

# إشكالية التكيف القانوني للإجارة الطويلة والقصيرة

دراسة تحليلية في القانون المدني العراقي

بحث تقدمت به القاضي:

د. نهرمين أبوبكر محمد

قاضي محكمة بداءة السليمانية

كجزء من متطلبات الترقية الى الصنف الأول

باشراف القاضي:

د. ماجد رشاد محمد

نائب رئيس محكمه استئناف منطقة السليمانية

قاضي محكمة الاحوال الشخصية في السليمانية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال سبحانه وتعالى:

﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتِ اسْتَأْجِرْهُ﴾

﴿إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾

سورة القصص، آية ٢٦

إهداء

إلى:

كل من يسعى لحماية المستأجر لتحقيق مبدأ الاستقرار والأمان والعدالة .

حرصاً وتديراً

الباحثة

## شكر وعرفان

الحمد لله حمداً كثيراً والصلاة والسلام على أشرف خلقه سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

يسرني أن أسجل شكري وتقديري للقاضي (د. ماجد رشاد محمد) الذي تفضل مشكوراً بقبول الاشراف على هذا البحث، وكان ملاحظاته وآرائه وتوجيهاته اثربالغ في اعداده، فجزاه الله عني خير الجزاء.

الباحثة

## توصية المشرف

اشهد بان اعداد هذا البحث الموسوم ب (اشكالية التكييف القانوني للإجارة الطويلة و القصيرة /دراسة تحليلية في قانون المدني العراقي) المعد من قبل القاضي د.نورمين ابوبكر محمد قد جرى تحت اشرافي ، و اشهد بأن الباحثة قد بذلت جهدا في اعدادها و بدورنا ساهمنا بمنحها المعلومات الضرورية حول اعداد البحث شكلا و مضمونا و هو جزء من متطلبات الترقية الى الصنف الاول من اصناف القضاة و بناءا على التوصية اعلاها ارشح هذه البحث للمناقشة .. مع التقدير

القاضي / د. ماجد رشاد محمد

نائب رئيس محكمة استئناف منطقة السليمانية

قاضي محكمة الاحوال الشخصية في السليمانية

المحتويات

الصفحة	الموضوع
٣-١	المقدمة
١٤-٣	المبحث الأول: التعريف بالإجارة الطويلة
٦-٣	المطلب الأول: ماهية الإجارة الطويلة
٥-٣	الفرع الأول: تعريف الإجارة الطويلة
٥	الفرع الثاني: تمييز الإجارة الطويلة عن عقد الايجار القصير
١٤-٦	المطلب الثاني: مميزات الإجارة الطويلة
١٠-٦	الفرع الأول: خصائص الإجارة الطويلة
١٠	الفرع الثاني: تمييز الإجارة الطويلة عما يشته به
١٣-١٠	المقصد الأول: حق الإجارة الطويلة و حق المساطحة
١٤-١٣	المقصد الثاني: حق الإجارة الطويلة وحق المنفعة
٢٠-١٤	المبحث الثاني: التكييف القانوني للإجارة الطويلة و اثارها
١٧-١٥	المطلب الأول: حق المستأجر بين حق العيني و حق الشخصي
٢١-١٧	المطلب الثاني: الاثار القانونية المترتبة على التكييف للإجارة الطويلة
٢٣ - ٢١	الخاتمة
٢٥-٢٣	المصادر

## المقدمة

يعتبر عقد الايجار من أهم العقود المسماة الذي قام المشرع بتنظيمه في القانون المدني العراقي من حيث نشوئه إلى انتهائه، واستجابة لغايات وتحقيقاً لأهداف اجتماعية وتحقيق التوازن والتعاون والعدل لتحقيق المنفعة المشتركة بين كل من المؤجر والمستأجر صدر قانون خاص بايجار العقار المرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، وبما أن عناصر عقد الايجار يتضمن (منفعة الشيء المؤجر وليس على ملكيته، والمدة، والاجرة) وإنشاء التزامات متباينة (الالتزامات السلبية والأيجابية) من جانب المؤجر والمستأجر وتأثيرات ذلك على وصفه القانوني لحق المستأجر هل هي حق شخصي أم عيني، وطالما أن عقد الايجار من عقود المدة فانه لا يمكن الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد وانما يلزم الزمن ليتم حصول على المنفعة فهل ان المدة تعطى حقاً عينياً للمستأجر في الشيء المؤجر أم تبقى على اعتباره حقاً شخصياً أم ترجع ذلك إلى طبيعة حق المستأجر في ذاته لأنها تجتمع فيه خصائص الحقوق العينية وخصائص الحقوق الشخصية ويترتب على ذلك صعوبة مكان هذا الحق ولهذا تقتضي تنظيم جميع جوانبه، لأن حقوق الشخصية منشؤها ارادة المتعاقدين وفقاً لقواعد عامة في حين تعتبر قواعد الحقوق العينية قواعد استثنائية وبالتالي فإن المسؤولية في الأول الشخصية (اي يلتزم التراماً شخصياً فإن امواله كلها الحاضرة أو المستقبلية ضماناً عاماً للدائنين بوفاء هذا الالتزام الشخصي، وفي الثاني المسؤولية العينية في حدود العين المحملة بالحق العيني ويعطيه (ضمان خاص) ويوجد دائماً في الجانب الايجابي في ذمة صاحبه، وأن التصنيف الوارد في القانون المدني العراقي بخصوص الحقوق العينية الأصلية وتطبيقاته القضائية مع المفهوم المخالف له الاجارة القصيرة، لأن المشرع جاء بذكر الاجارة الطويلة بجانب حقوق العينية الأصلية وهذا يدل على أن بمفهوم المخالف (الاجارة القصيرة) تعد من حقوق الشخصية ولهذا سمي عنوان بحثنا ب(اشكاليات التكييف القانوني للإجارة الطويلة والقصيرة) على الرغم من أن المقصود بالاجارة القصيرة هي مفهوم عقد الايجار الوارد في قانون المدني وقانون الايجار العقار، لكن يحق للمتسائل أن يسأل هل وفق المشرع العراقي في ذلك؟! وهل أن الموضوع يتعلق بوصف القانوني لحق الاجارة؟ أم يتعلق بالمدة؟ وهل يمكن أن تخضع كل مسائل متعلق بالإجارة الطويلة لأحكام حق المساطحة كما فعل ذلك المشرع في قانون التسجيل العقاري م٢٢٩/٢ منه ، وهذا يعني

أن لا فرق بين المساطحة والاجارة الطويلة في حين أن المادة ٦٨ قد ذكرت كلا الحقين على انفراد وبالتالي لا يمكن أن نعد احدهما صورة للآخر، ونظراً لغياب التشريعي لهذا الحق العيني الأصلي وتلازمه مع حق المستأجر وفي دوره في اعمار وتشغيل والعدالة الاجتماعية سوف نقوم بدراسة الموضوع إلى المبحثين، ففي المبحث الأول تطرقت الى التعريف بالاجارة الطويلة والقصيرة ومن ثم تمييزه عما يشتهر بها ، وفي المبحث الثاني نبين تكييفه القانوني وآثاره المترتبة على التكييف، وسننهى البحث بخاتمة نوضح فيها أهم الاستنتاجات والتوصيات، ومن الله التوفيق

(ربنا لا علم لنا الا ما علمتنا انك انت العليم الحكيم)

الباحثة

## المبحث الأول

### التعريف بالإجارة الطويلة

نظراً لكون الإجارة مصطلح صنعه الفقه الاسلامي وفي مقابلها عقد الايجار في القانون الا ان القصد من مصطلح الإجارة يتطلب علينا أن نبين معناه لغة واصطلاحاً لغرض الامام بالموضوع من جميع جوانبه وصولاً الى مفهومه و تمييزه عن عقد الايجار، ولهذا نتناول في هذا المبحث مفهوم الاجارة الطويلة والاجارة القصيرة ونقسمه الى المطلبين، نتناول في المطلب الأول ماهية الاجارة الطويلة والاجارة القصيرة، وفي المطلب الثاني نخصصه لخصائص الإجارة الطويلة وصولاً إلى كيفية تكيفها قانوناً.

### المطلب الأول: ماهية الإجارة الطويلة :

سنوزع هذا المطلب الى الفرعين، الأول تحديد مفهوم الاجارة الطويلة، والثاني تحديد مفهوم الاجارة القصيرة.

### الفرع الأول: تعريف الإجارة الطويلة:

ليبين ماهية الايجار يلزم بيان معناها لغة واصطلاحاً

الايجار في اللغة: مشتقة من الأجر وهو العوض ومنه سمي الثواب أجراً، والأجر في اللغة له معنيان: الكراء والأجرة على العمل والأجرة والكراء بمعنى بدل المنفعة<sup>(١)</sup>، فهي ترد على المنافع عن العقد بعوض ، وان تمليك تلك المنافع تسمى اجارة.

واصطلاحاً عرفها فقهاء الحنفية بقولهم عقد على المنافع بعوض أو انه عقد يرد على منفعة العين لا على رقبته ولا يقصد به التمليك بل القصد هو الانتفاع فقط<sup>(٢)</sup>.

