

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة

يعتبر عقد الايجار من العقود المسماة و هو اكثر العقود شيوعا بعد عقد البيع و ذلك لما له من اهمية اقتصادية فهو اداة استثمار رؤوس اموال المالكين مع ايجاد فرص عمل لمن هو في حاجة الى العمل ، فاصحاب الثروات و العقارات قد يعجزون عن استثمارها بانفسهم فيلجئون الى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها وذلك عن طريق الايجار . حيث ان لعقد الايجار اهمية بالغة من الناحية الاجتماعية فهو يعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الحصول على سكن يؤيها دون أن تضطر الى دفع تكاليف انشاء او شراء هذا المأوى . وكذلك ان عقد الايجار من اكثر العقود شيوعا بين الاشخاص و هو الدستور المنظم للعلاقات القانونية بين المؤجرين و المستأجرين . وقد اهتم القانون المدني العراقي بعقد الايجار فخصص له المواد (١١١١- ١١١١) منه حيث عرفت المادة (١١١١) عقد الايجار بانه (تملك منفعة معلومة بعوض معلوم و لمدة معلومة و به يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) .

واقرت الشريعة الاسلامية الايجار دفعا للحرص والمشقة بين العباد فقد قال تعالى في كتابه العزيز (قالت احدهما يا ابت استاجر ان خير من استاجرت القوي الامين) . (١)

لقد صدرت قوانين عديدة بشأن احكام ايجار العقار كان اخرها القانون رقم ١١١ لسنة ١١١١ الذي بني على اساس تحديد حقوق المؤجر و المستأجر والتزاماتهما والموازنة بينهما ، فالزم كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الاخر لهذا نرى ان القانون المذكور قد حدد اسباب معينة لاعطاء المؤجر الحق للمطالبة بتخلية المأجور . ومن ضمن هذه الاسباب التي حددها القانون هي الاسباب التي وردت في المادة السابعة عشرة منه وقد تناولت الفقرات (ج ، د ، هـ) من المادة المذكورة حالات الاضرار بالمأجور من قبل المستأجر حيث تناولت الفقرة (ج) احداث المستأجر بالمأجور ضررا جسيما ، وتناولت الفقرة (د) احداث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية ، وتناولت الفقرة (هـ) استعمال المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار بما يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر اوالحاق الضرر بالمأجور و لما لهذه الاسباب الثلاثة من اهمية عملية و تطبيقية في المحاكم في دعاوي التخلية .ولما كان من واجب المستأجر هو حفظ المأجور واستعماله بحسب ما اتفق عليه أو ما اعد له واعتبر الاخلال به سببا من اسباب تخلية المأجور ، ولما كان قانون ايجار العقار قد اسبغ الحماية على المستأجر واصبح ينتفع بالمأجور في ضل الامتداد القانوني لعقد

١- سورة القصص - الاية (١١١) .

الايجار في مواجهة المؤجر ، مما يقتضي التشدد معه في التزاماته في مقابل المزايا التي تمتع بها .

وقد كان السبب الذي دعاني الى كتابة هذا الموضوع الاهمية العملية له وكثرة الدعاوي المعروضة امام القضاء بين المؤجرين والمستأجرين حيث يلاحظ زيادة في عدد الدعاوي التي تتناول موضوع التخلية لاسيما الدعاوي المتعلقة بالاضرار بالمأجور . وبغية تسليط الضوء على هذا الموضوع (الاضرار بالمأجور كسبب من اسباب التخلية) من الناحية النظرية والعملية و من خلال الاستعانة بالمصادر المتاحة والقرارات القضائية فقد اشتمل بحثي على ثلاثة فصول ، تناولت في الفصل الاول احداث ضرر بالمأجور واشتمل هذا على ثلاثة مباحث تضمن المبحث الاول احداث المستأجر ضررا جسيما بالمأجور عمدا أو اهمالا وتضمن المبحث الثاني توجيه المؤجر انذارا الى المستأجر لازالة الضرر وتضمن المبحث الثالث امتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم انذاره . وخصصت الفصل الثاني لبحث احداث تغيير جوهري في المأجور واشتمل على ثلاثة مباحث ايضا ، تضمن المبحث الاول احداث تغيير جوهري في المأجور من قبل المستأجر وتضمن المبحث الثاني احداث تغيير جوهري في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية وتضمن المبحث الثالث امتناع المستأجر عن ازالة التغيير الجوهري رغم انذاره ، اما الفصل الثالث فقد خصصته لبحث الاضرار بالمأجور لاستعماله خلافا للعقد واشتمل على ثلاثة مباحث تضمن المبحث الاول استعمال المأجور خلافا للعقد وتضمن المبحث الثاني الاساءة الى سمعة المؤجر اما المبحث الثالث فقد تضمن الحاق الضرر بالمأجور . ثم انهيت البحث بخاتمة ارجوا من الله تعالى ان اوفق في عرض الموضوع بشكل يوازي اهميته وارجوا ان اكون قد وفقت في اعداد هذا البحث ومن الله التوفيق .

الفصل الاول

احداث ضرر بالمأجور

نصت المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار المرقم () لسنة () على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لاحكام هذا القانون الا لاحد الاسباب التالية :-
ونصت الفقرة (ج) منها على ما يلي :- (اذا احداث المستأجر ضررا جسيما بالمأجور عمدا أو اهمالا ولم يزله بعد اذاره) .

ويتبين من نص الفقرة اعلاه توافر عدة شروط لقبول تخلية المأجور . فالشرط الاول هو احداث المستأجر ضررا جسيما عمدا او اهمالا بالمأجور . والشرط الثاني توجيه المؤجر اذارا للمستأجر لازالة الضرر . اما الشرط الثالث فهو عدم استجابة المستأجر لازالة الضرر رغم اذاره . ولهذا سوف نبحث هذا الفصل في ثلاثة مباحث وهي كالآتي :-

المبحث الاول : احداث المستأجر ضررا جسيما بالمأجور عمدا أو اهمالا .

المبحث الثاني : توجيه المؤجر اذارا للمستأجر لازالة الضرر .

المبحث الثالث : امتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم اذاره .

□

المبحث الاول

احداث المستأجر ضررا جسيما في المأجور عمدا أو اهمالا

يلتزم المستأجر بالمحافظة على المأجور سواء كان عقد الايجار شفهيًا أو تحريريًا وأن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد وهذا الحكم يستفاد من نص الفقرة الاولى من المادة () من القانون المدني العراقي رقم لسنة التي نصت على ما يلي :- (المأجور امانة في يد المستأجر) وكذلك من نص المادة () من القانون المذكور التي نصت على :-

- في الالتزام بعمل اذا كان المطلوب من المدين هو ان يحافظ على الشيء أو أن يقوم بأدارته أو كان مطلوبًا منه ان يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه ، فان المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود .

- ومع ذلك يكون المدين قد وفى بالالتزام اذا هو بذل في تنفيذه من العناية ما اعتاده في شؤونه الخاصة متى تبين ان المتعاقدين قصداً ذلك .

وعليه فانه يجب على المستأجر ان يعتني بالمحافظة على الشيء المؤجر ووقايته مما يصيبه ، فاذا كانت العين المؤجرة ارضا زراعية وجب عليه ان يعتني بتسميدها وازالة الحشائش والاعشاب الضارة منها وان كانت دارا وجب ان لا يتركها تتخرب لان الشخص المعتاد لا يفعل ذلك فالمعيار هو معيار موضوعي والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته لشؤون نفسه فاذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته في شؤون نفسه اذا كان متهاونا مفرطا ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته في شؤون نفسه . ()

فلو ان المأجور اصابه ضرر نتيجة عدم بذل المستأجر العناية المطلوبة وهي عناية الشخص المعتاد ، فانه يسأل عن ذلك ويلزم بتعويض المؤجر عما لحقه من اضرار ، حيث يعتبر مقصرا اذا كانت عنايته اقل من عناية الرجل المعتاد ، اما اذا بذل مثل هذه العناية فانه يكون قد وفى بالتزامه ولا يكون مسؤولا حتى ولو لم تنجح هذه العناية في منع تلف أو هلاك المأجور لأن التزام المستأجر هنا ليس التزاما بتحقيق غاية ، اي سلامة المأجور ، وانما التزاما ببذل عناية . ()

اما في قانون ايجار العقار فإن الامر مقيد بنص المادة السابعة عشرة منه في فقرتها (ج) التي الزمت المستأجر بعدم احداث الضرر بالمأجور والا فانه يكون مسؤولا عن هذه الاضرار ويكون عرضة لاقامة دعوى التخلية عليه

فالضرر المشترك ابتداءا يجب ان يقع على العقار المأجور و يجب ان يكون هذا الضرر ضررا ماديا ، والضرر المادي هو كل اخلال بحق مالي ثابت عينيا كان هذا الحق او شخصيا ، ويجب ان يكون هذا الاخلال اي الضرر محقق الوقوع ، فاذا لم يكن الضرر او الوهن حاصل في المأجور فعلا فان احتمال حصوله لا يكون مدارا للتخلية ، ويعتبر الضرر جسيما اذا ازال منفعة رئيسية من منافع العقار المأجور. ()

فاذا حدث الضرر وكان جسيما فلا يهم بعد ذلك اذا كان هذا الضرر الذي احدثه المستأجر عمدا أو اهمالا . ويجب ان يكون الضرر قد وقع بفعل المستأجر أو بفعل اي ممن يكون مسؤولا عنهم ، وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد في قرار لها (ان قيام المستأجر بهدم الجدار موضوع الدعوى قد سبب ضررا جسيما للمأجور فان اسباب التخلية متحققة في الادعاء) . ()

1- عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 1 ، الج لد الاول ، (الايجار و العارية) ، ط 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان 1990 ، ص 100-101 .

