



أثر الامتداد القانوني لعقد الإيجار في طبيعة حق المستأجر (دراسة في قانون إيجار

العقار العراقي والقوانين المعدلة لتطبيقه في إقليم كردستان)

م.د. بيام نجم الدين كريم

Email/ payam.kareem@su.edu.krd

جامعة صلاح الدين / أربيل

The Effect of the Legal Extension of the Lease Contract on the Nature of the Tenant's Right (A Study in the Iraqi Real Estate Lease Law and the Laws Amending its Application in the Kurdistan Region)

Dr. Payam Najmaddin Kareem

Lecturer at Department of Law- College of Law- Salahaddin University- Erbil

مستخلص/ إن مبدأ الامتداد القانوني يطيل مدة عقد الإيجار وينشئ واقعاً في استمرار عقد الإيجار رغم انتهاء مدته وعدم رغبة المؤجر في تجديده أو تمديده، وبالتالي يثير الشك حول طبيعة الحق الذي يتمتع به المستأجر في ما إذا كان حقاً شخصياً أم عينياً. وهذا الواقع يستلزم الوقوف على خصائص حق المستأجر في ضوء الامتداد القانوني لعقد الإيجار. كما أن قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق قد تضمن تعديلات جوهرية على أحكام قانون إيجار العقار العراقي وأقر أحكاماً جديدة، مع الإبقاء على أحكام أخرى لا تتناسب مع هذه التعديلات. ومن أهم استنتاجات هذه الدراسة أن الامتداد القانوني يسري على عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن، وكذلك الحال بالنسبة للتنازل عن الإيجار، إذ يمكن للمتنازل إليه التمسك بالامتداد القانوني إذا استمر في شغل العقار مع تنفيذ التزاماته العقدية. وكذلك فإن التأمينات العينية لا تنتقل إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، في ضوء قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق، ومرد ذلك أن عقد الإيجار قد انتهى بانتهاء مدته وتنتهي التأمينات العينية تبعاً لذلك بحكم تبعيتها، إذ لانتقال التأمينات لا بد من وجود اتفاق جديد بشأنه. وإن أراد المشرع أن تنتقل التأمينات العينية فكان لا بد أن ينص على ذلك صراحةً، كما هو الحال بالنسبة للتجديد الضمني أو من خلال إجبار أطراف العلاقة على تقديم التأمينات عينها في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون. وكذلك فإن الكفالة، شخصية كانت أم عينية لا تنتقل إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون لكون الكفيل ليس طرفاً في هذا العقد، وأنه لا بد لانتقالها من صدور موافقة

جديدة من الكفيل. كما قدمت الدراسة بعض التوصيات. الكلمات المفتاحية: الايجار, الامتداد, المستأجر

Abstract /The principle of legal extension extends the term of the lease and creates a fact that the lease contract continues despite the expiry of its term and despite the lessor's unwillingness to renew or extend it, thus, this principle raises doubt about the nature of the right that the lessee enjoys, whether it is a personal or real right. This reality necessitates studying the characteristics of the lessee's right in light of the legal extension of the lease contract. Also, the real estate lease law that in force in the Kurdistan Region - Iraq has included fundamental amendments to the provisions of the Iraqi real estate lease law and approved new provisions, while retaining other provisions that are not commensurate with these amendments .One of the most important results of this study is that the legal extension applies to the original lease contract and the sub-lease contract, as well as the case for waiver of lease, as the assignee can adhere to the legal extension if he continues to occupy the real estate while carrying out his contractual obligations. Likewise, the guarantees do not transfer to the lease contract renewed by law, in light of real estate lease law that in force in the Kurdistan Region - Iraq, and this is due to the fact that the lease contract has expired with the end of its term and the guarantees expire accordingly by virtue of its dependency, as for the transfer of the guarantees there must be a new agreement about it, and if the legislator wanted the guarantees to be transferred, it had to explicitly stipulate this, as is the case with the implicit renewal, or by forcing the parties to the relationship to provide the same guarantees in the renewed lease contract by law. Likewise, the warranty does not transfer to the renewed lease contract by law because the sponsor is not a party to this contract, and the warranty in order to be transferred there must be a new approval from the sponsor. The study also presented some recommendations . Keywords: rent, extension, tenant

المقدمة/ أولاً: أهمية موضوع الدراسة تكمن أهمية موضوع هذه الدراسة في أن قوانين إيجار العقار قد أقرت مبدأ الامتداد القانوني الذي يطيل مدة عقد الإيجار وينشئ واقعاً جديداً متمثلاً في استمرار عقد الإيجار رغم انتهاء مدته وعدم رغبة المؤجر في تجديده أو تمديده، وهذا ما يثير الشك حول طبيعة الحق الذي يتمتع به المستأجر في ما إذا كان حقاً شخصياً أم عينياً، وهذا الواقع يستلزم الوقوف على خصائص حق المستأجر في ضوء الامتداد القانوني لعقد الإيجار. ومن هنا تأتي أهمية موضوع هذه الدراسة.



ثانياً: أهداف الدراسة تهدف هذه الدراسة إلى:

١. دراسة الأحكام المتعلقة بالامتداد القانوني لعقود إيجار العقارات في قانون إيجار العراقي المعدل والقوانين المعدلة لتطبيقه في إقليم كردستان- العراق وخاصة الأحكام الجديدة التي أتى بها المشرع الكوردستاني والتي تتسم بالغموض في جانب منها، وكذلك عدم معالجتها لبعض المسائل ذات الصلة.

٢. بيان مواطن الخلل في قانون إيجار العقار العراقي والقوانين المعدلة لتطبيقه في إقليم كردستان- العراق في شأن الامتداد القانوني، وتقديم معالجات قانونية للمسائل التي لم تعالجها تلك القوانين.

٣. بيان الأثر المترتب على الامتداد القانوني لعقد الإيجار في طبيعة حق المستأجر.

ثالثاً: منهجية الدراسة اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالامتداد القانوني في كل من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل، وكذلك القوانين المعدلة لتطبيق قانون إيجار العقار العراقي في إقليم كردستان العراق، والتي كان آخرها قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار العراقي رقم (١١) لسنة ٢٠١٨.

رابعاً: مشكلة الدراسة إن الذي يثير الشك حول طبيعة حق المستأجر في عقود إيجار العقارات هو أن مبدأ الامتداد القانوني يؤدي إلى إطالة مدة عقد الإيجار دون إرادة المؤجر. فضلاً عن ذلك فإن المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي حين ذكرت الحقوق العينية، ذكرت من بينها حق الإجارة الطويلة، فضلاً عن وجود خصائص لحق المستأجر قريبة من خصائص الحق العيني. كل هذا يؤدي إلى التساؤل في ما إذا كان مبدأ الامتداد القانوني الذي يؤدي إلى إطالة مدة عقد الإيجار يجعل من العقد عقد الإجارة الطويلة بحيث يتمتع المستأجر بحق عيني على الشيء المؤجر أم أن له حقاً شخصياً فحسب في ضوء قوانين إيجار العقار التي تقر مبدأ الامتداد القانوني، بحيث لا يمكنه الوصول إلى حقه إلا من خلال المؤجر، فضلاً عن ذلك فإن قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق قد أقر تعديلات جوهرية على قانون إيجار العقار العراقي، مع إبقائه على أحكام أخرى لا تتناسب مع هذه التعديلات، ويضاف إلى ذلك وجود غموض ونقص في مواضيع تحتاج إلى إيجاد حلول مناسبة لها.

خامساً: خطة الدراسة لغرض الإحاطة بموضوع أثر الامتداد القانوني لعقد الإيجار في طبيعة حق المستأجر، نقسم الدراسة إلى ثلاثة مباحث، إذ ندرس في المبحث الأول التعريف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار، ونخصص المبحث الثاني لدراسة طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

وآثاره. بينما نخصص المبحث الثالث لبيان العلاقة بين الامتداد القانوني وطبيعة حق المستأجر والنتائج المترتبة عليها.

المبحث الأول

التعريف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار

إن الامتداد القانوني لعقد الإيجار تحكمه القواعد المنظمة لعقد الإيجار في قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠)^(١)، فلا يوجد في القانون المدني العراقي رقم (٤١) لسنة (١٩٥١) المعدل^(٢) سوى التمديد الاتفاقي لعقد الإيجار^(٣) وذلك في الأحوال التي يشترط فيها التنبيه لإنهاء العقد^(٤) فالأصل أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء، ولكن قد يشترط المتعاقدان ضرورة أن ينبه أحدهما الآخر في ميعاد معين قبل انتهاء مدة العقد وإلا فإن عقد الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة، ومن أجل بيان مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار ونطاقه، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، ندرس في أولهما مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار، بينما نخصص المطلب الثاني لدراسة نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

المطلب الأول

مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار

(١) قانون تعديل قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩)، منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٨٤٧) الصادر في (٢٠٠٠/١٠/٩).

(٢) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٠١٥) الصادر في (١٩٥١/٩/٨).

(٣) وذلك على الرغم من أن هناك من يرى بأن نص المادة (٨٠٣) من القانون المدني العراقي في شأن إيجار الأراضي الزراعية امتداد قانوني لعقد الإيجار لحين إدراك الزرع وحصاده في مقابل دفع المستأجر لأجرة المثل. ينظر في هذا الشأن: د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع- الإيجار- المقاولة)، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٧، ص ٢١٧. وفي المقابل هناك من يرى بعدم امتداد عقد الإيجار في هذه الحالة سواء بحكم القانون أو باتفاق الأطراف، وأنه ليس هناك تجديد لعقد الإيجار في هذه الحالة، وأن المشرع العراقي لم يكن على صواب عندما اعتبر أن ما يدفعه المستأجر هو أجرة المثل وإنما هو تعويض تراعى في تقديره أجرة المثل. ينظر: د. علي عادل مجد، ملاحظات انتقادية في تنظيم عقد الإيجار في القانون العراقي (دراسة مقارنة بالقانون الإماراتي)، (مجلة الجامعة للعلوم الإنسانية) المحكمة الصادرة عن جامعة صلاح الدين- أربيل، العدد (٥٥)، أربيل، ٢٠١٣، ص ٧. وينظر في شأن التمديد الاتفاقي: د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، مؤسسة روزاليون، بدون مكان النشر، ١٩٨٥، ص ٧١٣ وما بعدها؛ د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، البيع- الإيجار، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٥، ص ٥٥٧.

(٤) تنص الفقرة (١) من المادة (٧٧٩) من القانون المدني العراقي على أنه (ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار). وتنص المادة (٧٨١) من القانون نفسه على أنه ((إذا نبه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإيجار، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد، ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك. ويجبر المستأجر على الإخلاء ويلزمه أجر المثل عن المدة التي بقي فيها منتفعاً بالمأجور مع التعويض إن كان له محل)).



الامتداد لغةً: من الفعل مَدَّ، والمُدُّ: الجذب والمَطْلُ، مَدَّهُ مَدًّا، ومَدَّ به فامتد، ومَدَّه فتمدد، والتمدد: كتمدد السقاء، وكذلك كل شيء تبقى فيه سَعَة المَدِّ، والمُدُّ: كثرة الماء أيام المدود، ومَدَّ النهر إذا جرى فيه، وأمدت الرجل إذا أعطيته مَدَّه، والمُدَّة: الغاية من الزمان والمكان، ويقال لهذه الأمة مَدَّة أي غاية، ومَدَّ الله في عمرك أي جعل لعمرك مدة طويلة^(١). فالامتداد في اللغة يأتي بمعنى تطويل الشيء ومَدَّة لغاية من الزمان أو المكان^(٢).

