

جامعة الفلوجة
كلية القانون



المجلد: ٣ العدد: ٢ / كانون الأول - السنة: ٢٠٢٢

مجلة الباحث للعلوم القانونية

مجلة علمية محكمة

ISSN: 2706-5960

E-ISSN: 2706-5979

رقم الايداع في دار الكتب و الوثائق

(2409)



جامعة الفلوجة

كلية القانون

مجلة الباحث للعلوم القانونية

المجلد الثالث/العدد الثاني/كانون الأول - السنة ٢٠٢٢

ISSN(PRINT) : 2706-5960

ISSN(ONLINE) : 2706-5979

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق الوطنية (٢٤٠٩) لسنة ٢٠٢٠

مجلة الباحث للعلوم القانونية

مجلة علمية محكمة، تنشر أبحاثاً متخصصة في علم القانون وفروعه، وتصدر بشكل نصف سنوي عن كلية القانون - جامعة الفلوجة، في شهر حزيران وشهر كانون الأول من كل عام.

ISSN(PRINT) : 2706-5960

ISSN(ONLINE) : 2706-5979

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق الوطنية (٢٤٠٩) لسنة ٢٠٢٠

العنوان:

جمهورية العراق، الأنبار، جامعة الفلوجة، كلية القانون، مجلة الباحث للعلوم القانونية

البريد الإلكتروني:

jrls@uofallujah.edu.iq

بريد المراسلة:

law.journal@uofallujah.edu.iq

بريد الدعم الفني:

<https://uofjls.net>

الموقع الإلكتروني للمجلة:

الاشتراك بالمجلة:

يحدد الاشتراك السنوي في المجلة لداخل العراق وخارجه على أساس (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف دينار عراقي للمؤسسات والأشخاص داخل العراق، و(١٠٠\$) مئة دولار للمؤسسات والأشخاص خارج العراق.

هيئة تحرير المجلة

رئيس التحرير:

أ. د. رائد ناجي احمد

أعضاء هيئة التحرير:

اسم التدريسي	جهة الانتساب
أ. د. سعد حسين عبد الحلبوسي	كلية القانون جامعة الفلوجة- العراق
Pr.Jean-François Riffard	France / Ecole de droit UCA/droit privé
أ.د. محمد حسن علي القاسمي	كلية القانون / جامعة الإمارات/ الإمارات
أ. د. عادل ناصر حسين	كلية القانون / جامعة الفلوجة- العراق
أ.د. ميساء سعيد موسى	كلية القانون / جامعة ال البيت- الأردن
أ. د. سليمان براك دايع	كلية ألقانون جامعة الفلوجة- العراق
ا.د. خلفي عبد الرحمن	كلية القانون / جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية/ الجزائر
أ. د. صدام فيصل كوكز	كلية القانون جامعة الفلوجة- العراق
أ. د. خالد رشيد علي	كلية القانون / جامعة الفلوجة- العراق
أ.د. مصطفى المتولي قنديل	كلية القانون/جامعة العين للعلوم والتكنولوجيا/ الإمارات
أ.د. احمد خلف الدخيل	كلية الحقوق/ جامعة تكريت - العراق
أ.د. وسن قاسم غني	كلية القانون جامعة بابل- العراق
أ.د. بشير جمعة عبد الجبار	كلية القانون والعلوم السياسية الجامعة العراقية - العراق
أ. د. محمد جواد زيدان	كلية القانون/ جامعة الفلوجة-العراق
أ.م. د. محمد خليل يوسف ابو بكر	كلية الحقوق/ جامعة الزيتونة /الأردن-
أ. م. د. نافع بحر سلطان	كلية القانون/ جامعة الفلوجة- العراق
أ.م.د. أسماعيل فاضل حلواص	كلية القانون/ جامعة الفلوجة- العراق
أ.م.د. عمر عبد الكريم جاسم	حوسبة سحابية / جامعة الفلوجة- العراق

مدير التحرير:

أ.د. زياد طارق جاسم

المدقق اللغوي:

أ.د. عمر علي محمد (مدقق لغة عربية)

أ.م.د. خالد حمد فياض (مدقق لغة انكليزية)

الإشراف والتدقيق الفني:

م.م. حسام الدين فيصل كوكز مدير موقع المجلة

م.م. تائر حامد عواد مسؤول فحص الاستلال الالكتروني

اهداف المجلة وضوابط النشر ودليل المؤلفين

اولاً: هدف المجلة:

- 1- نشر الأبحاث العلمية في مختلف التخصصات القانونية، والتعليق على القرارات القضائية والمقالات التي تهدف إلى نشر الثقافة القانونية.
- 2- مد جسور المعرفة العلمية وتعزيز التواصل المعرفي بين كليات القانون بمختلف في الجامعات المناظرة، في الداخل والخارج.
- 3- نشر الثقافة القانونية في المجتمع من خلال إتاحة المجلة بطبعتها الورقية والرقمية وتوزيعها مقابل مبالغ رمزية.

ثانياً: سياسة المجلة

(١) التقويم العلمي للأبحاث:

١. يتم النشر في هذه المجلة بعد تقويم البحث علمياً من قبل خبراء معتمدين مشهود لهم بالكفاءة العلمية في ميادين اختصاصاتهم الدقيقة.

٢. يخضع البحث المقدم للنشر في المجلة للتقويم العلمي من قبل محكمين اثنين (خبراء) تختارهم المجلة.
٣. وترفض المجلة نشر البحوث التي لا تتوفر فيها منهجية البحث العلمي المعروفة.
٤. يلتزم الباحث بالأخذ بالملاحظات التي ثبتها الخبراء بعد تقويم ابحاثهم.

(٢) نشر البحث:

- ١- لا تنشر المجلة سوى البحوث الأصلية التي لم يسبق نشرها، ولم تقدم للنشر في الوقت ذاته، إلى أي مجلة علمية أخرى أو مؤتمر علمي.
- ٢- يتم إعلام الباحث بقرار المجلة بقبول النشر خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام البحث.
- ٣- في حالة قبول البحث للنشر، يزود الباحث بتأييد قبول النشر، وتلتزم المجلة بنشره في أقرب عدد مهياً للنشر إذا كان البحث مستوفياً للشروط المذكورة آنفاً.
- ٤- تحتفظ المجلة بحقها في نشر البحث على وفق خطة هيئة التحرير مع مراعاة الأولويات الفنية وتاريخ تقديم البحث.
- ٥- كل بحث ينشر في المجلة يكون ملكاً لها، ولا يجوز لأي جهة أخرى إعادة نشر البحث أو نشر ترجمة له في كتاب أو صحيفة أو دورية إلا بموافقة خطية من رئيس التحرير.
- ٦- يستوفى مبلغ (١٠٠,٠٠٠) ألف دينار عراقي عن كل بحث محلي و(١٠٠ دولار أمريكي) عن كل بحث أجنبي، إذا كان عدد صفحاته لا تزيد عن (٢٥) صفحة، ويزداد المبلغ بمقدار (٢٥٠٠) ألفان وخمسمائة دينار عن كل صفحة تزيد على الحد الأقصى المحدد، ويتم تحرير إيصال رسمي بالمبالغ المستلمة.
- ٧- تعتذر المجلة عن إعادة البحوث، سواء تم نشرها أم لا.

(٣) حقوق الباحث وواجباته:

١- تتعهد المجلة بالمحافظة على الحقوق الفكرية للباحثين بحسب ما تنص عليه القوانين النافذة في جمهورية العراق.

٢- يعبر البحث عن رأي الباحث، ولا يعبر عن رأي المجلة.

٣- يتحمل الباحث المسؤولية القانونية والأخلاقية الكاملة في حالة ظهور أي استلال أو اقتباس أو نقل من مواقع الإنترنت . من دون الحصر في أقواس الاقتباس أو من دون الإشارة الكاملة والصحيحة للمرجع في الهامش.

ثالثاً: ضوابط النشر

المتطلبات الشكلية في الأبحاث العربية (دليل المؤلفين):

١- عنوان البحث:

يثبت عنوان البحث على الصفحة الأولى بخط (Simplified Arabic) وبحجم (١٨)، ويكتب اسم الباحث الكامل ولقبه العلمي ومكان عمله. وفي حالة وجود أكثر من باحث اشترك في كتابة البحث فمن المناسب ذكر أسمائهم مع عنوان المراسلة، بغية تيسير الاتصال بهم.

عنوان البحث:

اسم الباحث / الباحثون . نوع الخط (Simplified Arabic) والحجم (١٨)
عنوان الباحث / الباحثون . نوع الخط (Simplified Arabic) والحجم (١٨)
(ملخص باللغة العربية وإحدى اللغتين الإنكليزية أو الفرنسية). وتكتب الكلمات المفتاحية تحت كل ملخص وبلغته.

٢- متن البحث:

يطبع البحث بخط (Simplified Arabic) على وجه واحد من كل ورقة ذات الحجم (A4)، كما يترك هامش فراغ مناسب في كل جهات الورقة المطبوعة، ويبوب البحث إلى مقدمة، ثم المتن الذي يوزع على (فصول أو مباحث ومطالب وفروع)، ثم الخاتمة، ثم قائمة المراجع.

• حاشية الورقة (٢ سم) من كل جهة.

• مساحة فارغة تترك خمسة أسطر مفردة كمساحة فارغة بعد الحاشية العليا للصفحة الأولى فقط.

• يكتب النص بحجم (١٤) ونوع الخط (Simplified Arabic)

• تكتب العناوين الرئيسية بحجم (١٦) بلون غامق وتوضع مباشرة بعد الحاشية اليمنى.

• تكتب العناوين الفرعية بحجم (١٦) وتوضع مباشرة بعد العناوين الرئيسية.

• تضبط المسافة بين الأسطر باستخدام النمط (المفرد) (Single)

• تكتب الهوامش بحجم (١٢)، وبشكل متسلسل ومستقل أسفل كل صفحة

• تستخدم الأرقام العربية (١٢٣٤٥٦٧٨٩٠)

• يجب ترك مساحة فارغة قدرها سطر واحد قبل كل عنوان رئيس أو فرعي

• بالنسبة للأشكال: يوضع عنوان الشكل تحت الشكل مباشرة وبأحرف غامقة بحجم

(١٤) ويترك سطر واحد فارغ قبل الشكل.

• الجداول: يوضع العنوان فوق الجدول مباشرة وبأحرف غامقة بحجم (١٤) ويترك

سطر واحد فارغ قبل عنوان الجدول

• تكتب المراجع بلون غامق بالأسلوب الآتي: اسم المؤلف، عنوان الكتاب أو البحث،

ج ١، ط ١، جهة النشر، مكان النشر، سنة النشر.

• تنظم المراجع في نهاية البحث، وتكتب بطريقة (المؤلف . العنوان) طبقاً لنظام

شيكاجو الخاص بالتوثيق Style Chicago

• يجب أن يبدأ البحث بملخص لا تزيد عن ٣٠٠ كلمة، تكتب باللغة العربية بحجم

(١٢)، ويجب أن تتناسب تماماً مع مضمون البحث ونتائجه وينظم ذلك بأسلوب مكثف

وواضح.

• يوضع عنوان البحث، وأسماء الباحثين، وملخص البحث باللغة الإنكليزية المطابقة

للخلاصة العربية، مباشرة بعد الملخص باللغة العربية، وتكتب بحجم (١٢).

البحوث الإنكليزية:

• حاشية الورقة ٢ سم من كل جهة.

• مساحة فارغة تترك خمسة أسطر مفردة كمساحة فارغة بعد الحاشية العليا للصفحة الأولى فقط.

• حجم الأحرف ١٤ نوع Times New Roman

• عنوان البحث ١٤ غامق نوع Times New Roman

• أسماء الباحثين ١٢ غامق نوع Times New Roman

• عناوين الباحثين ١٢ غامق نوع Times New Roman (تحت أسماء الباحثين)

• العناوين الرئيسية ١٤ غامق نوع Times New Roman وتكون مباشرة بعد الحاشية اليمنى.

• العناوين الفرعية ١٤ غامق نوع Times New Roman وتكون مباشرة بعد العناوين الرئيسية

• النص حجم الخط ١٤ نوع Times New Roman والمسافة بين الأسطر (مفردة).

• الهوامش حجم الخط ١٢ نوع Times New Roman والمسافة بين الأسطر (مفردة).

• مساحة فارقة يجب ترك سطر واحد فارغ قبل كل عنوان رئيسي أو فرعي

• الأشكال يوضع عنوان شكل تحت الشكل مباشرة وبأحرف حجم ١٢ غامق ويترك سطر واحد فارغ قبل الشكل.

• الجداول يوضع عنوان الجدول فوق الجدول مباشرة وبأحرف حجم ١٢ غامق ويترك سطر واحد فارغ قبل عنوان الجدول.

• المصادر: أسم المؤلف، عنوان الكتاب ج ١، ط ١، جهة النشر، مكان النشر، سنة النشر، وبخط غامق.

