن الحكومة من تأمين السكن لمواطنيه - والذي هو من أهم واجبات الحكومة الخدمية في جميع
البلدان - و ذلك بمواجهة المشكلة بخطة عمرانية محكمة تستجيب مع متطلبات العصر و ازدياد السكان
ستقبلي و الذي هو في نمو مستمر و المخاطر التي تحدق بالمجتمع عند تفاقم هذه الأزمة ، و
عند تباطوء الحكومة في هذا المجال أو أبداء أي أهمال فيها أو تركها لجهات أخرى للقيام بها ، سوف
تحدث كارثة لا تكون ضحيتها الا الطبقة الوسطى من المجتمع و المستأجرين الذين لا يملكون شبراً من
يحتمون بداخلها ، و سوف يُتركون عرضة لجشع أصحاب الأملاك و العقارات و
خلق بيئة مناسبة لفرض شروطهم التعسفية على المستأجرين وبالتالي تكون المستأجر هو الطرف
الضعيف في العقد و عليه أن يرضخ لجميع شروط المؤجر التعسفية طالما هو في حاجة ماسة حقيقية
للتأجير

لذا و في هذه الحالة فأن مبدأ رضائية عقد الإيجار حرية المتعاقدين في الأ
ل أخفاق الحكومة من تأمين السكن - سوف تضر بطرف
المستأجر حتماً و يجعله في مهب الريح و عليه الأذعان الى أرادة
و الطرد بعد أنتهاء مدة العقد (و التي غالباً ما تكون قصيرة لا تزيد عن سنة لأن المؤجرين لا يرغبون
في تأجير عقاراتهم أكثر من هذه المدة تحسباً للتغيرات التي تطرأ على الأقتصاد و السوق) و قد يُ
قد يصعب عليه لائق به و بأفراد عائلته و تضيق عليه

{ }

الدنيا و تشدد عليه المصائب ، و بالتالي يبقى دون حماية قانونية و تكون حياته شبيهة بحياة أهل الغجر ، و يزيد عليه الطين بلة عندما تخفق الحكومة من أيجاد سكن لهؤلاء الناس ، هذا في عقد الأيجار لمصلحة المستأجر كما فعله مشرعي دول أخرى -

بما هو ضروري في الحقبات الزمنية السابقة من خلال تشريع قوانين إيجار { الإيجار } و أنتهاء بقانون { إيجار }

{ النافذ المفعول في الأقليم و لحد يومنا هذا

و لكن هذا التدخل من المشرع في العراق و من خلال هذه القوانين الخاصة و إيجار

{ } { % } حيث قلب جميع الموازين

لصالحه و صار ع الإيجار عقداً إجبارياً بدلاً من أن يكون عقداً اختيارياً رضائياً حيث تدخل المشرع في كل بنود العقد و تغيير من شروطه جبراً على المؤجر ، مما اضحى المؤجر هو الطرف الضعيف في

{ } بين الطرفين

بهذا التدخل الذي بُ من حيث المبدأ بتحقيق العدالة الإجتماعية فكرة عدم قدسية الملكية

الفردية و جعلها ذا وظيفة جتماعية تدار في أطار حاجات المجتمع و مصالحها العليا

بهذه الطريقة التي تجاوزت حدود العدالة تمكنت الدولة من نقل عبء مسؤولية تأمين السكن

لمن لا سكن له من كاهله الى كاهل اصحاب الع ذين يملكون عقاراً سكنياً زائداً عن حاجته

نتيجة لتنفيذ تلك القوانين فقد انعكست آثارها سلباً على حركة العمران و البناء و توقفت اصحاب الأموال

يجار و أبتعدوا عن استثمار أموالهم في هذا المجال درأً للمخاطر التي قد

تنزل بهم عند تأجيرهم لها لأنهم يفقدون السيطرة الفعلية أملاكهم بعد الإيجار

الموضوعة ضده

قليم كوردستان فقد ظهر من خلال التطبيقات العملية لقانون إيجار

{ } تطبيقه ، بأن المستأجر و بفضل هذه الحماية التي أمد بها المشد

كثيراً الى المؤجرين و حقوقهم ، و ذلك بأستغلالهم المفرط لهذه الحماية ، صبخوا هم المالكين

الحقيقيين للعقارات المؤجرة اليهم { الى حد دفع ببعض فقهاء القانون بوصف حق المستأجر الذي لا

يكسب من عقد الإيجار سوى حقاً شخصياً الى أعتبره حقاً عينياً نظراً لطول الفترة التي يمكنه

يكون لصاحبه طلب التخلية { رأينا

{ } لكن بقي فيها هو و ورثته و الساكنين معه

لعقد الأيجار المنصوص عليه { } حصر اسباب التخلية بالحالات

{ } موقف المؤجر و منعه من

أقامة دعوى التخلية أو حتى التفكير فيه فقد يلجأ بعض المستأجرين أحياناً الى اقامة الشكاوي الجزائية