---

(١) المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، قام باخراجه ابراهيم مصطفى و احمد حسن الزيات و حامد عبدالقادر و محمد على

النجار ، المكتبة الاسلامية للطباعة و النشر و التوزيع ، استانبول -تركيا ، بدون سنة النشر ، الجزء الاول ، ص ٢٢

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ل علاءالدين أبو بكر بن مسعود الكاساني ، بيروت ، دار أحياء التراث العربي ، ج ٤ ،

جاءت في المادة ١/٦٨ من قانون المدني العراقي بخصوص تصنيف الحقوق العينية الأصلية بجانب حق المساطحة الذي وردت فيه (الحقوق العينية الاصلية هي حق الملكية وحق التصرف وحق العقر وحقوق المنفعة والاستعمال والسكنى والمساطحة وحقوق الارتفاق وحق الوقف والاجارة الطويلة) .

كما وردت مصطلح الإجارة الطويلة بجانب حق المساطحة في المادة: ١/٢٢٩ من قانون السجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ بأنه : ينشأ حق المساطحة على الأرض المملوكة أو الموقوفة وفقاً صحيحاً بتسجيل اتفاق صاحب الارض والمساطح في السجل العقاري. ٢/ يسجل عقد الإجارة الطويلة الذي يخول فيه صاحب الأرض المستأجر أن يقيم بناء أو منشآت اخرى غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها ويخضع التسجيل والمدة وحق التصرف والارث لأحكام المساطحة). أما في القانون المدني فقد عرف المشرع العراقي الايجار في المادة ٧٢٢ منه بأنه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) ويتضح من النص بأن عقد الايجار: تمليك المنفعة للمستأجر ويتركه ينتفع بالعين المؤجرة خلال مدة الأيجار.

وفقاً لما بيناه تناول القانون المدني ذكر الاجارة الطويلة من ضمن الحقوق العينية الاصلية الا انه لم ينظم احكامه كما نظم احكام الحقوق العينية الأخرى وانما احال احكامه الى احكام حق المساطحة في قانون التسجيل العقاري الذي جاء بعد صدور قانون المدني وان عقد الايجار التي تناولها المادة (٧٤٠) من القانون المدني عندما ذكر (١- اذا عُقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو اذا كان مؤبداً جاز انهاءه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب احد المتعاقدين .... الى آخره) لسيت هي الاجارة الطويلة المقصود بالمادة (٦٨) من قانون المدني، اذن ما المقصود بالإجارة الطويلة؟ هل هناك تباين بين حق الاجارة الطويلة وعقد الاجارة الطويلة عندما ننظر الى تنظيم القانون المدني للحقوق المالية (الشخصية والعينية) نجد من خلال هذا التنظيم، أن القانون هو المصدر لها، بموجبه فلا يستطع الفرد أن يكسب إما حق عيني على أي شيء من الأشياء الا بالقانون أو بناء على تصرف قانوني ، ولهذا فإن حق الاجارة هو حق التمتع بمنفعة المأجور الذي يملكه المستأجر بموجب عقد الإجارة ويحصل عليه ويرد على منفعة المال ، وفقاً لهذا فإن عقد الاجارة يحتوي حقوقاً ولكن ليس بذاته حقاً

بل أن مصدر نشوء حق الاجارة جاءت من عقد الإجارة وفقا لهذا فأن عقد الإجارة فهي سبب لكسب حق الإجارة التي تكفل القانون بتنظيمه من ضمن الحقوق العينية الاصلية، أي أن حق الاجارة الطويلة تنشأ للأفراد في ابرام عقد الاجارة الطويلة ولهذا عرف الفقه الإجارة الطويلة على ضوء ما ورد في قانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري بأنها (حق مالي عيني، يتعلق بشيء مادي (العقار) ويحول صاحبه سلطات معينه على هذا الشيء وله الحق في استعمال العقارات المملوكة والغرض منه اقامة البناء والمنشآت أخرى غير الغراس والاستفادة من بدلات ايجارها)<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز الإجارة الطويلة عن عقد الايجار القصير

من خلال تعريف القانون المدني العراقي للأيجار في المادة ٧٢٢ منه يتبين لنا بأن عقد الايجار بالمفهوم الوارد فيه ، عقد رضائي ولا يشترط في انعقاده شكل معين ويتكون من عناصر الثلاثة (منفعة الشيء المؤجر والمدة والاجرة) وأن مفهوم المخالف للإجارة الطويلة هو الإجارة القصيرة ( الإيجار القصير) ، والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن هنا هل أن المدة هي عنصر الجوهرى لتمييز بينهما لأن ايجار القصير في القانون العراقي يتعلق بعقود الايجار التي تكون مدتها قصيرة نسبياً ، على الرغم من أن المشرع لم ينظم احكام حق الاجارة الطويلة كما نظم احكام الحقوق العينية الاخرى و انما فقط بينه في المادة (٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري كما ذكرنا سالفاً وأحال احكامه إلى احكام حق المساطحة حدد جانب من الفقه مدة الاجارة الطويلة ب(٣) سنوات فما فوق بناء على هذا الرأي الإجارة القصيرة (الايجار القصير ) مدتها اقل من (٣) سنوات<sup>(٢)</sup>. ولكن كما ذكرنا في الفرع الأول بأن ما ورد في المادة (٧٤٠) من قانون المدني فان مدة عقد الايجار يصل الى (٣٠) سنة، فالمدة ركن لا يتم الايجار بدونها ولكن قد يحصل أن لا يتعرض المتعاقدان للمدة أصلاً، أو أن يتفقا على أن

---

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الثالث، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بدون سنة نشر، ص ٩٢.

(٢) د. سعدي البرزنجي (استاذ في القانون) ملاحظات نقدية في القانون المدني/ ط ١، ٢٠٠٧، اربيل/ كوردستان، مطبعة وزارة الزراعة، ص ١٧.

يكون الايجار لمدة غير معينة، أو أن يتفقا على مدة معينة ولا تعتبر عقد ايجار باطلاً بل يكون صحيحاً و عالج المشرع العراقي هذه الحالة<sup>(١)</sup> في المادة (٧٤١) من القانون المدني<sup>(٢)</sup>.

فالأشكالية هنا لماذا تعتبر الاجارة القصيرة (الإيجار القصير) من قبيل الحقوق الشخصية وليست من قبيل الحقوق العينية مثل الاجارة الطويلة بموجب م (٦٨) من قانون المدني العراقي هل أن ذلك ترجع الى (طول المدة) ؟ أم الى تحليل طبيعة كل من الحقين (العيني والشخصي) وهذا ما نتوصل اليه في المطلب الثاني من خلال توضيح خصائص الإجارة الطويلة.

### المطلب الثاني: مميزات الإجارة الطويلة :

يشتهه حق الايجارة الطويلة بغيره من الحقوق العينية الاخرى، ومن اجل ازالة اللبس الذي قد يكون قائماً لوجود الصلة بين موضوع البحث (حق الاجارة الطويلة) وبغيره من الحقوق الاخرى لا بد من تمييزها عنها وذلك من خلال بيان خصائصها ومن ثم تمييزها عن غيرها من الحقوق وفي ضوء ذلك سوف نقسم هذا المطلب الى الفرعين: الأول خصائص حق الاجارة الطويلة، وفي الفرع الثاني، تمييزها عما يشتهه بها.

### الفرع الأول: خصائص الإجارة الطويلة :

يختص حق الاجارة الطويلة بخصائص ثلاثة وهي :

أولاً : الإجارة الطويلة حق عيني يرد على العقار:

حق الاجارة الطويلة: حق عيني أصلي المتفرع عن حق الملكية و من الحقوق التي ذكرها القانون على سبيل الحصر الا انه لم ينظم احكامها واثارها وهذا ما قضت به الفقرة الاولى من المادة (٦٨) من قانون المدني العراقي كما اسلفنا، وبما انه حق عيني اصلي يمنح صاحبه مباشرة حقه واستعمال سلطاته على الشيء محل الحق دون وساطة أحد، ومحل شيء من الأشياء المادية ويخول صاحبه تتبع الشيء

---

(١) أشار اليه د. سعيد مبارك، د. صاحب عبيد الفتلاوي، د. طه الملا حويش الموجز في العقود المسماة (البيع - الايجار - المقاوله) دار الحكمة للطباعة والنشر، بغداد ١٩٩٧ - ١٩٩٣ / ص ٢٤٩.

(٢) م ٧٤١ من قانون المدني (اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو اذا تعذر اثبات المدة المدعى بها فيعتبر الايجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه المتعاقد الآخر بالاخلاء ..... إلى آخره).