• المصادر في نهاية البحث تكتب بصيغة قانونية عالمية وفقا إلى شيكاغو ستايل .Style Chicago

- المراجع أسم المؤلف، عنوان الكتاب ج ١، ط ١، جهة النشر، مكان النشر، سنة النشر.
- الخلاصة باللغة العربية يوضع عنوان البحث وأسماء الباحثين وخلاصة البحث باللغة العربية مباشرة بعد الملخص باللغة الإنكليزية.
- الرموز: إذا أحتوى البحث على أية رموز فيجب أن ترتب أبجدياً ثم الأحرف اللاتينية والإغريقية وتوضع في نهاية البحث وقبل المصادر.
- تعنون البحوث والمراسلات إلى جامعة الفلوجة كلية القانون مجلة الباحث للعلوم القانونية.
- للمراسلة على إيميلات المجلة والموقع الإلكتروني:

EMAIL: jrls@uofallujah.edu.iq

EMAIL: law.journal@uofallujah.edu.iq

<https://uofjls.net>

كلمة العدد

مما لا مرأ فيه ان النتاج الفكري لاسيما الاكاديمي تتجلى اصداءه في كتاب او بحث ينشر في مجلة علمية متخصصة تحتكم الى ضوابط وشرائط تحفظ للنتاج حقوقه وملكيته الفكرية وفي هذه المجلة (مجلة الباحث للعلوم القانونية) وضعت فيها شروط وقواعد اتسمت بالموضوعية وكانت غايتها الاساسية ترصين البحث العلمي وفق اليات محددة مسبقا منها ضوابط التقييم والخبرة و قواعد النشر واجراءات المراسلات وتتبع البحث و متطلبات الاستلال الالكترونية حيث حرصت ادارة تحرير المجلة على تنفيذها بحذافيرها لكي تكون المجلة فعلا موثلا لنتاج علمي هادف لا يختلط به الشوائب ولا تتال منه شبهات السرقة العلمية فضلا عن اتباع اجراءات واضحة وموضوعية في ارسال البحوث و التقييم من خلال الركون الى اليات منضبطة وشفافة ومحايده وسرية غايتها منح الثقة لصاحب البحث الرصين الى ان فكرته المسطرة ستجد لها ادوات تقييم علمية بحتة بعيدة عن كل جوانب الود او الاعوجاج الفكري ، وفي الوقت ذاته بث الطمأنينة لدى الجهات العلمية والاكاديمية ذات العلاقة لاسيما لجان الترقيات العلمية المختصة في كليات القانون المختلفة (في الداخل والخارج) ان ما ينشر في المجلة هي بحوث رصينة وقيمة بحيث يتوافر فيها وصف مجلة محكمة بحقه وحقيقته. ولذلك يمكن ان نصرح ومن باب التأييد لما سلف ذكره ان العديد من البحوث المقدمة للمجلة رفضت بعد ان ارسلت الى خبراء مختصين اشاروا الى عدم صلاحيتها للنشر، كما انه ثمة بحوث كانت محل تقويم وتعديل بناء على الملاحظات التي ارسلت من الخبير العلمي فلم يكن لها نصيب ضمن مدخلات المجلة الا بعد اخذ الباحث بها واعادة النظر فيها لاسيما وان ادارة تحرير المجلة حرصت على ان تراجع الخبير العلمي المعني حتى يعطى اجازة النشر للبحث والتأكد من اخذ الباحث بجميع التعديلات والملاحظات التي سبق الإشارة اليها في تقريره العلمي كي يكتسب البحث شرائطه العلمية المطلوبة. وهذا كله ادراكا من قبل هيئة التحرير ومدير تحرير المجلة على ان التمييز بين الغث والسمين في البحث العلمي اساس اعتماد المجلة وارتقاء في نتاجها الفكري الرصين.

وعلى نسق الاعداد السابقة للمجلة وضمن مجلداتها الثلاث فان هذا العدد احتوى بين ثناياه بحوث علمية متنوعة ورصينة في مختلف فروع القانون الخاص والقانون العام. ففي القانون الخاص كان البحث الموسوم (سريان احكام الاجارة على قسمة المهايأة) وكذلك (أثر تغيير الجنس في مسائل

الاحوال الشخصية) فضلا عن البحث الموسوم (تعدد الزوجات في القانون الدولي الخاص صراع ثقافي تنازع في القوانين) و(نظرات في قانون الوكالة التجارية رقم (٧٩) لسنة ٢٠١٧) و(التصدي للكسب غير المشروع -دراسة مقارنة-). اما في القانون العام فكان البحث الموسوم (النظام القانوني لمحكمة القضاء الإداري -دراسة مقارنة بين العراق ومصر) وكذلك الجرائم الخاصة بالمرأة العاملة - دراسة قانونية في ضوء قانون العمل العراقي رقم (٣٧) سنة ٢٠١٥-) و (انتهاكات الشركات العسكرية الأمنية الخاصة لقانوني الدولي الإنساني وحقوق الإنسان - العراق إنموذجاً) وكان للأحكام القضائية مؤثلاً في هذا العدد من خلال التعليق عليها وبيان الراي الفقهي فيها فكان موضوع القرار محل التعليق بعنوان (نفقة الزوجة غير الناشز).

الاستاذ الدكتور
رائد ناجي احمد
رئيس تحرير المجلة
كانون الأول ٢٠٢٢

قائمة المحتويات

العنوان	رقم الصفحة
سريان أحكام الإجارة على قسمة المهايأة الباحث: مصطفى تحرير محمد أ.د. سعد حسين عبد	٦٠-١٣
أثر تغيير الجنس في مسائل الأحوال الشخصية الباحث: حارث صلاح الدين محمود أ.د. عادل ناصر حسين	٩٩-٦١
تعدد الزوجات في القانون الدولي الخاص صراع ثقافي تنازع في القوانين أ.م.د. نافع بحر سلطان	٢٤٤-١٠١
نظرات في قانون الوكالة التجارية رقم (٧٩) لسنة ٢٠١٧ د. رسل عبد الستار عبد الجبار	٢٧٧-٢٤٥
النظام القانوني لمحكمة القضاء الإداري -دراسة مقارنة بين العراق ومصر أ.م.د. وليد حسن حميد	٣١٣-٢٧٩
التصدي للكسب غير المشروع -دراسة مقارنة- الباحثة: نيفين خضر أحمد د. زياد ناظم جاسم	٣٥٩-٣١٥
الجرائم الخاصة بالمرأة العاملة -دراسة قانونية في ضوء قانون العمل العراقي رقم (٣٧) سنة ٢٠١٥- م.م. نور قطان خليل	٤٠٠-٣٦١
انتهاكات الشركات العسكرية الأمنية الخاصة لقانوني السوي الإنساني وحقوق الإنسان - العراق إنموذجاً الباحث: احمد عبد حسن	٤٤٣-٤٠١
نفقة الزوجة غير الناشز "تعليق على قرار قضائي" م.م. بارق يوسف محمد	٤٦١-٤٤٥

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

مصطفى تحرير محمد الجميلي

طالب ماجستير/جامعة الفلوجة - كلية القانون - العراق

أ.د. سعد حسين عبد ملحم

كلية القانون/جامعة الفلوجة-العراق

Doi:<https://doi.org/10.37940/JRLS.2022.3.2.1>

المُلخَص

تتجسد فكرة الموضوع في أن المهايأة (قسمة المنافع) هي قسمة مؤقتة تقتصر على تنظيم انتفاع الشركاء بحصصهم في المال الشائع ولا تنهي الشيوخ، وكما تحصل قسمة المهايأة بالتراضي بين الشركاء، فإنها قد تحصل بالإجبار عن طريق القضاء في أحوال معينة وذلك إذا طلبها أحد الشركاء وامتنع عنها الآخر، وإذا تم انعقاد قسمة المهايأة صحيحاً فإنه سوف يرتب عليها حقوقاً والتزامات معينة وتسري عليها أحكام عقد الإجارة، لذلك أخضعها المشرع لأحكام عقد الإجارة شرط إلا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

الكلمات المفتاحية: الاجارة، المال الشائع، القسمة، قسمة المهايأة، قسمة المنافع.

The validity of the provisions of the lease on the apportionment (legal study)

Mustafa Tahreer Mohammed

Master's Student/University of Fallujah College of Law - Iraq

Dr. Saad Hussein Abed

University of Fallujah - College of Law –IQAR

Abstract

The idea of the topic is embodied in the fact that the apportionment (the division of benefits) is a temporary division that is limited to organizing the benefit of the parties with their shares in the common estate and does not end the common. such division occurs by mutual consent between the parties, and it may be obtained by compulsion through the judiciary in certain circumstances, as if one of the parties requested it and another refused it. There are legal effects raise on the apportionment represents in certain rights and obligations, and the provisions of the lease contract will apply on the apportionment, and the legislator limits that the lease provisions should not conflict with the nature of the apportionment.

Keywords: lease, common estate, apportionment, provisional partition, division of benefits.

المقدمة

أولاً: التعريف بموضوع البحث

نظراً لكون كل شريك في المال الشائع يملك حصة شائعة بكل ذرة من ذرات ذلك المال، ويستطيع أن يستعملها أو يستغلها كيفما يشاء إلا أنه يكون مقيداً بحقوق شركائه الآخرين وعدم الإضرار بهم، ولما كان المال الشائع يثير العديد من الصعوبات والمشاكل بشأن الانتفاع به من حيث استعماله واستغلاله ويحتاج لنوع من الإدارة فقد خول المشرع الشركاء أن يضعوا نظاماً للانتفاع به يسرى عليهم وعلى خلفهم، ومن أهم صور الاتفاق على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء (قسمة المهايأة)، والتي تتم أما عن طريق انتفاع كل شريك بكل المال الشائع مدة محددة وهذا ما يسمى بـ(المهايأة الزمانية) أو عن طريق انتفاع كل شريك بجزء معين من المال الشائع مدة محددة وهذا ما يسمى بـ(المهايأة المكانية)، فمن خلال قسمة المهايأة يحصل كل شريك في الشيوخ على قدر مناسب من المنفعة يكون موازياً لحصته، وكما تحصل قسمة المهايأة بالتراضي فيما بين الشركاء في المال الشائع، فإنها قد تحصل بالإجبار من خلال القضاء في أحوال معينة. وإذا تمت قسمة المهايأة بين الشركاء سوف يترتب عليها حقوق والتزامات معينة، لذلك قرر المشرع في المادة (١٠٧٩) من القانون المدني العراقي سريان أحكام عقد الإجارة على المهايأة، على شرط إلا تتعارض هذه الأحكام مع طبيعة المهايأة. وبناء على ما تقدم جاء بحثنا لموضوع سريان أحكام الإجارة على قسمة المهايأة.

ثانياً: أهمية الموضوع

تبرز أهمية الموضوع من ناحيتين:

١- عدم وجود تنظيم قانوني دقيق لأحكام قسمة المهايأة، إذ أحال المشرع العراقي في المادة (١٠٧٩) المهايأة إلى أحكام عقد الإجارة، الامر الذي يتطلب ضرورة الوقوف على أحكام قسمة المهايأة.

٢- لهذا الموضوع أهمية كبيرة لصعوبة ادارة المال الشائع لذا وجدت المهايأة كصور من صور تنظيم انتفاع الشركاء بحصصهم في المال الشائع، لذا كان لابد من دراستها للوقوف على المشاكل التي تثور في الواقع العملي، لأجل تقديم الحلول لها من خلال الإحاطة والإلمام بالأحكام القانونية المنظمة لهذا الموضوع.

ثالثاً: اشكالية البحث

تتمثل اشكالية البحث بأن القانون اخضع قسمة المهايأة بنوعها الزمانية والمكانية لأحكام عقد الإجارة من حيث اهلية المتهايين وحقوقهم والتزاماتهم مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة المهايأة (المادة ١٠٧٩ من القانون المدني العراقي) والاشكالية بهذا الخصوص أن تطبيق أحكام عقد الإجارة على المهايأة قد يتعارض مع أحكام الشيوخ، ويرتبط بهذه الاشكالية الأسئلة الآتية:-

١- ماهي الآثار التي ترتب على اعتبار قسمة المهايأة إجارة؟

٢- ما مدى تطبيق أحكام عقد الإجارة على قسمة المهايأة؟

٣- ما مدى أحقية كل شريك بالانتفاع في المال الشائع، وكيفية الانتفاع به

خلال نوبته؟

رابعاً: منهج البحث

إن طبيعة موضوع بحثنا اقتضت دراسته على وفق المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل نصوص القوانين ذات العلاقة وآراء الفقه، بالرجوع إلى المؤلفات العامة

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

في القانون المدني وعقد الإيجار والمؤلفات الخاصة بالملكية الشائعة والرسائل والمقالات والأبحاث المتعلقة بموضوع البحث، ولم نقف عند نصوص القانون وآراء الفقه وإنما تم التطرق إلى التطبيق العملي وذلك من خلال الاستعانة بأحكام القضاء العراقي.

خامساً: خطة البحث

يقتضي الإحاطة بإشكالية موضع البحث تقسيم خطة البحث على مبحثين، نبحت في الأول حقوق الشركاء المتهايين. ونعرض بالثاني التزامات الشركاء المتهايين. لننتهي بخاتمة نستعرض من خلالها أهم النتائج التي توصلنا إليها والمقترحات التي نرى من الضروري الاخذ بها من قبل المشرع العراقي.