ضد مؤجريهم مستغلين بذلك أيضاً النصوص العقابية التي عززت موقف المستأجرين الوارد ذكرها

{ } يقومون بتسجيل الشكاوي بين الفينة و الأخرى { بعضها

كيدية ، كل ذلك لزجرهم من المطالبة بالتخلية {



من هنا و بعد بيان أحكام الإيجار بموجب أحكام القانون المدني و أحكام القوانين الخاصة ، منها إيجار { } و كذلك أستعراض التعديلات التي أجريت على القانون ترددت بين العودة الى أحكام القانون المدني و الأبقاء على قانون الإيجار و لم تحل ه الأشكالية و بقي محل النقاش الى يومنا هذا ذلك من خلال ايقاف تنفيذ قانون { }

تلح بشدة على تشريع قانون حديث إيجار العقار الإقتصادية الإجتماعية الحالية و تأخذ بنظر الاعتبار التطورات المستقبلية ، و تحقق و تعيد التوازن الفعلي بين الإيجار و يجعله لم طيلة بقاء صياغة العقد و شروطه الا في حدود ضيق و تستوجه مبادئ العدالة التوازن بين الطرفين الحالة هذه و سعياً منا لتقديم مبادرة بسيطة في هذا الحقل قدمنا لقانون إيجار عقار جديد ، لربما قمنا بما هو واجب علينا في هذه المرحلة

و ختاماً أرجو أن ينال هذا الجهد المتواضع رضا مجلس القضاء الموقر ، و من يهمة البحث في هذا

منا جزيل و التقدير

{ لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِن نَّسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِن قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا إِنَّكَ أَرْحَمُ الرَّاحِمِينَ } ﴿٢٨٦﴾

سورة البقرة



- القرآن الكريم
- الاحاديث النبوية الشريفة
- :

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المجلدين { - } تأليف { عبدالرزاق أحمد السنهوري } الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت /
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد { } / الأيجار و العارية { تأليف عبدالرزاق أحمد السنهوري الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت /
- الوجيز في شرح العقود المسماة / في البيع و الأيجار ، تأليف الدكتور - الطبعة الثانية ، مطبعة ألعاني -
- { البيع - الأيجار - } تأليف السادة { سعيد مبارك و طه الملاحويش و صاحب عبيد الفتلاوي } شرح قانون أيجار العقار رقم - و تعديلاته مع تطبيقات عملية وافية / - حسن عداي الدجيلي -
- قواعد أيجار العقار ، تأليف - المحامي كاظم الشيخ جاسم - قاضي سابقاً في المحاكم العراقية ، /
- دراسة معمقة و مقارنة بالفقه الغربي و الإسلامي -
- أنعقاد العقد - تأليف الدكتور - طارق كاظم عجيل - بيروت .
- احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي رقم - دراسة عملية - معززة بقرارات محكمة التمييز مع التعديلات الأخيرة لقانون أيجار العقار رقم تأليف - المحامي جمعة سعدون الربيعي -

- { } { عقد البيع } تأليف الدكتور - سليمان مرقس -
 قسم القانون بكلية الحقوق بجامعة القاهرة - مطبعة النهضة الجديدة
- دروس في تطبيقات القوانين/ - القاضي رحيم حسن العكيلي -
- أحكام تخلية المأجور / دراسة في تطبيقات قانون أيجار العقار ، تأليف
 - عصمت عبدالمجيد بكر - منشورات مركز البحوث القانونية /
- مبادئ الأثبات في المواد المدنية و التجارية - تأليف الدكتور -
 القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة الإسكندرية - طبع دار الجامعة الجديدة
- المرشد الى دعاوي تخلية المأجور و تطبيقاتها القضائية / تأليف المحامي-
 ربيعي -
- أصول القانون - تأليف الدكتور - عبدالمجيد عباس - المحاضرات التي القيت على طلبة الصف
 الأول في كلية الحقوق بجامعة بغداد ، مطبعة المعارف - الطبعة الأولى
- نظرية الألتزام برد غير المستحق - دراسة مقارنة - تأليف الدكتور - مصطفى إبراهيم الزلمي -
 سناذ في الشريعة و القانون ، الطبعة الثانية
- / تأليف - الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر -
 القضائية ، دار القادسية للطباعة
- المرشد الى أقامة الدعاوي المدنية ، دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز ، أعداد
 - جمعة سعدون الربيعي - الطبعة الثانية ، المكتبة القانونية ، بغداد
- آراء و مقترحات قانونية حول قانون رقم { } الصادر من رئاسة إقليم كردستان
 الخاص بأيقاف العمل بقانون أيجار العقار رقم { }
 - هاشم عبدالحامد حمه سعيد -
- القضاء المدني العراقي - تأليف - المحامي سلمان بيات -
- :
- { پاريزور } وهي مجلة قانونية فصلية صادرة من نقابة محامي كردستان /
 { }
- مجلة العلوم القانونية و السياسة الصادرة من كلية القانون و السياسة في جامعة بغداد - المجلد