2- كمال قاسم ثروت الوندائي ، شرح احكام عقد الايجار ، ط 1 ، بغداد ، مطبعة الزهراء 1990 ، ص 100 .

3- كاظم الشيخ جاسم ، قواعد ايجار العقار ، ط 1 ، مطبعة الحافظ ، بغداد ، 1990 ، ص 100-101 .

4- القرار رقم 1000 / ايجار عقار / في 10/10/1990 اشار اليه هادي عزيز علي في مؤلفه المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد 1990 ، ص 100 .

وقد يكون سبب الضرر الملحق بالمأجور خارج عن ارادة المستأجر كأن يكون نتيجة لقوة القاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير كما لو انهدم سقف العقار بسبب هبوب العواصف أو سقوط شجرة أو بسبب قدم المأجور واستهلاكه ، فاذا ثبت ذلك من خلال التحقيقات المادية التي تجريها المحكمة ومن خلال تقرير الخبراء في الدعوى ان تلك الاضرار لا يد المستأجر في حدوثها فتكون احكام الفقرة (ج) من المادة السابعة عشرة غير متحققة في الادعاء . ويشترط كذلك ان يكون الضرر جسيما و للمحكمة سلطة تقديرية في تحديد مدى جسامته الضرر بعد اجراءها الكشف الموقعي والاستعانة بخبير أو اكثر لتحديد هل ان الضرر جسيم ام لا ، وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد (للمحكمة ان تستعين بخبرة الخبراء المختصين لبيان مدى جسامته الضرر ولها ان تناقش وتستفسر من الخبير عن اي غموض شابه تقريره وفيما اذا كانت الاضرار المحدثه في المأجور جسيمة من عدمها ومن ثم تصدر حكمها في ضوء اجابة الخبير) . (١)

اما الضرر الطفيف المحدث في المأجور فلا يكون سببا للمطالبة بتخلية المأجور ، ويكون الضرر جسيما اذا انهار سقف الدار او احدى الغرف فيها او جدرانها ، في حين ان تساقط صيغ جدران احدى الغرف لتسرب مياه الامطار اليها لا يكون ضررا جسيما . (٢)

وقد يكون الضرر الحاصل في المأجور نتيجة تعمد المستأجر او اهماله فيكون مسؤولا عن هذا الضرر نتيجة لتعمده او اهماله كأن يتعمد المستأجر ترك كهربائيات الدار دون اصلاحها مما ادى الى اشتعال النيران فيها او ترك المدفأة النفطية مشتعلة في احدى الغرف او ترك سخان المياه الغازي مفتوحا او ترك حنفية الدار مفتوحة تجري منها المياه وانشغل خارج الدار لفترة من الزمن مما ادى الى نشوب حريق فيها او تهدم جدران الدار مما احدث ضررا بالمأجور . (٣)

ولغرض تطبيق احكام الفقرة (ج) من المادة السابعة عشرة فانه يشترط ان يثبت وقوع الضرر في الوقت الذي يكون فيه المستأجر منتفعا بالمأجور اما اذا كان الضرر قد حصل قبل مباشرة المستأجر باستعمال المأجور فلا يكون المستأجر مسؤولا عن ذلك الضرر . ومن التطبيقات القضائية قرار محكمة استئناف بغداد (ان الضرر المحدث كان موجودا قبل ان يقوم المستأجر باستلام المأجور من المؤجر و ان السبب انشائي يعود سببه لردائة العمل والمواد المستعملة فيه) . (٤)

□

1- القرار رقم ١١١ / ج - ١١١ - ١١١ / في ١١ / ١١ / ١١١١ ، اشار اليه عصمت عبدالمجيد ، المصدر السابق ، ص ١١١ - ١١١ .

2- كمال قاسم ثروت الوندائي ، المصدر السابق ، ص ١١١ .

3- كمال قاسم ثروت الوندائي ، نفس المصدر ، ص ١١١ .

4- القرار رقم ١١١ / ايجار عقار ١١١١ في ١١ / ١١ / ١١١١ ، اشار اليه عصمت عبدالمجيد ، في مؤلفه شرح قانون ايجار

العقار ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد ١١١١ ، ص ١١١١ .

اما اذا لم يثبت للمحكمة وجود اي اضرار جسيمة عمدا او اهمالا ، فان المحكمة ملزمة برد الدعوى التي اقيمت استنادا للفقرة (د) من المادة السابعة عشرة في قانون ايجار العقار وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد (ان ردم السرداب بسبب وجود مياه جوفية فيه لا يعتبر ضررا جسيما موجبا لتخلية المأجور لان في ذلك نفعا له وحماية المستأجر وهذا لا يمنع المؤجر من طلب تسليمه المأجور بعد تخليته بنفس الحالة التي كان عليها) . ()

نخلص مما تقدم بأنه يجب ان يكون الضرر الموجب للتخلية ضررا جسيما ولا يكفي الضرر اليسير او الطفيف لا يجاب دعوى التخلية وكذلك اذا كان استعمال المأجور استعمالا اعتياديا وان المحكمة لها السلطة التقديرية الواسعة بأن تناقش الخبراء وتستوضح منهم بتوجيه الاسئلة و الاستفسارات المناسبة لازالة ما اكتنفه تقريرهم من غموض وصولا للحكم العادل في النزاع المطروح امامها .

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

المبحث الثاني

توجيه المؤجر انذارا للمستأجر لازالة الضرر

لا يكفي ان يحدث المستأجر ضررا جسيما في المأجور فقط كسبب لقبول دعوى التخلية المقامة من قبل المؤجر بل يجب على الاخير القيام بتوجيه الانذار الى المستأجر يدعوه فيه الى ازالة الضرر الجسيم الذي احدثه في المأجور عمدا او اهمالا ، وان شرط الانذار الزمه نص الشق الاخير في الفقرة (ج) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار حيث جاء فيه (ولم يزل بعد انذاره) فالواضح من النص المذكور ان توجيه الانذار الى المستأجر لازالة أو اصلاح الضرر هو شرط اساسي لقبول دعوى التخلية فبدون الانذار لا يمكن للمحكمة ان تصدر حكما بالتخلية وتكون المحكمة ملزمة برد الدعوى لعدم توفر شرط الانذار فيها ، اذا يستوجب الانذار في دعوى التخلية المقامة وفق الفقرة (ج) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار . ومن التطبيقات القضائية ما قضت به محكمة التمييز (على المؤجر ان ينذر المستأجر بلزوم ازالة الضرر الحاصل في الفندق المأجور قبل اقامة دعوى التخلية للسبب المذكور) . (١)

ويطلق على الانذار تسميات متعددة تؤدي نفس الغرض فيسمى الانذار تارة (اعذارا) كما يسمى تارة اخرى (تنبيها) او (اخطارا) وهذا معنى المثل الشائع (قد اعذر من انذر) و على الاغلب يتم توجيه الانذار بواسطة الكاتب العدل . (٢) ولا يشترط في الانذار ان يأتي بشكل معين فبالإضافة الى توجيهه بواسطة الكاتب العدل يمكن ان يكون الانذار بواسطة رسالة بريدية مسجلة او عادية او على شكل برقية كما يمكن ان يكون الانذار شفويا ولكن عبء الاثبات في هذه الحالة يقع على عاتق من صدر منه بموجب القواعد العامة في الاثبات . (٣)

كما انه يجب ان يتضمن الانذار الموجه من المؤجر الى المستأجر دعوته لازالة الضرر خلال فترة معقولة بحيث يستطيع المستأجر خلالها من تهيئة المواد والاتفاق مع من يتولى الاصلاح وبالنظر لعدم وجود نص صريح في القانون على تحديد مدة لازالة الضرر فقد استقر العمل في الحلاكم العراقية على ضرورة ان يتضمن الانذار مدة مناسبة وتكون للمحكمة سلطة تقديرية في تمديد هذه المدة بناء على طلب المستأجر عند ما تكون المدة غير كافية لاصلاح الضرر . (٤) لان هناك بعض الاضرار التي تحتاج عند اصلاحها الى فترة قد تطول او لانه ربما يحتاج الى مواد او اشخاص يحتاجهم في العمل وهذا ما يتطلب تدخل المحكمة وتمديد المدة ان دعت الحاجة اليها.

1- القرار رقم / / مدنية ثالثة / في / / ، اشار اليه كاظم الشيخ جاسم ، المصدر السابق ، ص / .

2- عبدالمجيد الحكيم و عبدالباقي البكري و محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، ص / الالتزام ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد / ، ص / .

3- جمعة سعدون الربيعي ، احكام تخلية ايجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط ، المكتبة القانونية ، بغداد / ، ص / .

4- عصمت عبدالمجيد ، احكام تخلية المأجور ، المصدر السابق ، ص / .