المبحث الأول

حقوق الشركاء المتهايين

إذا تمت قسمة المهايأة بين الشركاء في المال الشائع، فإنه يكون لكل واحد منهم حق الانتفاع فيه استعمالاً واستغلالاً حسب نوع المهايأة التي تم الاتفاق عليها، إذ يُعد كل شريك في المهايأة مؤجر ومستأجر لشريكه في نفس الوقت، وهذه الحقوق تسري عليها أحكام عقد الإجارة، إذ ذهب المشرع في المادة (١٠٧٩) مدني عراقي إلى سريان أحكام عقد الإجارة على حقوق الشركاء المتهايين وبما لا يتعارض مع طبيعة قسمة المهايأة، ولتفصيل ذلك نقسم هذا المبحث على مطلبين نبحت في أولهما استعمال المال الشائع خلال قسمة المهايأة ونعرض في ثانيهما لاستغلال المال الشائع خلال قسمة المهايأة. وعلى النحو الآتي:-

المطلب الأول

استعمال المال الشائع خلال قسمة المهايأة

بما أن الشريك المتهايئ يستعمل المال الشائع خلال مدة قسمة المهايأة وفقاً للأحكام التي تسري على استعمال المستأجر للعين المؤجرة أثناء مدة الإجارة، لذا يلتزم الشريك المتهايئ باستعمال العين المتهايأ عليها على النحو المتفق عليه في عقد المهايأة، فإذا لم يوجد اتفاق التزم الشريك المتهايئ باستعماله حسب ما أُعدَّ له ووفقاً لما يقضي به العرف، إذ نصت المادة (٧٦٢) من القانون المدني العراقي على "أياً كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الإيجار، فإن سكت العقد وجب عليه أن يستعمله بحسب ما اعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف"^(١). ونستخلص من النص أعلاه أنه لمعرفة كيفية ممارسة المتهايئ للاستعمال خلال المهايأة، يجب الرجوع أولاً إلى اتفاق الشركاء في عقد المهايأة، وأن اتفاق الشركاء قد يكون صراحةً كما إذا كانت العين المتهايأ عليها منزلاً، ونص في العقد أن الغرض من المهايأة هو السكنى فلا يجوز استعمالها في غير الغرض المتفق عليه في العقد، وقد يكون الاتفاق ضمناً يستفاد من ظروف التعاقد كما إذا كانت العين المتهايأ عليها سيارة، ونص في العقد لا يجوز أن يركبها أكثر من ثلاثة أشخاص فإن ذلك يفيد أن الغرض من المهايأة هو نقل الأشخاص^(٢). وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها "قسمة المال الشائع مهايأة هي طريقة للانتفاع بالمال

(١) تقابلها المادة (١/٥٧٦) من القانون المدني المصري والتي تنص على "يلتزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له".

(٢) د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧، ص ١٨٣.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

الشائع بالوجه الذي ينسجم وطبيعة هذا المال وبالتالي هي طريقة لإدارة المال الشائع ادارة معتادة أما إقامة الابنية فالثابت فقهاً وقضاءً دخوله ضمن الادارة الغير معتادة والتي تستوجب موافقة جميع الشركاء على تشيدها، وبالتالي فان مجرد وجود قسمة مهايأة لا يبيح للمتقاسم البناء على الجزء المخصص له دون الحصول على موافقة بقية الشركاء^(١).

وإذا لم يكن في اتفاق المهايأة ما يبين نوع استعمال الشريك المتهايئ للعين المتهايأ عليها صراحةً أو ضمناً، فإن استعمالها يكون حسب ما أُعدت له ووفقاً لما يقتضيه العرف، فإذا كانت العين ارض زراعية فإن حق الشريك المتهايئ يقتصر على زراعتها ولا يحق له أن يبني فيها مصنعاً وإذا كانت منزلاً مخصصاً للسكن اقتصر حق الشريك المتهايئ على استعمالها لغرض السكن وليس له أن يستعملها لغير هذا الغرض كورشة أو مكتب تجاري، والشريك المتهايئ ملزم باستعمال العين المتهايئ عليها وفقاً للاتفاق أو بحسب ما أُعدت له ولا يجوز أن يتجاوز هذا الاستعمال إلى غيره بدون موافقة شركائه في المال الشائع، والحكمة من تقييد حق الشركاء المتهايئ في الاستعمال هو منع الضرر عن الشركاء المتهايئين، ولذلك فإن تغيير استعمال العين المتهايئ عليها إلى ما يُعد أخف وطأً عليها لا يتعارض مع مصالح الشركاء المتهايئين بصفه عامة لذا لا يُعد خروجاً من الشريك المتهايئ عن التزامه باستعمال

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٢١٢/قسمة مهايأة/٢٠٠٨ في ٢٢/٤/٢٠٠٨، منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى، <https://www.hjc.iq/qview.364>، تاريخ الزيارة ٢٦/٥/٢٠٢٢، ١٢:٠٠ ظهراً بتوقيت بغداد. ينظر في ذات المعنى قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٨٤/قسمة المال/٢٠٠٧ في ٢٥/١/٢٠٠٧ منشور على مجلس القضاء الاعلى، تاريخ الزيارة ٢٦/٥/٢٠٢٢، ١٢:٠٠ ظهراً بتوقيت بغداد. <https://www.hjc.iq/qview.197>

العين المتهاياً عليها وفق ما أُعدت له^(١)، وإلى ذلك اشارت المادة (٧٦٠) من القانون المدني العراقي والتي نصت على "من استحق منفعة معينة بعقد الاجارة فله ان يستوفي عينها أو مثلها أو دونها، ولكن ليس له أن يستوفي ما فوقها"^(٢).

وإذا أخل الشريك المتهاىء بالتزامه باستعمال العين المتهاىء عليها بحسب ما أُعدت له على نحو ما تقدم، ففي هذه الحالة يجوز للشركاء المتهاىئين طلب تنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً إذا كان ذلك ممكناً أو المطالبة بفسخ عقد المهايأة وللمحكمة سلطة تقديرية في إجابة طلب الفسخ من عدمه، وسواء طلب الشركاء التنفيذ العيني أم فسخ عقد المهايأة فلهم أن يطالبوا بالتعويض عن الضرر الذي أصابهم جراء استعمال العين المتهاىء عليها خلافاً لما أُعدت له^(٣).

المطلب الثاني

استغلال المال الشائع خلال قسمة المهايأة

لما كانت قسمة المهايأة بنوعيتها الزمانية والمكانية لا تؤدي إلى انتهاء حالة الشيوع وانما تقتصر على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع، لذا يكون لكل شريك متهاىء استغلال ذلك المال خلال مدة انتقاعه، إذ يُعد كل شريك بانتقاعه في الجزء الذي

(١) د. جميل الشراوي، شرح العقود المدنية عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٦، ص ١٨٠-١٨١. د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، ٢٠٠٩، ص ٣١٢-٣١٣.

(٢) لا مقابل لذلك النص في القانون المدني المصري.

(٣) المستشار محمد عزمي البكري، عقد الايجار في التقنين المدني الجديد، ط ٥، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٦٥٨.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهاية (دراسة مقارنة)

اختص فيه بمركز المستأجر والشركاء الاخرين بمركز المؤجر^(١)، وبالتالي يحق لكل شريك إجارة الجزء المفرز الذي اختص فيه من الباطن، وتكون هذه الإجارة نافذة بحق بقية الشركاء الذين يتمتع عليهم إجارة هذا الجزء الذي اختص به هذا الشريك للغير لأنهم ملتزمين (بصفتهم مؤجرين) بضمان عدم التعرض للشريك خلال مدة انتقاعه بالعين المتهاياً عليها (المهاية الزمانية) أو بالجزء الذي اختص به (المهاية المكانية)، حتى إن كانوا يمتلكون اغلبية الحصص في المال الشائع، وتكون الإجارة المبرمة من الشركاء للغير غير نافذة تجاه الشريك المتهايي صاحب الحق باستغلال وإدارة ذلك الجزء^(٢)، وأن الشركاء المتهايين يجوز لهم أن يتفقوا على منع الإجارة من الباطن بمقتضى الشرط المانع وذلك تطبيقاً لما نص عليه القانون المدني العراقي في المادة (٧٧٥)^(٣)، ويجب أن يكون هذا الشرط قاطعاً في دلالته لأنه يسلب الشريك المتهايي حقاً يخوله له عقد المهاية، غير أنه ليس بشرط أن يأتي شرط المنع صراحةً في العقد، إذ يكفي أن يستدل عليه ضمناً من ظروف الحال، ومن اهم الدلائل التي

(١) د. اسماعيل غانم، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية، ج ١، مكتبة السيد عبدالله وهبه، القاهرة ، ١٩٥٩، ص ١٢٤. د. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، ط ٢، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٠، ص ١١٣.

(٢) د. محمد عبدالرحمن الضويني ، احكام القسمة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠٠١، ص ٢٦٠-٢٦١.

(٣) نصت المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي على "١- للمستأجر ان يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبله في العقار وفي المنقول، وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره. ٢- فإذا اشترط ايجار المستأجر أو تنازله عن الايجار لا يكون إلا بموافقة المؤجر، فلا يجوز لهذا ان يتمتع عن الموافقة الا لسبب مشروع". تقابلها المادة (٥٩٣) من القانون المدني المصري والتي نصت على "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه مالم يقض الاتفاق بغير ذلك".

يمكن الاستدلال بها على وجود هذا الشرط كون المهايأة معقودة مع مراعاة شخصية الشريك المتهايئ، كما هو الحال في عقد المزارعة، فقد نصت المادة ٨١٠ من القانون المدني العراقي على "لا يجوز في المزارعة أن يؤجر المزارع الأرض إلى غيره، أو أن يتنازل عن الإيجار لأحد إلا برضاء صاحب الأرض....."، والسبب في ذلك أن شخصية الشريك المتهايئ في عقد المزارعة لها محل اعتبار^(١).

وإذا كان الأصل في القانون المدني العراقي انه يجوز للشريك المتهايئ الإجارة من الباطن، إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يمنع ذلك، فإن الأمر على خلاف ذلك في قوانين الإجارة الخاصة، فالأصل في قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ حظر الإجارة من الباطن^(٢)، وعليه إذا قام الشريك المتهايئ بالإجارة من الباطن جاز للشركاء المتهايئين ولو قبل انقضاء مدة المهايأة الأصلية أو الممتدة طلب إخلاء العين المتهايئ عليها^(٣).

المبحث الثاني

التزامات الشركاء المتهايئين

إذا تمت قسمة المهايأة بين الشركاء في المال الشائع، فإنه يترتب عليهم التزامات مشابهة للالتزامات المترتبة على عقد الإجارة كقاعدة عامة، إذ يُعد كل شريك في قسمة المهايأة مؤجراً ومستأجراً لشريكه في نفس الوقت، وذلك وفقاً لنص المادة

(١) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة في البيع والإيجار، ج١، ط٣، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤، ص٢٩٤.

(٢) نصت المادة (١١) من قانون إيجار العقار العراقي على "يحظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً إلا إذا اتفق الطرفان تحريراً على خلاف ذلك".

(٣) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع-الإيجار-المقاوله، ط٢، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة، ص٢٨٣-٢٨٤.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

(١٠٧٩) من القانون المدني العراقي التي أشارت إلى خضوع قسمة المهايأة لأحكام عقد الإجارة، وعليه نقسم هذا المبحث على مطلبين نبحت في أولهما التزامات الشركاء المتهايئين باعتبارهم مؤجر ونعرض في ثانيهما التزامات الشريك المتهايئ بصفته مستأجر.

المطلب الأول

التزامات الشركاء المتهايئين بصفتهم مؤجر

يتحمل الشركاء المتهايئين (المؤجر) بمقتضى عقد المهايأة بالتزامات تهدف بمجملها إلى تمكين الشريك المتهايئ (المستأجر) من الانتفاع بالمال المتهايئ عليه، إذ يلتزم الشركاء المتهايئين تجاه شريكهم بتسليم العين المتهايئ عليها، وصيانتها، وكذلك ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية. ونبحث كل التزام من هذه الالتزامات في فروع مستقلة وعلى النحو الآتي:-

الفرع الأول: الالتزام بتسليم المال الشائع المتهايئ عليه

إن من أول الالتزامات التي تقع على عاتق كل شريك متهايئ في المال الشائع، هو الالتزام بأن يسلم العين جميعها إذا كانت قسمة المهايأة زمانية، وأن يسلم حصة الشريك المنتفع إذا كانت قسمة المهايأة مكانية، فكما تم التوضيح سابقاً أن قسمة المهايأة من العقود التي ترد على المنفعة ومن أجل أن يحصل كل شريك على تلك المنفعة فلا بد من أن يتم تسليم المال له، وأن الالتزام بالتسليم يترتب بذمة كل شريك متهايئ^(١)، ولم يورد المشرع العراقي نصوصاً قانونية تنظم أحكام التسليم وإنما اخضعها لأحكام عقد الإجارة كما أشارت إلى ذلك المادة (١٠٧٩) مدني والتي تنص على "تخضع المهايأة من حيث اهلية المتهايئين وحقوقهم والتزاماتهم، لأحكام عقد

(١) د. نهلة احمد فوزي، المدونة المدنية في قسمة المال الشائع، ط١، المركز القومي للإصدارات العربية، القاهرة، ٢٠١٩، ص ١٦٣.