محل الحق في أي يد يكون (حق التبعية) كما انه يمنح صاحبه (حق التقدم) على الدائنين كلهم في استيفاء حقه من الشيء الذي انصب عليه (حق الأفضلية). ولا يرد حق الاجارة الطويلة الا على العقارات، فهو لا يرد على المنقول (وذلك طبقاً لنص المادة ٢/٢٢٩ من قانون التسجيل العقاري). وبموجب المادة الأولى من قرار المرقم (٨٧) لسنة ١٩٨٦<sup>(١)</sup> بأن (تظفأ وفق احكام هذا القانون حقوق الاجارة الطويلة في العقارات الموقوفة المثقلة بهذه الحقوق...) وهذا يدل ايضا على أن حق الاجارة الطويلة لا يرد على نوع معين من العقارات وهي الموقوفة و بهذا ألغى حق الإجارة الطويلة المترتب على الأراضي الموقوفة<sup>(٢)</sup>.

### ثانيا : الإجارة الطويلة حق مؤقت :

حق الاجارة الطويلة يشبه حق المساطحة وهي من الحقوق المؤقتة التي ينشأ عن طريق العقد، وليس حقاً دائماً، انما ينتهي بانتهاء مدته، ويجوز أن يتفق المتعاقدين على مدة معينة في العقد كان يتفق الطرفان على مدة (٣٠) سنة ، وفي كل أحوال لا يجوز أن تتجاوز مدة الاجارة الطويلة (٥٠) خمسون سنة، واذا زادت المدة المتفق عليها عن الحد الاعلى المقرر قانوناً<sup>(٣)</sup>، فان العقد لا يكون باطلاً وانما يقتصر التسجيل على الخمسين سنة فقط. ولكن هذه المسألة تتطلب اعادة النظر اليها فهل

(١) نشر القرار في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٣١١٦ في ٢٢/٩/١٩٨٦.

(٢) د. زينة غانم العبيدي، حق المساطحة (دراسة مقارنة) هاتريك للطباعة والنشر والتوزيع، ٢٠٢٤ ، ص ٣١.

العقار الموقوف هو العقار المملوك الذي اوقف على جهة من الجهات الخيرية أو الذرية بمسوغات شرعية وقانونية، يشمل ذلك الوقف الخيري والبنوي والذري والملحق والمشترك. اشار اليه في كتاب شرح قانون التسجيل العقاري، مصطفى مجيد، ج ٣، الناشر/ العاتك الصناعة الكتاب / ص ٩٤. وايضا المقصود من الاوقاف الصحيحة : هي الاراضي التي كانت رقبته ملطا صرفا ثم وقفها مالها لجهة من الجهات وفقا لاحكام الشرع ، وهذا النوع لايدخل ضمن الاحكام القانونية للأراضي الاميرية بل يخضع لحكم الفقه و القانون و شروط الوقف . اشار الى ذلك في كتاب المرشد الى القسامات و توزيع التركات ، القاضي وائل ثابت الطائي ، المكتبة القانونية /بغداد ، الطبعة الاولى ، ٢٠٢٤ ، ص ٢٤٢ .

(٣) لاحظ في هذا المعنى المادة ٢/٢٣٠ من قانون التسجيل العقاري والتي نصت على أن (لا يجوز أن تزيد مدة المساطحة عن خمسين سنة، فاذا زادت عنها يقتصر التسجيل على مدة الخمسين سنة فقط وذلك باتفاق الطرفين) كما أشار اليه ايضا في المادة (١٢٦٧) من قانون المدني العراقي الذي جاء فيه لا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة عن (خمسين) سنة، فان كانت المدة لم تحدد فلكل من المساطح وصاحب الأرض أن ينهي العقد بعد (ثلاث) سنوات من وقت التنبيه على الآخر بذلك).

يحصل طرفي هذا العقد أن يحصل على شيء من خلال (٣) سنوات وهل أن في هذه المدة القصيرة يحصل المتعاقدان الى الغرض الذي انشئ العقد من اجله...

### ثالثا : حق الإجارة الطويلة حق شكلي:

بالنظر أن الإجارة الطويلة عقد منشئ لحق عيني فيسرى عليه ما يسري على جميع العقود من احكام تتعلق بالانعقاد والصحة ويجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري<sup>(١)</sup>، وبهذا يتطلب اتخاذ شكل معين وهو التسجيل، ولكن هل أن التسجيل ركن للانعقاد أم للتوثيق لغرض الاثبات، استناداً إلى المادة ٢/٢٢٩ من قانون التسجيل العقاري وسريان احكام حق المساطحة على عقد الاجارة الطويلة من حيث ( التسجيل والمدة وحق التصرف والارث) ورد اتجاهات متباينة في هذا الشأن، وقد سار محكمة التمييز العراقية في العديد من قراراته بأن تسجيل حق المساطحة هو للأثبات وليس للانعقاد، فالتسجيل هو للتوثيق وليس ركنا من أركانه<sup>(٢)</sup>.

ولكن محكمة التمييز لم تنتبه بأن نص المادة ٢٣٠ من قانون التسجيل العقاري الأمر ولهذا وبعد مرور مدة من الزمن جاء برأي مغاير عن ذلك واعتبرت (عقد المساطحة من العقود الشكلية التي لا تنعقد الا باستيفاء الشكل الذي فرضه القانون وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة وفقاً للمادتين (٢١٣ و ٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري، وفي حالة عدم تسجيله في الدائرة المشار

---

(١) ٢/٢٢٩ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(٢) رقم القرار: ١٤٠٠ / حقوقية / ١٩٦٨.

تاريخ القرار: ١٢/٦ / ١٩٦٩.

المحكمة: محكمة التمييز.

(...) ان التسجيل ليس ضرورياً لعقد المساطحة، والغاية منه هو لتوثيقه لا لانعقاده... أشار الى ذلك القرار هادي عزيز على مدونة القضاء المدني العراقي (كتاب البناء والغراس على ارض الغير مع تطبيقات وافيه للأحكام التمييزية/ الناشر مكتبة صباح للأصدارات القانونية، ٢٠١٥، ص ٢٢٥.

اليها فانه يعتبر باطلاً ولا يفيد الحكم (...)<sup>(١)</sup>. و جاء في قرار محكمة التمييز في اقليم كوردستان بأن (عقد المساطحة بالإجارة الطويلة غير المسجل يصبح عقداً خاصاً يلزم الطرفان بتنفيذ شروطه)<sup>(٢)</sup>. على الرغم من سريان احكام حق المساطحة على احكام حق الاجارة الطويلة الا أن محكمة التمييز الاتحادية فرق بين عقد المساطحة وعقد الإجارة الطويلة شأن التسجيل، حيث تقول في احد قراراتها بأن (العقد المبرم بين الطرفين لم يكن عقد المساطحة وانما عقد ايجار من نوع خاص لعدم تسجيله في السجل العقاري) وكما قضت في قرار آخر لها بأن (عقد المساطحة اذا لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق المادة (٢/١٢٦٦) من قانون المدني يكون بمثابة عقد خاص.... وهو عقد اجارة طويلة، وأن طلب فسخه تطبق بحقه احكام المادة (٧٧٤ من قانون المدني) وعلى المحكمة التحقق من ذلك بإطلاع على اضبارة التسجيل)<sup>(٣)</sup>.

---

(١) رقم القرار: ٢٠٠١/٢م/١٩٩٨.

تاريخ القرار ٢٣ / ٦ / ١٩٩٨.

لمزيد من القرارات اخرى بهذا الشأن لاحظ مدونة القضاء المدني العراقي، كتاب البناء والغراس على ارض الغير، هادي عزيز على، مصدر سبق ذكره من ٢٢٨ وما بعدها.

(٢) رقم القرار ١٦/مدنية ثانية / ٢٠١٠

القرار : لدى التدقيق و المداولة وجد ان التمييز مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً . وتبين ان محكمة بداءة جهمجمال قضت برد دعوى مطالبة المدعي لبدلات الايجار المتراكمة مسببة قرارها بعدم استيفاء عقد المساطحة بالإجارة الطويلة شكلية التسجيل لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة دون ان تلاحظ ان عقد المساطحة بالإجارة الطويلة غير المسجل يصبح عقداً خاصاً يلزم الطرفان بتنفيذ شروطه وحيث ثبت ان المدعى عليه لم يسدد بدلات الايجار المستحقة وفق شروط العقد الخاص المذكور كان على المحكمة الحكم بالزامه بتسديدها و بما ان المحكمة سارت بخلاف ماتقدم مما اخل بصحة حكمها لذا قرر نقضه و اعادة اضبارة الدعوى اليها للنظر فيها بالشكل الموضوع اعلاه على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة و صدر القرار بالاكثرية من حيث التسبيب و بالاتفاق من حيث النتيجة في ٢٤/١/٢٠١٠. اشار الية القاضي : جاسم جزاء جافر ، رئيس محكمة استئناف منطقة السليمانية ، جواهر المبادئ القانونية للقضاء محكمة تمييز اقليم كوردستان /القسم المدني ، مكتبة يادگار، الطبعة الثانية ، ٢٠١٨ ، ص ١٢٢ .

(٣) رقم القرار: ١٧٣٣ / ٨ / ٢٠٠٨

تاريخ القرار: ٥ / ٨ / ٢٠٠٨.