وعلى المحكمة التحقق من قيام المؤجر بتوجيه الانذار الى المستأجر وتطلع على صورته وتاريخ تبلغه به اذ لا عبء بالانذار اذا لم يصل أو لم يتبلغ به المستأجر . ويزول حق المؤجر بالتخلية اذا قام المستأجر خلال مدة الانذار باصلاح الضرر . ()

ويجب ان يتضمن الانذار الموجه الى المستأجر من قبل المؤجر تفاصيل الاضرار التي يطالب باصلاحها أو ازلتها لكي يتسنى للمستأجر معرفتها وبالتالي القيام باصلاحها . كما انه على المحكمة ان تتأكد من الانذار من حيث شكلية وتاريخه والاضرار التي بينها المؤجر والمحكمة في سبيل ذلك تستطيع طلب الانذار من دائرة كاتب العدل وتستوثق من ان الانذار صحيح ويخص نفس العقار الذي اقيمت الدعوى لطلب تخليته .

فاذا قام المؤجر بتوجيه الانذار وبين فيه الاضرار التي يجب على المستأجر ازلتها وبين موقعها وحدد في الانذار فترة معقولة ، فان على المستأجر ان يزيل تلك الاضرار والا فانه في حالة عدم ازلتها رغم الانذار وثبت للمحكمة بانها اضرار جسيمة نشأت عن فعله أو فعل اي ممن يسأل المستأجر عنهم فان المحكمة هنا ملزمة باصدار الحكم بالتخلية وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد بقولها (ثبوت احداث المستأجر (المدعي عليه) ضررا جسيما بالمأجور حسبا مدون في تقرير الخبراء ومن جراء الاستعمال غير الاعتيادي وعدم ازالته رغم انذاره لذا فان التقرير المذكور يصح اعتماده سببا للحكم) . ()

□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□

1- سعد خليل الراضي ، شرح قانون اجار العقار ، ط ، مطبعة الجامعة ، بغداد ، ص ص .
2- القرار رقم / حقوقية ، في / / هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص ص .

المبحث الثالث

امتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم اذاره

بانتهاء المدة المحددة في الانذار الموجه من المؤجر الى المستأجر والذي دعاه فيه لازالة الضرر او اصلاحه خلالها ، والمدة التي كانت المحكمة قد منحها للمستأجر لذات السبب وامتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم ذلك فان مسؤوليته تكون متحققة وفق الفقرة (ج) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار وعلى المحكمة ان تقضي بتخلية المأجور .

ومن التطبيقات القضائية قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية (ثبوت كون الاضرار الحاصلة في المأجور هي اضرار جسيمة نتيجة الاستعمال غير الاعتيادي والاهمال وحسبما يشير الى ذلك تقرير الخبراء ووقائع الدعوى وعدم ازلتها رغم الانذار المسير للمستأجر فان احكام الفقرة (ج) من المادة () متحققة في الادعاء) . () فالمشروع ورغم احداث المستأجر ضررا في المأجور فانه حاول مرة اخرى حمايته فلم يمنح المؤجر حق مطالبة المستأجر بالتخلية لمجرد وقوع الضرر ، بل الزمه بتوجيه الانذار اليه لافساح المجال امامه لاصلاح الضرر خلال مدة مناسبة تتناسب مع حجم الضرر الواقع . ()

فاذا قام المستأجر اثناء مدة الانذار باصلاح الاضرار او ازلته وثبت ذلك للمحكمة من خلال اجراء الكشف الموقعي وتقرير الخبراء فعلى المحكمة ان تقضي ببرد الدعوى .

والحكم بالتخلية بسبب الضرر الجسيم لا يسقط حق المؤجر في طلب التعويض عن الاضرار التي احدثها المستأجر في المأجور خلال مدة الاجارة وبالتالي فللمؤجر حق طلب التعويض عن الاضرار الحاصلة في المأجور خلال تملكه له ولو باعه بعد ذلك مادامت الاضرار حدثت خلال مدة تملك المأجور . ()

وبهذا الصدد فقد قضت محكمة التمييز في قرار لها (لان الدارين معدان للاستغلال وان عدم اصلاحهما يؤدي إما الى عدم الاستغلال او نقصان البديل عند تأجيرهما بدون اصلاح ومادامت الاضرار قد حدثت بفعل المدعى عليه وقضت المحكمة له بالتعويض عنها بما يساوي كلفة اصلاحها في حكم سابق اكتسب درجة البتات ومادام فوات المنفعة قد نتج بسبب ما يستغرقه الاصلاح من الزمن فان المدعى عليه ملزم بالتعويض عنه باعتباره نتيجة طبيعية لعمله وان المادة () من القانون المدني قد نصت على

1- القرار / حقوقية / في / / ، هادي عزيز علي المصدر السابق ، ص .

2- سعيد مبارك و طه الملا حويش وصاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، عقد الايجار ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد ، ص .

3- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ص .

تعويض المتضرر عما فاتته من كسب (منها فوات المنفعة) اضافة لما لحقه من ضرر متى كان ذلك نتيجة طبيعية للعمل غير المشروع) . ()

وان اقرار المؤجرة او وكيلها بتسليمه مبلغ الضرر المقدر من الخبير القضائي معناه ان المستأجر قد ازال الضرر مما لا يجوز معه الحكم بالتخلية وفق الفقرة (ج) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد (ان اقرار وكيل (المؤجرة) من ان موكلته قد استلمت مبلغ الضرر الذي قدره الخبير القضائي فيكون بذلك ان الممييزة (المستأجرة) قد ازالته الضرر ويكون الحكم القاضي بالتخلية غير صحيح ومخالف لاحكام الفقرة (ج) من المادة () من قانون ايجار العقار) . ()

واذا اقام المدعي الدعوى للمطالبة بقيمة الاضرار المحدثه في المأجور واستحصل على حكم قضائي بذلك ثم نفذ الحكم لدى مديرية التنفيذ وقامت المستأجرة بتعويض المؤجر عن الاضرار الجسيمة التي صدر الحكم بها فان ذلك معناه ان المدعى عليها (المستأجرة) لم تعد مسؤولة عن تلك الاضرار حيث قضت محكمة استئناف بغداد ان (قيام المستأجرة بتعويض المؤجر (المالك) عن الاضرار التي اعتبرت جسيمة والصادر بها قرار حكم منفذ لدى مديرية التنفيذ المختصة عليه فان المدعى عليها(المستأجرة) لم تعد مسؤولة عن تلك الاضرار لتسديد كلفتها الذي اصبح هو المسؤول عن اصلاحها لقبضه كلفتها) ()

نخلص مما تقدم انه اذا قام المؤجر بتوجيه الانذار للمستأجر واستوفى الانذار شروطه القانونية فان على المستأجر ان يقوم بازالة تلك الاضرار والا فانه يعرض نفسه للتخلية اذا ثبت للمحكمة انها اضرار جسيمة وانها حدثت بفعل المستأجر او ممن يسأل عنهم .

()

()

()

()

()

()

()

1- القرار رقم / هيئة عامة اولى / في / ، اشار اليه عصمت عبدالمجيد في مؤلفه احكام تخلية المأجور ، المصدر السابق ، ص .

2- القرار رقم / حقوقية / في / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .

3- القرار رقم / تخلية / في / ، هادي عزيز علي ، نفس المصدر، ص .

الفصل الثاني

احداث تغيير جوهري في المأجور

اجاز المشرع للمؤجر بموجب نص الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار رقم ١١ لسنة ١٩٩٩ حق طلب تخلية المأجور اذا احداث المستأجر فيه تغييرا جوهريا ، حيث نصت على ما يأتي :- (اذا احداث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية ولم يزله رغم انذاره) .

ويستفاد من هذا النص ان المستأجر يلتزم بأن لا يحدث تغييرا في المأجور الا بموافقة المؤجر التحريرية على انه اذا احداث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية وانه بقي مصرا على عدم ازالته رغم انذاره فان المستأجر يكون عرضة للحكم عليه بأخلاء المأجور .

وعلى ضوء ما تقدم سوف نقوم ببحث هذا الفصل في ثلاثة مباحث وهي كالآتي :-

- المبحث الاول : احداث تغيير جوهري في المأجور من قبل المستأجر .

- المبحث الثاني : احداث تغيير جوهري في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية .

- المبحث الثالث : امتناع المستأجر عن ازالة التغيير الجوهري رغم انذاره .

□

المبحث الاول

احداث تغيير جوهري في المأجور من قبل المستأجر

تقضي القواعد العامة بان يلتزم المستأجر بحفظ المأجور وصيانته فالمادة (١١١١) من القانون المدني تنص بان (المأجور امانة بيد المؤجر) كما عليه ان يلتزم باستعمال العين المؤجرة على النحو المبين في عقد الايجار وعدم جواز احداث اية تغييرات ضارة بالمأجور الا باذن المؤجر ويجب على المستأجر رد المأجور الى المؤجر عند انتهاء العقد بالحالة التي كان عليها عند بدء العقد دون احداث اي تغيير فيه .