الإيجار ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض وطبيعة المهايأة^(١)، وعند الرجوع إلى أحكام التسليم في عقد الإجارة نجد أن المشرع العراقي قد اخضع أحكام تسليم المأجور وملحقاته ومكان وزمان التسليم إلى أحكام تسليم المبيع كما أشارت إلى ذلك المادة (٧٤٨) من القانون المدني العراقي والتي نصت على "يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه"^(٢).

ومن أجل الإلمام بهذا الالتزام لابد من بحث الحالة التي يجب عليها تسليم المال المتهاياً عليه، وكيفية التسليم، وزمان ومكان التسليم، ونفقات التسليم، وجزاء الأخلال بالتسليم، ونبحث كل مسألة من هذه المسائل في بند مستقل، وعلى النحو الآتي:-

أولاً: الحالة التي يجب عليها تسليم المال الشائع المتهاياً عليه: يجب أن يتم تسليم المال الشائع المتهاياً عليه بالحالة التي كان عليها وقت اتفاق الشركاء على المهايأة، فإذا تم تغييرها نتيجة لفعل احد الشركاء أو غيرهم تغييراً يخل بالمنفعة المقصودة ففي هذه الحالة فإن الشريك المتهاياً يكون مخيراً بين قبول المهايأة أو طلب فسخها مع الاحتفاظ بحقه بطلب إزالة الشيوغ، وقد أشارت إلى ذلك المادة (٧٤٢) من القانون المدني العراقي والتي نصت "على المؤجر بعد قبضه الاجر المسمى المشروط

(١) تقابلها المادة (٨٤٨) من القانون المدني المصري والتي نصت على "تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث اهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الأثبات لأحكام عقد الإيجار ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة".

(٢) تقابلها المادة (٥٦٦) من القانون المدني المصري والتي نصت على "يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها".

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

تجديله، أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد فان كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغييراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخير ان شاء قبله وان شاء فسخ الاجارة^(١). ويتبين لنا من ظاهر النص اعلاه أن الشريك المتهايئ في القانون المدني العراقي لا يلتزم بتسليم المال الشائع المتهايأ عليه بحالة حسنة يصلح معها لتحقيق ما أعد له من منافع، وإنما يكون التزامه مقتصرأ على تسليمه بنفس الحالة التي كان عليها وقت عقد الاتفاق على المهايأة، إذ يكفي للشريك المتهايئ لكي يكون أوفى بالتزامه بالتسليم، أن يسلم المال الشائع المتهايأ عليه وفقاً للحالة المتقدمة الذكر، ومن ثم لا يهم أن يكون المال الشائع يصلح للغرض المقصود منه أم لا، ولكن إذا كان المال المتهايأ عليه قد تغير بفعل الشركاء المتهايئين أو بفعل الغير تغييرأ يخل بالمنفعة المقصودة فالشريك المتهايئ (المستأجر) يكون مخيراً أن شاء قبله وأن شاء فسخ المهايأة^(٢).

ثانياً: كيفية التسليم: يتحقق تسليم المال الشائع الذي تم قسمته مهايأة بوضعه تحت تصرف الشريك المتهايئ بحيث يتمكن من الانتفاع به بدون عائق، وإلى ذلك أشارت المادة (٧٤٣) من القانون المدني العراقي والتي نصت على "تسليم المأجور يكون

(١) تقابلها المادة (٥٦٤) من القانون المدني المصري والتي نصت على "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين". والمادة (٥٦٥) من القانون المدني المصري والتي نصت على "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض".

(٢) د. عباس العبودي، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، ٢٠١١، ص ٢٨١. د. كمال قاسم ثروت الوندائي، شرح احكام عقد الايجار، ط١، مطبعة الزهراء، بغداد، ١٩٧٥، ص ١٠٦-١٠٧.

بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع، ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً إلى انقضاء الإجازة^(١). ومن ظاهر النص اعلاه يتبين لنا أن تسليم المال المتهاياً عليه ينطوي على عنصرين الأول وضع المال المتهاياً تحت تصرف الشريك المتهاياً بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بدون عائق. الثاني اعلام الشريك المتهاياً بوضع المال المتهاياً تحت تصرفه^(٢). ومتى تحقق هذان العنصران يُعدُّ أن التسليم قد تم من الناحية القانونية، وبرئت منه ذمة الشركاء، ولو لم يقوم الشريك المتهاياً بتسلم المال المتهاياً عليه فعلاً، فالعبرة ليس بتسلمه المال فعلاً وإنما بتمكينه من تسلمه^(٣). وتختلف طريقة التسليم وفقاً لطبيعة المال الشائع فإذا كان عقاراً فالتسليم يتم بتسليم المفاتيح وتخليته ووضعه تحت تصرف الشريك المتهاياً، وإذا كان ارضاً زراعية فإن تسليمها يكون بوضعها تحت تصرف الشريك المتهاياً بعد أن يتم تخليتها من المواشي والآلات، أما إذا كان المال

(١) احال المشرع المصري احكام تسليم العين المؤجرة بمقتضى المادة (٥٦٦) من القانون المدني المصري إلى أحكام الالتزام بتسليم المبيع وتنص المادة (٤٣٥) من القانون المدني المصري على "١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً ما دام البائع قد اعلمه بذلك، ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشيء المبيع. ٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب اخر غير الملكية".

(٢) الحقوقي خالد عبدالجبار الكنانى، الوجيز في العقود المدنية عقد الايجار، ط٢، بغداد، ٢٠١٣، ص ٦٥. د. عبدالمنعم فرج الصدة، شرح عقد الايجار، مكتبة وطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ١٩٥٧، ص ١٣٦.

(٣) د. رمضان محمد ابو السعود، شرح احكام القانون المدني العقود المسماة البيع والمقايضة والايجار والتأمين، القسم الثالث، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٠، ص ٨٢٠.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهاية (دراسة مقارنة)

منقولاً فيتم التسليم بالمناولة اليدوية أو بمجرد تسليم المفاتيح للشريك المتهايي^(١)، ويضاف إلى ما تقدم ضرورة اخطار الشريك المتهايي بأن المال المتهايي عليه قد تم وضعه تحت تصرفه، والاطار يكون بأي طريقة وليس له شكل خاص ويقع عبء اثباته على عاتق الشركاء^(٢).

ثالثاً: زمان ومكان التسليم: احال المشرع العراقي في المادة (٧٤٨) من القانون المدني^(٣)، بخصوص زمان ومكان تسليم المأجور إلى الأحكام الخاصة بتسليم المبيع، وقد نصت المادة (٥٣٦) من القانون المدني العراقي على "على البائع أن يسلم المبيع وتوابعه إلى المشتري عند نقده الثمن، ولو شرط اخذ المبيع في وقت معين قبل نقده الثمن للبائع جاز"^(٤)، ومن خلال هذه المادة يتبين لنا أن تسليم المال الشائع المتهايي عليه يكون في الوقت الذي يتفق عليه المتهايين، إذ يكون لهم الحرية في تحديد الزمان والمكان الملائمين للتسليم، كأن يتفق الطرفان على تسليم المال المتهايي عليه إلى الشريك المتهايي بمجرد ابرام عقد المهاية وإذا لم يتم الاتفاق صراحةً على موعد

(١) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الايجار- المقاوله، المصدر السابق، ص ٢٣٣. د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الاهالي، بغداد، ١٩٥٦، ص ٣٥٨.

(٢) د. سمير تناغو، عقد الايجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، ٢٠٠٨، ص ١٢٧.

(٣) نصت المادة (٧٤٨) من القانون المدني العراقي على "يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من احكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه".

(٤) ليس في النصوص المنظمة للإيجار ولا في النصوص المنظمة للبيع في القانون المدني المصري نص يعين زمان التسليم، ولذلك يرجع إلى القواعد العامة إذ يوجد فيها نص يسري على جميع العقود هو نص المادة (١/٣٤٦) التي نصت على " يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين مالم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك".

تسليم المال المتهاياً عليه يفهم ضمناً انهم احوالاً تسليم العين المتهاىء عليها إلى العرف، ويختلف العرف باختلاف طبيعة العين المتهاىء عليها، وإذا لم يوجد اتفاق ولا عرف ففي هذه الحالة يجب التسليم فور انعقاد عقد المهايأة^(١). وتسليم المال الشائع المتهاياً عليه يكون في المكان الذي تم الاتفاق عليه في عقد المهايأة بين الشركاء، وفي حالة عدم وجود اتفاق بين الشركاء المتهايين على تحديد مكان التسليم فإنه في هذه الحالة يتم التفريق بين ما إذا كان المال الشائع المتهاياً عليه منقول أو عقار، فإذا كان المال المتهاياً عليه منقولاً فإنه يُسَلَّم في المكان الذي يكون موجوداً فيه وقت انعقاد عقد المهايأة، وإذا كان المكان الذي يوجد فيه المال غير معين فأن التسليم يكون في المكان الذي يقيم فيه المتهاىء (المؤجر)، أما إذا كان المال المتهاياً عليه عقاراً فإن تسليمه يكون في مكان وجود العقار^(٢). وإلى ذلك أشارت المادة (٥٤١) بدلالة المادة (٧٤٨) من القانون المدني العراقي بنصها على "١- مطلق العقد يقتضي بتسليم المبيع في المحل الذي هو موجود فيه وقت التعاقد وإذا كان المبيع منقولاً ولم يعين محل وجوده اعتبر مكانه محل إقامة البائع. ٢- أما إذا اشترط في العقد على البائع تسليم المبيع في محل معين، لزمه تسليمه في المحل المذكور"^(٣).

- (١) د. عصمت عبد المجيد بكر شرح احكام عقد الايجار، شركة الزاهر، بغداد، ٢٠٠٢، ص ٩٠.
- (٢) القاضي احمد جدوع حسين، شرح القانون المدني (عقد الايجار)، ج ١، ط ١، بدون دار نشر، كربلاء، ٢٠١٨، ص ٣١. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الايجار- المقاوله، المصدر السابق، ص ٢٣٣-٢٣٤.
- (٣) ليس في النصوص المنظمة للإيجار ولا في النصوص المنظمة للبيع في القانون المدني المصري نص يعين مكان التسليم، ولذلك يرجع إلى القواعد العامة إذ يوجد فيها نص يسري على جميع العقود هو نص المادة (٣٤٧) التي نصت على "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

رابعاً: نفقات التسليم: إن نفقات التسليم يتحملها الشركاء المتهايئون (المؤجر)، إلا إذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بخلاف ذلك، وتشمل نفقات التسليم كل ما يلزم لوضع العين المتهايئ عليها تحت تصرف الشريك المتهايئ في الزمان والمكان الذين تم تعيينه لتسليم العين المتهايأ عليها^(١)، وإلى ذلك أشارت المادة (٥٤٢) بدلالة المادة (٧٤٨) من القانون المدني العراقي بنصها على "تكاليف تسليم المبيع كأجرة الكيل والوزن تلزم البائع وحده، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك"^(٢).

خامساً: جزاء الإخلال بالتسليم: إن إخلال الشركاء المتهايئين بالتزامهم بالتسليم أما أن يكون راجعاً إلى سبب اجنبي لا يد لهم فيه كما لو هلك المال المتهايأ عليه بقوة قاهرة وإما أن يكون عدم التسليم راجعاً إلى خطأ الشركاء المتهايئين انفسهم. ففي الحالة الأولى ينقضي التزام الشركاء المتهايئين بتسليم المال الشائع المتهايأ عليه بسبب هلاكه وتفسخ المهايأة ولا يكون لأي واحد من الشركاء المتعاقدين أن يرجع على الآخر بالتعويض، وفي الحالة الثانية يُعد الشركاء المتهايئون مخلصين بالتزامهم ويحق للشريك المتهايئ وفقاً للقواعد العامة في الالتزام مطالبتهم بالتنفيذ العيني إن كان ممكناً أو فسخ عقد المهايأة مع المطالبة بالتعويض في جميع الحالات، ويكون

وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي

= بغير ذلك. ٢- أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال" (١) د. جميل الشراوي، شرح العقود المدنية عقد الإيجار، المصدر السابق، ص ٩٦.

(٢) ليس في النصوص المنظمة للإيجار ولا في النصوص المنظمة للبيع في القانون المدني المصري نص يعين نفقات التسليم، ولذلك يرجع إلى القواعد العامة إذ يوجد حكم يسري على جميع العقود هو حكم المادة (٣٤٨) التي نصت على "تكون نفقات الوفاء على المدين، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

الحكم كذلك إذا تأخر الشركاء المتهايون بتسليم المال المتهاياً عليه أو قاموا بتسليم جزء منه أو تم التسليم بدون ملحقاته أو تم التسليم في غير مكانه ففي جميع تلك الحالات لا يُعد التسليم تم بصورة صحيحة، ويكون الأمر كذلك ايضاً إذا تأخر الشركاء المتهايون بتسليم المال الشائع المتهاياً عليه في الوقت المعين أو سلم جزءاً منه أو بدون ملحقاته أو أن التسليم تم في غير مكانه، ففي كل هذه الاحوال لا يُعد التسليم صحيحاً^(١).