إن هذا يؤدي الى التناقض لأن حق المساطحة وحق الاجارة الطويلة قام المشرع بتصنيفهما ضمن الحقوق العينية الأصلية وسريان المادة (٧٧٤ من قانون المدني) المطبقة على احكام الايجار التي توصف حق المستأجر فيها (حق شخصي) وأن المشرع العراقي عندما نص على وجوب التسجيل أدرك خطورة هذا العقد وبقائه مدة زمنية طويلة، سيما وأن أقصى مدة لعقد الاجارة الطويلة هي خمسين سنة، ولهذا فليس من المعقول أن يجعل المشرع التسجيل للأثبات وليس ركناً للانعقاد لأن اعتبار حق الاجارة الطويلة حقاً عينياً اصلياً سيتوجب ضرورة تسجيله في سجلات التسجيل العقاري بموجب المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري ليكون له من الثبات والاستقرار ما ليس لصاحب الحق الشخصي.

وبدورنا نؤيد بأن التسجيل ركن للانعقاد وليس للتوثيق لأنه ذلك منسجم مع ما جاء في المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري التي هي نص عام و المادة ٢/٢٢٩ من قانون التسجيل العقاري هي نص خاص بالمساطحة و الإجارة الطويلة ولا يجوز التمييز بين عقد المساطحة وعقد الاجارة الطويلة من حيث اشتراط التسجيل في الأول دون الثاني، لأن كلاهما حق عيني أصلي.

### الفرع الثاني: تمييز الاجارة الطويلة عما يشته بهما..

يقترّب حق الاجارة الطويلة من حق المساطحة وحق المنفعة من حيث (نوع الحق ومدته واكتسابه وانقضائه) الا ان كل منهم يختلف عن آخر في عدة الجوانب لذا سوف نبينه في المقاصد الآتية:

### المقصد الأول: حق الاجارة الطويلة وحق المساطحة:

ان كلا من حقين المساطحة والاجارة الطويلة يعدان من قبيل الحقوق العينية الأصلية (م ٦٨ من قانون المدني) وتمنح كلا من المساطح والمستأجر حق مباشرة سلطتهما على العقار المترتبة عليه هذه الحقوق دون وساطة مالك الرقبة أو غيره<sup>(١)</sup>، وأن كلا الحقين من الحقوق المؤقتة التي تنتهي

---

أشار اليه، هادي عزيز علي، مصدر اعلاه، ص ٢٣٤ وما بعدها.

(١) لاحظ في هذا المعنى قرار محكمة التمييز المرقم: ٢٨٩٣/٢٨٩٣ الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠١٩، ت ٢٧٢٩، التاريخ ١٧/٦/٢٠١٩ الذي جاء فيه (اذا كان مالك العقار قد ابرم عقد مساطحة مع المساطح لمدة ستة سنوات وتم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري

بانتهاؤ مدتها التي يجب أن لا تتجاوز الخمسين سنة، ويكتسب كلا الحقين بالعقد والتقدم متى توافرت شروطه وينتقلان بالميراث والوصية وينقضي حق الاجارة الطويلة بالأسباب نفسها التي ينقضي بها حق المساطحة، وذلك بانقضاء مدته، أو قبل انتهاء مدته اتفاقاً أو قضاءً<sup>(١)</sup>، الا انهما يختلفان عن بعض من حيث النطاق أن حق المساطحة لا يرد الا على الاراضي المملوكة والموقوفة وحدها لأقامة الأبنية والمنشآت الاخرى عليها أما حق الأجاره يرد على الأراضى المملوكة استناداً لمنطوق المادة ٢٢٩/٢ من قانون التسجيل العقارى لأن عبارة (صاحب الأرض) التي وردت في المادة المذكورة تدل على الأراضى المملوكة وفقاً لما ذكرناه سابقاً لكون المشرع لم ينظم احكام حق الأجاره الطويلة وانما ذكرها بجانب حق المساطحة لذا يؤدي الى الارتباك التشريعي<sup>(٢)</sup> هل أن حق الاجارة الطويلة لا يرد الا على العقار الذي يجوز ترتيب حق المساطحة عليه من العقار المملوك اي من نوع الملك الصرف أم يجوز على العقار الموقوف وفقاً صحيحاً<sup>(٣)</sup>، ومن هنا ندرك بضرورة تنظيم احكام حق الاجارة الطويلة. وبما ان عقد المساطحة والاجارة الطويلة ترد على المنفعة، فان الأجرة تعد ركناً في العقد ولا ينعقد بدونها<sup>(٤)</sup>. ولكن في عقد المساطحة الأصل أن يكون بمقابل (أجرة) ويمكن أن يكون

---

فلا يحق له بعد ذلك تأخيرها للغير لأنه لا يملك منفعة العقار بعد إبرام عقد المساطحة ويصبح الغير والحالة هذه غاصباً ويحق للمساطح طلب منع المعارضة).

لاحظ القاضي: حيدر عودة كاظم/ القاضي محكمة بداءة الحلة/ مجموعة الأحكام القضائية، مجلة قانونية دورية، تعنى بستر احكام محكمة التمييز ومحاكم الاستئناف بصفقتها التمييزية / العدد السادس لسنة ٢٠٢٠، ص ٨٦.

(١) د. زينة غانم العبيدي، حق المساطحة، دراسة مقارنة، هاتريك للطباعة والنشر والتوزيع، ٢٠٢٤، ص ٤٤ وما بعدها.

(٢) المقصود منه: عدم الانسجام أو التناقض أو الغموض داخل المنظومة القانونية الذي يمس مبدأ الأمن القانوني واستقرار المعاملات.

(٣) المقصود الاوقاف الصحيحة هي (ما كانت رقبته ملكاً، ومن ثم وقفها لجهة من الجهات) لأن الوقف يقسم لثلاث تقسيمات ينظر اليها من حيث (الصحة والادارة والانتفاع) لمزيد من ذلك لاحظ: القاضي ربيع محمد الزهاوي، الوقف، الدار السنهوري، الطبعة الاولى، ٢٠١٥، ص ٢٨ وما بعدها.

(٤) د. سعيد عبد الكريم مبارك، محاضرات في الحقوق العينية الأصلية، دار الطباعة الحديثة، البصرة، ١٩٧٠.

(بدون مقابل ) وهذا باتفاق طرفي العقد<sup>(١)</sup>. المقصود من ذلك عندما كان يتفق الطرفان على وضع شروط على المساطح تسديدها أما اذا امتنع عن دفع الأجرة أو تأخر ثلاث سنوات متواليات فإن لصاحب الأرض ان يطلب الفسخ مالم يوجد اتفاق يقضي بعدم جواز طلب صاحب الأرض فسخ العقد حتى اذا كان التأخر يزيد على ثلاث سنوات بتعويض صاحب الأرض عن الأجرة بطريقة أخرى<sup>(٢)</sup> .

وبخصوص مصير المحدثات بعد انتهاء مدة العقد ففي عقد المساطحة تعود لمالك الأرض بمقابل، لكن يجوز أن يتفق المساطح وصاحب الأرض على خلاف ذلك<sup>(٣)</sup>، أما في عقد الإجارة الطويلة فأن الهدف الأساسي هو اصلاح الأراضي غير المستصلحة أو تعميم الأبنية التي تحتاج الى نفقات ومدة الطويلة لأصلاحها (كما كان سابقاً) وفي الغالب تعود هذه المحدثات والتحسينات للمالك بالنسبة للأراضي والعقارات المملوكة، أو للوقف بالنسبة للأراضي والعقارات التي تملكها جهة الوقف<sup>(٤)</sup>.

وأشار إلى ذلك في قرار محكمة التمييز المرقم ١٣٥ / ١م / ١٩٧٤، تاريخ القرار ١٩٧٤/١٠/٢ بأن (.....) اذا انشأ المستأجر بالأجرة الطويلة ابنية لكلفة تزيد عما اتفق عليه

---

(١) جاءت في المادة (١٢٦٨) من قانون المدني بانه (اذا اتفق على أجرة في مقابل الحق وتأخر المساطح عن دفعها (ثلاث) سنوات متواليات كان لصاحب الأرض أن يطلب فسخ العقد مالم يوجد اتفاق يخالفه) ان الالتزام الرئيسي للمساطح هو التزامه بأقامة البناء أو المنشآت على ارض المالك غير ان هذا لا يمنع من أن يشترط مالك الأرض على المساطح أن يدفع اجرة سنوية له، أشار إليه القاضي: موفق حميد البياتي، شرح المتون الموجز المبسط في شرح القانون المدني، القسم الثالث، الحقوق العينية الأصلية المواد (١٠٤٨ - ١٢٨٤) الناشر مكتبة القانون المقارن، ٢٠٢٥، ص ٥٧٩.

(٢) اشار الى ذلك حيدر داود حمدالله الحسيني في شرح قانون بيع و ايجار اموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ ، مكتبة القانون المقارن الطبعة الثانية ، ٢٠٢٢ ، ص ٤٢٥ .

(٣) جاءت في المادة ١٢٧٠ من قانون المدني بأن (تنتقل ملكية البناء والمنشآت الاخرى عند انتهاء حق المساطحة الى صاحب الأرض على أن يدفع للمساطح قيمتها مستحقه للقلع، هذا اذا لم يوجد شرط يقضي بغيره).