فالتغيير التي يمتنع على المستأجر احداثه في المأجور هو التغيير المادي والذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر ويقوم به المستأجر دون موافقة المؤجر التحريرية ، كما لو قام بفتح نوافذ جديدة او اغلق نوافذ كانت

موجودة في الدار او قام بهدم جدار يفصل بين غرفتين او اقامة حوائط او قسمة غرف او فتح بعضها على بعض او قلع اشجار او هدم اسوار . ()

اما التغيير المقصود في قانون ايجار العقار الموجب للتخلية استنادا لاحكام المادة () (الفقرة (د) من قانون ايجار العقار فهو التغيير الجوهرى الذي ينصب على المأجور والذي يترتب عليه تغيير في منفعة رئيسية في منافع المأجور والذي يحدثه المستأجر خلال مدة الايجار وهي تدور وجودا وعدما مع الضرر فاذا انتفى الضرر ارتفع الحضر ويقع عبء انتفاء الضرر على المستأجر فلا يحق بمقتضى قانون ايجار العقار للمستأجر اذا لم يحصل على اذن من المؤجر ان يحدث اي تغيير مادي جوهرى بالعين يؤدي الى الاضرار بالمأجور ، لان التغييرات الجوهرية هي من اعمال التصرف التي لا يقوم بها الا المالك ويؤدي هذا التصرف الى تطبيق الجزاء القانوني بحقه بتخلية المأجور . ()

اما التغييرات المادية التي لا تنشأ عنها ضرر للمأجور فان للمستأجر احداثها ولو بغير اذن المؤجر كما لو اقام المستأجر حاجزا خشبيا في غرفة كبيرة ليقسمها الى قسمين بشرط ان يكون من الممكن رفع هذا الحاجز عند رد المأجور الى المؤجر دون الحاق الضرر بالمأجور ، حيث قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ان (انشاء قاطع خشبي لا يعتبر تغييرا جوهريا في المأجور) . ()

كما وان قيام المستأجر باحداث تغييرات تزينية في المأجور وكانت تؤدي الى تحسين وزيادة جمالية المأجور ولا تلحق ضررا به حسب رأي الخبراء فان المحكمة لا تستجيب لطلب المؤجر بالتخلية . وتطبيقا لذلك فقد قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها (ان التغييرات المحدثه في المأجور كانت نحو الاحسن والاجمل وانها لم تؤدي الى اية اضرار بالمأجور بل العكس هو الصحيح وان تلك التغييرات تزينية حسبما جاء بتقرير الخبراء الخمسة لذا فان طلب التخلية غير متحقق في الادعاء) . ()

ويجب ان يكون التغيير الجوهرى قد حدث بفعل المستأجر أو ممن يكون هو مسؤولا عنهم وقد جاء في قرار لمحكمة استئناف بغداد (وحيث ان المدعى عليها قامت وخلال فترة اشغالها للدار بتغيير في معالم الدار و مرافقه و تحويل مشتملاته وتغيير نوع الاستعمال فيه وبذلك تكون قد خالفت احكام المادة () (فقرة () من القانون) . ()

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر عن الاعمال المادية التي تصدر منه وانما تمتد لتشمل الاشخاص الاخرين من افراد اسرته الذين يشغلون المأجور معه كزوجته واولاده وابويه واخوته الاخرين وكذلك

1- عبدالرزاق السنهوري ، الوسيط ، الجزء السادس ، المجلد الاول ، المصدر السابق ، ص ١١١ .

2- عباس زياد السعدي ، احكام تخلية المأجور للتغييرات الجوهرية ، مكتبة صباح ، بغداد ، ص ١١١ .

3- القرار رقم ١١١١ / حقوقية / في ١١ / ١١١١ ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص ١١١ .

4- القرار رقم ١١١١ / ايجار العقار / في ١١ / ١١١١ ، هادي عزيز علي ، نفس المصدر ، ص ١١١ .

5- القرار رقم ١١١١ / م / في ١١ / ١١١١ ، اشار اليه عباس زياد السعدي ، المصدر السابق ، ص ١١١ .

اصدقائه وزائريه الذين استقبلهم في المأجور ويعتبر التغيير قد حصل من المستأجر وان قام باستخدام
اناس يعملون لحسابه ووفق ارادته . ()

اما اذا كان التغيير الجوهرى قد حدث بسبب المستأجر السابق اي حصل التغيير الجوهرى قبل مدة
الاجارة فلا يكون هذا التغيير سببا للتخلية وان الدعوى المقامة من المؤجر تكون واجبة الرد وهذا ما
قضت به محكمة استئناف بغداد (حيث تأيد لمحكمة الموضوع ان التغييرات المحدثه في المأجور قد
تمت من قبل المالك السابق للعقار موضوع الدعوى وبالتالي فان المستأجر غير مسؤول عن احداثها مما
تكون معه دعوى المدعي واجبة الرد وهذا ما قضى به الحكم المميز) . ()

ولكون التغيير هو واقعة مادية فانه يقع على عاتق المؤجر وفقا للمادة () من قانون الاثبات عبء
اثبات حدوث التغيير الجوهرى من المستأجر بكل طرق الاثبات القانونية ومنها البيينة الشخصية ، وان
قاضي الموضوع هو صاحب الرأي الفاصل في الدعوى المنظورة امامه ، وتقرير الخبير القضائي هو قوة
اقناع تتجه الى عقل القاضي وان تقديره لعمل الخبير هو مما يدخل في سلطاته الموضوعية وتبقى
للمحكمة السلطة التقديرية الواسعة في تقدير مدى جسامه التغييرات الجوهرية في الدار المراد تخليتها من
عدمه بعد التحقق من وجود التغييرات الجوهرية واجراء الكشف الموقعي على المأجور وبيان رأي الخبير
القضائي وبعدها تصدر قرارها في الموضوع ويكون قرارها بتخلية المأجور او برد الدعوى خاضعا لطرق
الطعن المقررة قانونا . ()

□

□

□

□

□

□

□

□

1- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ص□□ .

2- قرار رقم□□□ / م□□□□□ في□□□□□ / □□□□□ ، اشار اليه عباس زياد السعدي ، المصدر السابق ، ص□□ .

3- عباس زياد السعدي ، نفس المصدر ، ص□□□-□□□ .

المبحث الثاني

احداث تغيير جوهري في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية

لا يمكن للمستأجر بمقتضى نص الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار ان يحدث تغييرا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية ، حيث ان موافقة المؤجر ضرورية لاحداث اي تغيير في المأجور والا كان المستأجر عرضة للتخلية ، فمن الواضح ان النص المذكور قد قيد صدور الموافقة من المؤجر باجراء التغيير الجوهري بان تكون تحريرية .

فالموافقة التحريرية تنفي وجود مخالفة صادرة من المستأجر ، ولا تعتبر سببا من اسباب التخلية لان تغييرا المأجور تغييرا جوهريا قد حصل بموافقة المالك التحريرية وعلى المحكمة قبل الحكم بالتخلية التحقق من صدور الموافقة التحريرية التي تبيح للمستأجر اجراء تغيير جوهري في المأجور من عدمه . ()

وان اثبات صدور الموافقة على اجراء التغييرات الجوهرية من قبل المستأجر عن طريق الشهادة (البيئة الشخصية) غير جائز لصراحة نص الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار (اذا احدث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية ..) . وتطبيقا لذلك فقد قضت محكمة التمييز في قرار لها (يجب ان يكون الاذن تحريريا اذ لا يصح اثباته بالشهادة طالما اعترف المدعى عليه انه لم يأخذ الاذن من المؤجر فلا يصح الاستدلال و الاستنباط دلالة على الموافقة ضمنا بالسكوت) . () وقضت ايضا (لا يجوز سماع البيئة الشخصية ضد اتفاق تحريري) . ()

حيث يجب على المستأجر اثبات الموافقة التحريرية وفقا للقواعد العامة في قانون الاثبات وحيث ان الموافقة على اجراء التغيير الجوهري تعتبر من التصرفات القانونية ، عليه فلا يجوز اثباتها اذا زادت قيمتها على الحد المقرر قانونا او كان التصرف غير محدد القيمة الا بالبيئة التحريرية مالم يوجد اتفاق او قانون ينص على خلاف ذلك (المادة) من قانون الاثبات) .

ويجوز ان يصدر الاذن باجراء التغييرات الجوهرية من قبل وكيل المؤجر وعلى المحكمة الاطلاع على الوكالة للثبوت من الحقوق المخول بها الوكيل ، فقد قضت محكمة استئناف بغداد بقرار لها (لثبوت كون التغييرات التي اجراها المميز عليها كانت بموافقة زوج المدعية باعتباره وكيلها العام بوكالته العامة المصدقة من كاتب العدل ولم يثبت عزله وان تصرف الوكيل ينصرف الى الموكل قانونا .. لذا قررت تصديقه) . ()

1- عصمت عبدالمجيد ، احكام ايجار العقار ، المصدر السابق ، ص .

2- القرار / ص / في / اشار اليه سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود السماع ، ج ، ط ، بغداد ، ص .

3- القرار / ص / في / اشار اليه القاضي عباس زياد السعدي ، المصدر السابق ، ص .

4- قرار استئناف بغداد ، اشار اليه القاضي عباس زياد السعدي ، نفس المصدر ، دون ذكر رقم القرار وتاريخه ، ص .