وقد عرف بعض الفقهاء وشراح القانون الامتداد القانوني بأنه يتمثل في إيراد المشرع نصاً يلزم بموجبه المؤجر في الاستمرار بالعلاقة الإيجارية بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها وبدون تدخل إرادة المؤجر في ذلك، بل وحتى على الرغم من معارضته. وتحل إرادة المشرع محل إرادة المؤجر^(٣). والواضح من هذا التعريف أنه يركز في تعريف الامتداد القانوني لعقد الإيجار على تحديد طبيعة الامتداد ودون بيان شروطه وكيفية انتهائه وهناك من يذهب إلى أنه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار لا ينقضي العقد بانتهاء مدته العقدية، بل يمتد تلقائياً وبقوة القانون إلى مدة غير محدودة، فلا ينتهي إلا بتوافر سبب من أسباب الإخلاء^(٤). ويتضح من هذا الاتجاه أنه قد بين طبيعة الامتداد وكيفية انتهائه، ولكنه قاصر في بيان شروط الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

وفي المقابل يعرفه البعض بأنه استمرار عقد الإجارة بعد انقضاء مدته للضرورة الملحة، يلتزم المستأجر فيه بدفع أجرة المثل^(٥). ويبدو لنا أن هذا التعريف قد تأثر بالفقه الإسلامي والذي يجيز امتداد العقد للضرورة. ولا يوجد في القوانين المنظمة لعقد إيجار العقار في العراق ولا في القوانين المعدلة لتطبيقه في إقليم كردستان- العراق ما يُعرف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار، وإنما اكتفت القوانين ببيان شروطه وكيفية انتهائه. إذ لا يدخل إيراد التعاريف في مجال عمل المشرع بالضرورة وفي هذا السياق تنص الفقرة (١) من المادة (٣) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على أنه ((يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً بدفع الأجرة، طبقاً لأحكام هذا القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة

(١) ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة النشر، ص ٣٩٦-٣٩٩.
(٢) ينظر: د. محمد علي سميران، امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني، بحث منشور في (المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية)، العدد (أ-ب)، المجلد السابع، ٢٠١١، ص ١٣٣.
(٣) فاضل حسيني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، القاهرة، ١٩٦٢، ص ١٢٧. مشار إليه عند: العنوان الإلكتروني الآتي [s://www.aliftaa.jo/Research.aspx?](https://www.aliftaa.jo/Research.aspx?) (Last visited ٢٩.١١.٢٠٢١).
(٤) د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٦، ص ٦٥٤.
(٥) ينظر: د. محمد علي سميران، مصدر سابق، ص ١٣٤.

عشرة منه)). وتتص الفقرة (١٤) من المادة (السابعة عشرة) من نفس القانون في شأن أسباب تخلية المأجور على أنه ((إذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) إثنتي عشرة سنة)). يتضح مما سبق أن المشرع العراقي في تنظيمه لعقد الإيجار قد نص صراحةً على إمكان بقاء المستأجر في المأجور وأداء التزاماته دون أن يقيد بقاءه في المأجور بوجود سبب معين، فبمجرد رغبته في البقاء في المأجور وأداء التزاماته يمتد عقد الإيجار، وسواء تحققت الضرورة أم لا. فضلاً عن ذلك، فإن الأجرة في فترة الامتداد القانوني ليست أجرة المثل، لكون العقد يستمر بنفس شروط مدة العقد الأصلية في كل التزامات الطرفين، بما فيه التزام المستأجر بدفع الأجرة. فلا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر بزيادة الأجرة، إلا في أحوال معينة أوردتها القوانين المنظمة لعقد إيجار العقار، والتي سندرسها في موضع لاحق من هذه الدراسة.

يبدو لنا أن من المناسب إيراد تعريف للامتداد القانوني لعقد الإيجار يتضمن في ثناياه شروطه وكيفية انتهائه. وفي هذا الشأن يمكن أن نعرف الامتداد القانوني لعقد الإيجار بأنه استمرار عقد الإيجار بعد انتهاء مدة العقد بحكم القانون إذا رغب المستأجر في البقاء في المأجور واستمر في أداء التزاماته، ولو كان ذلك رغم من إرادة المؤجر، مع إمكان قيام المستأجر بإنهاء العقد من جانب واحد.

أما في ما يتعلق بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في إقليم كردستان- العراق، فقد مرّ التنظيم القانوني لعقود إيجار العقارات بمراحل مختلفة. فهناك فترات كان فيها قانون إيجار العقار العراقي نافذاً في الإقليم بما فيه من امتداد قانوني لعقد الإيجار. فضلاً عن ذلك، قد صدرت في الإقليم عدة قوانين لتعديل تطبيق قانون إيجار العقار العراقي.

فقبل إصدار قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨)، كان مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار معمولاً به في الإقليم. وينبغي أن نشير إلى أن قانون إيجار العقار العراقي النافذ في إقليم كردستان- العراق ليس ذات القانون النافذ في عموم العراق، حتى قبل صدور القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨)، وذلك لعدم نفاذ قانون تعديل قانون إيجار العقار العراقي رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) في الإقليم استناداً إلى القرار رقم (١١) لسنة (١٩٩٢) الصادر عن برلمان إقليم كردستان- العراق، إذ تنص المادة (٢) من ذلك القرار على أنه ((لا يعمل بأحكام القوانين والقرارات والأنظمة والتعليمات الصادرة أو التي ستصدر عن سلطات الحكومة المركزية بعد سحب الإدارات الحكومية من إقليم كردستان في ٢٣/١٠/١٩٩١ إلا بعد إقرار مشروعيتها سريانها في الإقليم من قبل



المجلس الوطني لكوردستان العراق^(١). إذ كانت أحكام قانون إيجار العقار العراقي في تاريخ (٢٣/١٠/١٩٩١) هي النافذة في إقليم كوردستان- العراق في المرحلة السابقة على إصدار قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار العراقي رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨)^(٢). فضلاً عن ذلك، فقد صدر قرار عن رئاسة إقليم كوردستان في إدارة السليمانية في هذه الفترة يخضع عقود إيجار العقار المبرمة بعد تاريخ نفاذه في (٣١/١٢/٢٠٠١) للقانون المدني^(٣). وبذلك فإنه في هذه الفترة لم يكن هناك امتداد قانوني لإيجار العقار في عقود إيجار العقارات المبرمة بعد نفاذ هذا القرار في إدارة السليمانية.

إلا أنه بصدر قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار في إقليم كوردستان- العراق رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) تم إيقاف العمل بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار. وفي هذا الشأن، نصت المادة (الأولى) منه على أنه ((يوقف نفاذ المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كوردستان- العراق))^(٤).

ومع ذلك قد أبقى المشرع على الامتداد القانوني لعقد إيجار في العقارات غير السكنية التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون. فقد أشارت في هذا الشأن الفقرة (ثانياً) من المادة (الثالثة) من القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) على امتداد عقود إيجار العقارات لغير أغراض السكنى^(٥) المبرمة قبل نفاذ هذا القانون لمدة سنتين اعتباراً من تاريخ انتهاء مدة العقد، على أن تخضع بعد انتهاء مدة السنتين لأحكام القانون المدني العراقي. ويعود السبب في ذلك إلى اختلاف نطاق تطبيق قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كوردستان- العراق عن قانون إيجار العقار العراقي المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، فلم يتم إنفاذ ذلك القانون في إقليم كوردستان- العراق، كما سبق لنا بيان ذلك.

(١) تنظر في هذا الشأن، المادة (١٤١) والفقرة (أولاً) من المادة (١١٧) والمادة (١٢١) من الدستور العراقي لعام (٢٠٠٥).

(٢) للمزيد في هذا الشأن، ينظر: د. علي عادل محمد، التنظيم القانوني لإيجار العقار في إقليم كوردستان- العراق، بحث منشور في مجلة (القانون والسياسة) الصادرة عن كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة صلاح الدين، العدد (٢٤)، السنة السادسة عشرة، أربيل، حزيران ٢٠١٨، ص ١١٨.

(٣) القرار رقم (٢٢٠) الصادر في (٣١/١٢/٢٠٠١) الصادر من رئاسة إقليم كوردستان- العراق في (إدارة السليمانية) بتعديل قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل.

(٤) وكانت المادة (الثالثة) في قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كوردستان- العراق تنص على أنه ((يمتد عقد الإيجار بحكم القانون، بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً على دفع الأجرة، طبقاً لأحكام هذا القانون)).

(٥) تنص الفقرة (ثانياً) من المادة (الثالثة) من القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) على أنه ((تمتد عقود إيجار العقار المؤجر لغير أغراض السكن المبرم قبل نفاذ هذا القانون لمدة سنتين اعتباراً من تاريخ انتهاء مدة العقد، وتخضع في إيجاره لأحكام القانون المدني بعد انتهاء المدة المذكورة)).

و لم يتوقف المشرع الكوردستاني عند هذا الحد بل أصدر عدة قوانين لتعديل وإيقاف العمل بقانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨). إذ عدل نص الفقرة (ثانياً) من المادة (الثالثة) من ذلك القانون، من خلال تشريع القانون رقم (١٦) لسنة (٢٠١٠) الخاص بتعديل القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨^(١) واخضع عقود إيجار العقارات لغير أغراض السكنى لأحكام قانون إيجار العقار النافذ في الإقليم لغاية (٢٠١٢/٧/١٥)، على أن تخضع بعد ذلك لأحكام القانون المدني العراقي. ومرجع ذلك أن هذا القانون كان يضيف حماية على عقود إيجار العقارات غير السكنية أكثر من عقود إيجار العقارات السكنية، لذلك فكانت هناك حاجة لتعديله.

فضلاً عن ذلك، أصدر المشرع الكوردستاني قانون إيقاف العمل بقانون إيجار العقار رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) في إقليم كوردستان- العراق رقم (٦) لسنة (٢٠١٢)^(٢). وفي هذا السياق تنص المادة (الأولى) منه على أنه ((تمتد فترة إيقاف العمل بأحكام قانون إيجار العقار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ لمدة سنة واحدة اعتباراً من تأريخ ٢٠١٢/٧/١٥)). وعلى الرغم من عدم صواب تسمية القانون ووجود ما أخذ أخرى على ذلك القانون^(٣)، فإن هذا القانون قد عاد مرة أخرى إلى العمل بمبدأ الامتداد القانوني لعقود إيجار العقار وفق قانون إيجار العقار العراقي النافذ في إقليم كوردستان- العراق. وقد استمر المشرع الكوردستاني في إصدار قوانين لإيقاف العمل بالقانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨). فأصدر القانون رقم (١٤) لسنة (٢٠١٣)^(٤) تحت تسمية (قانون إيقاف العمل بقانون العقار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨) وبعد ذلك أصدر القانون رقم (٨) لسنة (٢٠١٥)^(٥) تحت تسمية (قانون إيقاف العمل بقانون إيجار العقار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨)، وبذلك فإنه خلال تلك المدة كان يسري قانون إيجار العقار العراقي النافذ في إقليم كوردستان على عقود إيجار العقارات، وأن مبدأ الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار بقي موجوداً إلى تأريخ (٢٠١٦/٧/١٥).

(١) القانون رقم (١٦) لسنة (٢٠١٠)، قانون التعديل الأول للقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كوردستان- العراق، منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كوردستان)، العدد (١٢١) الصادر في (٢٠١١/١/٢٤).

(٢) قانون إيقاف العمل بقانون إيجار العقار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كوردستان- العراق رقم (٦) لسنة (٢٠١٢)، منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كوردستان)، العدد (١٤٧) الصادر في (٢٠١٢/٧/١).