الفرع الثاني: الالتزام بصيانة المال الشائع المتهاياً عليه

عند الرجوع إلى النصوص المنظمة للالتزام المؤجر بصيانة المأجور في القانون المدني والتي أشارت إليها المواد (٧٥٠، ٧٥١، ٧٥٢) نجد أن الشركاء المتهايين ملتزمون بإصلاح وترميم كل ما يحدث في المال الشائع من خلل يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المقصودة، وكذلك أن من حق الشريك المتهاى أن يقوم بهذه الترميمات والاصلاحات الضرورية للحصول على المنفعة المقصودة إذا امتنع الشركاء المتهايون (المؤجر) عن القيام بها^(٢)، ولما كانت قسمة المهايأة تخضع لأحكام عقد الإجارة وبما لا يتعارض مع طبيعة المهايأة ومن اجل معرفة الترميمات والاصلاحات التي تقع على عاتق الشركاء المتهايين (المؤجر) وتلك التي تقع على عاتق الشريك المتهاى (المستأجر)، لابد من التمييز بين نوعين من الترميمات وعلى النحو الآتي:-

(١) د. سعدون العامري، مذكرات في القانون المدني البيع والايجار، ط١، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٦٦، ص٢٧١.

(٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع - الايجار، ط١، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٥، ص٤٢٤.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

أولاً: الترميمات الضرورية: تنقسم الترميمات الضرورية على قسمين الأول الترميمات الضرورية لحفظ المال الشائع: وهي ترميمات ضرورية لحفظ المال المتهاياً عليه من الهلاك كإصلاح الحائط الأيل للسقوط والتشققات في المبنى وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية والاسقف^(١). والثاني الترميمات الضرورية للانتفاع بالمال الشائع: هي الاصلاحات والترميمات اللازمة للانتفاع الشريك المتهاياً بالمال المتهاياً عليه، وهي ليست ترميمات أو اصلاحات بسيطة مما جرى العرف على أن يقوم بها الشريك المتهاياً كإصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه^(٢). وإن هذه الترميمات أو الاصلاحات بقسميها، أي سواء كانت ضرورية لحفظ المال الشائع من الهلاك أم كانت ضرورية للانتفاع به، يلتزم بها جميع الشركاء المتهايين كل شريك حسب حصته بالمال المشاع المتهاياً عليه، وإذا اخل الشركاء المتهايون بالتزاماتهم هذه جاز للشريك المتهاياً (المستأجر) في مدة انتفاعه أن يطلب فسخ عقد المهايأة أو أن يقوم بالترميمات الضرورية بإذن المحكمة ويرجع على الشركاء المتهايين كل شريك حسب حصته بالمال المشاع وبالقدر المعروف^(٣)، وهذا الحكم قررتُهُ المادة (٢/٧٥٠) من القانون المدني العراقي بنصها على " إذا امتنع المؤجر من الترميم، كان للمستأجر ان

(١) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار، ج٦، المجلد الاول، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر، ص٢٥٩.

(٢) د. أشرف جابر سيد، الوجيز في عقد الايجار، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٤، ص١٣٥.

(٣) حمدي محمد اسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهايأة في القانون المدني والفقہ الاسلامي، (دراسة مقارنة)، المصدر السابق، ص١٩٨.

يفسخ الاجارة او ان يقوم بالترميم باذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف
بالقدر المعروف^(١).

ثانياً: الترميمات البسيطة (التأجيرية): وهي الترميمات البسيطة الناتجة عن استعمال
المال الشائع المتهاياً عليه استعمالاً عادياً ويلتزم بها الشريك المتهايي (المستأجر)
كإصلاح الابواب والنوافذ والأراضي والمفاتيح^(٢)، وهذا ما قررتُهُ المادة (٢/٧٦٣) من
القانون المدني العراقي بنصها على " وعلى المستأجر اجراء الترميمات الطفيفة التي
يقضي بها العرف"^(٣).

ومما تجدر الاشارة إليه أنه قد يصعب التمييز بين الترميمات الضرورية
والترميمات البسيطة (التأجيرية) فيترك امر تقديرها إلى المحكمة^(٤). وإذا احتاج المال

(١) تقابلها المادة (٥٦٨) من القانون المدني المصري والتي تنص على "١- إذا تأخر المؤجر بعد
اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على
ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وباستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، و هذا دون أخلال
بحقه في طلب الفسخ أو انقاص الأجرة . ٢- ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى الترخيص من
القضاء أن يقوم بأجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان
العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في
ميعاد مناسب، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجر".

(٢) د. حمدي عبدالرحمن، عقد الايجار وفقاً للقانون المدني وقوانين ايجار الاماكن ، مطبعة
المدني ، القاهرة ، ١٩٧٤-١٩٧٥، ص٢٠٧.

(٣) تقابلها المادة (٥٨٢) من القانون المدني المصري والتي تنص على "يلتزم المستأجر بأجراء
الترميمات التأجيرية التي يقتضيها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك".

(٤) صاحب عبيد الفتلاوي، الاحكام القانونية لقسمة المهايأة بين الفقه الاسلامي والقوانين
الوضعية، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية القانون/ جامعة بغداد، المجلد ١،
العدد ١، السنة الاولى ٢٠١١، ص٧٦.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

الشائع المتهاياً عليه إلى ترميمات ضرورية لصيانته وحفظه من الهلاك، فالشركاء المتهائون لهم حق القيام بها ولو لم يطلب منهم الشريك المتهاياً ذلك بل حتى إن تم الاعتراض على القيام بها من جانب الاخير، وذلك فضلاً عن الترميمات التي يحق للشريك المتهاياً الزام الشركاء المتهائين القيام بها^(١)، وإلى ذلك أشارت المادة (١/٧٥٢) من القانون المدني العراقي بنصها على "إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانته، فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن أجزائها، فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطالب فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة"^(٢).

ومن ظاهر النص يتبين لنا أنه يشترط لثبوت حق الشركاء المتهايين لأجراء هذه الترميمات شرطان هما أن تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ المال المتهاياً عليه من التلف أو الهلاك ولا يكفي أن يكون الترميم لمجرد ادخال تحسينات في المال المتهاياً عليه أو الزيادة فيه. وأن تكون الترميمات مستعجلة، ويقصد بذلك إلا يكون من الممكن تأجيلها إلى ما بعد انتهاء المهايأة وإلا تعرض المال المتهاياً عليه للتلف أو الهلاك. فإذا لم يترتب على الترميمات التي يقوم بها الشركاء المتهائون أي نقص بالمنفعة أو ترتب نقص مما جرى العرف على التسامح فيه فلا يجوز للشريك المتهاياً المطالبة بالتعويض عنها، أما إذا ترتب على قيام الشركاء المتهايين بهذه الترميمات اخلاً بانتفاع الشريك المتهاياً يتجاوز هذا الحد الذي جرى العرف على

(١) د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، المصدر السابق، ص ١٣٨.

(٢) تقابلها المادة (١/٥٧٠) من القانون المدني المصري والتي تنص على "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات اخلال جزئي او كلى بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة".

التسامح به ففي هذه الحالة يكون للشريك المتهايي المطالبة بانقاص الاجرة بنسبة انتقاص المنفعة ويكون انقاص الاجرة بتقليل مدة انتفاع الشركاء المتهايين وزيادة مدة انتفاع الشريك المتهايي، كما يكون له الحق بطلب فسخ المهايأة إذا كان نقص المنفعة جسمىاً او كانت الترميمات تستغرق وقتاً طويلاً وللقاضي سلطة تقديرية في أجابه طلب الفسخ^(١)، ولكن إذا بقي الشريك المتهايي في المال المتهاياً عليه إلى أن تم الانتهاء من اعمال الترميم سقط حقه في طلب فسخ المهايأة^(٢).

الفرع الثالث: الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية

يبتغي الشريك المتهايي من وراء قسمة المهايأة حيازة المال الشائع المتهاياً عليه حيازة هادئة كاملة تمكنه من الانتفاع به على وجه مفيد، ولذلك فإنه لا يكفي أن يقوم الشركاء المتهايون بتسليم المال المتهاياً عليه وملحقاته إلى الشريك المتهايي، وأن يقوموا بالترميمات الضرورية اثناء مدة انتفاعه، إنما عليهم فوق ذلك أن يضمنوا للشريك المتهايي حيازة نافعة وهادئة، وإن ذلك يتطلب من جانب الشركاء المتهايين الامتناع عن الافعال التي تخل بانتفاع الشريك المتهايي في المال الشائع المتهاياً عليه أو التي تحول دونه وهذا هو ضمان التعرض، وكذلك يضمن الشركاء

(١) د. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والايجار، المصدر السابق خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والايجار، ط٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٤، ص٧٦٩-٧٧٠. د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع - الايجار، المصدر السابق، ص٤٢٨-٤٢٩.

(٢) نصت المادة (٢/٧٥٢) من القانون المدني العراقي على " ومع ذلك إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ". تقابلها المادة (٢/٥٧٠) من القانون المدني المصري بنصها على "ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ".

سريان احكام الاجارة على قسمة المهائة (دراسة مقارنة)

المتهايون عدم وجود عيوب خفية بالمال المتهاياً عليه تجعله غير صالح للانتفاع به أو تنتقص منه وهذه هو ضمان العيوب الخفية^(١)، وعند الرجوع إلى النصوص المنظمة للالتزامات المؤجر نجد أن المشرع قد تعرض إلى التزام المؤجر بالضمان بنوعيه في المواد من (٧٥٣-٧٥٩) وعليه نبحت ابتداءً التزام الشركاء بضمان التعرض والاستحقاق، ثم نعرض التزام الشركاء بضمان العيوب الخفية، وعلى النحو الآتي:-

أولاً: الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق

إن التعرض قد يقع من قبل الشركاء المتهايين شخصياً أو احد اتباعهم كما يقد يقع من قبل غيرهم ونعرض لبيان كل نوع على النحو الآتي:-

١- التعرض الشخصي الصادر من الشركاء .

يلتزم الشركاء المتهايون بضمان التعرض الشخصي الصادر عنهم أو عن اتباعهم سواء كان تعرضاً قانونياً أم مادياً، لأن من القواعد المتبعة من التزم بالضمان امتنع عليه التعرض فليس لاحد الشركاء المتهايين أن يأتي عملاً يحول دون انتفاع الشريك المتهاياً بالمال الشائع المتهاياً عليه خلال مدة انتفاعه^(٢). وقررت هذا الضمان المادة (١/٧٥٣) من القانون المدني العراقي بنصها على "لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه المنفعة مدة الاجارة، ولا أن يحدث في

(١) د. محمد علي امام، شرح عقد الايجار، مطبعة نهضة مصر، القاهرة، بلا سنة نشر، ص١٩٩. د. مذكرات في القانون المدني العقود المسماة البيع والمقايضة والايجار، دار المعارف، مصر، ١٩٥٦-١٩٥٧، ص٤٦٢-٤٦٣.

(٢) د. سعدون العامري، مذكرات في القانون المدني البيع والايجار، المصدر السابق، ص٢٧١.

المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها^(١). وسواء كان التعرض الشخصي مادياً أو قانونياً فإنه يشترط لتحقيقه توافر عدة شروط هي أن يكون التعرض قد وقع بالفعل، وأن يكون التعرض قد وقع اثناء مدة انتفاع الشريك المتهايي، وأن يقوم الشركاء المتهايين بأعمال تحول دون انتفاع الشريك المتهايي بالمال الشائع المتهاياً عليه، وإلا يستند الشركاء المتهايون في الاعمال التي يقومون بها إلى حق ثابت. ومتى تحققت هذه الشروط عُدَّ عمل الشركاء المتهايين تعرضاً يوجب الضمان^(٢)، وسواء كان هذا التعرض مادياً أم قانونياً، فإنه يكون للشريك المتهايي وفقاً وفقاً للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العيني عن طريق وقف التعرض إذا كان ممكناً أو يطلب فسخ عقد المهاية أو انقاص الاجرة مع التعويض أن كان له مقتضى، وانقاص الاجرة يكون بتقليل مدة انتفاع الشركاء المتهايين وزيادة مدة انتفاع الشريك المتهايي^(٣).

(١) تقابلها المادة (١/٥٧١) من القانون المدني المصري بنصها على "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع".

(٢) د. جابر محجوب علي، محمد سامي عبد الصديق، عقد الايجار وفقاً لأحكام القانون المدني، بدون مكان وسنة نشر، ص ٢٣٣. المحامي مهدي كامل الخطيب، الموجز في التزامات المؤجر والمستأجر وفقاً لأحكام القواعد العامة، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، بدون سنة نشر، ص ١١.

(٣) د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٤، ص ٥٩٦. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الايجار- المقاوله، المصدر السابق، ص ٢٤٢.

٢- التعرض القانوني الصادر من الغير.