(٤) د. زينه غانم العبيدي، حق المساطحة، مرجع سبق ذكره، ص ٤٧.

فيكون متبرعاً ولا يرجع على الوقف بفرق الكلفة وتكون الابنية بمجرد انشائها ملكاً للوقف باعتبارها اجرة معجلة للأرض المؤجرة وعلى المستأجر إعادة انشائها اذا تهدمت من خلال مدة الاجارة<sup>(١)</sup>.

### المقصد الثاني: حق الاجارة الطويلة وحق المنفعة:

يقترّب حق الاجارة الطويلة من حق المنفعة<sup>(٢)</sup> لأنه كلاهما يعدّان من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية وحيث يستطع المنتفع والمستأجر أن يباشرا سلطتها على العقار المترتبة على هذه الحقوق، وأن كلاهما من قبيل الحقوق المؤقتة وليس الدائمة وأن كلاهما يردان على الانتفاع بشيء مملوك للغير، يكتسبا بالعقد والوصية الا انهما يختلفان من حيث محل الحق فحق المنفعة يرد على منفعة اعيان قائمة سواء أكانت عقارات أو منقولات في حين أن حق الاجارة الطويلة ترد على الأراضي وأن حق المنفعة لا ينتقل بالميراث لأن سيقسط حتماً بموت المنتفع لا بموت من تلقى المنفعة منه<sup>(٣)</sup> الا ان حق المساطحة ينتقل بالميراث ولا ينقضى بموت صاحب الأرض أو موت المساطح طالما أن مدته لم تنته بعد، بل ينتقل إلى الورثة كل بمقدار نصيبه في التركة وبمقدار المدة المتبقية من هذا الحق<sup>(٤)</sup>.

وبالنسبة للمدة في عقد المنفعة يجوز للأطراف الاتفاق على تحديد مدة معينة لهذا الحق، الا أن المشرع العراقي لم يحدد حداً أعلى لهذه المدة وانما ينتهي حتى المنفعة بموت المنتفع، بينما في عقد الاجارة الطويلة التي احوالت احكامها إلى عقد المساطحة من حيث المدة، قد حدد المشرع حداً أعلى في الفقرة الأولى من م ١٢٦٧<sup>(٥)</sup> من قانون المدني على أن لا تزيد عن خمسين سنة.

(١) أشار إليه، هادي عزيز على، مدونة القضاء المدني العراقي، مصدر سبق ذكره، ص ٢٤٢.

(٢) حق المنفعة (حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير شرط المحافظة على ذات الشيء لرده على صاحبه عند نهاية مدة الحق والذي ينتهي حتماً بوفاة المنتفع) أشار إليه د. محمد طه البشتر، د. غني حسون طه، الحقوق العينية (الأصلية والتبعية) دار السنهوري: ٢٠١٦، ص ٣٠٠، خصص قانون المدني العراقي (١٢) المادة لبيان حق المنفعة واحكامها من المادة (١٢٤٩) - (١٢٦٠٠).

(٣) جاءت في المادة (١٢٥٧) من قانون المدني العراقي بأن (ينتهي حق المنفعة بانقضاء الأجل المعين له فان لم يعين له أجل عند مقرر مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين)

(٤) زينة غانم العبيدي، حق المساطحة، مرجع سابق، ص ٥٢ وما بعدها.

(٥) جا في المادة ١٢٦٧ من قانون المدني بأن (الا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة عن خمسين سنة فإن كانت المدة لم تحدد فلكل من المساطح وصاحب الأرض أن ينهي العقد بعد (ثلاث) سنوات من وقت التنبيه على الآخر بذلك).

## المبحث الثاني

### التكييف القانوني للأجارة الطويلة وآثارها

التكييف: هو عملية تحليلية وعقلية استنباطية تعتمد على قياس وقائع، واعطائها وصفاً سليماً. والتكييف القانوني: عملية قانونية يقوم بها القاضي أو الفقيه ، لأعطاء وصف قانوني سليم للواقعة، وتصنيف الوقائع حسب أوصافها، وهو يشبه عملية (تشخيص المرض) في علم الطب<sup>(١)</sup>.  
والتكييف القانوني بوصفه عملاً قانونياً وتحولياً، ممهداً لتطبيق القانون وأمراً حتمياً يقع على عاتق القاضي المختص أو الفقيه أو من يقوم بهذه المهمة<sup>(٢)</sup>.

فاشكالية التكييف التي تواجه القاضي في حسم المنازعات التي قد يثيرها. لتنفيذ عقد الاجارة الطويلة وعقد الايجار الاعتيادي نابعة عن التناقض الذي وقع فيه المشرع، لأن كلا العقدين واردة على الانتفاع بالشيء الا أن المستأجر في عقد الايجارة الطويلة حقه حق عيني اصلي وبموجب المادة (٦٨) من قانون المدني العراقي وإنما حق المستأجر في عقد الايجار الاعتيادي حق شخصي على الرغم من المستأجر في كلا العقدين ينتفعان بشيء لا يملكه و لمدة معينة، ويتشابهان أيضاً بأنهما لا ينقضيان بموت المستأجر فيورث عنه، وتكونا دائماً بعوض، ومصدرهما دائماً هو العقد، وفقاً لهذا فإن المدة هي التي تعطى للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر في عقد الاجارة الطويلة وتعطى للمستأجر في الايجار الاعتيادي حقاً شخصياً في الشيء المؤجر، على الرغم من أن الايجار بمفهومه الوارد في القانون المدني أحيانا مدى حياة المستأجر أو لمدة (ثلاثين) سنة الواردة في القانون المدني العراقي<sup>(٣)</sup>، ولا يؤثر

---

(١) لاحظ د. محمد سليمان الأحمد، أهمية الفرق بين التكييف القانوني والطبعة القانونية، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، تصدرها كلية القانون بجامعة الموصل، مجلد (١) عدد ٢٠، السنة التاسعة ٢٠٠٤، ص ٨٧.  
(٢) كالباحث مثلاً في موضوع بحثه أو رجل الادارة يقوم بتكييف الوقائع الادارية المعروضة عليه لاحظ محمد سليمان الأحمد، البحث السابق اعلاه، ص ٧، هامش رقم ١٩.

(٣) وردت في المادة (٧٤٠) من قانون المدني بأنه: (١- اذا عقد الايجار لمدة تزيد على (ثلاثين) سنة أو اذا كان مؤيداً جاز انهاءه بعد انقضاء ( ثلاثين) سنة بناءً على طلب احد المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ويكون باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك. ٢- على أنه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهي الايجار اذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر

ذلك المدة على طبيعة العقد ويعطي للمستأجر حقاً عينياً على العين المؤجرة وفقاً لذلك مادام أن عقد الاجارة الطويلة حق عيني اصلي و عقد الايجار العادي (بمفهوم الوارد في قانون المدني<sup>(١)</sup>)، وقانون الايجار العقار<sup>(٢)</sup>) حق شخصي لذا سوف نبين مفهوم حق عيني وحق شخصي للمستأجر في المطلب الأول ثم اثاره القانونية في المطلب الثاني

### المطلب الأول: حق المستأجر بين حق العيني وحق الشخصي:

يقصد بالحق العيني حق لشخص على شيء، وينشئ لصاحبه سلطة مباشرة على شيء<sup>(٣)</sup> أي ينشئ علاقة بين شخص وشيء بلا وسيط ويعطى ايضاً لصاحبه الاحتجاج به في مواجهة الناس كافة<sup>(٤)</sup>، ويجب أن تجتمع هذه السلطة (سلطة مادية مع سلطة قانونية) بينما يقصد بالحق الشخصي هو علاقة بين الشخصين معينين أو أكثر، يكون محلها قيام المدين بعمل ايجابي او سلب<sup>(٥)</sup>. و سوف نبينه حق المستأجر كونه حقاً عينياً و كونه حقاً شخصياً .

### أولاً: حق المستأجر كونه عينياً:

و المقصود بحق المستأجر كونه عينياً في عقد الإجارة الطويلة سلطة المستأجر المباشر على الشيء محل الايجار فما دام من ضمن الحقوق العينية الأصلية فهو يوجد لذاته وبذاته وليس كحق العيني التبعية لا يوجد الا بوجود حق آخر يسمى الحق الرئيسي لأنه حقوق تبعية لا توجد لذاتها وانما

---

أو المستأجر ولو امتد لمدة لا تزيد على (ثلاثين) سنة واذا نص في عقد الايجار أنه يبقى المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر.

(١) نظم المشرع العراقي عقد الايجار في المواد (٧٢٢-٨٤٦) من قانون المدني العراقي .

(٢) قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ و تعديلاته .

(٣) ورد في المادة ٦٧ من قانون المدني بأن (الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين وهو اما أصلي أو تبعية).

(٤) لاحظ د. عبد الحي حجازي/ المدخل لدراسة العلوم القانونية، الحق، مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق والشريعة، ١٩٧٠، ص ٢٢٠.