القانونية :

- قانون إيجار العقار رقم

-

-

- قانون المرافعات المدنية رقم

- قانون التنفيذ رقم

المباديء القانونية:

- المجموعة المدنية في قضاء و محكمة التمييز الأتحادية لسنوات / / /
- علاء صبري التميمي - الطبعة الثانية - نشر و توزيع مكتبة صباح ، بغداد
- المباديء القانونية في قضاء محكمة أستئناف بغداد بصفتها التمييزية الجزء الأول - إيجار العقار - هادي عزيز علي -
- المباديء القانونية لقرارات محكمة تمييز إقليم كردستان ومحاكم أستئناف منطقتي دهوك و أربيل و محكمة جنايات دهوك بصفتها التمييزية / - مروان حاجي الزبياري -
- ء القانونية للقرارات التمييزية في محاكم إقليم كردستان - أعداد القاضيان سرور علي جعفر و جمال صدر الدين - الطبعة الأولى - سليمانية
- كامل المباديء القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان - العراق للسنوات { - [الجزء الأول مقررات الهيئات المدنية و الموسعة و العامة / يلاني سيد أحمد - الطبعة الأولى - اربيل -
- معين القضاة / - أبراهيم المشاهدي - نائب رئيس محكمة التمييز سابقاً /
- المباديء القانونية في قضاء محكمة التمييز - العراق - في القسم المدني /
- أبراهيم المشاهدي - قاضي في محكمة التمييز ، مطبعة العمال المركزية



أهداء

-

تعريف عام بعقد الإيجار

/ التعريف بعقد الأيجار و خصائصه و تمييزه عن بقية العقود

- / التعريف بعقد الأيجار

- / خصائص عقد الأيجار.....

- / تمييز عقد الأيجار عن غيره من العقود

/ أهمية عقد الأيجار من الناحيتين

..... الاجتماعية و الاقتصادية

/ البيئة الاجتماعية لظهور عقد الأيجار

/ أهمية عقد الأيجار و الدور الذي تلعبه في التعاملات

..... بين الأفراد

- / أسس تحديد الأجرة

- / التشريعات التي نظمت عقد الأيجار في العراق

يجار

..... / التراضي في عقد الأيجار

..... /

- / طرفا عقد الأيجار

- / تطابق الأيجاب و القبول

- /



- يجار /
- () /
- مدة الأيجار () /
- () /
- نطاق سريان قانون أيجار العقار /
- /
- السبب في عقد الأيجار /

آثار عقد الأيجار

- /
- تسليم المأجور /
- صيانة المأجور /
- ضمان التعرض بأنواعه المختلفة /
- ضمان العيوب الخفية /
- أخبار دائرة ضريبة العقار /
- وأيداع نسخة من العقد /
- /
- /
- المحافظة على العين ا /
- أستعمال المأجور بحسب ما أعد له و بما /
- لا يترتب عليه الضرر /
- رد العين الم /
- طبيعة حق المستأجر و كيفية /
- التصرف في هذا الحق /
- /
- طبيعة هذا الحق في قانون أيجار العقار /
- /
- التنازل عن الأيجار و الأيجار من الباطن /
- كيفية أثبات عقد الأيجار /
- حكم الأمتداد القانوني لعقد الأيجار وفق قانو /
- أيجار العقار رقم



أنتهاء الأيجار

- / أنتهاء الأيجار بأنتهاء مدته
- / أنتهاء الأيجار بموجب أحكام القانون المدني
- / أنتهاء الأيجار في قانون ايجار العقار
- / التجديد الضمني لعقد الأيجار
- / أنتهاء الأيجار بأنتهاء مدته
- / أنتقال ملكية العين المؤجرة
- / أنتهاء الأيجار بالعدر الطار
- / أنواع أخرى من الأعذار لأنتهاء الأيجار.....
- / الأنتهاء بفسخ عقد الأيجار
- / أسباب تخلية المأجور وفق قانون ايجار العقار
- /

تخلية المأجور

- /
- / إذا كان عقد الأيجار خاضعاً لأحكام القانون المدني
- / إذا كان العقد خاضعاً لأحكام قانون ايجار العقار
- /
- / كيفية الطعن بالأحكام الصادرة في المأجور
- /
- / تنفيذ أحكام التخلية
- / أثر الطعن تمييزاً في حكم التخلية أو في قرار المنفذ العدل

()

- / دواعي صدور هذا القانون
- / ما الجديد الذي جاء به هذا القانون
- / الاراء التي أثرت حول القانون المذكور
- / و علة أيقاف تنفيذه



.....	/
.....	/
-	المؤجر و المستأجر الناتجة عن عقد الأيجار
.....	/
-	بعض المعالجات القانونية
.....	وفق القرارات التمييزية
.....	/
.....	لمشروع قانون ايجار عقار جديد - يوجد مع البحث بكتيب مستقل -
- /
- /
- /
- / الفهرس