لا يقتصر ضمان الشركاء المتهايين على الأعمال التي تصدر منهم أو من اتباعهم، وإنما يمتد هذا الضمان لكل تعرض قانوني يصدر من الغير للشريك المتهايي في انتقاعه بالمال الشائع المتهايا عليه^(١)، وإلى ذلك اشارت المادة (٢/٧٥٣) من القانون المدني العراقي بنصها على "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر اخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"^(٢)، أما التعرض المادي الصادر من الغير فإن الشركاء المتهايين لا يضمنونه لأنه لا يرجع لفعل منسوب إليهم، ويكون على عاتق الشريك المتهايي (المستأجر) دفع هذا التعرض بالوسائل القانونية^(٣). ومثال التعرض القانوني أن يطلب احد من الغير اخلاء العين المتهايا عليها استناداً إلى أنه هو المالك وأن عقد المهائة لا يسري في مواجهته أو أن يدعي احد من الغير أن له حق منفعة أو ارتفاق على العين المتهايا عليها^(٤).

(١) د. محمد حسين منصور، مبادئ قانون الايجار اللبناني، الدار الجامعية، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٥٠.

(٢) تقابلها المادة (٢/٥٧١) من القانون المدني المصري والتي تنص على "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو اضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر اخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

(٣) د. عبدالمنعم فرج الصدة، محاضرات في عقد الايجار، المصدر السابق، ص ١٨٥.

(٤) د. عبدالفتاح عبدالباقي، احكام القانون المدني المصري (عقد الايجار)، ج ١، دار الكتب

العربية، مصر، ١٩٥٢، ص ٢٤٨-٢٤٩.

ولكي يضمن الشركاء المتهاينون التعرض القانوني الصادر من الغير للشريك المتهاين لابد من توفر عدة شروط هي أن يصدر التعرض من الغير، وأن يكون التعرض قد وقع فعلاً وليس مجرد تهديد من الغير، وأن يدعي الغير بحق يتعلق بالمال الشائع المتهاياً عليه يتعارض مع حقوق الشريك المتهاين بموجب عقد قسمة المهايأة، أن يكون التعرض قد وقع اثناء مدة انتفاع الشريك المتهاين^(١).

س/ ماهي الاثار المترتبة على التعرض القانوني الصادر من الغير؟

إذا حصل التعرض القانوني من الغير للشريك المتهاين خلال مدة انتفاعه بالمال الشائع المتهاياً عليه، وجب على ذلك الشريك أن يبادر إلى إخطار شركائه المتهاينين به، وإلى ذلك اشارت المادة (١/٧٥٤) من القانون المدني العراقي بنصها على "إذا ادعى اجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى اخطار المؤجر بذلك..."^(٢). ولم يحدد المشرع شكل خاص للأخطار فمن الممكن أن يتم كتابةً أو شفاهاً لأن الغرض من الاخطار هو علم الشركاء المتهاينين بحصول تعرض الغير وعلى الشريك المتهاين أن يثبت أنه قام بالأخطار، ويجب أن يقوم بالأخطار فور حصول التعرض أو في وقت مناسب فإذا لم يقم الشريك المتهاين بالأخطار أو تأخر فيه تحمل نتائج تقصيره ولم يحق له

(١) د. اشرف احمد عبدالوهاب، ابراهيم سيد احمد، عقد الايجار، ط١، دار العدالة للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٨، ص١٦٢.

(٢) تقابلها المادة (١/٥٧٢) من القانون المدني المصري والتي نصت على "إذا ادعى اجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى اخطار المؤجر بذلك..."

سريان احكام الإجارة على قسمة المهاية (دراسة مقارنة)

عندئذ الرجوع على الشركاء بالضمان، ويجوز للشركاء فوق ذلك كله أن يرجعوا عليه بالتعويض عما اصابهم من ضرر^(١). وإذا حدث الإخطار ترتب عليه أمران:

الأمر الأول: التزام الشركاء المتهايين بدفع التعرض: فإذا اخطر الشركاء المتهايون بالتعرض القانوني الحاصل للشريك المتهاىء أو علموا به بأي طريقه من الطرق الأخرى وجب عليهم دفع هذا التعرض، فإذا نجحوا في دفع التعرض فإنهم يكونون قد اوفوا بالتزامهم بالضمان، ولا يكون هناك محل لرجوع الشريك المتهاىء عليهم ولا المطالبة بتعويض الضرر الناشئ عن التعرض لأن الأخلال بالتزاماتهم يكون قد انتفى ويكون للشريك المتهاىء الرجوع إلى الغير بتعويض ذلك الضرر وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية^(٢).

الأمر الثاني: ضمان الاستحقاق: فإذا نجح المعترض بتعرضه وترتب على ذلك حرمان الشريك المتهاىء من الانتفاع بالمال المتهاىء عليه، ففي هذه الحالة يكون له الرجوع على شركائه بضمان الاستحقاق، وجاز له أن يطلب فسخ المهاية مع التعويض ان كان له مقتضى، فإذا طلب الشريك المتهاىء فسخ المهاية كان للقاضي سلطة تقديرية في إجابة طلب الفسخ وفقاً للقواعد العامة فهو يحكم بالفسخ إذا رأى أن الشريك المتهاىء كان قد حرم من الانتفاع بالمال الشائع المتهاىء عليه أو اختل انتفاعه به اخلالاً جسيماً يبرر طلب الفسخ، وللشريك المتهاىء المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب اخلال الشركاء المتهايين بالتزامهم بدفع التعرض^(٣).

(١) د. منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني العقود المسماة البيع والمقايضة والايجار، دار المعارف، مصر، ١٩٥٦-١٩٥٧، ص ٤٧١-٤٧٢.

(٢) د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الايجار، المصدر السابق، ص ١٥٨.

(٣) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، ج ٦: الايجار، المصدر السابق، ص ٣٥٨-٣٥٩.

وإلى ذلك اشارت المادة (٢/٧٥٤) من القانون المدني العراقي بنصها على "فاذا ترتب على هذا التعرض أن حُرِمَ المستأجر فعلاً من الانتفاع الواجب بعقد الإيجار، جازَ له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتض"^(١).

ثانياً: الالتزام بضمان العيوب الخفية

يلتزم الشركاء المتهايئون بضمان جميع ما يوجد بالمال الشائع المتهاياً عليه من عيوب خفية تحول دون الانتفاع بها أو تنتقص من الانتفاع به إلى حد كبير ولكنهم لا يضمنون العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها^(٢)، وإلى ذلك أشارت المادة (٧٥٦) من القانون المدني العراقي والتي نصت على "١- يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح

(١) تقابلها المادة (٢/٥٧٢) من القانون المدني المصري والتي نصت على "إذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض".

(٢) د. مصطفى الناير المنزول، العقود المسماة عقد البيع- عقد الإجارة- عقد الوكالة- عقد المقاوله، مطبعة جامعة افريقيا العالمية، الخرطوم، السودان، ٢٠٠٩، ص ٨٤.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهائة (دراسة مقارنة)

فيها"^(١). ومن ظاهر النص يتبين لنا أن شروط العيب الموجب للضمان هي أن يكون العيب مؤثراً وأن يكون العيب خفياً وأن لا يعلم الشريك المتهايئ بالعيب^(٢). وإذا وجد بالمال الشائع المتهاياً عليه عيباً خفياً يضمنه الشركاء المتهايين كان للشريك المتهايئ في هذه الحالة المطالبة إما بالتنفيذ العيني استناداً للقواعد العامة كأن يقوم الشركاء المتهايين بإصلاح العيب بالعين واعادتها إلى الحالة التي تصلح معها لتحقيق الغرض من الاتفاق، أو المطالبة بفسخ المهائة إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو كان فيه ارهاق للشركاء وفي هذه الحالة تكون سلطة تقديرية للقاضي في اجابة طلب الفسخ، فضلاً عن ذلك يكون للشريك المتهايئ المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به بسبب وجود العيب الخفي^(٣). وإلى ذلك اشارت المادة

(١) تقابلها المادة (١/٥٧٦) من القانون المدني المصري والتي تنص على " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول من الانتفاع بها او تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد بتوافرها او عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره".

(٢) د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة عقد الايجار، ج٦، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص١٨٠. د. منصور مصطفى منصور، تحديد فكرة العيب الموجب للضمان في عقدي البيع والايجار، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين الشمس كلية الحقوق، المجلد ١، العدد ٢، ١٩٥٩، ص٦٠٦.

(٣) د. حمدي عبدالرحمن، عقد الايجار وفقاً للقانون المدني وقوانين ايجار الاماكن، المصدر السابق، ص٢٣٩.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

فإنه يتعارض مع طبيعة المهايأة، ونبحث كل التزام من هذه الالتزامات في فرع مستقل. وعلى النحو الآتي:-

الفرع الأول: الالتزام بالمحافظة على المال الشائع المتهاياً عليه

يلتزم الشريك المتهاياً بالمحافظة على المال الشائع المتهاياً عليه وذلك من خلال بذل عناية الشخص المعتاد، إلا أن المشرع العراقي لم يورد نصاً ضمن أحكام عقد الإيجار يوضح مستوى العناية التي يجب على الشريك المتهاياً القيام بها على اعتبار أن قسمة المهايأة تخضع لأحكام عقد الإجارة بدلالة المادة (١٠٧٩) من القانون المدني العراقي^(١)، ولكن ذلك لا يُعد نقصاً تشريعياً بسبب وجود نص يختص بذلك ضمن الأحكام العامة للالتزام هو المادة (٢٥١) من القانون المدني، والتي تنص على "١- في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو كان مطلوباً منه أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود. ٢- ومع ذلك يكون المدين قد وفى بالالتزام إذا هو بذل في تنفيذه من العناية ما اعتاد في شؤونه الخاصة متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قصداً ذلك". ومن ظاهر النص يتبين لنا أن المطلوب من الشريك المتهاياً هو بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على المال الشائع المتهاياً عليه، فإذا بذل هذه العناية يكون موفياً للالتزام، فالمعيار هنا موضوعي، فالمطلوب من الشريك المتهاياً هو عناية الرجل المعتاد لا العناية التي يبذلها في شؤون نفسه، وأن التزامه هو التزام ببذل عناية لا تحقيق غاية، إذ يكون الشريك المتهاياً موفياً بالتزامه متى

(١) على العكس من المشرع المصري إذ بين ذلك صراحةً في المادة (١/٥٨٣) من القانون المدني والتي تنص على "يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد".

قام ببذل العناية المطلوبة منه وأن لم يتحقق الغرض المطلوب منه وهو المحافظة على المال الشائع المتهاياً عليه^(١). وإذا لم يقيم الشريك المتهاياً ببذل العناية اللازمة في المحافظة على المال المتهاياً عليه وترتب على ذلك الأضرار بالشركاء المتهايين، فإنه يحق لهم المطالبة بفسخ عقد المهايأة مع التعويض أو المطالبة بالتنفيذ العيني متى كان ممكناً وذلك عن طريق اصلاح الضرر^(٢).

الفرع الثاني: الالتزام برد المال الشائع المتهاياً عليه

المهايأة عقد مؤقت ينتهي بانتهاء المدة المددة له، وسواء كانت زمانية أم مكانية، لذا يلتزم الشريك المتهاياً برد المال الشائع المتهاياً عليه إلى شركائه عند انتهاء مدة المهايأة بنفس الحالة التي تسلمها ليمكن الشركاء الآخرين من استيفاء المنفعة منه عند بدء نوبتهم بالانتفاع، وليعود المال الشائع إلى حالته الطبيعية (الشيوع) لأن قسمة المهايأة لا تنهي الشيوع في القانون المدني العراقي^(٣)، ولا يحق له

(١) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، ج٦: الأيجار، المصدر السابق، ص٥٣٣-٥٣٤. د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح احكام عقد الأيجار، المصدر السابق، ص٢٩. د. هشام طه محمود سليم، العقود المسماة بالتطبيق على عقد البيع وعقد الأيجار، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، ٢٠١٤، ص٣٢٢.

(٢) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الأيجار- المقاوله، المصدر السابق، ص٢٦٢.

(٣) م. م. ميثاق طالب عبد حمادي، التنظيم القانوني للمهايأة دراسة مقارنة في القانون المدني العراقي والمصري، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية، جامعة بابل كلية القانون، المجلد ٣، العدد ٢ (٣٠ يونيو/حزيران ٢٠١١)، ص٢٠٦.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

إعادة شيء آخر بدلاً عن المال الشائع المتهاياً عليه حتى إن كان افضل واكثر نفعاً وقيمةً منه إلا في حالة موافقة الشركاء المتهايين على ذلك^(١).