(٥) لاحظ المادة (٦٩) من قانون المدني العراقي/ الحق الشخصي هو رابطة قانونية ما بين شخصين دائن أو مدين يطالب بمقتضاها الدائر المدين بأن ينقل حقاً عينياً أو أن يقوم بعمل أو أن تمتنع عن العمل وجاءت في الفقرة ٣ من نفس المادة بأن يؤدي التعبير بلفظ (الالتزام) ولفظ (الدين) نفس المعنى الذي يؤديه التعبير بلفظ (الحق الشخصي).

توجد لضمان الوفاء بحق رئيسي وهو حق الدائنية كما في حق العيني التبعي (حق الرهن الحيازي والأمتياز) والحقوق العينية لا يستطيع اي فرد أن يكسبه الا بالقانون<sup>(١)</sup>، ولا يستطيع اي فرد أن يكون دائناً أو مديناً لدائن ما الا بموجب القانون عبر المصادر التي حددها، أو بموجب احكامه بشكل مباشر، اذن الحقوق العينية وردت على سبيل الحصر في القانون فلا يجوز للأفراد أن ينشئوا حقوقاً عينية زائدة عن ما انشأه القانون وان قانون المدني العراقي عندما تناول حق الاجارة الطويلة من الحقوق العينية الأصلية يخول صاحب الأرض المستأجر أن يقيم بناء أو منشآت غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها من باب الاعتراف بالواقع لضمان حقوق المتسأجرين الذين شيّدوا محذثات على املاك، فما دام حق المستأجر في عقد الاجارة الطويلة يعد من حقوق العينية الأصلية لذا يحق المستأجر استعماله مباشرة دون حاجة الى تدخل شخص آخر، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق.

### ثانياً: حق المستأجر كونه حقاً شخصياً:

بما ان الحق الشخصي هو سلطة يقرها القانون للشخص الدائن قبل شخص آخر يسمى المدين، تمكنه من إيلامه بأداء عمل أو الامتناع عنه تحقيقاً لمصلحة مشروعة للدائن، ممن ناحية الدائن سمي حقاً ومن ناحية المدين يسمى التزاماً فأن أركان الحق الشخصي تنقسم الى:

(١) طرفا الحق: وهما الدائن صاحب الحق والمدين الملتزم بالحق.

(٢) محل الحق: وهو إما أن يكون إعطاء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عن العمل، وتتعدد

الحقوق الشخصية بتعدد مصادرها وليست محصورة، ولافراد أن ينشئوا ما شاءوا منها

بشروط عدم مخالفة النظام العام والاداب العامة.

ولما كان الايجار بصغته المطلقة الواردة في القانون المدني مواد (٧٢٢ - ٨٤٦) يعتبر حقاً

شخصياً ولا يرتب للمستأجر سوى المنفعة التي تتحقق من العقار ولا علاقة بمدة الايجار<sup>(٢)</sup>، لأن من

---

(١) د. محمد سليمان الأحمد، فلسفة الحق المرجع سبق ذكره، ص ٤١٣.

(٢) لاحظ في هذا المعنى المادة ٧٢٢ من قانون المدني (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر انه يمكن لمستأجر من الانتفاع بالمأجور).

خلال نظرنا الى المواد المتعلقة بالايجار يتبين لنا بضرورة تدخل المؤجر بكل تعرض قانوني يحصل للمستأجر باعتبار المؤجر هو الخصم الحقيقي في ذلك ولا يلزم المؤجر بنقل ملكية المأجور إلى المستأجر، بل يقتصر على الزام المؤجر بتسليم المأجور خالياً من الشواغل ويمكن للمستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقاً للاتفاق أو وفقاً لما اعد له المأجور، ولا يجوز للمستأجر برهن حقه في الانتفاع رهنأً تأمينياً لأن هذا نوع من الرهن على العقار وملكية . وكذلك لا يشترط عند الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار تسجيل هذا التصرف في دائرة التسجيل العقاري. وليس للمستأجر أن يدفع بنفسه التعرض الصادر عن الغير المبني على سبب قانوني بل لا بدله من اخطار المؤجر بذلك، والاستعانة به في دفع هذا التعرض. وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يرفع الدعوى على مستأجر آخر سابق عليه وانتهى عقد ايجاره يطلب من اخلاء المأجور، بل يجب عليه رفع الدعوى من قبل المالك مباشرة<sup>(١)</sup>، في صور ما شرحناه يتبادر إلى الذهن هل أن معيار المميز لدى المشرع في كون الايجارة الطويلة حقا عينياً اصلياً يتعلق باطالة مدة العقد أم الى غرض الذي انشئ العقد من اجله وهو (تخصيص الأراضي لأغراض الهامة سواء للاستثمار أو التطوير واحداث ما شاء من الأبنية غير الغراس في العقارات ) لأن حق الاجارة الطويلة من حقوق المتفرعة عن حق الملكية الاصلي ولما كان حق الاجارة الطويلة يرد على الانتفاع بوجه الأرض كالبناء والاغراس والتعميرات وما سواه، فانه يكون حقا مرتباً على انتفاع بالعقار وهو بذلك يختلف عن الانتفاع الشخصي الذي يملكه مستأجر الأرض والبناء لأنه ليس استعمالاً للأرض بذاتها. ومن هنا ندرك بضرورة تدوين احكام الأجار الطويلة اسوة بتنظيم احكام الحقوق العينية الاصلية اخرى كحق المساطحة والمنفعة وحق الاستعمال وحق السكنى.

### المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على التكييف للإجارة الطويلة :

في ضوء ما بيناه سابقاً من خلال خصائص عقد الاجارة الطويلة من حيث نشوئه باتفاق طرفين هما مالك الارض والمستأجر ويرتب على الارض المملوكة أو الموقوفة وفقاً صحيحاً وتسجيل العقد بين صاحب الارض والمستأجر في السجل العقاري على وفق قانون التسجيل العقاري، اذ لا

(١) لاحظ/ د. سعيد مبارك، د. صاحب عبيد الفتلاوي، وطه الملا حويش الموجز في العقود المسماة/ البيع والايجار، المقابلة دار

الحكم للطباعة والنشر بغداد ١٩٩٢-١٩٩٣، ص ٢١٦ وما بعدها.

ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري<sup>(١)</sup>، وعندما يحال المشرع احكام الاجارة الطويلة الى احكام حق المساطحة من حيث التسجيل والمدة وحق التصرف والأثر<sup>(٢)</sup>، ومن خلال ذلك يستنتج من النصوص القانونية أن حق الاجارة الطويلة يعد تصرفاً عقارياً شكلياً خضوعه لأحكام التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وبالتالي بأن التسجيل يعد ركن من أركان عقد الإجارة الطويلة لا بد من استيفائه لكي ينعقد العقد صحيحاً ويترتب عليه اثاره قانونية ولكن نجد أن محكمة التمييز الاتحادية تفرق بين عقد المساطحة وعقد الاجارة الطويلة بشأن التسجيل الذي ورد في احد قراراتها (....) عقد المساطحة اذا لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق المادة ٢/١٢٦٦ مدني يكون بمثابة عقد خاص هو عقد اجارة طويلة، وان طلب فسخه تطبق بحقه احكام المادة ٧٧٤ مدني وعلى المحكمة التحقق من ذلك بالاطلاع على اضراره التسجيل العقاري في كان قد سجل تطبيق احكام المادة ١٢٧٠ مدني<sup>(٣)</sup> يظهر من هذا القرار أن ذهاب محكمة التمييز الاتحادية في التمييز بين عقد المساطحة وعقد الاجارة الطويلة باشتراط التسجيل في العقد الأول وعدم اشتراطه في الثاني هو بحد ذاته مخالف لما ورد في المادة ٢/٢٢٩ من قانون التسجيل العقاري.

---

(١) المادة ٣ / ٢ من قانون التسجيل العقاري.

(٢) م ٢٢٩ / ٢ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(٣) رقم القرار ١٧٣٣ / م / ٢٠٠٨ / ٨ / ٥ التاريخ ٢٠٠٨ / ٨ / ٥ أشار إليه القاضي عبد الجبار عزيز حسن، شرح احكام عقد المساطحة في ضوء القانون المدني معززه بالأحكام القضائية، من منشورات مكتبة ته باي - أربيل، ص ١٥٠.

كما ورد أيضاً في قرار المرقم ٦٩١ / الهيئة الاستئنافية/ عقار / ٢٠٢٠، ت / ٦١٧ / التاريخ ٢٠٢٠ / ٢ / ٩: (إن عقد المساطحة اذا لم يتم تسجيله في مديرية التسجيل العقاري فانه يتحول إلى عقد اجارة طويلة ويكون بذلك صحيحاً وان وكيل المدعين الذي يتمسك ببطلان العقد اوضح في عريضة الدعوى أن العقد هو عقد اجارة طويلة لمدة خمس عشر سنة لعدم تسجيله في مديرية التسجيل العقاري وانه عدم التسجيل لا يجعل العقد باطلاً بشكل تام لأنه كان في شق منه باطلاً فيظل باقي العقد صحيحاً باعتباره عقداً مستقلاً كما انه اذا توافرت في العقد الباطل اركان عقد اخر فان العقد يكون صحيحاً ما دامت فيه الطرفين انصرفت الى ابرامه استناداً للمادة ١٣٩ مدني وبالتالي فأن طلب المدعين قيمة ما انفقوه على مشيدات الفندق وتأثيته بموجب عقد المساطحة بحجة اقامة المدعى عليه دعوى فسخ العقد يعد فاقداً لسنده القانوني، لا سيما وان تلك المشيدات لا تزال بحياتهم، اشار اليه القاضي حيدر عودة كاظم/ قاضي محكمة بداءة الحلة في مجموعة الأحكام القضائية، مجلة قانونية دورية، تعني بنشر احكام محكمة التمييز محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية، العدد السابع لسنة ٢٠٢٠ مكتبة قانون المقارن، ص ١١٨.