(٣) ينظر في شأن الملاحظات على القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٢، د. علي عادل محمد، التنظيم القانوني لإيجار العقار في إقليم كوردستان- العراق، مصدر سابق، ص ١٤٧- ص ١٥٠.

(٤) قانون تمديد إيقاف العمل بقانون العقار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كوردستان- العراق رقم (١٤) لسنة (٢٠١٣)، منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كوردستان)، العدد (١٦٧) الصادر في (٢٠١٣/٧/١٨).

(٥) قانون إيقاف العمل بقانون إيجار العقار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كوردستان- العراق رقم (٨) لسنة (٢٠١٥)، منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كوردستان)، العدد (١٩٠) الصادر في (٢٠١٥/٧/٢٩).



ولكن منذ تأريخ (٢٠١٦/٧/١٦) لم يصدر عن برلمان كردستان- العراق أي قانون لتمديد إيقاف العمل بأحكام قانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) أو إخضاع عقود إيجار العقارات للقانون المدني أو قانون إيجار العقار العراقي النافذ في الإقليم.

وذهب في هذا الشأن، مجلس الشورى لإقليم كردستان- العراق إلى العمل بأحكام القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في إقليم كردستان- العراق. وهناك من يرى^(١) أنه كان من الأدق أن يذهب مجلس الشورى في الإقليم إلى العمل بالقانون المدني، وذلك بالنظر إلى أن الفترات الانتقالية الواردة في قانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ قد انتهت ولم يبق مجال لتطبيق أحكامه. ونتفق مع ما يذهب إليه هذا الرأي.

وبعد ذلك شرع برلمان كردستان قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق رقم (٣) لسنة (٢٠١٧)^(٢)، وقد نصت المادة (٥) منه على إلغاء القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨)، والقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٠. وفي سياق الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار، كانت المادة (١) منه تنص على أنه ((يوقف العمل بالمادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل، في إقليم كردستان- العراق، ويحل محلها ما يأتي: أولاً: تخضع عقود إيجار العقار المبرمة بعد ٢٠٠٨/٧/١٥ لأغراض السكنى أو لغير السكنى، لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل. ثانياً: تخضع عقود إيجار العقار المبرمة لأغراض السكنى أو لغير السكنى والمنتبهة مدتها، لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، بشرط إلزام المؤجر والمستأجر بإبرام عقد إيجار جديد لا تقل مدته عن أربع سنوات، وبأجرة يتفق عليها الطرفان)). وبذلك فقد أخضع المشرع عقود إيجار العقارات السكنية وغير السكنية المبرمة بعد تأريخ (٢٠٠٨/٧/١٥) لأحكام القانون المدني. أما عقود إيجار العقارات السكنية وغير السكنية المبرمة قبل ذلك التاريخ والتي انتهت مدتها فأخضعها أيضاً لأحكام القانون المدني ولكن ألزم طرفي العقد بإبرام عقد جديد لا تقل مدته عن أربع سنوات وبأجرة يتفقان عليها، وعند عدم اتفاقهما على الأجرة فإن القانون قد رسم طريقة تحديد الأجرة في المادة (٢) منه. ويتضح من هذا أنه بإخضاع المشرع عقود إيجار العقارات للقانون المدني لم يعد هنالك مجال للامتداد القانوني لعقود إيجار العقارات سواء أكانت لأغراض السكنى أو لغير السكنى. ولكن يلاحظ أن هذا القانون قد ألزم أطراف عقد إيجار العقار المبرم

(١) ينظر في هذا الشأن: د. علي عادل محمد، التنظيم القانوني لإيجار العقار في إقليم كردستان- العراق، مصدر سابق، ص ١٥٣-١٥٤.

(٢) منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كردستان)، العدد (٢١٨) الصادر في ٢٠١٧/١٢/١٤.

قبل تأريخ (٢٠٠٨/٧/١٥) بعد انتهاء مدته على إبرام عقد جديد لا تقل مدته عن أربع سنوات. ويبدو لنا أن القانون ينشئ عقد الإيجار الجديد وليس إرادة أطراف العقد. وهذا الموقف من المشرع يعد استثناءً على مبدأ حرية الإرادة في إنشاء الالتزامات. كما أن إلزامهم بإبرام عقد جديد لا يتوقف على إرادة المستأجر أو استمراره في شغل العقار وتنفيذ التزاماته، لذلك يبدو لنا أن حكم هذه الفقرة لا يتوافق مع الهدف من تشريع قانون إيجار العقار، فإن لم يكن للمستأجر حاجة بالمأجور من جهة وعدم إرادة المؤجر في استمرار في عقد الإيجار بعد انتهاء مدته من جهة أخرى، فما الهدف من إلزامهم بإبرام عقد إيجار جديد.

ويبدو لنا أن المشرع الكوردستاني لم يكن موفقاً في إيقافه العمل بمبدأ الامتداد القانوني من خلال إيجاد آلية جديدة عن طريق إجبار أطراف العقد بإبرام عقد إيجار جديد للإبقاء على عقد الإيجار بعد انتهاء مدته. فإذا كان الهدف من مبدأ الامتداد القانوني هو حماية المستأجر الذي يريد الاستمرار في العقد، فلا يتحقق ذلك في ضوء القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٧.

بناءً على ما تقدم ذكره، يبدو لنا أن مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار أفضل بكثير من إجبار طرفي العقد على تجديد عقد الإيجار، إذ أنه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار يوجد عقد منتهي المدة ولكن المستأجر يريد استمرار العقد فيمتد العقد بحكم القانون وليس بإجبار طرفي العقد على إبرام عقد جديد دون رضائهم.

إلا أن قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كوردستان- العراق رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) قد جاء بمبدأ التجديد القانوني^(١) لعقد الإيجار بدلاً من الامتداد القانوني، وذلك من خلال نص المادة (١) والتي تنص على أنه ((تعديل المادة (١) من قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ وتقرأ على الوجه الآتي: تجدد عقود إيجار العقار المبرمة لأغراض السكنى أو لغير السكنى مرة كل أربع سنوات بأجرة يتفق عليها الطرفان سواء بالزيادة أو النقصان بشرط ألا تزيد الأجرة في حالة الزيادة على (٢٠%) من الأجرة السابقة))^(٢).

(١) منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كوردستان)، العدد، (٢٢٧) الصادر في (٢٠١٨/٧/٢٣). ويوجد نص مماثل في قانون إيجار العقار العراقي رقم (١٨٤) لسنة (١٩٧٨) الملغى والتي كانت تنص على أنه ((يتجدد عقد الإيجار قانوناً إذا أظهر المستأجر رغبته في ذلك واستمر في دفع الأجرة)). فالتجديد القانوني في هذا القانون يتوقف على إظهار المستأجر رغبته دون المؤجر.

وهناك من يرى بأن المشرع في القانون رقم (١٨٤) لسنة ١٩٧٨ كان يقصد من ذلك الامتداد القانوني وليس التجديد، كما أن كلمة التجديد يوحي بالتجديد الضمني لعقد الإيجار. ينظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، الطبعة الأولى، منشورات دار الكتاب الجديد، بغداد، ١٩٨١، ص ٣٣.

(٢) وكانت المادة (١) من القانون رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كوردستان- العراق تنص على أنه ((يوقف العمل بالمادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم



ويتضح من النص المذكور أنه جاء بما يمكن تسميته بالتجديد القانوني لعقد الإيجار العقارات كل أربع سنوات ودون أن يتوقف ذلك على إرادة المؤجر أو المستأجر، ويكون التجديد ملزماً لكلا الطرفين ولا يكون لهما إلا زيادة أو إنقاص الإجرة، وذلك بشرط عدم تجاوز النسبة في حالة الزيادة على (٢٠%) من الأجرة السابقة. ولم يفرق هذا القانون بين العقارات المؤجرة لأغراض السكنى أو لغير السكنى، إذ أن نطاق قانون إيجار العقار العراقي النافذ في إقليم كردستان- العراق يسري على العقارات المؤجرة لأغراض السكنى أو لغير السكنى، وذلك لعدم إنفاذ قانون تعديل إيجار العقار العراقي رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) في الإقليم.

وتجديد عقد الإيجار يقصد به إبرام عقد إيجار جديد، وهذا لا يتم إلا عن طريق اتفاق إرادة المتعاقدين^(١)، وتجديد عقد الإيجار إما أن يكون صريحاً أو ضمناً. ويكون التجديد صريحاً إن كان أحد أطراف العقد قد عبر عن إرادته صراحةً، فيكفي لكي يكون تجديد صريحاً أن يعبر أحد أطراف العقد صراحةً عن إرادته.

والتجديد الصريح قد يدرج ابتداءً في العقد الأصلي أو يتفق طرفا العقد عليه في مدة العقد الأصلي^(٢)، أي أثناء تنفيذ عقد الإيجار وقبل انتهاء مدته. وذلك على العكس من التجديد الضمني^(٣) لعقد الإيجار والذي يتمثل في استمرار المستأجر في الانتفاع بالمأجور وتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر مع انصراف إرادته إلى تجديد، وانصراف إرادة المؤجر إلى التجديد الضمني وذلك ببقاء المستأجر في المأجور والانتفاع به بعد انتهاء مدة العقد بعلمه وعدم اعتراضه على ذلك. ويذهب غالبية الفقهاء^(٤) إلى أن التجديد الضمني لا يتم إلا بإرادتين ضميتين.

(٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل، في إقليم كردستان- العراق ويحل محلها ما يأتي: أولاً: تخضع عقود إيجار العقار المبرمة بعد ٢٠٠٨/٧/١٥ لأغراض السكنى أو لغير السكنى لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل. ثانياً: تخضع عقود إيجار العقار المبرمة لأغراض السكنى أو لغير السكنى والمنتهية مدتها، لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، بشرط إلزام المؤجر والمستأجر بإبرام عقد إيجار جديد لا تقل مدته عن أربع سنوات، وبأجرة يتفق عليها الطرفان)).

(١) تنص المادة (٧٣) من القانون المدني العراقي على أنه ((العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه)).

(٢) د. علي عادل محمد، ملاحظات في القوانين المعدلة لتطبيق قانون إيجار العقار في إقليم كردستان- العراق، دراسة تحليلية، مجلة (زانكو للقانون والسياسة) الصادرة عن كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة صلاح الدين، السنة الثامنة عشرة، العدد (٢٨)، حزيران ٢٠٢٠، أبريل، ص ١٩٣.

(٣) تنص المادة (٧٨٠) من القانون المدني العراقي على أنه ((١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة. وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٧٤١). ٢- ويعتبر هذا التجديد إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كانت للإيجار القديم. أما الكفالة شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك)).

(٤) د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦، ص ٥٣٣-٥٣٤؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٩٢-٢٩٣؛ د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، مصدر سابق، ص ٥٥٣-٥٥٤؛ د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون

ولكن تجديد عقد الإيجار في ضوء القانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) يكون بحكم القانون، وليس بإرادة المتعاقدين، ويترتب على ذلك أن العقد المجدد بحكم القانون لازم في مدته للمستأجر كما هو لازم للمؤجر، ما لم يتفق المتعاقدان على إنهاء العقد^(١)، أي عن طريق الإقالة.