وإذا كانت التغييرات الجوهرية قد حدثت حال حياة مورث المؤجر وبعلمه وعدم اعتراضه على أحداثها فإنها بلا شك تسري في حق الورثة وبالتالي لا يحق للورثة طلب ازالة تلك التغييرات وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد (اذا كانت التغييرات الجوهرية التي حدثت حال حياة مورث المميز عليه) (المؤجر) وبعلمه وموافقته وعدم اعتراضه على أحداثها فان طلب ازلتها من قبل مورث المؤجر لاسند له (من القانون) . (١)

وقد تعتبر الموافقة ضمنية على احداث التغيير الجوهرى كما لو كانت التغييرات قديمة وان المؤجر استلم بدلات الايجار وهو عالم بالتغييرات المحدثه فقد قضت محكمة استئناف بغداد (اذا كانت التغييرات الجوهرية المحدثه في المأجور هي تغييرات قديمة وان المؤجر قد استلم بدلات الايجار مع علمه بها فان ذلك يعتبر موافقة ضمنية على أحداثها) . (٢)

وان موافقة المؤجر على اجراء المستأجر للتغييرات الجوهرية في الدار ، فان تلك الموافقة تشمل كل مرافق الدار التي اعدت بصفة دائمة لاستعماله كالحديقة والكراج ولا تشمل فقط المنشأ المتخذ للسكن . حيث قضت محكمة استئناف بغداد في هذا الصدد ان (اقتصار كلمة الدار على المنشأ المتخذ للسكن لا سند له في القانون والواقع ، فكلمة الدار ترد على ما خلف السياج الخارجي للدار المشيدة على القطعة وحيث ان المؤجر قد وافق تحريريا على اجراء التغييرات الجوهرية في الدار لذلك فان التغييرات المحدثه في الحديقة تكون قد تمت بموافقة المؤجر التحريرية) . (٣)

وتجدر الاشارة هنا الى ان الكتابة المطلوبة في الموافقة التحريرية على اجراء التغييرات الجوهرية التي اشترطها الفقرة (د) في المادة () من قانون ايجار العقار ، هي ليست ركنا وانما هي مطلوبة للاثبات وان علم المؤجر بالتغيير وسكوته لا يغني عن الموافقة التحريرية . (٤)

ومتى ما حصل المستأجر على الموافقة التحريرية من المؤجر ، جاز اجراء التغييرات في المأجور ولا يعنى ذلك الحرية المطلقة للمستأجر في اجراء اي تغيير يراه بل انه مقيد بحدود ما مثبت بالاذن . فان تجاوز حدود ما اجيز له وكان هذا التجاوز يؤدي الى تغيير معلم العقار المأجور او يؤثر على سلامته ومنفعته عندئذ يجوز للمؤجر طلب تخلية المأجور . (٥)

1- القرار / ايجار عقار / في / / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .

2- القرار / ايجار عقار / في / / ، هادي عزيز علي ، نفس المصدر ، ص .

3- القرار / ايجار عقار / في / / ، عصمت عبدالمجيد ، شرح قانون ايجار العقار ، المصدر السابق ، ص .

4- كاظم الشيخ جاسم ، المصدر السابق ، ص .

5- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ص .

نخلص مما تقدم ان المستأجر في سبيل عدم تعرضه للتخلية من قبل المؤجر لابد ان يحصل على موافقة تحريرية منه لاجراء التغيير الجوهري ، فاذا استطاع المستأجر اثبات ان التغييرات التي احدثها كانت بموافقة المؤجر فان دعوى التخلية تكون واجبة الرد ، اما اذا عجز عن الاثبات فان على المحكمة منح المستأجر حق توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر .

المبحث الثالث

امتناع المستأجر عن ازالة التغيير الجوهرى رغم انذاره

بمقتضى نص الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار فإن احداث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر غير كاف لوحده لان يقوم الاخير برفع دعوى التخلية الا اذا اقترن ذلك بتوجيه الانذار الى المستأجر لغرض ازالة التغيير الجوهرى ، فالانذار شرط اساسى وبالتالي فان الدعوى المقامة دون توجيه الانذار من المؤجر الى المستأجر تكون واجبة الرد .

ولم يكن يشترط نص الفقرة اولا من المادة () من القانون رقم لسنة الملغى توجيه انذار من المؤجر الى المستأجر يطالبه فيه بازالة التغيير ، حيث كان النص (اذا احداث المستأجر تغييرا جوهريا في هيئة المأجور دون موافقة المؤجر التحريية) . وقد تلافى المشرع في القانون النافذ هذا النقص باشتراطه توجيه انذارا من المؤجر الى المستأجر ومنحه فرصه لازالة التغيير المحدث في قبله واعادة المأجور الى سابق عهده .

ويجب ان يتضمن الانذار دعوة المستأجر للقيام بازالة التغيير المحدث في المأجور وان يقوم المؤجر ببيان نوع وموقع التغييرات الجوهرية ليتسنى للمستأجر ازلتها لان خلو الانذار مما ذكر يجعل ذلك الانذار غير مجزي وهذا ما قضت به محكمة استئناف اربيل في احدى قراراتها حيث جاء فيه (وجد ان الانذار المسير من قبل المدعين الى المستأجر تطبيقا لاحكام الفقرة (د) من المادة) من قانون ايجار العقار جاء مجردا وخاليا من بيان نوع وموقع التغييرات الجوهرية الحاصلة في المأجور مما يجعل الانذار المسحوب غير مجزي وبالتالي تعتبر الدعوى وكأنها مقامة بدون انذار مما يستوجب ردها .

ويجب ان يتضمن الانذار الموجه للمستأجر الدعوى لازالة التغيير الجوهرى المحدث من قبله خلال مدة مناسبة كي يستطيع المستأجر خلالها ازالة التغيير الجوهرى وان تكون تلك المدة متفقة مع حجم التغيير الحاصل وان للمحكمة السلطة الواسعة في تمديد المدة بناء على طلب المستأجر اذا ما رأت انها قليلة وغير كافية لازالة التغيير مادام المستأجر قد باشر بازالة التغيير .

وعلى المحكمة المقامة امامها دعوى التخلية التحقق من حصول تبليغ المستأجر بالانذار الموجه اليه من المؤجر لازالة التغيير الجوهرى وذلك عن طريق جلب الانذار من دائرة كاتب العدل ، كما وان الانذار يجب ان يوجه الى كافة الشركاء وليس لشريك واحد .

1- عصمت عبدالمجيد ، شرح قانون ايجار العقار ، المصدر السابق ، ط ١٩٩٠ .

2- القرار / ت / في / / ، المنشور في كتاب المبادئ القانونية لقرارات محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية للسنوات - اعداد القاضي كيلاني سيد احمد ، ط ، مطبعة المنارة ، اربيل ، ص .

3- سعد خليل الراضى ، المصدر السابق ، ص .

وان المدة الممنوحة من المؤجر في الانذار تصبح من حق المستأجر ليزيل خلالها التغيير وان اقيمت دعوى التخلية قبل انتهاء المدة المبينة في الانذار فان الدعوى تكون واجبة الرد ومتى ما قضت المحكمة بالتخلية واكتسب قرارها الدرجة القطعية فان للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عن الاضرار التي الحقا بتغييره المأجور جوهريا والتي كانت سببا للحكم عليه بالاخلاء . ()

كما انه قد يتنازل المؤجر عن حقه في طلب ازالة التغييرات او التخلية او عن حقه في التعويض ويعتبر هذا منه اجازة لاحقة لاجراء التغييرات ويكون هذا بمثابة الاذن المسبق . ()

وعليه فان المؤجر اذا وجه الانذار الى المستأجر وبين فيه نوع التغييرات الجوهرية وموقعها ودعاه فيه لازالتها خلال مدة مناسبة ، فان على المستأجر ان يقوم بازالة ذلك التغيير الجوهرى خلال المدة المعطاة له والا فانه يكون مسؤولا عن فعله وبالتالي يتعرض للحكم عليه بالتخلية لامتناعه عن ازالة التغيير الجوهرى رغم انذاره ، اما اذا ازال التغيير الجوهرى خلال مدة الانذار او قبلها فان دعوى المدعي تكون واجبة الرد من قبل المحكمة ، وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد في قرار لها جاء فيه (قيام المستأجر (المميز) باحداث تغيير جوهرى في المأجور عن طريق اضافة منشأة اليه دون موافقة المؤجر التحريرية ولم يزله رغم انذاره فالحكم الصادر بالتخلية جاء صحيحا) . ()

□

□

□

□

□

□

□

□

□

1- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ص □□ .

2- كاظم الشيخ جاسم ، المصدر السابق ، ص □□□ .

3- القرار رقم □□□□ / ايجار العقار في □□ / □□□□□□ ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص □□□ .

الفصل الثالث

استعمال المأجور خلافا للعقد

منح المشرع في قانون ايجار العقار رقم ١١ لسنة ١٩٩١ المؤجر الحق في طلب تخلية المأجور العائد له اذا استعمل المستأجر المأجور خلافا للعقد وذلك بموجب نص الفقرة (هـ) من المادة (١١) منه ، حيث نصت على انه (اذا استعمل المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار) .

ولم تكتف هذه الفقرة باشتراط الاستعمال المخالف للعقد بل اشترطت ايضا ان يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور .

وعلى ضوء ما تقدم سوف نقوم ببحث هذا الفصل في ثلاثة مباحث وهي كالآتي :-

١- المبحث الاول : استعمال المستأجر المأجور خلافا للعقد .