وأن هذا تكييف ليس في محله ما دام المشرع احوال احكام تنظيم حق الاجارة الطويلة الى احكام حق المساطحة واذا كان التسجيل ركن في المساطحة فهو أيضاً ركن في الاجارة الطويلة كما جاء في قرار آخر المحكمة التمييز الاتحادية بأن (عقد المساطحة من العقود الشكلية التي لا تنعقد الا باستفاء الشكل الذي فرضه القانون وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة وفق المادة ٢١٣ و ٢٢٩ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٢ لسنة ١٩٧١ وفي حالة عدم تسجيله في الدائرة المشار إليها فانه يعتبر باطلاً ولا يفيد الحكم...)<sup>(١)</sup> وفي نظرنا أن ما دام حق الاجارة الطويلة هو من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية بموجب المادة (٦٨) من قانون المدني لذا لا ينعقد عقد الاجارة الطويلة الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري شأنه شأن عقد المساطحة والتسجيل من أهم معيار للتمييز عن الايجار (القصيرة) بمفهوم الوارد في القانون المدني والقانون الايجار العقار.

ولكون المدة هي المعيار المميز لعقد الاجارة الطويلة التي استمدت تسميتها من خلالها كون (الطويلة) تتعلق بالمدة وهذا يدل أن الزمن عنصر جوهري فيه، لأن الغاية التي يمكن الوصول اليها من العقد لا تتم الا بالزمن وان المدة القصوى لعقد الاجارة الطويلة كما في عقد المساطحة هي (خمس سنوات)، وأما المدة القصوى في عقد الايجار هي (ثلاثون) سنة وفقاً للقانون المدني العراقي الا أن التساؤل تدور حول الحد الأدنى لعقد الإجارة الطوية فهل يمكن سريان أحكام عقد المساطحة عليه أي مدة (ثلاث سنوات)<sup>(٢)</sup> لأن لفظ (الطويلة) لا ينطبق على مثل هذه المدة، بدورنا نتفق مع بعض من الفقه<sup>(٣)</sup> بأن حد ادنى للأجارة الطويلة يمكنه أن يكون (٣١) سنة احدى وثلاثين سنة لتمييزه عن عقد الايجار (بمفهوم القصيرة) لأن عقد الاجارة الطويلة ليس من قبيل عقود الإدارة استدلالاً بأحكام

---

(١) رقم القرار ٢٠٠١/٢م/١٩٩٨، التاريخ ١٩٩٨/١٢/٢٣، أشار اليه القاضي عبد الجبار عزيز حسن، مصدر سبق ذكره، ص ١٤٣.

(٢) جاء في المادة (١٢٦٧) من قانون المدني بأن (١- لا يجوز ان تزيد مدة حق المساطحة عن خمسين سنة، فاذا كانت المدة لم تحدد، فلكل من المساطح وصاحب الارض ان ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التنبيه على الاخر بذلك. ٢- ولا يزول حق المساطحة بزوال البناء قبل انتهاء المدة).

(٣) لاحظ د. صفاء مهدي محمد الطويل، بحث عن المعيار المميز لعقد الاجارة الطويلة (دراسة مقارنة)، مصدر سبق ذكره، ص ١٩٥.

المادة (١٠٥) من قانون المدني الذي جاء فيه (... ويعتبر من عقود الادارة بوجه خاص الايجار اذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات....).

وأخيراً توصلنا بأن حق المستأجر هو حق مختلط لأن لها خصائص الحقوق العينية وخصائص الحقوق الشخصية لأنه في حالة كونه حقاً شخصياً نجد فيه بعض مظاهر الحق العيني<sup>(١)</sup> من حيث كونه ينصب على شيء هي (العين المؤجرة) في حين أن المستأجر ليس له مالك للعين المؤجرة حتى يمارس سلطات المالك على العين ولهذا مادام المشرع قام بذكر حق الاجارة الطويلة كأحد حقوق العينية الأصلية عليه أن ينظم احكامه اسوة بحقوق العينية الأصلية الأخرى.

---

(١) لاحظ في هذا المعنى المعاملات السرقفلية الشائعة لأن السرقفلية (اسم للمنفعة المشتراة) وهذا يعنى جواز بيع المنافع منفردة عن الأعيان على الرغم من أن بيع حق المنفعة غير واردة قانوناً بل اجازت المشرع في المادة ٧٧٥ من قانون المدني للمستأجر التنازل عن الايجار للغير أو التأجير من الباطن، ومن ثم بيان كيفية اشتراط موافقة المؤجر على هذا التصرف، ومعنى ذلك أن في الواقع العملي تمتلك المستأجر في السرقفلية سلطة المالك من حيث التصرف بمنفعة العين المؤجرة على الرغم حقه ليس مؤيد كحق ملكية ولا يكسب بالتقادم.

لمزيد عن موضوع السرقفلية لاحظ: القاضي عواد حسين ياسين العبيدي/ السرقفلية فقهاً وقضائاً نائب رئيس محكمة استئناف كركوك/ الاتحادية. بحث منشور في مجلة حمورابي / مجلة نصف سنوية، تصدرها جمعية القضاء العراقي، السنة الثالثة، العدد الأول / ٢٠٢١، ص ١٥ وما بعدها.

## الخاتمة

بعد انتهاء دراستنا لموضوع اشكالية التكييف القانوني للإجارة الطويلة والقصيرة توصلنا إلى أهم الاستنتاجات والتوصيات الآتية :

### أولاً: الاستنتاجات:

(١) تعريف الاجارة الطويلة بأنه : حق مالى عيني، يتعلق بال عقار ويجول صاحبه سلطات معينة على هذا الشيء وله الحق في استعمال العقارات المملوكة والموقوفة وقفاً صحيحاً والغرض منه تعمير الأراضي والاستفادة من بدلات ايجارها.

(٢) تختص الاجارة الطويلة بجملة خصائص منها حق عيني يرد على العقار وحق مؤقت وحق شكلي ويتطلب لنشوئه تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وأن الشكلية ركن للانعقاد وليس للتوثيق ، هذا وفقاً ما تتضمنه المادة (٢٢٩/ثانياً من قانون التسجيل العقاري )

(٣) يتسم حق الايجار بحق مختلط، لأن لها خصائص الحقوق العينية وخصائص الحقوق الشخصية، ويترتب على ذلك تنظيمه في كل جوانبه وليس احواله للخضوع الى احكام المشابهة له.

(٤) بما ان الغرض من الايجار بوجه عام هو تمكين المنفعة للمستأجر وحتى تمكين الحصول على المنفعة يلزم الزمن ليتم الحصول عليها ومن هذا فان عنصر الزمن متداخلاً فيه ويعطي للمستأجر حقاً على انتفاعه بالعين المؤجرة لمدة طويلة قد يتمتع ببعض مزايا الحق العيني كما في حالة عدم استطاعة المؤجر اخراج المستأجر الا اذا توفر سبب من اسباب التخلية وفقاً لقانون العقار.

(٥) عندما أوضحنا حق المستأجر بين حق شخصي وحق عيني، فليست الغاية منه تعريف الحقوق الشخصية والحقوق العينية وإن فعلنا ذلك انما القصد منه رسم حدود الحقوق الشخصية في جوهر الحكمة التشريعية من خلال تنظيم عقد الاجارة كحق عيني أصلي والبحث عن حقيقة عينية حق الاجارة التي ينبغي علينا القيام به

## ثانياً: التوصيات:

لما للإجارة الطويلة وتكييفه حقاً عينيا اصلياً متفرعة عن حق الملكية أهمية بالغة في الاستثمار والتشغيل والتعمير والاستقرار الاقتصادي، وتبين من خلال دراستنا غياب تنظيم التشريعي بها، ولهذا فإننا نوصي بما يأتي:-

ما دامت الحقوق العينية وردت على سبيل الحصر، فلا يجوز للأفراد أن ينشؤوا حقوقاً عينية زيادة على ما انشأه القانون، نوصي المشرع العراقي بتنظيم حق الاجارة الطويلة في الباب الثاني من ضمن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ونقترح أن تكون نصوص حق الاجارة الطويلة على نحو الأتي:

(١) حق الاجارة الطويلة، حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أو تعميمات اخرى غير الغراس على الأرض المملوكة لمدة لا تزيد على خمسين عاماً لقاء اجر سنوي يدفعه المستأجر لصاحب الأرض. لا يعتد بعقد الاجارة الطويلة ما لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري.