ويثير التزام الشريك المتهاياً برد المال الشائع المتهاياً عليه جملة مسائل تتعلق بالحالة التي يجب أن يكون عليها المال عند الرد وزمان ومكان الرد وجزاء الاخلال بهذا الالتزام وكذلك حكم المحدثات التي يجريها الشريك المتهاياً في المال الشائع المتهاياً عليه، عليه نبحث كل هذه المسائل تفصيلاً على النحو الآتي:-

أولاً: الحالة التي يجب أن يكون عليها الرد: يلتزم الشريك المتهاياً برد المال الشائع المتهاياً عليه وملحقاته إلى شركائه عند انقضاء مدة انتفاعه أو عند انتهاء المهايأة بنفس الحالة التي كانت عليها وقت تسلمه عند بدء الانتفاع، وقد يوصف المال الشائع المتهاياً عليه بأوصاف معينة، فإذا كان التسليم قد تم عن طريق محضر بين اطراف عقد المهايأة، التزم الشريك المتهاياً أن يعيده بنفس الحالة المبينة في محضر التسليم، إما إذا كان التسليم قد تم دون أن يكون هناك محضر أو بيان بأوصاف المال الشائع المتهاياً عليه فإن المشرع افترض أن الشريك المتهاياً قد تسلمه بحالة حسنة يصلح معها لأداء الغرض المقصود منه ويجب عليه رده وفقاً لتلك الحالة ما لم يعم الدليل على العكس من ذلك أي أن الشريك المتهاياً يقوم بأثبات أن المال كان فيه عيوب عند تسلمه^(٢). وينبغي مراعاة أنه إذا تغيرت حالة المال الشائع المتهاياً عليه بسبب الهلاك أو التلف، فإن الشريك المتهاياً يستطيع التخلص من المسؤولية إذا اثبت أنه بذل العناية اللازمة أو اثبت أن الهلاك أو التلف ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً أو ناشئ عن قوة قاهرة أو عن قدم البناء أو عيب فيه وعدم القيام

(١) صاحب عبيد القتلاوي، الاحكام القانونية لقسمة المهايأة بين الفقه الاسلامي والقوانين الوضعية، المصدر السابق، ص ٨٤.

(٢) د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، المصدر السابق، ص ٨٧٦-٨٧٧.

بالإصلاحات المطلوبة من قبل الشركاء المتهايين^(١). وإلى ذلك اشارت المادة (٧٧٢) من القانون المدني العراقي بنصها على "١- على المستأجر ان يرد المأجور في الحالة التي تسلمه عليها إلا ما يكون قد اصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه. ٢- فإذا كان تسليم المأجور للمستأجر قد تم دون وضع بيان بأوصافه فيفترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلمه في حالة حسنة"^(٢).

ثانياً: زمان الرد ومكانه: يلتزم الشريك المتهاىء برد المال الشائع المتهاياً عليه وملحقاته إلى شركائه عند انتهاء مدة المهاية أو فسخها قبل ذلك أو بانتهائها بأي سبب آخر، ومع ذلك يحق للشريك المتهاىء أن يتأخر في رد المال الشائع المتهاياً عليه ويحبسه لاستيفاء حقوقه المترتبة في ذمة شركائه بسبب المال المتهاىء عليه، كحقه بالتعويض عن اخلال الشركاء المتهايين بالتزامهم بالترميمات الضرورية وكذلك التعويض عن انتهاء المهاية قبل انتهاء مدتها بسبب بيع المال الشائع المتهاىء عليه وايضاً التعويض عما احدثه الشريك المتهاىء في المال الشائع من ابنىة ومنشآت أو غراس وغير ذلك من التحسينات^(٣). أما عن مكان الرد فيلتزم الشريك المتهاىء برد المال الشائع المتهاىء عليه بنفس المكان الذي تسلمه فيه، ما لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر، وإلى ذلك اشارت المادة (٧٧٢) من القانون المدني العراقي بنصها على "إذا انقضى عقد الايجار، وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر في المكان

(١) د. محمد حسين منصور، مبادئ قانون الايجار اللبناني، المصدر السابق، ص ٦٣.
(٢) تقابلها المادة (٥٩١) من القانون المدني المصري والتي تنص على "١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد اصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه. ٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افتترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة".
(٣) د. سمير تناغو، عقد الايجار، المصدر السابق، ص ٢٥١.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهاية (دراسة مقارنة)

الذي تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر^(١). ولم ينص القانون المدني العراقي على من يتحمل مصاريف رد المال المتهاياً عليه، لذلك يجب الرجوع للقواعد العامة (م ٣٩٨ مدني عراقي) التي تقضي بأن تكون "نفقات الوفاء على المدين مالم يوجد عرف أو اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"، ولما كان المدين برد المال المتهاياً عليه هو الشريك المتهاياً (المستأجر) لذلك فهو يتحمل مصاريف رده^(٢).

ثالثاً: جزاء الاخلال برد المال الشائع المتهاياً عليه: إذا انتهى عقد المهاية واخل الشريك المتهاياً بالتزامه برد المال الشائع المتهاياً عليه أو تأخر برده فإنه يحق لشركائه أن يطالبوا بالتفويض العيني متى كان ذلك ممكناً، وللشركاء في سبيل ذلك اللجوء إلى القضاء طالبين الحكم بإخراج الشريك المتهاياً من المال الشائع واخلائه منه ورده إليهم^(٣)، كما يستطيع الشركاء المتهايين المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي سببها اخلال الشريك المتهاياً بالتزامه بالرد، ويجب أن تراعي المحكمة بتقدير التعويض اجر المثل وما اصاب الشركاء المتهايين من اضرار اخرى (المادة ٢/٧٧١ مدني عراقي)^(٤)، أما إذا كان ابقاء الشريك المتهاياً للمال الشائع المتهاياً

(١) لا مقابل لذلك النص في القانون المدني المصري.

(٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع - الايجار، المصدر السابق، ص ٥٠٠.

(٣) د. سعدون العامري، مذكرات في القانون المدني البيع والايجار، المصدر السابق، ص ٣١٢.

(٤) نصت المادة (٢/٧٧١) من القانون المدني العراقي على "إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره اجرة المثل، وما اصاب المؤجر من اضرار اخرى". تقابلها المادة (٥٩٠) من القانون المدني =

عليه تحت يده اضطراراً أو لسبب اجنبي لا يد له فإنه يلزم بدفع اجرة المثل لشركائه
(المادة ٣/٧٧١ مدني عراقي)^(١).

رابعاً: أحكام المصروفات التي انفقها الشريك المتهاياً في المال الشائع المتهاياً
عليه: كثيراً ما يقوم الشريك المتهاياً بإنفاق مصروفات تحدث زيادة في المال الشائع
المتهاياً عليه، ولمعرفة حكم هذه المصروفات يجب أن نحدد نوعها فيما إذا كانت
ضرورية أو نافعة أو كمالية، وعند الرجوع إلى أحكام عقد الإيجار نجد أن المشرع
العراقي لم ينص على أحكام خاصة بالمصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية
فنتطبق بشأنها القواعد العامة، أما المصروفات النافعة فقد نص المشرع على حكم
خاص بشأنها، عليه نبحث هذه المصروفات على النحو الآتي:-

١- المصروفات الضرورية: وهي المصروفات التي ينفقها الشريك المتهاياً
للمحافظة على المال الشائع المتهاياً عليه من التلف أو الهلاك، كالنفقات التي
يصرفها الشريك لإصلاح منزل أيل للسقوط، وتكون هذه النفقات على الشركاء
المتهايين جميعاً ولا فرق في ذلك بين أن يكون الشريك المتهاياً قد قام بإنفاقها بأذن
شركائه أو بدون أذنه^(٢)، وتخضع هذه المصروفات للقاعدة العامة في المادة

= المصري بنصها على "يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فإذا ابقاها
تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الاجارية للعين وما
اصاب المؤجر من ضرر".

(١) نصت المادة (٣/٧٧١) من القانون المدني العراقي على " أما إن أبقى المستأجر المأجور
تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل".

(٢) د. راقية عبد الجبار علي، العقود المسماة البيع والإيجار، ط١، دار الكتب والوثائق القومية، بلا
مكان نشر، ٢٠١٥، ص ٣١١. د. محمد حسام محمود لطفي، الأحكام العامة لعقد الإيجار، بدون
دار نشر، القاهرة، ٢٠٠٣، ص ١٠٢.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهاية (دراسة مقارنة)

(١/١١٦٧) من القانون المدني العراقي التي تنص على "على المالك الذي رد اليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الاضطرارية والمصروفات الاضطرارية هي المصروفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص إلى انفاقها لحفظ العين من الهلاك"^(١).

٢- **المصروفات الكمالية:** وهي المصروفات التي ينفقها الشريك المتهايي لزخرفة وتزيين وتجميل المال الشائع المتهايا عليه، كأعمال الزخرفة والديكور التي يجريها الشريك المتهايي في المال الشائع المتهايا عليه وزخرفة الحيطان بالورق وتلوينها، وتخضع هذه المصروفات للقاعدة العامة في المادة (٣/١١٦٧) من القانون المدني العراقي التي تنص على " وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها وعلى ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثه منها على أن يعيد الشيء إلى حالته الاولى إلا إذا أثر المالك أن يستبقها في نظير دفع قيمتها مستحقة للقلع"^(٢)، وعليه لا يحق للشريك المتهايي المطالبة بشيء من هذه المصروفات ولكن يجوز له أن ينتزع ما استحدثه في المال الشائع من ابنيه ومنشآت على شرط اعادته لحالته الاولى، إلا إذا اختار الشركاء المتهايين ابقائها مقابل دفع قيمتها مستحقة للقلع"^(٣).

(١) تقابلها المادة (١/٩٨٠) من القانون المدني المصري والتي تنص على "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي الى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية".

(٢) تقابلها المادة (٣/٩٨٠) من القانون المدني المصري والتي تنص على "إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، ومع ذلك يجوز له أن ينزل ما أستحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة للإزالة".

(٣) د. مصطفى عبدالجواد ود. جمال عبدالرحمن، عقد الايجار، المصدر السابق، ص ٣٥٥.

٣- **المصرفوات النافعة:** وهي المصرفوات التي ينفقها الشريك المتهايي وتؤدي إلى تحسين المال الشائع المتهاياً عليه وزيادة قيمته دون ان تكون ضرورية للمحافظة عليه من الهلاك أو التلف، ودون أن تكون مجرد مصاريف للزينة والزخرفة، كالبناء والغراس^(١)، وقد عرضت المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي لهذا النوع من المصرفوات ونصت على "١- اذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في الماجور بناء أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات اخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الاشجار وازالة التحسينات، فاذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع.٢- أما اذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فان المؤجر يلتزم بان يرد للمستأجر الاقل مما انفقه أو ما زاد في قيمة المأجور ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك.٣- فاذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فان المؤجر يلتزم بان يرد للمستأجر ما انفقه بالقدر المعروف ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك"^(٢). وقد ميز هذا النص بين ما إذا كان الشريك المتهايي (المستأجر) قد احدث الابنية والغراس والتحسينات بعلم الشركاء المتهايين ودون معارضتهم أو بدون علمهم وعلى الرغم من

(١) د. رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الايجار، الدار الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤، ص ٧١٥.

(٢) تقابلها المادة (٥٩٢) من القانون المدني المصري والتي تنص على "١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما انفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك.٢- فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون =

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

معارضتهم، أو بناءً على امر صادر منهم، عليه نتناول حكم كل فرض من هذين الفروض على النحو الآتي:-

الفرض الأول: إذا كان الشريك المتهايئ (المستأجر) قد احدث الابنية والغراس والتحسينات بدون علم شركائه أو بعلمهم ومعارضتهم لها: ففي هذا الفرض لايد من قيام الشريك المتهايئ عند انقضاء المهايأة بقلع المحدثات من منشآت ومبان وتحسينات على نفقته الخاصة على شرط عدم الاضرار بالمال الشائع المتهايأ عليه، أما إذا كان قلعها مضراً بالمال جاز للشركاء المتهايئين أن يمتلكوها بقيمتها مستحقة القلع (أي قيمتها وهي مقلوعة بعد استقطاع مصاريف قلعها).

الفرض الثاني: إذا كان الشريك المتهايئ قد احدث الابنية والغراس والتحسينات بعلم شركائه ودون معارضتهم: فإن الشركاء المتهايئين ملزمين بأن يرجعوا للشريك المتهايئ الأقل مما انفقه أو ما زاد في قيمة المال المتهايئ عليه، إلا إذ وجد اتفاق خاص بينهم يقضي بغير ذلك.

الفرض الثالث: إذا كان الشريك المتهايئ قد احدث الابنية والغراس والتحسينات بناءً على امر من الشركاء المتهايئين: فإن الشركاء المتهايئين يكونون ملزمين بأن يردوا للشريك المتهايئ ما انفقه بالقدر المعروف إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك^(١).

= علم المؤجر أو رغم معارضته كان له ايضاً أن يطلب من المستأجر ازلتها وله أن يطلب فوق ذلك تعويض عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة أن كان للتعويض مقتض. ٣- فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما جاز للمحكمة أن تنظره إلى اجل للوفاء بها".

(١) د. سعدون العامري، مذكرات في القانون المدني البيع والايجار، المصدر السابق، ص ٣١٤.

الفرع الثالث: الالتزام بدفع الاجرة

المهاياة هي مقايضة منفعة بمنفعة ثانية كما عرفها بعض الفقهاء^(١)، ولذلك يتميز عقد قسمة المهاياة بخصوصية من حيث الالتزام بدفع الاجرة تجعل هذا الالتزام يختلف عن الالتزام المترتب على المستأجر بدفع الاجرة للمؤجر، ففي المهاياة ينتفع كل شريك في المال الشائع أما بجزء منه (المهاياة المكانية) أو ينتفع بالمال الشائع جميعه (المهاياة الزمانية)، ويسمح الشركاء المتهايئون له بذلك الانتفاع مقابل التزامه بالسماح لهم بالانتفاع بحصته اثناء مدة انتفاعهم، ولهذا لا يمكن في المهاياة أن تكون الاجرة نقداً اطلاقاً، لأنها وسيلة لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين المالكين على الشيوع^(٢).