٢- المبحث الثاني : الاساءة الى سمعة المؤجر .

٣- المبحث الثالث : الحاق الضرر بالمأجور .

□

المبحث الاول

استعمال المستأجر المأجور خلافا للعقد

يلتزم المستأجر بحسب القواعد العامة باستعمال العين المؤجرة على النحو المبين في العقد المبرم بينه وبين المؤجر وفي حالة عدم وجود الاتفاق فان المستأجر يلتزم باستعمال العين بحسب ما اعد له ووفقا لما يقتضيه العرف ، وهذا ما نصت عليه المادة (١١) من القانون المدني رقم (١١) لسنة ١٩٩١ (ايا كان المأجور يجب على المستأجر ان يستعمله على النحو المبين في عقد الايجار فان سكت العقد وجب عليه أن يستعمله بحسب ما اعد له ووفقا لما يقتضيه العرف) .

ولا يشترط ان يذكر في العقد صراحة نوع الاستعمال وعندئذ يستنبط الاستعمال ضمنا من ظروف التعاقد فان استأجر دار للسكن فلا يجوز تحويلها الى فندق او مصنع وفي حالة عدم تحديد نوع الاستعمال في العقد فهذا لا يعني ان المستأجر حر في كيفية استغلال المأجور بل عليه استعماله وفق ما اعد له ووفقا لما يقتضيه العرف . (١)

1- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ص ١١١ .

والحكمة من تقييد الانتفاع بالمأجور هو منع الضرر الذي يصيب المأجور او يلحق بالمؤجر فاذا تغير الاستعمال ولم يتضرر المأجور أو المؤجر انتفت حكمة التقييد واصبح التغيير للاستعمال جائزا فلا يجوز للمؤجر ان يتعسف في منع المستأجر من القيام بتغيير الانتفاع اذا كان هذا التغيير لا يضر بالمأجور . ()

وبأمكان المستأجر ان يتخلص من قيد عدم استعمال المأجور خلافا للعقد بان يتفق مع المؤجر بأن يقوم باستعمال المأجور لغير الغرض المبين في عقد الايجار الا انه يقع عبء اثبات هذا الاتفاق على المستأجر وفقا للقواعد العامة للاثبات .

اما بالنسبة القانون ايجار العقار المرقم لسنة فقد اجازت المادة () منه وفي الفقرة (هـ) للمؤجر طلب تخلية العقار لخاصة لاحكامه عند استعمال المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار بما يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر أو الحاق الضرر بالمأجور .

ويلاحظ على الفقرة (هـ) من المادة المذكورة اعلاه انها لم تشترط اجتماع الشرطين سوية وهما الاساءة لسمعة المؤجر والحاق الضرر بالمأجور جراء الاستعمال المخالف وذلك لكي يمكن المطالبة بالتخلية ، بل ان مجرد تحقق احد هذين الشرطين كاف للحكم بالتخلية .

وقد لا يحدد العقد نوع العمل الواجب ممارسته في المأجور من قبل المستأجر ، فيكون بذلك الحق للمستأجر باستغلال المأجور للعمل الذي يتفق مع مهنته وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد (حيث ان العقد وصف المأجور على انه محل تجاري وللمستأجر العمل فيه وحيث ان المؤجر لم يحدد نوع العمل الواجب ممارسته في المأجور فيكون للمستأجر الحق في استغلال المأجور للعمل الذي يتفق مع مهنته وبذلك فان استعماله لبيع المأكولات لا يكون خلافا للغرض المبين في عقد الايجار) . ()

على انه اذا لم يثبت للمحكمة كون المستأجر قد استعمل المأجور خلافا للعقد فان دعوى المدعي واجبة الرد وفي هذا الاتجاه ذهب محكمة استئناف التأميم بصفتها التمييزية (إن الحكم المميز برد الدعوى صحيح وموافق للقانون ذلك لان المدعى عليها لم تستعمل الدار المأجورة خلافا للغرض المبين في عقد الايجار وهو السكن ، اما قيامها بممارسة مهنة الخياطة والحلاقة داخل الدار فانه لا يترتب عليه الحاق الضرر به مما لا يحق التخلية وفقا لمتطلبات المادة () الفقرة (هـ) في قانون ايجار العقار) . ()

1- سعدون العامري ، المصدر السابق ، ص .

2- القرار / حقوقية في / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .

3- القرار في / ، اشار اليه جعفر الفضلي في مؤلفه الوجيز في العقود المسماة البيع الايجار - المقالة ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد ، ص .

ولا بد للحكم بالتخلية وفق المادة (هـ / ١١١) في قانون ايجار العقار ان يكون استعمال المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار قد الحق ضررا بالمأجور او اساءة لسمعة المؤجر ، فاذا لم يتحقق اي منها اي لم يلحق الضرر بالمأجور او الاساءة لسمعة المؤجر فلا محل للحكم بالتخلية وان غير المستأجر استعمال المأجور وهذا ما أيده القضاء في كثير من قراراته منها ما قضت به محكمة استئناف بغداد (إن المميز قد غير استعمالات المأجور من مكتب دلالية الاملاك الى محل لبيع المواد الانشائية الا ان هذا التغيير لوحده لا يشكل بحد ذاته سببا لتخلية المأجور ما لم يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر به) . (١)

وقضت ايضا (اذا اتضح ان المأجور قد استأجر لغرض اتخاذه مخبزا ثم حوله المستأجر بعد فترة الى محل لبيع الاثاث فليس في ذلك مما يسبب اساءة لسمعة المؤجر او يلحق الضرر بالمأجور لذلك فان دعوى التخلية ترد) . (٢) وقضت ايضا (اتخاذ المأجور محلا لتأجير الفرقة الموسيقية في المناسبات لا يؤثر على سمعة المؤجر أو الحاق الضرر بالمأجور) . (٣)

اما اذا ثبت للمحكمة تحقق استعمال المستأجر للمأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار بما يترتب عليه اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور فان المحكمة تستجيب لطلب التخلية وتقضي بها ومن التطبيقات القضائية قرار محكمة استئناف بغداد (الثابت من اوراق الدعوى والكشف الجاري على الدار وتقرير الخبير المتضمن ان المدعى عليه (المستأجر) استغل المطبخ كورشة لتصليح السيارات وخلافا لنص العقد فان احكام الفقرة (هـ) من المادة (١١١) متوفرة في الادعاء) . (٤)

ويستوي في صحة طلب الاخلاء وفقا للفقرة (هـ) من المادة (١١١) من القانون ان تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر بالذات او ممن يشاركه في الانتفاع بالمأجور سواء كانوا من الاقارب او الضيوف او غيرهم . و لا يشترط مرور مدة معينة على استعمال المأجور خلافا للغرض المحدد في العقد وعدم العودة الى استعماله بالشكل المحدد في العقد ان حق المؤجر في طلب التخلية يثبت بمجرد وقوع المخالفة و لا يستطيع المستأجر ان يتفادى الحكم بالاخلاء اذا بادر الى الامتناع عن القيام بالمخالفة أو محو اثارها . (٥)

ولم يشترط القانون قيام المؤجر بتوجيه انذار الى المستأجر لازالة المخالفة وذلك باستعماله للمأجور خلافا للعقد قبل اقامته لدعوى التخلية ، وتقدير كون استعمال المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار ينبغي ان لا تنفرد محكمة الموضوع به و للمحكمة اللجوء الى كافة طرق الاثبات في سبيل

- 1- القرار ١١١١ / حقوقية ١١١١ في ١١ / ١١١١ ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص ١١١ .
- 2- القرار ١١١١ / ج - ١١١ ، في ١١ / ١١١١ ، اشار اليه جعفر الفضلي ، المصدر السابق ١١١١ .
- 3- ١١١١ / ايجار عقار ١١١١ في ١١ / ١١١١ ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص ١١١ .
- 4- القرار ١١١١ / ايجار عقار ١١١١ في ١١ / ١١١١ ، هادي عزيز علي ، نفس المصدر ، ص ١١١ .
- 5- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ص ١١١١ .

() الوصول الى ذلك من بين هذه الطرق الاقرار والبيئة الشخصية والكشف بمعرفة خير لتقرير ذلك .

المبحث الثاني

الاساءة الى سمعة المؤجر

يقصد بالاساءة لسمعة المؤجر الضرر المعنوي او هو الضرر الادبي الذي يلحق بالمؤجر وللضرر المعنوي او الادبي صور عديدة ، فمثاله استعمال المنزل المؤجر للسكن محلاً للدعارة أو لايواء اللصوص او لاختفاء المسروقات او لتعاطي المخدرات او اتخاذه محلاً للعب القمار . ()

وينبغي ان لا تنفرد محكمة الموضوع في اعتبار ان استعمال المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار قد ادى الى الاساءة الى سمعة المؤجر ، بل يتعين عليها ان تستعين برأي الخبراء وتجري الكشف بمعرفتهم لتقدير ذلك . وتطبيقاً لذلك فقد قضت محكمة استئناف كركوك في السليمانية بصفتها التمييزية (كان على المحكمة ان تستعين بخبير قضائي ملم بالموضوع لتقدير فيما اذا كانت قراءة الفنجان وقراءة الكف واعمال السحر الاخرى التي تقوم بها المدعى عليها وفق ما وردت على لسان شهود المدعية تسيء الى سمعة المدعية من عدمه) . ()

وقضت بنفس الاتجاه محكمة استئناف ذي قار في قرار لها (ان وجود الضرر في المأجور واساءة السمعة للمؤجرة من عدمه يقرره الخبراء من ذوي الالمام في الموضوع ولا يصح ان تنفرد المحكمة بتقديره لتعلق ذلك بامور اجتماعية وفنية) . ()

فالقضاء هو الذي يحدد في القضايا المعروضة امامها ما يعد من قبيل الاساءة الى سمعة المؤجر وما لا يعد والمحكمة في تقرير ذلك ان تستقرأ الاوضاع العامة السائدة في المجتمع من جميع النواحي متقيدا بما يتعارف عليه الناس في هذا الشأن . ()

□

□

□

1- عصمت عبدالمجيد ، احكام ايجار العقار ، المصدر السابق ، ص 104 .