والواضح من نص المادة (١) من قانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) أنه يجيز للمتعاقدين الاتفاق على الأجرة في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون سواء بالزيادة أو النقصان، ولكن بشرط أن لا تتجاوز الأجرة في حالة الزيادة (٢٠%) من الأجرة السابقة. وبذلك فإن المشرع في حالة التجديد القانوني للعقد لا يشترط بأن لا تزيد الأجرة على نسبة معينة من القيمة الكلية للعقار، إذ أن المشرع قد قام بإلغاء المادة (٤)^(٢) من قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار والتي كانت يحدد الحد الأقصى لبدلات الإيجار استناداً إلى القيمة الكلية للعقار. وبذلك فقد أعطى المشرع فرصة لطرفي العقد في حالة ارتفاع أو انخفاض بدلات الإيجار بأن يحددا الأجرة باتفاقهما، على أن لا تزيد الأجرة على (٢٠%) من الأجرة السابقة. وفي حالة عدم اتفاقهما على الأجرة فإن القانون قد رسم آلية لتحديدها.

والغريب من النص المادة (١) من القانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) أنه لم يبين طريقة انتهاء هذا التجديد، فإذا كان عقد الإيجار المجدد بحكم القانون لازماً للمستأجر كما هو لازم للمؤجر فكيف ينتهي هذا العقد المجدد.

يبدو لنا أن عقد الإيجار يتجدد بموجب نص هذه المادة كل أربع سنوات إلى أن يتفق أطراف العقد على إنهائه عن طريق الإقالة، وكذلك يمكن للمؤجر طلب إنهاء العقد في حال توافرت أحد الأسباب القانونية للتخلية التي نص عليها القانون والتي سندرستها في موضع لاحق من هذه الدراسة. وينبغي أن نشير إلى أن المستأجر ليس بإمكانه إنهاء عقد الإيجار المجدد بحكم القانون بإرادته المنفردة متى أراد ذلك، على عكس ما عليه الحال في الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

ويظهر التساؤل بشأن ما إذا كان بإمكان أطراف عقد الإيجار في ضوء القانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) المطالبة بتقدير القيمة الكلية للعقار.

المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٩، ص ٣٥٦.

(١) د. علي عادل محمد، ملاحظات في القوانين المعدلة لتطبيق قانون إيجار العقار في إقليم كردستان- العراق، مصدر سابق، ص ١٩٥.

(٢) تنص المادة (٤) من قانون التعديل الثاني لقانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) على أنه (تلغى المادة (٤) من قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩)).



يلاحظ في هذا الشأن، أن القانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) لم يلغ الفقرة (٥) من المادة (الرابعة) ولكن التجديد القانوني لعقد الإيجار يعطل العمل بالفقرة (٥) من المادة (الرابعة) من قانون إيجار العقار والتي تنص على أنه ((للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (٥) خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذه المادة)). ففي حالة التجديد القانوني لعقد الإيجار كل أربع السنوات يمكن للأطراف الاتفاق على الأجرة بالطريقة التي رسمها القانون. أضف إلى ذلك أن حكم الفقرة (٥) من هذه المادة في حالة التجديد القانوني لعقد الإيجار يسري فقط على مدة العقد الأصلي، ولا يسري في حالة التجديد القانوني لعقد الإيجار.

وكذلك يظهر التساؤل في شأن مصير التأمينات العينية أو الكفالة شخصية أو العينية التي كانت مقدمة في عقد الإيجار الأصلي عند التجديد القانوني وما إذا كانت تنتقل إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون أم لا.

بيدو لنا أنه في ما يتعلق بالتأمينات العينية فإنها لا تنتقل إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، إذ أن عقد الإيجار يكون قد انتهى بإنهاء مدته وتقضي التأمينات العينية تبعاً لذلك بالنظر إلى أن عقد الضمان ينقضي تبعاً لانقضاء العقد الأصلي، وأن تجدد عقد الإيجار بحكم القانون لا يؤدي إلى انتقال تلك التأمينات إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، فلأجل انتقال التأمينات لا بد من وجود اتفاق جديد. فإن كانت التأمينات العينية دون الكفالة^(١) تنتقل في التجديد الضمني لعقد الإيجار فإنه لا يمكن القول بانتقال التأمينات العينية في التجديد القانوني لعدم وجود توافق إرادتين على تجديد عقد الإيجار أصلاً. وإن أراد المشرع أن تنتقل التأمينات العينية فكان لا بد أن ينص على ذلك صراحةً، كما هو الحال بالنسبة للتجديد الضمني أو من خلال إجبار أطراف العلاقة على تقديم التأمينات عينا في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون. وفي ما يتعلق بالكفالة، شخصية كانت أم عينية، فإنها لا تنتقل إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، إذ أن الكفيل ليس طرفاً في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، ولانتقالها لا بد من رضا الكفيل.

المطلب الثاني

نطاق سريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار

(١) تنص الفقرة (٢) من المادة (٧٨٠) من القانون المدني العراقي على أنه ((ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كانت للإيجار القديم، أما كفالة شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك)).

قدر تعلق الأمر بالحال في العراق، يتحدد نطاق سريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار من حيث المبدأ بنطاق سريان أحكام قانون إيجار العقار، إذ تنص المادة (الأولى) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على أنه ((١- أ- تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات. ب- يعامل معاملة العراقي لأغراض القانون الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام ١٩٤٨ وذريته. ٢- تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة وتخضع في إيجارها إلى أحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها: أ- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها. ب- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً باستثنائها. ج- العقارات المؤجرة لغير العراقيين اشخاصاً أو هيئات)).

وبذلك فإن نطاق الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار يشمل:

١. العقارات المبنية والمؤجرة لأغراض السكن للعراقيين
٢. العقارات المبنية والمؤجرة لأغراض السكنى للفلسطيني المقيم في العراق منذ العام ١٩٤٨ وذريته.

وتخرج من نطاق سريان قانون إيجار العقار، وبالتالي من نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار ما يأتي:

١. العقارات غير المبنية، حتى وإن تمثلت الأراضي المخصصة لمشاريع الإسكان.
٢. العقارات المبنية المؤجرة لغير أغراض السكن، كدور السينما والملاهي ومكاتب المحاماة أو العيادات الطبية أو مراكز التجميل وغيرها.
٣. العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة للعاملين لديها.
٤. العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة بناءً على بيان يصدره وزير المالية.
٥. العقارات المؤجرة لغير العراقيين وإن كانت مؤجرة لأغراض السكنى.

٦. العقارات المعدة للسكنى التي بنيت واكتمل بناؤها في ١/١/١٩٩٨ وما بعد ذلك، لأن المدة يتحدد في إيجارها باتفاق الطرفين^(١). ولا يمتد قانوناً بعد انتهاء مدته.

ويثار التساؤل في ما إذا كان مبدأ الامتداد القانوني يسري في شأن الشقق المفروشة أو المؤثثة.

(١) إذ تنص المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم (٧٨) لسنة (١٩٧٩) المعدل على أنه ((١- يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً بدفع الأجرة، طبقاً لأحكام القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه. ٢- تستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل بناؤها في ١/١/١٩٩٨ أو بعده، وتكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق اتفاق الطرفين)).



ينبغي في هذا الشأن التفرقة بين نوعين من الشقق المفروشة، وحسب الغرض الذي صدر قانون إيجار العقار العراقي من أجله. فالشقق المفروشة المعدة للسكن للعراقيين والفلسطينيين المقيمين في العراق منذ العام ١٩٤٨ وذريتهم يسري عليها الامتداد القانوني لعقد الإيجار ويضاف إلى الأجرة السنوية نسبة (٢٠%) من قيمة الأثاث. أما الشقق المفروشة التي تؤجر لغير أغراض السكنى فلا يسري عليها مبدأ الامتداد القانوني.

وكذلك يثار التساؤل في شأن الدور السكنية التي تؤجر لقضاء فصل معين، كفصل الصيف على سبيل المثال، في ما إذا كان يسري بشأنها الامتداد القانوني من عدمه.

يبدو لنا أن غاية قانون إيجار العقار عموماً وغاية إقرار مبدأ الامتداد القانوني خصوصاً هو حماية طرف المستأجر، وأن إبرام عقد الإيجار لقضاء الصيف لا يختلف عن إبرام عقود الإيجار الأخرى التي تبرم لأغراض السكن. فطول أو قصر مدة الإيجار لا يؤثر في حق المستأجر في الامتداد القانوني^(١). فيشمل الامتداد القانوني عقد الإيجار حتى وإن أبرم لمدة يوم واحد أو أسبوع واحد. وبناءً على ذلك، يثبت الحق للمستأجر في امتداد عقد الإيجار بعد انتهاء مدة الصيف إذا أراد الاستمرار في شغل العقار واستمر في دفع الأجرة وتنفيذ الالتزامات الأخرى. أضف إلى ذلك، أنه لا يوجد في قانون إيجار العقار العراقي ما يدل على استثناء هذه الحالة من سريان الامتداد القانوني عليه. وإن كان العقد مؤقتاً بطبيعته، فإن الامتداد يسري عليه وليس هناك فرق في ما إذا لو حدد عقد الإيجار بيوم أو أسبوع أو شهر أو سنة، فسواء قصرت مدة العقد أو طالت يسري على العقد الامتداد القانوني بغض النظر عن مدته.

كما يثار التساؤل حول مدى استفادة المستأجر من الباطن من الامتداد القانوني لعقد الإيجار. تنص المادة (الثانية عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على أنه ((يحظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً، إلا إذا اتفق الطرفان تحريراً على خلاف ذلك)). وكذلك تنص الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من قانون الإيجار العراقي على أنه ((يتمد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه)).

يتضح من ذلك أن وجود الموافقة التحريرية من المؤجر للمستأجر بإبرام عقد الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، يجعل بالإمكان سريان الامتداد القانوني، فيمكن للمستأجر التأجير من

(١) ذهب القضاء في فرنسا ومصر إلى عدم إخضاع استئجار مكان لقضاء فصل الصيف لأحكام الامتداد القانوني. ينظر: د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، في البيع والإيجار، الجزء الثاني، جامعة بغداد، ١٩٨٨، ص ١٣٨-١٣٩.

الباطن أو التنازل عنه، ويسري الامتداد على عقد الإيجار من الباطن أيضاً، وكذلك الحال بالنسبة للتنازل عن الإيجار. ومرد ذلك أن نص المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار العراقي لم يخصص بعقد الإيجار الأصلي. ولكن تنور إشكالات في هذا الشأن في حالة مرور (١٢) إثنتي عشرة سنة على بدء سريان عقد الإيجار الأول وطلب المؤجر بناءً على ذلك تخلية المأجور، إذ يظهر الإشكال في مصير عقد الإيجار الثاني الممتد بعد صدور حكم التخلية في عقد الإيجار الأول. ففي هذه الحالة يتعارض حق المستأجر من الباطن في الامتداد القانوني مع حق المؤجر الأول في طلب التخلية. وهذا ما تصعب الإجابة عنه في ضوء أحكام قانون إيجار العقار العراقي. مع العلم أنه قبل صدور القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ لتعديل قانون إيجار العقار العراقي لم يكن مثل هذا الإشكال ليظهر، بالنظر إلى أن القانون لم يحدد الحد الأقصى للامتداد القانوني، فلم يكن عقد الإيجار ينتهي إلا بإرادة المستأجر.