لذلك ذهب فقهاء القانون المدني إلى انكار الالتزام بدفع الاجرة في عقد قسمة المهاياة لتعارضها مع طبيعة القسمة، لأن انتفاع كل واحد من الشركاء بما اختص به يكون بمقابل انتفاع غيره من الشركاء بالأجزاء الاخرى أو بنفس العين مرة اخرى^(٣).

(١) د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابطة للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٥٤، ص٨٦. د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية، مكتبة السهوري، بيروت، ٢٠١٨، ص١٣٤. د. صلاح الدين الناهي، محاضرات عن القانون المدني العراقي حق الملكية في ذاته، معهد الدراسات العربية العالية جامعة الدول العربية، ١٩٦٠، ص٢٠٠. د. عبدالمنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط٣، شركة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ١٩٦٧، ص٢٥٦.

(٢) د. نهلة احمد فوزي، المدونة المدنية في قسمة المال الشائع، المصدر السابق، ص٢١٠.

(٣) د. جميل الشرقاوي، جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية، الكتاب الاول، دار النهضة، القاهرة، ص١١٨. د. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، المصدر السابق، ص١٠٧. د. منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبدالله وهبه، مصر، ١٩٦٥، ص١٣٧.

الخاتمة

بعد أن انتهينا من دراسة موضوع سريان أحكام الإجارة على قسمة المهايأة، وتوضح لنا مدى الأهمية التي يحظى بها هذا الموضوع، لم يبق لنا سوى أن نبين ثمرة هذه الدراسة وذلك من خلال استعراض أهم النتائج والمقترحات التي تم التوصل إليها ونبينها على النحو الآتي:-

أولاً: النتائج :-

١- قسمة المهايأة هي قسمة وقتية لغرض تنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء، لأنه لو لم يتم ذلك لتعطل الانتفاع بالمشاع.

٢- لم يأخذ المشرع العراقي بحكم القانون المدني المصري بإمكانية انقلاب قسمة المهايأة المكانية إذا استمرت مدة طويلة "لمدة خمس عشرة سنة" إلى قسمة نهائية لأن الظروف الاجتماعية في بلادنا تبرر عدم امكانية الاخذ به هذا من جهة ومن جهة اخرى أن قسمة المهايأة تكون برضاء الشركاء بينما انقلاب المهايأة إلى قسمة نهائية إذا استمرت لمدة طويلة "خمس عشرة سنة" يكون بحكم القانون وليس بناءً على اتفاق الشركاء وارانتهم.

٣- يحق لكل شريك في قسمة المهايأة استعمال واستغلال المال محل المهايأة خلال مدة انتفاعه، إذ يُعد كل شريك خلال مدة انتفاعه بمركز المستأجر وبقية الشركاء بمركز المؤجر، وبالتالي يحق لهذا الشريك اجارة الجزء الذي اختص به (في حالة المهايأة المكانية) أو إجارة العين المتهاياً عليها (في حالة المهايأة الزمانية) من الباطن، وتكون هذه الإجارة نافذة بحق بقية الشركاء ويمتنع عليهم الاعتراض عليها أو تعطيلها عن طريق قيامهم بإجارة الجزء الذي اختص به هذا الشريك (المهايأة المكانية) أو إجارة العين المتهاياً عليها (المهايأة الزمانية)، لأنهم ملزمون بصفتهن مؤجرين بضمان عدم التعرض للشريك المتهاياً خلال مدة

انتفاعه سواء انتفع بنفسه أم عن طريق الإجارة، إلا إذا اتفق الشركاء المتهايون صراحةً أو ضمناً على منع الإجارة من الباطن.

٤- يلتزم الشركاء المتهايون بصفتهم (مؤجر) بمقتضى عقد المهايأة بالتزامات تهدف بمجملها إلى تمكين الشريك المتهاىء (المستأجر) بالانتفاع بالمال المتهاىء عليه، إذ يلتزم الشركاء المتهايون تجاه شريكهم بتسليم العين المتهاىء عليها وصيانتها وضمن التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

٥- يلتزم الشريك المتهاىء بصفته (مستأجر) بمقتضى عقد المهايأة بالمحافظة على المال الشائع المتهاىء عليه وأن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد ثم يردّه بالحالة التي تسلمها عليه بعد انقضاء مدة انتفاعه أو عند انتهاء المهايأة، ولكن لا يلتزم الشريك المتهاىء (المستأجر) بدفع الاجرة لأنه يتعارض مع طبيعة المهايأة، ففي المهايأة ينتفع كل شريك في المال الشائع أما بجزء منه (المهايأة المكانية) أو ينتفع بالمال الشائع جميعه (المهايأة الزمانية)، ويسمح الشركاء المتهايون له بذلك الانتفاع مقابل التزامه بالسماح لهم بالانتفاع بحصته اثناء مدة انتفاعهم، ولهذا لا يمكن في المهايأة أن تكون الاجرة نقداً اطلاقاً، لأنها وسيلة لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين المالكين على الشيوع.

ثانياً: المقترحات

١- عالج المشرع العراقي قسمة المهايأة ضمن نصوص القسمة وازالة الشيوع في حين ان قسمة المهايأة هي صورة من صور الانتفاع بالمال الشائع وادارته، لذلك نقترح على المشرع أن ينظم أحكامها ضمن النصوص التي عالجت حق الشريك بإدارة واستعمال واستغلال المال الشائع.

٢- اخضع القانون المدني العراقي في المادة (١٠٧٩) منه قسمة المهايأة لأحكام عقد الإجارة، لوجود شبه بينهما من حيث الالتزامات والحقوق، لكن هذا لا يعني أن

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

قسمة المهايأة إجارة لاختلاف طبيعة كل منهما، فالمهايأة تتم بين اشخاص كلهم ملاك لمال واحد لغرض تنظيم الانتفاع فيه، إما الإجارة فنتم بين شخصين احدهم مالك للعين وهو المؤجر والثاني غير مالك للعين وهو المستأجر، لذلك نقترح على المشرع العراقي اخضاعها لأحكام خاصة بها تتفق وطبيعتها.

قائمة المحتويات

اولاً: الكتب القانونية

1. القاضي احمد جدوع حسين، شرح القانون المدني (عقد الايجار)، ج 1، ط 1، بدون دار نشر، كربلاء، 2018.
2. د. اسماعيل غانم، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية، ج 1، مكتبه السيد عبدالله وهبه، القاهرة، 1959.
3. د. اشرف احمد عبدالوهاب، ابراهيم سيد احمد، عقد الايجار، ط 1، دار العدالة للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
4. د. أشرف جابر سيد، الوجيز في عقد الايجار، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
5. د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984.
6. د. جابر محبوب علي ومحمد سامي عبد الصدق، عقد الايجار وفقاً لأحكام القانون المدني، بدون مكان وسنة نشر.
7. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع-الايجار- المقاوله، ط 2، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة.
8. د. جميل الشرقاوي، جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية، الكتاب الاول، دار النهضة، القاهرة.

- _____، شرح العقود المدنية عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٦.
٩. د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابطة للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٥٤.
١٠. د. حمدي عبدالرحمن، عقد الايجار وفقاً للقانون المدني وقوانين ايجار الاماكن، مطبعة المدني، القاهرة، ١٩٧٤-١٩٧٥.
١١. د. حمدي محمد اسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهايأة في القانون المدني والفقهاء الاسلامي، (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٩.
١٢. الحقوقي خالد عبدالجبار الكناني، الوجيز في العقود المدنية عقد الايجار، ط٢، بغداد، ٢٠١٣.
١٣. د. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والايجار، ط٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٤.
١٤. د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٨.
١٥. د. راقية عبدالجبار علي، العقود المسماة البيع والايجار، ط١، دار الكتب والوثائق القومية، بلا مكان نشر، ٢٠١٥.
١٦. د. رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الايجار، الدار الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤.
- _____، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة البيع والمقايضة والايجار والتأمين، القسم الثالث، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٠.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهياة (دراسة مقارنة)

١٧. د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة في البيع والايجار، ج١، ط٣، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤.
- _____، مذكرات في القانون المدني البيع والايجار، ط١، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٦٦.
١٨. د. سمير تناغو، عقد الايجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، ٢٠٠٨.
١٩. د. صلاح الدين الناهي، محاضرات عن القانون المدني العراقي حق الملكية في ذاته، معهد الدراسات العربية العالية جامعة الدول العربية، ١٩٦٠.
٢٠. د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، ٢٠١١.
٢١. د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الاهالي، بغداد، ١٩٥٦.
٢٢. د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار، ج٦، المجلد الاول، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر.
٢٣. د. عبدالفتاح عبدالباقي، أحكام القانون المدني المصري (عقد الايجار)، ج١، دار الكتب العربية، مصر، ١٩٥٢.
٢٤. د. عبدالمنعم فرج الصدة، شرح عقد الايجار، مكتبة وطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ١٩٥٧.
- _____، عبدالمنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط٣، شركة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ١٩٦٧.
٢٥. د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح أحكام عقد الايجار، شركة الزاهر، بغداد، ٢٠٠٢.

- _____، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع - الايجار، ط ١، منشورات
زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٥.
٢٦. د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار، دار الثقافة للنشر
والتوزيع، عمان، الاردن، ٢٠٠٩.
٢٧. د. كمال قاسم ثروت الوندائي، شرح أحكام عقد الايجار، ط ١، مطبعة الزهراء ،
بغداد ، ١٩٧٥.
٢٨. د. محمد حسام محمود لطفي، الأحكام العامة لعقد الايجار، بدون دار نشر،
القاهرة، ٢٠٠٣.
٢٩. د. محمد حسين منصور، مبادئ قانون الايجار اللبناني، الدار الجامعية،
بيروت، ٢٠٠٠.
٣٠. د. محمد عبدالرحمن الضويني ، أحكام القسمة بين الفقه الاسلامي والقانون
المدني، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠٠١.
٣١. د. محمد عزمي البكري، عقد الايجار في التقنين المدني الجديد ، ط ٥ ، دار
محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠١.
٣٢. د. محمد علي امام، شرح عقد الايجار، مطبعة نهضة مصر، القاهرة، بلا سنة
نشر.
٣٣. د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة عقد الايجار،
ج ٦، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤.
٣٤. د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الايجار، دار النهضة العربية،
القاهرة، ١٩٦٧.

سريان احكام الإجارة على قسمة المهايأة (دراسة مقارنة)

٣٥. د. مصطفى الناير المنزول، العقود المسماة عقد البيع- عقد الإجارة- عقد الوكالة- عقد المقاولة، مطبعة جامعة افريقيا العالمية، الخرطوم، السودان، ٢٠٠٩.

٣٦. د. مصطفى عبدالجواد ود. جمال عبدالرحمن، عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥-٢٠٠٦.

٣٧. د. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، ط٢، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٠.

٣٨. د. منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبه عبدالله وهبه، مصر، ١٩٦٥.

_____، مذكرات في القانون المدني العقود المسماة البيع والمقايضة والايجار، دار المعارف، مصر، ١٩٥٦-١٩٥٧.

٣٩. المحامي مهدي كامل الخطيب، الموجز في التزامات المؤجر والمستأجر وفقاً لأحكام القواعد العامة، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، بدون سنة نشر.

٤٠. د. نهلة احمد فوزي، المدونة المدنية في قسمة المال الشائع، ط١، المركز القومي للإصدارات العربية، القاهرة، ٢٠١٩.

٤١. د. هشام طه محمود سليم، العقود المسماة بالتطبيق على عقد البيع وعقد الايجار، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، ٢٠١٤.

ثانياً: الابحاث والمقالات

١. د. صاحب عبيد الفتلاوي، الأحكام القانونية لقسمة المهايأة بين الفقه الاسلامي والقوانين الوضعية، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية القانون/ جامعة بغداد، المجلد ١، العدد ١، السنة الاولى ٢٠١١.
٢. د. منصور مصطفى منصور، تحديد فكرة العيب الموجب للضمان في عقدي البيع والايجار، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين الشمس كلية الحقوق، المجلد ١، العدد ٢، ١٩٥٩.
٣. م. م. ميثاق طالب عبد حمادي، التنظيم القانوني للمهايأة دراسة مقارنة في القانون المدني العراقي والمصري، بحث منشور في مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية و السياسية، جامعة بابل كلية القانون، المجلد ٣، العدد ٢ (٣٠) يونيو/حزيران ٢٠١١).

ثالثاً: أحكام القضاء

١. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٨٤/قسمة المال/٢٠٠٧ في ٢٥/١/٢٠٠٧ منشور على مجلس القضاء الاعلى.
٢. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٢١٢/قسمة مهياة/٢٠٠٨ في ٢٢/٤/٢٠٠٨ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى.

رابعاً : القوانين

١. القانوني المدني المصري رقم ١٤١ لسنة ١٩٤٨ المعدل.
٢. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
٣. قانون ايجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.

University of Fallujah
Collage of Law



Journal of Researcher for Legal Sciences

Volume: 3 Issue: 2 / December - Year: 2022

ISSN: 2706-5960

E-ISSN: 2706-5979

Deposit Number (2409)