2- كاظم الشيخ جاسم ، المصدر السابق ، ص 105 .

3- القرار المرقم 1000 / ت / 1000 في 10 / 1000 ، المختار من المبادئ القانونية للقرارات التمييزية من محاكم اقليم كردستان

□ للقاضيان سرور علي جعفر و جمال صدرالدين علي ، ط ، مطبعة كارو ، السليمانية ، ص 106 .

4- القرار المرقم 1000 / حقوقية 1000 في 10 / 1000 ، مجموعة الاحكام العدلية ، وزارة العدل ، العدد الثالث والاربعون ، ص 107 .

5- كاظم الشيخ جاسم ، المصدر السابق ، ص 106 .

و من التطبيقات القضائية في هذا الصدد قرار محكمة استئناف بغداد (ان ممارسة المستأجرة السمسرة والبغاء في الدار المستأجرة يؤدي الى اساءة سمعة المؤجرة) . ()

و قرار محكمة استئناف نينوى (ان استعمال المأجور ملهى ليليا بدلا من اتخاذه مطعما ومشربا كما ورد بعقد الايجار يعتبر تصرفا يؤدي الى الاساءة لسمعة المؤجر) . ()

وللمحكمة اللجوء الى كافة طرق الاثبات في سبيل التحقق من استعمال المأجور بشكل مخالف للعقد وانه اساءة الى سمعة المؤجر ومن هذه الطرق الاقرار او البيينة الشخصية .

وتستطيع المحكمة التأكد من استعمال المستأجر للمأجور وانه اساءة الى سمعة المؤجر من خلال الاوراق التحقيقية الموجودة في مركز الشرطة لتبني قناعتها عند اصدار حكمها وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد (استعمال العقار خلافا للغرض المبين في عقد الايجار (صالون حلاقة السيدات) حيث زعم بانه اتخذ محلا للسمسرة وممارسة البغاء مما يترتب عليه اساءة لسمعة المؤجر ، ولعدم ثبوت ذلك والافراج عن المميز عليها (المدعي عليها) - المستأجرة - ورفقائها وان الاخبار عنهم كان مجرد اشتباه لم يعزز بدليل يثبت قيامهم بالعمل المنسوب اليهم حيث لم يتحقق استعمال المأجور خلافا للعقد وبذلك تكون احكام الفقرة (هـ) من المادة () من قانون ايجار العقار غير متوفرة) . ()

فاذا ثبت للمحكمة ان المستأجر لم يستعمل المأجور خلافا للعقد أو ان الاستعمال المخالف لم يترتب عليه اساءة لسمعة المؤجر ، فان المحكمة ملزمة برد الدعوى ، اما اذا ثبت للمحكمة ان المستأجر استعمل المأجور بشكل يخالف عقد الايجار وان ذلك الاستعمال فيه اساءة لسمعة المؤجر ، فان ذلك مدعاة لان تحكم المحكمة بالتخلية على المستأجر و تطبيقا لذلك فقد قضت محكمة استئناف بغداد (اذا نص عقد الايجار على استعمال المأجور لبيع المواد المنزلية فاستعمله المستأجر لبيع المشروبات الروحية فيكون بذلك قد اساء الى سمعة المؤجر ويصبح لهذا حق طلب التخلية لهذا السبب استنادا الى المادة () فقرة (هـ) من قانون ايجار العقار) . ()

كما وقضت ان (اتخاذا المأجور محلا للعب القمار يعتبر تصرفا يؤدي الى اساءة الى سمعة المؤجر بحيث تكون احكام الفقرة (هـ) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار متوفرة في الادعاء) . ()

□

- 1- القرار / حقوقية / - في / / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .
- 2- القرار / ت / ص / في / / ، مجموعة الاحكام العدلية ، العدد الرابع ، ص .
- 3- القرار رقم / حقوقية / في / / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .
- 4- القرار / حقوقية / في / / ، هادي عزيز علي ، نفس المصدر ، ص .
- 5- القرار / ايجار عقار / في / / ، هادي عزيز علي ، نفس المصدر ، ص .

المبحث الثالث

الحاق الضرر بالمأجور

اقتضت الفقرة (هـ) من المادة السابعة عشرة في قانون ايجار العقار في الشق الاخير منها ان يترتب على الاستعمال المخالف الحاق الضرر بالمأجور ، حيث ان استعمال المأجور من قبل المستأجر خلافا للغرض المنصوص عليه في العقد لا يكفي وحدة لاجابة طلب المؤجر بتخلية المأجور ، بل لا بد ان يترتب على ذلك الاستعمال المخالف الحاق الضرر بالمأجور ، وتطبيقا لذلك فقد قضت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية (ان تغيير عمل المستأجر المدعى عليه في المأجور من معمل لانتاج الخل الى محل للبقالية لا يضر بالمأجور ولا يسبب اي ضرر او خلل بالبناء كما جاء بتقرير الخبير وحيث ان محكمة الموضوع قد استندت على الفقرة (هـ) من المادة () من قانون ايجار العقار فقد جاء قرارها بالنظر للحيثيات والاسباب القانونية صحيحا و موافقا للقانون) .

ويقصد بالضرر الذي يلحق بالمأجور جراء الاستعمال المخالف للعقد ، الضرر المادي و هو كل اخلال بحق عينيا كان هذا الحق او شخصيا ويجب ان يكون هذا الاخلال ، اي الضرر محقق الوقوع و مؤكدا () كاتخاذ الدار المستأجرة محلا لاسكان الزوار (منزلخانة) ذلك لان استعمال الدار من قبل الزوار يؤدي الى الحاق الضرر بها لكثرة الساكنين فيها كذلك اذا كانت الدار مستأجرة للسكنى فيها واستغلها المستأجر لاغراض السكن و التجارة مما يعتبر تغييرا لموضوع العقد و خلافا للغرض المبين فيه و بالتالي فللمؤجر طلب تخلية هذا الدار .

وعلى المحكمة ان تستعين بخبرة الخبراء واجراء الكشف والمعاينة على المأجور لتقرر مدى الضرر الذي لحق به حيث قضت محكمة استئناف اربيل في قرار لها (ان طلب المدعي تخلية الشقة المشغولة من قبل المدعى عليها بسبب استغلالها كصالون حلقة نسائية وفيما اذا كان ذلك يشكل اساءة لسمعة المؤجر او يلحق الضرر بالمأجور ، عليها ان تستعين برأي خبير او خبراء من الملمين في الامور الاجتماعية والفنية ليقرر مدى الضرر اللاحق بالمأجور او بسمعة المؤجر .)

1- القرار / ت ب / - / في / ، اشار اليه عصمت عبدالمجيد ، احكام ايجار العقار ، المصدر السابق ، ط - .

2- كاظم الشيخ جاسم ، المصدر السابق ، ط .

3- سعد خليل الراضي ، المصدر السابق ، ط .

4- القرار / ت / في / ، المنشور في كتاب المبادئ والاراء القانونية في قضاء محكمة استئناف اربيل ، اعداد المحامي

حسام الدين ياسين السرداري ، ط ، مطبعة المنارة ، اربيل ، ط .

وقضت محكمة استئناف بغداد (ان اتخاذ المأجور دار حضانة بدلا من السكن حسبما ينص عليه عقد الايجار يوجب على المحكمة اجراء الكشف بمعرفة خبير للاطلاع على وضعية الدار و عما اذا كان اتخاذها دار حضانة يسبب ضررا من عدمه واصدار القرار المناسب في ضوء ذلك) . (١)

وقد يقوم المستأجر باستعمال المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار ، الا ان هذا الاستعمال لا يلحق ضررا بالمأجور ، وبالتالي فان دعوى التخلية المقامة لهذا السبب ترد وهذا ما قضت به محكمة استئناف اربيل (ان قيام المستأجر باستعمال المأجور كمقهى انترنت خلافا للعقد المبرم مع المؤجر لا يسبب اضرارا بالمأجور و لا اضرارا بالجيران) . (٢)

فاذا ثبت للمحكمة بعد استكمالها تحقيقاتها توفر شروط دعوى التخلية المستندة الى احكام الفقرة (هـ) من المادة () من قانون ايجار العقار ونتج عن الاستعمال المخالف للعقد ضررا لحق بالمأجور فان المحكمة ملزمة بالحكم بالتخلية ، فقد قضت محكمة استئناف بغداد (يحق للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا استعمل المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار بأن اتخذ المأجور معملا لصناعة الاحذية و يسبب اضرارا فيه خلافا لعقد الاجارة الذي ينص على اتخاذه مكتبا لعماله) . (٣)

ويقع عبء اثبات الحاق الضرر بالمأجور من قبل المستأجر لاستعماله خلافا للعقد على المؤجر نفسه فاذا عجز عن الاثبات فان المحكمة تمنحه حق تحليف المستأجر اليمين الحاسمة . (المادة) من قانون اثبات) .