أما في ما يتعلق بنطاق سريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار في إقليم كردستان- العراق في فترات التي لم يتم فيها إيقاف العمل بمبدأ الامتداد القانوني وقبل إقرار مبدأ التجديد القانوني لعقد إيجار العقار. فإنه قبل تشريع قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ كان يسري قانون إيجار العقار الذي كانت نافذاً في تاريخ (٢٣/١٠/١٩٩١)، وبالتالي كانت أحكام القانون تسري في شأن العقارات المبنية المؤجرة ضمن حدود البلديات، سواء أكانت مؤجرة لأغراض السكنى أو لغيرها، وسواء أكانت معدة للسكنى أو لغير ذلك، وقد استثنى ذلك القانون بعض العقارات من نطاق تطبيقه^(١). وكذلك يسري على العقارات أو الشقق المعدة لغير أغراض السكنى والعقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لغير أغراض السكنى كالمكاتب والدوائر والمدارس والأقسام الداخلية والنوادي، إذ أن القانون رقم (٤٩) لسنة (١٩٩٠) المعدل لقانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧)

(١) تنص المادة (الأولى) من قانون إيجار العقار رقم (٧٨) لسنة (١٩٧٩) النافذ في إقليم كردستان- العراق، قبل إصدار قانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) على أنه ((تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات. ويستثنى من ذلك العقارات المملوكة للدولة والقطاع الاشتراكي والأشخاص المعنوية العامة، عدا المعدة منها للسكنى فتخضع لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات الواردة في البندين (ج، د) من الفقرة (٢) من هذه المادة. ٢- تستثنى من أحكام هذا القانون العقارات الآتية، وتخضع في إيجارها لأحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها: أ- دور السينما والملاهي والفنادق ومحلات شرب الخمر والعقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على خمسين ألف دينار. ب- العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إكمال بنائها. ج- العقارات المعدة للسكنى التي توجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها. د- العقارات المعدة للسكنى التي توجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً باستثناءها. هـ العقارات المؤجرة للأجانب أشخاصاً أو هيئات. ٣- يعامل معاملة العراقي، لأغراض هذا القانون، من يحمل جنسية أحد أقطار العربية، عدا العاملين منهم في الممثلات الدبلوماسية أو القنصلية أو الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو العربية)).



لسنة (١٩٧٩) ^(١) قد أوقف العمل به في إقليم كردستان- العراق بالقرار رقم (٢٢) لسنة (١٩٩٧) الصادر من برلمان الإقليم^(٢). فضلاً عن ذلك فإن الامتداد القانوني في الإقليم يسري في شأن العقارات التي اكتمل بناؤها في تاريخ (١/١/١٩٩٨) أو بعد ذلك، فلم يتم إنفاذ القانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) لتعديل قانون إيجار العقار العراقي، في إقليم كردستان- العراق. وبالتالي يلاحظ أنه كان هناك اختلاف جوهري بين الامتداد القانوني في قانون إيجار العقار العراقي والامتداد القانوني في إقليم كردستان- العراق قبل إصدار قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨، فالامتداد القانوني في الإقليم كان غير مقيد بوقت معين. وقد نصت المادة (الثالثة) في قانون إيجار العقار النافذ في الإقليم على أنه ((يمتد عقد الإيجار بحكم القانون، بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً على دفع الأجرة، طبقاً لأحكام هذا القانون)). وبذلك فلم يحدد القانون الحد الأقصى للامتداد القانوني، وبذلك فإن الإيجار لم يكن ينتهي في ظل قانون إيجار العقار النافذ في الإقليم إلا إن أراد المستأجر إنهاءه أو عند توافر أحد الأسباب القانونية للتخلية، فنصوص قانون إيجار العقار العراقي المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) لم يكن نافذاً في إقليم كردستان- العراق.

وفي هذا السياق، هناك من يرى^(٣) أن تأييد عقد الإيجار لا يتناسب مع طبيعته، إذ يجب لا يكون إلا لمدة مؤقتة، فالمؤجر يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة، وذلك لأن حق الانتفاع بالشيء من عناصر الملكية، وأن النزول عنه مؤبداً يخرج من نطاق عقد الإيجار ويعتبر تصرفاً انتقالياً.

أما في ما يتعلق بنطاق الامتداد القانوني بعد صدور قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨، فقد تم إيقاف العمل بالمادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان- العراق^(٤) في شأن الامتداد القانوني لعقد الإيجار^(١) والتي كانت تنص على أنه

(١) استثنى قانون تعديل قانون إيجار العقار العراقي رقم (٤٩) لسنة (١٩٩٠) من نطاق سريانها العقارات والشقق المعدة لغير أغراض السكنى والعقارات أو الشقق المعدة للسكنى للمؤجرة لغير أغراض السكنى كالمكاتب والدوائر والمدارس والأقسام الداخلية أو النوادي). منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٣١٩) الصادر في (١٩٩٠/٨/٦).

(٢) للمزيد في هذا الشأن، ينظر: د. علي عادل محمد، التنظيم القانوني لإيجار العقار في إقليم كردستان- العراق، مصدر سابق، ص ١٣١-١٣٢.

(٣) د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١٧.

(٤) تنص المادة (الأولى) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ على أنه ((يوقف نفاذ المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كردستان- العراق)).

((يمتد عقد الإيجار بحكم القانون، بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً على دفع الأجرة، طبقاً لأحكام هذا القانون)). إلا أن هذا القانون قد أورد أحكاماً بديلة، إذ أخضع عقود إيجار العقار لغير أغراض السكنى المبرمة بعد نفاذ هذا القانون إلى أحكام القانون المدني العراقي، أما عقود إيجار العقارات غير السكنية المبرمة قبل نفاذه فأخضعها لقانون إيجار العقار لمدة سنتين بعد انتهاء مدة العقد^(١). وبذلك فإن هذا القانون كان يسري على عقود إيجار العقارات غير السكنية المبرمة قبل نفاذ هذا القانون لمدة أطول من عقود إيجار العقارات السكنية التي كانت الأولى بالحماية. لذلك فقد أصدر المشرع الكوردستاني قوانين معدلة لأحكام القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨).

ومن ثم قام المشرع الكوردستاني بتشريع القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٠ وأخضع من خلاله جميع عقود إيجار العقارات السكنية سواء أبرمت قبل نفاذ القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ أو بعد نفاذه وعقود إيجار العقارات غير السكنية المبرمة قبل نفاذ هذا القانون لأحكام القانون المدني العراقي منذ تاريخ (٢٠١٢/٧/١٦). لذلك فلم يبق وجود للامتداد القانوني لعقد إيجار العقار، وبعد إقرار المشرع الكوردستاني مبدأ التجديد القانوني لعقد الإيجار من خلال تشريع القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٨.

المبحث الثاني

طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار وآثاره

إن الأحكام المنظمة للامتداد القانوني لعقد الإيجار تعد أحكاماً أمرية لا يمكن مخالفتها. فلا يمكن للمؤجر والمستأجر الاتفاق على استبعاد أحكام الامتداد القانوني، سواء ابتداءً في العقد أو باتفاق لاحق. فكل اتفاق يقضي بخلاف ذلك باطل، ويبقى الحق للمستأجر إذا أراد الاستمرار في شغل المأجور أن يتمسك بامتداد العقد قانونياً حتى وإن لم يرد المؤجر ذلك، إذ أن حق المستأجر في الامتداد القانوني مستمد من القانون مباشرة.

ولغرض بيان طبيعة الامتداد القانوني وآثاره، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، ندرس في المطلب الأول طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، بينما نخصص المطلب الثاني لبيان الآثار المترتبة لهذا الامتداد.

المطلب الأول

(١) هناك من يرى أن هذه الآلية تلائم هدف المشرع الكوردستاني من تشريع هذا القانون، بالنظر إلى أن قصد المشرع من خلال موقعه هذا هو إخضاع عقود إيجار العقار لأحكام القانون المدني. ينظر في هذا الشأن: د. علي عادل مجد، ملاحظات في القوانين المعدلة لتطبيق قانون إيجار العقار في إقليم كوردستان- العراق، مصدر سابق، ص ١٧٧.

(٢) تنظر الفقرة (ثانياً) من المادة (الثالثة) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨.



طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

يختلف موقف الفقه حول طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار في ما إذا كان الامتداد القانوني يعد امتداداً لعقد الإيجار ذاته أم أن عقد الإيجار ينتهي وأن الذي يستمر هو العلاقة الإيجارية بحكم القانون.

في هذا الشأن، هناك من يرى أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته وأن الذي يمتد ويستمر هو العلاقة الإيجارية التي أوجدها القانون وليس ذات عقد الإيجار، وذلك لأن القول ببقاء عقد الإيجار بعد انتهاء مدته لا يطابق الواقع لأن العقد قد انتهى^(١) بانتهاء مدته، وأن الامتداد القانوني يؤدي إلى إنشاء علاقة قانونية جديدة بين طرفي عقد الإيجار، وذلك لأن قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار قد أفضت إلى وضع قانوني معروف لطرفي عقد الإيجار. وبناءً على ذلك فإنهما يتعاقدان على هذا الأساس وهم على العلم بأن أي اتفاق في العقد بشأن المدة يخضع إلى الامتداد. ويرى هذا الاتجاه بأن مصدر هذه العلاقة هو قوة القانون وليس الاتفاق، لذلك فإن الامتداد القانوني يؤدي إلى استمرار العلاقة الإيجارية دون امتداد عقد الإيجار^(٢).

وفي المقابل هناك من يرى^(٣) بأن الذي يستمر هو عقد الإيجار وأن الامتداد القانوني يؤدي إلى إطالة مدة العقد بعد انتهاء مدة العقد الأصلية. وأن العقد لا ينقضي بانتهاء مدته العقدية، بل يمتد تلقائياً وبقوة القانون إلى مدة غير محدودة، فلا ينتهي إلا بتوافر سبب من أسباب التخلية.

وفي هذا السياق، تنص الفقرة (١) من المادة (٧٧٩) من القانون المدني العراقي على أنه ((ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى (...)). وبناءً على ذلك فإن الأصل أن ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته، ولكن إذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة واشترطوا بأن العقد لا ينتهي إلا إذا نبه

(١) كاظم الشيخ جاسم، قواعد إيجار العقار، الطبعة الأولى، مطبعة الجاحظ، بغداد، ١٩٨٧، ص ٧٠؛ خالد أمين صبري نوار، آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، عمان، ٢٠٠٩، ص ٤٣. متاحة على العنوان الإلكتروني الآتي:

١٨. (Last visited ٨.٢٠٢١) <<http://meu.edu.jo>>

؛ عبد الرحمن محمد رايق أحمد أبو صالح، الامتداد القانوني في عقود الإجارة، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، ص ١٤. متاحة على العنوان الإلكتروني الآتي:

١٨. (Last visited ٨.٢٠٢١) <<https://abu.iq/research/articles/13555>>

(٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام تخلية المأجور، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٨٨، ص ٧.

(٣) د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٦، ص ٢٥٦؛ د. عصام أنور سليم، مصدر سابق، ص ٦٥٤؛ د. محمد كامل مرسي باشا، مصدر سابق، ص ٥٥٣.

أحد المتعاقدين الآخر بوقت معين وإلا فإن العقد يمتد لمدة أخرى محددة أو غير محددة، فإن عقد الإيجار في هذه الحالة يمتد باتفاق طرفي العقد.

ولكن بخصوص قانون إيجار العقار العراقي المعدل فإن الأمر مختلف تماماً عن ما هو مقرر في القانون المدني العراقي، فقد نصت المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار صراحةً على أن الذي يمتد هو عقد الإيجار. وبما أن نصوص قانون إيجار العقار تعد نصوصاً خاصة نسبة إلى نصوص القانون المدني العراقي فإن الخاص يقيد العام. فإذا كان عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته في القانون المدني العراقي، فإن إرادة المشرع هو الذي يقرر عدم انتهاء العقد في إيجار العقار وامتداده، إذا أراد المستأجر ذلك واستمر في دفع الأجرة، وأن الذي يستمر هو عقد الإيجار وليس العلاقة الإيجارية وبنفس شروط العقد والتأمينات العينية والكفالة المقدمة وإلا لما كان بالإمكان القول بسريان التأمينات العينية والكفالة في فترة الامتداد القانوني لكونها التزاماً تبعياً لعقد الإيجار وينتهي بانتهاء العقد. أضف إلى ذلك، أن العقد هو المصدر الوحيد لإنشاء العلاقة الإيجارية، فلا توجد العلاقة الإيجارية خارج نطاق العقد لا ابتداءً ولا في فترة نفاذه ولا في فترة الامتداد القانوني. فضلاً عن ذلك، فإن أطراف عقد الإيجار منذ البداية على علم بأن عقدهم يخضع لمبدأ الامتداد القانوني، إذ لا يحتج بجهل القانون، ومع ذلك يوافقون على إبرام العقد بهذه الطريقة، فيعد علمهم دليلاً على رضاهم على استمرار العقد. وكذلك فإن التزام أطراف العقد بكافة شروط العقد والتزاماتها يعد دليلاً على أن الذي يستمر هو عقد الإيجار وليس مجرد العلاقة الإيجارية.