(٢) يكتسب حق الاجارة الطويلة بمقتضى العقد والوصية و الميراث والتقادم الطويل.

(٣) يملك المستأجر ملكاً خالصاً ما احدثه على الأرض من بناء أو منشآت اخرى، وله أن يتصرف فيه بالبيع والرهن في دائرة التسجيل العقاري، دون اخلال بحق صاحب الأرض وبالغرض الذي أعد له البناء أو المنشآت، كل هذا مالم يوجد اتفاق يخالفه.

(٤) ينتقل حق المستأجر في الاجارة الطويلة وفي البناء و المنشآت بالميراث والوصية.

(٥) ينتهي حق الاجارة الطويلة بانتهاء المدة، واذا تخلف المستأجر عن اداء الاجرة المتفق عليها لمدة ثلاث سنوات مالم يتفق على غير ذلك.

(٦) تنتقل ملكية البناء والمنشآت والتعميرات عند انتهاء مدة حق الأجارة الطويلة الى صاحب الأرض على أن يدفع للمستأجر قيمتها مستحقة للقلع أو ما زاد في قيمة المأجور مالم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك.

تم بحمد لله وتوفيقه

## قائمة المصادر

- (١) ابراهيم مصطفى و احمد حسن الزيات و حامد عبدالقادر و محمد على النجار ، المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، الجزء الاول ، المكتبة الاسلامية للطباعة و النشر و التوزيع ، استانبول \_ تركيا .
- (٢) القاضي : جاسم جزاء جافر جواهر المبادئ القانونية للقضاء محكمة تمييز اقليم كردستان /القسم المدني، مكتبة يادگار ، الطبعة الثانية ، ٢٠١٨ .
- (٣) الدكتور: حسن على الذنون ، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة بغداد، ١٩٥٤ .
- (٤) حيدر داود حمد الله الحسيني ، شرح بيع و ايجار اموال الدولة ، رقم (١) لسنة (٢٠١٣) مكتبة القانون المقارن ، الطبعة الثانية ، ٢٠٢٢ .
- (٥) القاضي : حيدر عوده كاظم ، محكمة بداءة الحلة، مجموعة الأحكام القضائية، محلية قانونية دورية، تعنى بنشر اهتمام محكمة التمييز ومحاكم الاستئناف بصفتها التمييزية، العدد السادس، مكتبة القانون المقارن، ٢٠٢٠ .
- (٦) القاضي : ربيع محمد الزهاوي ، في كتاب الوقف، دار السنهوري، الطبعة الأولى، ٢٠١٥ .
- (٧) الدكتورة : زينه غانم العبيدي ، حق المساطحة (دراسة مقارنة)، هاتريك للطباعة والنشر والتوزيع، ٢٠٢٤ .
- (٨) سعدى البرزنجي (استاذ في القانون) ، ملاحظات نقدية في القانون المدني، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧ / اربيل / كردستان / مطبعة وزارة الزراعة .
- (٩) الدكتور: سعيد عبد الكريم مبارك ، محاضرات في الحقوق العينية الأصلية، دار الطباعة الحديثة، البصرة، ١٩٧٠ .
- (١٠) الدكتور: سعيد مبارك ، د. صاحب عبيد الفتلاوى، د. طه الملا حويش الموجز في العقود المسماة (البيع- الايجار- المقاوله) دار الحكمه للطباعة والنشر .

- (١١) الدكتور: صفاء مهدي محمد الطويل ، المعيار المميز لعقد الإجارة الطويلة، دراسة مقارنة، مجلة المعهد العدد (٣) لسنة ٢٠٢٠.
- (١٢) القاضي : عبد الجبار عزيز حسن ، شرح احكام عقد المساطحة في ضوء القانون المدني معززة بالأحكام القضائية، من منشورات مكتبة ته بايي - أربيل.
- (١٣) الدكتور: عبد الحي حجازي ، المدخل لدراسة العلوم القانونية، الحق، مطبوعات جامعة الكويت، كلية الحقوق والشريعة، ١٩٧٠.
- (١٤) القاضي: عواد حسين ياسين العبيدي ، بحث عن السرقفلية فقهاء وقضاء نائب رئيس محكمة استئناف كركوك/ الاتحادية، بحث منشور في مجلة حمورابي، كلية نصف سنوية، تصدرها جمعية القضاء العراقي، السنة الثالثة، العدد الأول، ٢٠٢١.
- (١٥) الدكتور : محمد سلمان الأحمد ، فلسفة الحق، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠١٧.
- (١٦) الدكتور : محمد سليمان الأحمد ، أهمية الفرق بين التكييف القانوني والطبيعة القانونية، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، تصدرها كلية القانون بجامعة الموصل، مجلد (١) عدد (٢٠)، السنة التاسعة (٢٠٠٤).
- (١٧) الدكتور : محمد طه البشير ، د غنى حسون طه، الحقوق العينية (الأصلية والتبعية) دار السنهوري، ٢٠١٦.
- (١٨) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الجزء الثالث، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة/ بدون سنة نشر.
- (١٩) القاضي : موفق حميد البياتي ، شرح المتون المتون المبسط في شرح القانون المدني، القسم الثالث، الحقوق العينية الاصلية المواد (١٠٤٨ - ١٧٨٤) الناشر مكتبة القانون المقارن، ٢٠٢٥.
- (٢٠) هادي عزيز علي، مدونة القضاء المدني العراقي، كتاب البناء والغراس على ارض الغير مع تطبيقات وافية للأحكام التمييزية، مكتبة صباح للاصدارات القانونية، ٢٠١٥.

(٢١) القاضي : وائل ثابت الطائي المرشد الى القسامات و توزيع التركات /الكتبة القانونية /بغداد ،  
الطبعة الاولى ، ٢٠٢٤ .

### القوانين:

- ١) قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .
- ٢) قانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .
- ٣) قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ .

## الملخص

نظراً لأهمية الاجارة الطويلة في النظام الاقتصادي من حيث تشجيع الاستثمار العقاري والتنمية العمرانية من خلال بناء وحدات سكنية أو تجارية على أرض المؤجرة ليحصل المالك على دخل ثابت ومستمر طيلة مدة الاجارة هذا من جانب، ومن جانب آخر استقطاب الأيدي العاملة والقضاء على البطالة، وأن المشرع قد تناوله من بين الحقوق العينية الأصلية على الرغم من أنه حق مختلط ويحتاج الى تنظيم احكامه بدقة وان عدم تكامل احكامها يؤدي الى ضياع الحقوق وصعوبة اثباتها ويؤدي بالأخير الى تعطيل التنمية الاقتصادية، ومن هنا ندرك أهمية ودراسة اشكالية تكييفية القانوني مع الاجارة القصيرة بمفهومه المخالف، لكون الغرض من الاجارة الطويلة (استثمار وتطوير) والغرض من الاجارة القصيرة (استخدام محدود: المنفعة المحدودة).

ولهذا قمت بدراسته (على الرغم موجزة) عن هذا الموضوع المهم الذي تستحقه الدراسة من خلال شرح خصائصه واحكامه وتكييفه.

## پوختە

بە ھۆی ئەو گرنگىيە زۆرەى كە بەھۆى بە كرىدانى درىژخايەن دېتە ئاراوە لەسىستەمى ئابوورى لەرووى ھاندان بۆ پۈژە كانى وە بەرھىنانى خانووبەرەو گەشەپېدانى ئاوەدانى لەرپگەى دروستكردنى يەكەى نىشتەجى بون يان بازرگانى لەسەر زەوى خاوەن مولك ھەتا خاوەن مولك ھايتىكى جىگىرو بەردەوامى ھەبىت لەماوەى بە كرىدانە كەدا ئەمە لەلايەك، وە لەلايەكى تریشەوە كارىگەرىيەكەى لەسەر راكيشانى دەستى كارو زال بون بەسەر بى كاریدا، لەبەرئەووى ياسادانەر ئاماژەى داوہ بەمافى بە كرىدانى درىژخايەن وە كو مافىكى عەينى بنەرەتى، ھەرچەندە مافى بە كرىدانى درىژخايەن مافىكى تىكەلەو پىويست دەكات ئەحكامە كانى رىك بخرىن بەووردى و ھەر ناتەواويەك لەئەحكامە كانى دەبىتە ھۆى لەناوچوونى مافەكان و گران سەلماندىان و دواترىش پە كخستنى گەشەپېدانى ئابوورى.

ھەر لەم سۆنگەيەوہ ھەست بە گرنگى بابەتە كە دە كرىت تا تويزىنەوہى لەسەر بكرىت و گونجاندىنى ياسايەكەى لەگەل بە كرىدانى ماوہ كورت لىكدانەوہ پىچەوانەكەيەتى، چونكە مەبەست لەبە كرىدانى درىژخايەن (وہ بەرھىنان و گەشەسەندنە) و مەبەستىش لەبە كرىدانى ماوہ كورت (بە كارھىنانى سنوردار، سودى ديارىكراوہ).