نخلص مما تقدم انه اذا اقيمت دعوى التخلية من المؤجر و ثبت للمحكمة ان المستأجر قد استعمل المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار وترتب على ذلك الحاق الضرر بالمأجور ، فان المحكمة ملزمة بان تقضي بتخلية المأجور و لا يستطيع المستأجر ان يتخلص من الحكم بالاخلاء اذا ما قام بازالة او اصلاح الضرر الذي نتج عن استعماله المخالف .

□

□

□

□

□

1- القرار / ايجار عقار / في / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .
2- القرار / ت / في / ، حسام الدين ياسين السرداري ، المصدر السابق ، ص .
3- القرار / حقوقية / - في / ، هادي عزيز علي ، المصدر السابق ، ص .

الخاتمة

رأينا في الفصول الثلاثة التي كانت مدار بحثنا هذا ، ان من واجب المستأجر المحافظة على المأجور و استعماله استعمالا اعتياديا فاذا صدر منه اخلال في استعمال المأجور ونتج عنه ضرر مادي او معنوي فانه يكون عرضة لتهديد المؤجر له بالتخلية وفقا للقانون و لاحظنا ان المستأجر وحسب القواعد العامة يلتزم بالمحافظة على المأجور و ان يعتني به عناية الشخص المعتاد و انه ملزم بمقتضى نص الفقرة (ج) بعدم احداث الضرر بالمأجور و بينا بأنه يجب ان يكون هذا الضرر ماديا ، و يجب ان يكون قد وقع بفعل المستأجر أو بفعل من يكون مسؤولا عنهم ، و على ان يكون الضرر قد وقع في الوقت الذي يكون فيه المستأجر منتفعا بالمأجور ، و ان لا يكون الضرر قديما أو خارج عن ارادة المستأجر ، و ينبغي أن يكون الضرر جسيما سواء كان عن عمد أو اهمال و ان تقدير جسامه الضرر تختص به محكمة الموضوع بعد الاستعانة بخبرة الخبراء والاستيضاح منهم ، و يجب على المؤجر ان يقوم بتوجيه الانذار للمستأجر لازالة الضرر و هو شرط اساسي لقبول دعوى التخلية و ان يتضمن الانذار تفاصيل الاضرار المطالب بازالتها او اصلاحها خلال مدة مناسبة يحدد في الانذار و ان المؤجر لا يستطيع كسب دعوى التخلية اذا قام المستأجر بازالة او اصلاح الضرر خلال المدة المحددة في الانذار الموجه اليه ، كما و ان المستأجر يلتزم بعدم احداث تغيير جوهري في المأجور ، سواء كان هذا التغيير الجوهري قد احدثه المستأجر بالذات أو من قبل احد ممن يكون مسؤولا عنهم ، و ان التغيير الجوهري الموجب للتخلية يجب ان يحصل دون موافقة المؤجر التحريرية و يجب ايضا ان يوجه المؤجر للمستأجر انذارا لازالة التغييرات الجوهرية و ان يتضمن الانذار تفاصيل التغييرات الحاصلة من قبل المستأجر و ان يكون ذلك خلال مدة مناسبة تتناسب مع التغييرات المحدثة في المأجور و ان من واجب المستأجر ان يزيل هذه التغييرات خلال فترة الانذار ، و الا كان عرضة للتخلية و ان للمحكمة سلطة تقديرية في اعتبار التغيير المحدث من قبل المستأجر جسيما من عدمه مستعينة بخبرة الخبراء و اجراء المعاينة على العقار موضوع الدعوى .

كما ان المستأجر ملزم بعدم استعمال المأجور خلافا للعقد بحيث يترتب على الاستعمال المخالف الاساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور و ان القانون لم يشترط توجيه الانذار لازالة الضرر أو الاساءة المترتبة على الاستعمال المخالف و ان مجرد تحقق احدهما هو كاف للحكم بالتخلية ، و ان ما يعتبر ضرر بالمأجور أو اساءة لسمعة المؤجر من صلاحية المحكمة بعد الاستعانة بخبرة الخبراء و ان الاضرار الملحقة بالمأجور يجب ان يكون اضرار متحققة وليست احتمالية و لا يستوجب تحقق ضرر جسيم اذا ان النص جاء مطلقا و المطلق يجري على اطلاقه و ان الاضرار الناتجة عن الاستعمال المألوف لا تكون مدعاة للتخلية و في الختام اسأل المولى تعالى ان يمد بأيدينا جميعا لما فيه الخير و اتمنى ان يأتي هذا الجهد المتواضع بالثمرة المرجوة و من الله التوفيق .

المصادر

أولاً : القران الكريم .

ثانياً : الكتب القانونية .

– عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ١ ، الحج لد الاول ، (الايجار و العارية) ، ج ١ ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان .

– د. عصمت عبدالمجيد ، احكام تخلية المأجور ، منشورات مركز البحوث القانونية ، بغداد ١٩٩٩ .

– عصمت عبدالمجيد ، شرح قانون ايجار العقار ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد ١٩٩٩ .

– كمال قاسم ثروت الوندائي ، شرح احكام عقد الايجار ، ط ١ ، بغداد ، مطبعة الزهراء ١٩٩٩ .

– كاظم الشيخ جاسم ، قواعد ايجار العقار ، ط ١ ، مطبعة الحافظ ، بغداد ، ١٩٩٩ .

– عبدالمجيد الحكيم و عبدالباقي البكري و محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، ج ١ ، مصادر الالتزام ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد ١٩٩٩ .

– سعد خليل الراضي ، شرح قانون ايجار العقار ، ط ١ ، مطبعة الجامعة ، بغداد ١٩٩٩ .

– عباس زياد السعدي ، احكام تخلية المأجور للتغييرات الجوهرية ، مكتبة صباح ، بغداد ، ١٩٩٩ .

– جمعة سعدون الربيعي ، احكام تخلية ايجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط ١ ، المكتبة القانونية ، بغداد ١٩٩٩ .

– سعيد مبارك و طه الملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، عقد الايجار ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد .

– سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، ج ١ ، ط ١ ، بغداد ١٩٩٩ .

– جعفر الفضلي الوجيز في العقود المسماة البيع – الايجار – المقاوله ، الناشر المكتبة القانونية ، بغداد .

ثانيا : القرارات

- - المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية - قسم ايجار العقار - اعداد المحامي هادي عزيز علي - مطبعة الزمان - بغداد - □□□□ . □
- - المبادئ القانونية لقرارات محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية - للسنوات □□□□ - □□□□ □ - اعداد القاضي كيلاني سيد احمد - مطبعة المنارة - ط□ - اربيل - □□□□ . □
- - المبادئ و الاراء القانونية في قضاء محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية - ايجار العقار - للسنوات □□□□ - □□□□ - اعداد المحامي حسام الدين ياسين السرداري - مطبعة المنارة - ط□ - اربيل - □□□□ . □
- - المختار من المبادئ القانونية للقرارات التمييزية في محاكم اقليم كردستان - ط□ - مطبعة كارو - سليمانية □□□□ - اعداد القاضيين سرور علي جعفر - جمال صدرالدين علي . □
- - مجموعة الاحكام العدلية - وزارة العدل - الاعداد - الرابع - □□□□ - و العدد الثالث والرابع - □□□□ □ - و الرابع - □□□□ . □

ثالث : القوانين .

- - القانون المدني رقم □□ لسنة □□□□ . □□□□
- - قانون ايجار العقار رقم □□ لسنة □□□□ . □□□□
- - قانون الاثبات رقم □□□□ لسنة □□□□ . □□□□

المحتويات

الصفحة	الموضوع	ر
□	المقدمة	□
□	الفصل الاول : احداث الضرر بالمأجور	□
□	المبحث الاول : احداث المستأجر ضررا جسيما بالمأجور عمدا او اهمالا	□
□	المبحث الثاني : توجيه المؤجر انذارا الى المستأجر لازالة الضرر	□
□	المبحث الثالث : امتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم انذاره	□
□□	الفصل الثاني : احداث تغيير جوهري في المأجور	□
□□	المبحث الاول : احداث تغيير جوهري في المأجور من قبل المستأجر	□
□□	المبحث الثاني : احداث تغيير جوهري في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية	□
□□	المبحث الثالث : امتناع المستأجر عن ازالة التغيير الجوهري رغم انذاره	□□
□□	الفصل الثالث : استعمال المأجور خلافا للعقد	□□□
□□	المبحث الاول : استعمال المستأجر المأجور خلافا للعقد	□□□
□□	المبحث الثاني : الاساءة الى سمعة المؤجر	□□□
□□	المبحث الثالث : الحاق الضرر بالمأجور	□□□
□□	الخاتمة:	□□□
□□	المصادر:	□□□
□□	المحتويات:	□□□