ونلاحظ أن المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل تشترط للامتداد القانوني لعقد الإيجار بقاء المستأجر واستمراره على شغل العقار وأداء الأجرة دون أن يلتفت إلى الالتزامات الأخرى التي يقع على عاتق المستأجر، مثل التزامه بالمحافظة على المأجور واستخدامه وفق الغرض المعد له ورد المأجور إلى المؤجر بعد انتهاء العقد، إذ يبدو الأمر وكأن دفع الأجرة هو الالتزام الوحيد ينبغي على المستأجر القيام به.

المطلب الثاني

آثار الامتداد القانوني لعقد الإيجار وانتهائه

يشترط في الامتداد القانوني لعقد الإيجار أن يكون العقد محددة المدة، فإذا لم يكن الإيجار محدد المدة فإن العقد يعتبر منعقداً لمدة سنة⁽¹⁾ ويمتد بعد انتهاء هذه المدة إلى أن يمر على بدء سريان

(1) تنص المادة (الثانية) من قانون إيجار العقار المعدل على أنه ((تعيين مدة الإيجار في العقد، وعند عدم تعيينها يعتبر منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فإن لم يسم، فمن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خالياً من الشواغل)).



العقد (١٢) إثنتي عشرة سنة^(١). فسواء أكانت المدة محددة في العقد أو محددة قانوناً، يسري الامتداد القانوني على العقد.

ويثار التساؤل في ما إذا تم تحديد المدة في عقد الإيجار بحياة المستأجر، فهل يمتد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر لمصلحة ورثة المستأجر أم أنه ينتهي بموت المستأجر.

إن عقد الإيجار من عقود المعاوضة، والأصل أن شخصية كل من طرفيه ليست محل اعتبار في التعاقد، ولا ينتهي الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر، إذ تنص الفقرة (١) من المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي على أنه ((لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر)). إلا أنه ليس هناك ما يمنع من أن يتفق طرفا العقد على جعل شخصية أحد العاقدين محل اعتبار في العقد وبالتالي ينتهي عقد الإيجار بموته.

وقد جاءت المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل بصورة مطلقة في شأن امتداد عقد الإيجار بعد انتهاء مدة العقد دون اعتبار لكيفية تحديد مدة العقد، سواء أكانت قد حددت بأيام أم سنة أو بحياة المستأجر، وكذلك دون اعتبار لما إذا كان الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة اتفاقاً أم قانوناً أم بوفاة المستأجر، فبمجرد انتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته يمتد العقد بقوة القانون. ولكن في حالة وفاة المستأجر أنه في قانون إيجار العقار فإنه بوفاة المستأجر فإن من له التمسك ببقاء العقد وامتداده القانوني ليس بالضرورة أن تكون من الورثة بل يمكن أن يكون أحد الأشخاص المذكورين في المادة (الثالثة عشرة) من هذا القانون والتي تنص على أنه ((١. لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية. ٢. يستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة كل من الأصول والفروع وأزواجهم والإخوة غير المتزوجين والأخوات غير المتزوجات أو الأرامل أو المطلقات، ومن يقضي القانون أو العرف أو التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته معه شرط أن يتسع المأجور لسكناهم، وأن لا يملك أي منهم عقاراً للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور)) ومنتظر في ما يأتي إلى بيان النتائج المترتبة على الامتداد القانوني لعقد الإيجار وانتهائه:

أولاً: النتائج المترتبة على الامتداد القانوني لعقد الإيجار

يترتب على الامتداد القانوني لعقد الإيجار نتائج عدة، يمكن إجمال أهمها في النقاط

الآتية:

(١) تنص الفقرة (١٤) من المادة (السابعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل، في شأن أسباب التخلية، على ما يأتي: ((إذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) إثنتي عشرة سنة)).

١. يمكن للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عنه في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار في ضوء قانون إيجار العقار العراقي، إذا كان هناك اتفاق تحريري بين طرفي العقد يجيز ذلك. وفي هذا الشأن، تنص المادة (١١) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل على أنه ((يحظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً، إلا إذا اتفق الطرفان تحريراً على خلاف ذلك)). فيتضح من هذا النص أنه لا يوجد ما يمنع المستأجر من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وذلك لأن نص تلك المادة جاء بصورة عامة يشمل مدة العقد الأصلي والمدة الممتدة. وبناءً على ذلك، ليس هناك ما يمنع المستأجر من إبرام عقد الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار في فترة الامتداد القانوني إذا كان هناك اتفاق تحريري يجيز ذلك. وسواء أكان هذا الاتفاق التحريري مدرجاً في العقد أو في إتفاقٍ لاحق.

فضلاً عن ذلك، لا يمكن للمستأجر في فترة الامتداد القانوني إسكان غير الذين ذكروا في العقد معه في العقار إلا بالموافقة التحريرية للمؤجر في العقد^(١). ويكون للمؤجر طلب تخلية المأجور في حالة مخالفة المستأجر لتلك الأحكام^(٢). ويستثنى من ذلك^(٣) الأصول والفروع وأزواجهما والإخوة غير المتزوجين والأخوات غير المتزوجات أو الأرامل أو المطلقات، ومن يقضي القانون أو العرف أو التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته معه شرط أن يتسع المأجور لسكناهم، وأن لا يملك أي منهم عقاراً للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور.

إلا أن الأمر مختلف تماماً في إقليم كردستان، وذلك بعد إقدام المشرع الكوردستاني على إلغاء النص المتضمن لمبدأ الامتداد القانوني بالقانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٨ وإحلال مبدأ التجديد القانوني لعقد الإيجار محله. وبالتالي يثار التساؤل في ما إذا كان للمستأجر في الإيجار المجدد بحكم القانون التنازل عن إيجار أو الإيجار من الباطن أم لا.

وبالنظر إلى أن القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ لم يتم إنفاذه في إقليم كردستان - العراق، وأن نص المادة (الحادية عشرة) قبل هذا التعديل والتي لا تزال سارية في إقليم كردستان - العراق

(١) تنص الفقرة (١) من المادة (١٣) من قانون إيجار العقار على أنه ((لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية)).

(٢) بينت المادة (١٧) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل الحالات التي يمكن فيها للمؤجر طلب تخلية المأجور قبل انتهاء مدة عقد الإيجار. وقد نصت الفقرة (٢) من تلك المادة على أنه ((إذا أجر المستأجر المأجور أو تنازل عن الإيجار كلاً أو جزءاً دون موافقة تحريرية من المؤجر، أو أسكن معه في المأجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة من القانون)).

(٣) تنظر الفقرة (٢) من المادة (١٣) من قانون إيجار العقار المعدل.



تنص على حظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه بصورة مطلقة^(١)، فإنه في ضوء قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق لا يمكن للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، حتى وإن كان هناك اتفاق تحريري بينه وبين المؤجر يجيز ذلك، إذ أن النص قد ورد أمراً وكل اتفاق بخلافه يكون باطلاً.

٢. تقييد سلطات المالك في ملكه، إذ أن المؤجر يؤجر ملكه مدة معينة على أساس أن المأجور يعود إليه بعد انتهاء تلك المدة، ولكن مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار يؤدي إلى إطالة مدة العقد ومنع المؤجر من استخدام ملكه بنفسه، كما يقيد سلطته في استغلال الشيء المأجور، فلا يمكن له إيجاره للمدة التي يشاء هو وإنما يكون انتهاء عقد الإيجار خاضعاً لإرادة المستأجر. فضلاً عن ذلك، لا يمكن له إيجار ملكه بالأجرة التي يشاء^(٢). وكذلك فإنه عند تصرف المالك في ملكه تصرفاً ناقلاً للملكية ينتقل الإيجار إلى المالك الجديد، حتى وإن لم يكن عقد الإيجار ثابت التاريخ^(٣)، بل أنه عندما يريد أن يهدم ملكه ويعيد بناءها من جديد يفرض عليه القانون شروطاً لهذا التصرف^(٤).

٣. إن مبدأ الامتداد القانوني لا يبقى لتجديد عقد الإيجار بنوعيه الصريح والضمني مجالاً للتطبيق، وكذلك لا ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته، إذ لا يبقى لتحديد المدة في عقد الإيجار أي قيمة في ضوء هذا المبدأ.

٤. يستمر عقد الإيجار بنفس الأجرة السابقة، فلا يمكن للمؤجر أن يطالب بزيادة الأجرة إلا عن طريق المطالبة بإعادة تقدير القيمة الكلية للعقار كل خمس سنوات^(٥)، وذلك استناداً إلى زيادة قيمة المأجور. ومن الملاحظ أنه في ضوء قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق في الفترة السابقة على نفاذ القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) لم يكن للمؤجر طلب إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار وطلب زيادة الأجرة بناءً على ذلك، إذ أن المادة ذات الصلة التي كانت نافذة في قانون إيجار العقار النافذ في العراق لم تكن كذلك في الإقليم، كما أن القرار رقم (٢٢) لسنة

(١) تنص المادة (الحادية عشرة) من قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق على أنه ((١- يحظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك. ٢- إذا كان الإيجار من الباطن أو التنازل عنه، قد تم قبل العمل بهذا القانون، سواء أكان بموافقة المالك التحريرية أو بدونها، حل المالك محل المستأجر الأصلي في العقد الذي أبرمه هذا المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه. ٣- إذا كان المستأجر الأصلي شاغلاً لجزء من المأجور جاز له البقاء في هذا الجزء بصفة مستأجر بأجرة تقدر وفق أحكام هذا القانون)).

(٢) د. سعيد مبارك و طه الملا حويش و صاحب عبدي الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع- الإيجار- المقاوله، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٧، ص ١٩٣.

(٣) تنظر الفقرة (١) من المادة (الرابعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل.

(٤) تنظر المادة (التاسعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل.

(٥) تنظر الفقرة (٥) من المادة (الرابعة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل.

(١٩٩٧) الصادر من برلمان إقليم كردستان - العراق قد أوقف العمل بقرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٤٥) لسنة (١٩٩١)^(١) في شأن إعطاء الحق للمؤجر والمستأجر في طلب إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار كل خمس سنوات.

ثانياً: إنتهاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار لا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر بإخلاء المأجور ولو انتهت مدة العقد إلا لأحد الأسباب التي أوردها القانون^(٢)، وتتعلق هذه الأسباب في جانب منها، بالمأجور، كما أن بعضها الآخر متعلقة بالمستأجر أو بالمؤجر. وهذا يعني باختصار أن الأسباب القانونية لتخلية المأجور الواردة في المادة (السابعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي تمثل الأحوال التي يجوز فيها للمؤجر طلب تخلية المأجور خلال مدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار. ويضاف إلى ذلك حالة رغبة المستأجر نفسه في قطع مدة الامتداد وتخلية المأجور من جانب واحد.

المبحث الثالث

العلاقة بين الامتداد القانوني لعقد الإيجار وطبيعة حق المستأجر والنتائج المترتبة عليها
الأصل أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة إلى المؤجر وليس من أعمال التصرف^(٣)، وبذلك لا يترتب على التأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما يتمثل الأمر في ترك المستأجر ينتفع بالمأجور مدة معينة^(٤). ولكن هذا الأصل قد تأثر بتشريع قوانين إيجار العقار وإقرار مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار. فالامتداد يعطي الحق للمستأجر في البقاء في المأجور المدة التي يبتغيه بالرغم من إرادة المؤجر ودون أن يكون لهذا الأخير الحق في طلب التخلية إلا بعد مرور (١٢) إثنتي عشرة سنة على بدء سريان عقد الإيجار. وبذلك لم

(١) القرار رقم (١٤٥) لسنة (١٩٩١) المنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٣٥٦) الصادر في (١٩٩١/٦/٣) كان ينص في المادة (١) منه على أنه ((تضاف الفقرة الآتية إلى آخر المادة الرابعة من قانون إيجار العقار ذي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعتبر فقرة (٤) لها وكما يأتي: (٤) يحق للمؤجر أو المستأجر أن يطلب من دائرة ضريبة العقار إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور بعد انتهاء كل خمس سنوات على تاريخ العقد، ويسري حكم هذه الفقرة على العقود السابقة لتاريخ نفاذ هذا القرار، ويعتبر تاريخ العقد أساساً لحساب المدة المذكورة)).

(٢) تنظر المادة (السابعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل.
(٣) تنص المادة (٧٢٤) من القانون المدني العراقي على أنه ((ليس لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إجازة تزيد مدتها على ثلاث سنوات، فإذا عقدت الإجازة لمدة أطول من ذلك انقضت المدة إلى ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بغيره)). وتنص الفقرة (١) من المادة (١٠٥) من نفس القانون على أنه ((عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغيرين يسير. ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ.....)).

(٤) د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة- عقد الإيجار- الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعية، بيروت، ١٩٩٤، ص ٣٢ د. أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة (البيع- الإيجار- الوكالة)، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٢، ص ٤٢١ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ١٩٦.



يبقى الامتداد مطلقاً كما كان قبل تشريع القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ لتعديل قانون إيجار العقار العراقي من خلال إضافة نص الفقرة (١٤) إلى المادة (السابعة عشرة) من القانون. ومن أجل بيان أثر الامتداد القانوني في طبيعة حق المستأجر والنتائج المترتبة على ذلك، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نبحث في المطلب الأول في علاقة الامتداد القانوني بطبيعة حق المستأجر، بينما نخصص المطلب الثاني لبيان النتائج المترتبة على أثر الامتداد القانوني في طبيعة حق المستأجر.

المطلب الأول

العلاقة بين الامتداد القانوني لعقد الإيجار وطبيعة حق المستأجر

إن الذي يثير الشك حول طبيعة حق المستأجر في عقود إيجار العقار هو أن مبدأ الامتداد القانوني يؤدي إلى إطالة مدة عقد الإيجار دون إرادة المؤجر، كما أنه لا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر بإخلاء العقار إلا إذا أراد هذا الأخير ذلك أو تحقق سبب من الأسباب القانونية للتخية. كما أن المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي عند ذكر الحقوق العينية، أوردت من بينها حق الإجارة الطويلة، وهذا ما يؤدي إلى التساؤل في ما إذا كان مبدأ الامتداد القانوني الذي يؤدي إلى إطالة مدة عقد الإيجار يجعل من العقد عقد إجارة طويلة للمستأجر فيه حق عيني على الشيء المؤجر أم أن حقه شخصي بحيث لا يمكنه الوصول إلى حقه إلا من خلال المؤجر. اختلفت آراء الفقهاء في شأن طبيعة حق المستأجر في ما إذا كان حقاً شخصياً أم حقاً عينياً، فهناك من يرى بأن حق المستأجر حق شخصي وأن الامتداد القانوني لا يجعل منه حقاً عينياً^(١). وفي المقابل هناك من يرى بأن للمستأجر حق العيني^(٢).

وهناك من يرى^(٣) أن لحق المستأجر طبيعة خاصة ناشئة عن الصلة المادية بين المستأجر وبين العين التي يتعلق بها الحق لكونه حائزاً للشيء الذي يتعلق به حقه، ولا يحتاج إلى المؤجر لاستيفاء حقوقه الأساسية. فبمجرد تسليم العين له يستطيع أن يستعملها من دون تدخل المؤجر، فيكفي لهذا الأخير أن يتخذ موقفاً سلبياً ولا يقوم بالتعرض للمستأجر. ويترتب على هذه الطبيعة الخاصة نتائج منها أنه في إمكان المستأجر أن يدفع بنفسه كل تعرض مادي لانتقاعه بالعين

(١) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٤، ص ٣٥٥؛ شنتكار هاردي سعيد و ستركول مصطفى أحمد، أثر الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار، بحث منشور في (مجلة جامعة حلبجة) الصادرة عن جامعة حلبجة، المجلد الخامس، العدد الرابع، ديسمبر ٢٠٢٠، ص ١٨٨.

(٢) ينظر في هذا الشأن: د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٥٥٣ وما بعدها؛ د. سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٢٥٧ وما بعدها؛ د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، مصدر سابق، ص ٥١٨ وما بعدها؛ د. أسعد دياب، مصدر سابق، ص ٥٠٣ وما بعدها.

(٣) ينظر: د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ص ٢٦٢-٢٦٤.

ومباشرة جميع دعاوى الحيابة كدعوى استرداد الحيابة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة. ويرى هذا الاتجاه أن بعض أحوال الإيجار تتجه إلى أن تصبح نظاماً قانونياً منشأً للالتزامات على عاتق المؤجر لم تكن له إرادة في تحملها، كما في فرض مبدأ امتداد الإيجار عليه بحيث يبقى ملتزماً بعقد الإيجار في مواجهة مستأجر قد لا يرغب في الالتزام بتمكينه من الانتفاع.

وقبل أن نبدي ما يتراءى لنا في شأن ما إذا كان حق المستأجر حقاً شخصياً أم حقاً عينياً في ضوء قوانين إيجار العقار التي قررت مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار فإنه لا بد لنا لبناء مثل ذلك الرأي أن نقوم بتوصيف دقيق لخصائص حق المستأجر في عقود إيجار العقار التي يسري عليها مبدأ الامتداد القانوني ومقارنتها بخصائص كل من الحق الشخصي والحق العيني لانطلاق من ذلك إلى بيان ما إذا كان حق المستأجر حقاً شخصياً أم حقاً عينياً بأسلوب قائم على اعتبارات موضوعية.

وفي هذا السياق، عرفت الفقرة (١) من المادة (٦٧) من القانون المدني العراقي الحق العيني بأنه ((الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين)). أما الحق الشخصي فقد عرفته الفقرة (١) من المادة (٦٩) من نفس القانون بأنه ((الحق الشخصي هو رابطة قانونية ما بين شخصين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن المدين بأن ينقل حقاً عينياً أو أن يقوم بعمل أو يمتنع عن عمل)). وجاء في المادة (٧٢٢) من نفس القانون أن ((الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم ولمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)).

فصاحب الحق الشخصي لا يملك السلطة على مال معين بالذات وإنما يملك حقاً محدداً في ذمة شخص آخر، دون أن ينصب ذلك الحق على مال معين مباشرة^(١). أما صاحب الحق العيني فإنه يتمتع بسلطة مباشرة على مال معين.

ويتميز عقد الإيجار العقار الذي يسري عليه مبدأ الامتداد القانوني بمميزات تبعده من نطاق الحق الشخصي، ومنها أنه بإقرار قوانين إيجار العقار لمبدأ الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار بإرادة المستأجر وحدها، أصبح للمستأجر الحق في البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار لمدة غير محددة دون أن يتمكن المؤجر من إخراج المستأجر من المأجور بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، إذا ظل هذا الأخير مستمراً في شغل العقار ومنفذاً لالتزاماته المقررة بموجب القانون، إلا

(١) د. سعدي البرزنجي، ملاحظات نقدية في القانون المدني، الطبعة الأولى، مطبعة وزارة الزراعة، أربيل- كوردستان، ٢٠٠٧، ص ١٢.



بعد مرور (١٢) إثنتي عشرة سنة على بدء سريان عقد الإيجار. ويعد ذلك قيماً على ملكية المؤجر للمأجور، فلا يمكن للمالك تبعاً لذلك الانتفاع بملكه أو استغلاله بالتأجير لمن يشاء وبالأجرة التي يبتغيها. وفضلاً عن ذلك، أن الامتداد القانوني يؤدي إلى تسهيل إمكان المستأجر الحصول على منفعة المأجور وإضعاف دور المؤجر بحيث يصل إلى الحد الذي يمكن معه للمستأجر الانتفاع من المأجور دون تدخل المؤجر وتوسطه. وبذلك فإن حق المستأجر هذه الوجهة يبتعد من نطاق حق الشخصي لعدم الحاجة إلى تدخل المؤجر في إمكان انتفاع المستأجر بالمأجور، بحيث يبدو الأمر وكأنه أصبح للمستأجر سلطة مباشرة على المأجور، مع أن مثل هذه السلطة من المفترض ألا توجد إلا في الحق العيني.

وهناك من يرى أنه لا يمكن القول بأن حق المستأجر حق الشخصي إذا قصرت مدة الإيجار وحق عيني إذا طالت تلك المدة^(١)، بل ينبغي الرجوع إلى خصائص كل من الحق الشخصي والحق العيني للوصول على هذا الأساس إلى ما إذا كان عقد الإيجار ينشئ حقاً شخصياً أم عينياً للمستأجر. ومع أنه يبقى للمؤجر دور في استمرار تلقي المستأجر للمنفعة المرجوة من المأجور إلا أن هذا الدور لا يصل إلى حد أن لا يستطيع المستأجر الوصول إلى حقه دون توسط المؤجر. فدور المؤجر يبقى بعد نشوء حق المستأجر ولكنه دور ثانوي لا يصل إلى حد دور المدين في علاقة المديونية. كما انه حتى في عقد البيع يضمن المتعاقد البائع للمشتري ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية. وهناك شبه بين دور البائع بعد البيع مع دور المؤجر بعد إبرام عقد الإيجار في ما يخص ضمان العيوب الخفية في كل من المبيع والمأجور. وفي ما يخص ضمان التعرض والاستحقاق في كل منهما، ولكن بعد البيع تنقطع علاقة البائع بالمبيع، فلا يعود هذا البائع مسؤولاً عن إدامة المبيع أو صيانتته في حين أن دور المؤجر بعد توقيع الإيجار يبقى مستمراً في وجوب إدامة المأجور وصيانتته بحيث يجعله صالحاً للمنفعة المتعاقد عليها طيلة الإيجار^(٢)، ويعود ذلك إلى طبيعة حق المستأجر كونه حقاً مستمراً ومرتبباً بالزمن، أي مؤقتاً، يقابله التزام مستمر التنفيذ من جانب المؤجر بعكس حق الملكية الذي يكون غير مؤقت بزمان محدد. ويرى هذا الاتجاه بأن دور المؤجر ضئيل وثانوي وليس مهماً أو رئيسياً لأن المستأجر بعد تسلمه المأجور يصل إلى المنفعة المطلوبة مباشرة، أي أنه ينتفع بالمأجور دون توسط أحد. لذلك يذهب هذا الرأي إلى أن حق المستأجر هو حق عيني ولكنه حق عيني ضعيف نسبة إلى حق

(١) د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٥٥٩.

(٢) تنظر المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي.

الملكية، وأنه حق عيني أقل درجة من حق الانتفاع والمساححة، إلا أن جوهره يكاد يكون متطابقاً مع حق العيني^(١).

وكذلك فإن للمستأجر حق تتبع المأجور في أي يد يكون^(٢) وفق قانون إيجار العقار ودون اشتراط أن يكون هناك عقد الإيجار ثابت التاريخ. وفي هذا السياق تنص الفقرة (١) من المادة (الرابعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على أنه ((يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون)). فعقد الإيجار الصادر من المالك السابق يكون نافذاً في حق من اكتسب ملكية هذا العقار، ويحل المالك الجديد محل المؤجر في حقوقه والتزاماته. وهذا يمثل ميزة التتبع التي من المفترض ألا توجد إلا في الحقوق العينية.

وهناك من يرى بأن سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد هو استخلاف مع وجود بعض الفوارق^(٣). ولكن يبدو لنا عدم إمكان التسليم بذلك، فكما هو معلوم أنه لكي تكون الحقوق من مستلزمات الشيء، لا بد أن تحفظ الشيء أو أن تقويه أو أن تدره عنه ضرراً، وهذا ما لا يتوافر في الحقوق المتولدة عن عقد الإيجار، فلا يؤدي إلى حفظ المأجور أو تقويته أو دره ضرر عنه. وكذلك الحال بالنسبة للالتزامات المتولدة من عقد الإيجار. فضلاً عن ذلك لم تشترط النصوص المنظمة لعقد الإيجار لسريان العقد في حق المالك الجديد أن يكون على علم بوجود عقد الإيجار، وكذلك لا يشترط وجود عقد إيجار ثابت التاريخ لكي يسري في حق المالك الجديد. وبالتالي فإن المستأجر يتمتع بحق تتبع المأجور في حالة انتقال ملكيته.

وفضلاً عن ذلك، إن عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير ودفع هذا التعرض من قبل المستأجر بنفسه بدعوى مباشرة^(٤)، وكذلك دفع التعرض القانوني الصادر من الغير عن طريق جميع دعاوى الحيازة، يعد دليلاً على أن حق المستأجر حق عيني نافذ قبل الكافة، إذ من المفترض أن دعاوى الحيازة توجد لحماية الحقوق العينية، فلو لم يكن للمستأجر إلا الحق الشخصي لما خوله القانون سوى مطالبة المؤجر بأن يدفع عنه تعرض الغير.

(١) د. سعدي برزنجي، مصدر سابق، ص ١٢-١٧.

(٢) هناك من يرى بأنه ما دام عقد الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه ملكية المأجور، فإن ذلك يعد دليلاً على أن عقد الإيجار لا ينشئ التزامات شخصية فحسب بل ينشئ فضلاً عن ذلك حقاً عينياً يفيد ملكية العين المأجورة وبتتبعها في أي يد تكون. ينظر: د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٥٥٥. ولكن مع ذلك رفض الفقه والقضاء في فرنسا فكرة وجود حق التتبع للمستأجر، وذلك على أساس أنه ليس تطبيقاً لفكرة التتبع وإنما هو استثناء من مبدأ نسبية أثر العقد. فالأصل ألا تنصرف آثار العقد إلا إلى عاقيه والخلف العام لهما، ولكن ذلك يعد استثناءً من هذا المبدأ على اعتبار أن العقد أنشأ التزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص وفقاً لنظرية الاستخلاف. ينظر: د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٢٥٩.

(٣) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠٠٩، ص ٦٣٦-٦٣٧.

(٤) تنظر المادة (٧٥٥) من القانون المدني العراقي.



استناداً إلى ما سبق، يمكن القول بأن حق المستأجر في ضوء قوانين إيجار العقار التي تقرر مبدأ الامتداد القانوني أقرب إلى كونه في خصائصه حقاً عينياً رغم تسليمنا بعدم وروده في تعداد الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، وأنه مع وجود كل هذا التشابه بين الحق العيني وحق المستأجر لا يمكن القول بأن حق المستأجر حق شخصي، إذ لا يشابهه سوى في تدخل المؤجر في بعض الأمور، كالتزامه بصيانة المأجور ودفع التعرض القانوني الصادر من الغير وضمان العيوب الخفية. ولا يعد تدخل المؤجر في هذه الحالات مهماً ومؤثراً لكي يمكن للمستأجر الانتفاع بالمأجور، كما أن أغلب هذه الأمور موجودة حتى في العقود الناقلة للملكية كالبيع، إذ يبقى التزام البائع قبل المشتري، مع أن الملكية تعد أهم الحقوق العينية الأصلية. ونظراً إلى كل خصائص الحقوق العينية التي يتحقق في حق المستأجر فإنه يصعب القول من الوجهة الموضوعية بكونه حقاً شخصياً.

ويمكن القول أن ما قيل في شأن الامتداد القانوني لعقد الإيجار يصح قوله في شأن التجديد القانوني الوارد في القانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، إذ يتجدد عقد إيجار بحكم القانون ودون إرادة وتدخل المؤجر، ويستمر التجديد كل أربع سنوات إلى أن يتفق الطرفان على إنهائه أو بتحقيق أحد الأسباب القانونية للتخلية وتمسك المؤجر به.

المطلب الثاني

النتائج المترتبة على أثر الامتداد القانوني لعقد الإيجار في طبيعة حق المستأجر

استناداً إلى ما سبق ذكره من أن حق المستأجر في ضوء القوانين المنظمة لإيجار العقار وإقرار مبدأ الامتداد القانوني أقرب في خصائصه من الحق العيني، رغم عدم وروده في تعداد الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، فإنه تترتب على ذلك نتائج عدة يمكن إجمال أهمها في ما يأتي:

١. يعد عقد الإيجار العقار الخاضع لمبدأ الامتداد القانوني من عقود التصرف لا من العقود الإدارية، وبالتالي يثير ذلك التساؤل في ما يتعلق بالأشخاص الذين لهم حق التأجير. وبيان ذلك في ما يأتي:

أ. إن الذي يملك حق الإدارة من الولي أو الوصي أو القيم لا يمكنه إبرام عقد الإيجار بما يزيد على ثلاث سنوات في إيجار العقارات^(١) إلا بإذن من جهة المختصة وإذا عقدوا إيجاراً تزيد مدته

(١) اختلف الفقهاء في شأن هؤلاء في ما إذا كان بإمكانهم إبرام عقود إيجار العقارات أم لا، مع وجود مبدأ الامتداد القانوني الذي يطيل مدة العقد. فهناك من يرى بعدم إمكانهم إبرام عقد إيجار العقار لمدة تزيد على ثلاث سنوات. ينظر: د. رمضان

على ذلك فيكون العقد صحيحاً ولكن ينقص المدة إلى ثلاث سنوات، ما لم يوجد نص بخلاف ذلك. وفي هذا الشأن تنص المادة (١٠٥) من القانون المدني العراقي على أنه ((..... ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات)). وكذلك تنص المادة (٧٢٤) منه على أنه ((ليس لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إجارة تزيد مدتها على ثلاث سنوات، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى ثلاث سنوات، ما لم يوجد نص يقضي بغيره)). ومع أنه في العقارات الخاضعة لقانون إيجار العقار يوجد مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار وتتجاوز مدة عقد الإيجار في الغالب ثلاث سنوات، إلا أن عقود الإيجار التي يبرمها هؤلاء تكون صحيحة في حدود ثلاث سنوات، وتكون المدة الزائدة عن ذلك موقوفة على إجازة المالك أو من له حق الإجازة، باعتبار ذلك تصرفاً فضولياً.

ب. في ما يتعلق بالوكيل، هناك من يرى أنه لا يمكن إبرام عقود إيجار العقارات التي يسري عليها قانون إيجار العقار الذي يقرر مبدأ الامتداد القانوني، لأن الوكيل ليس له إبرام ما يعد من قبيل أعمال التصرف إلا بتوكيل الخاص^(١). يبدو لنا أنه لا يمكن القول بعدم إمكان إبرام الوكيل لعقد الإيجار الخاضع للامتداد القانوني بصورة مطلقة إذ أنه بإمكان الوكيل بوكالة عامة إبرام عقد الإيجار ويكون صحيحاً وناظراً في حدود المدة التي يمكن له فيها إبرام ما يعد من قبيل أعمال الإدارة، وتكون المدة الزائدة على ذلك بسبب الامتداد القانوني تصرفاً فضولياً يحتاج إلى إجازة المالك أي الموكل.

ت. يمكن للدائن المرتهن رهنأً حيازياً تأجير الشيء المرهون واستغلاله بإذن الراهن^(٢) على أن يحسم ما يحصل عليه من الغلة أولاً من النفقات التي أداها عن الراهن وثانياً من أصل الدين، لأن تأجير المال المرهون يعد من أهم وسائل الاستغلال. ولكن يثار التساؤل في ما يتعلق بمصير

أبو السعود، مصدر سابق، ص ٤١. وفي المقابل، هناك من يرى بأن من له حق الإدارة يمكن له التأجير حتى وإن كان يخضع لمبدأ الامتداد القانوني، وذلك على اعتبار أن القانون قد أخذ بصورة مطلقة بمبدأ الامتداد القانوني دون أن يشترط صدور العقد من المالك بنفسه، وأن الإيجار الصادر من هؤلاء الأشخاص يأخذ حكم الإيجار الصادر عن المالك نفسه. ينظر: د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص ٢٢٩.

ويبدو لنا أنه لا يمكن القول بعدم إمكان قيام هؤلاء بإبرام عقد إيجار العقار بصورة مطلقة، على اعتبار أن مدته تزيد على ثلاث سنوات، لسببين، أولهما أن حقهم في التأجير ثابت بنص القانون، ولا يمكن حرمانهم من هذا الحق بحجة أن هذه العقود تخضع لمبدأ الامتداد القانوني. والسبب الثاني أنه عند إبرام العقد لا يكون معلوماً بالضرورة لدى الطرفين ما إذا كان العقد سيمتد أم لا، إذ أن الامتداد القانوني مقرر لجهة المستأجر إن أراد ذلك، أي أن الامتداد متوقف على مشيئة المستأجر وهو أمر احتمالي، فقد يمتد العقد وقد لا يمتد. لذلك لا يمكن الركون إلى حتمية الامتداد والقول بعدم إمكان العقد.

(١) د. رمضان أبو السعود، مصدر سابق، ص ٤١ وما بعدها.

(٢) هناك من يرى بأن الإذن المطلق بالاستغلال هو بمثابة التوكيل العام، ولا يخول المرتهن إلا أعمال الإدارة، وبالتالي لا يجوز للمرتهن أن يؤجر المأجور لأكثر من ثلاث سنوات. ينظر: د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص ٢٢٨. ولكن يبدو لنا مجانية هذا الرأي للصواب، إذ لا يمكن حرمان الدائن المرتهن من حقه في تأجير المرهون على اعتباره أحد أهم صور الاستغلال، ويكون إيجاره صحيحاً لمدة ثلاث سنوات، وما يزيد عنها يكون موقوفاً على إجازة الراهن.



عقد إيجار العقار المبرم من قبل الدائن المرتهن رهناً حيازياً عند امتداد العقد قانونياً وانتهاء الرهن الحيازي، باعتباره التزاماً تبعياً للالتزام الأصلي. ويبدو لنا أنه بعد انتهاء الرهن يكون عقد الإيجار موقوفاً على إجازة مالك الشيء المرهون باعتباره تصرفاً فضولياً.

ث. هناك من يرى^(١) أن الحارس القضائي^(٢) ووكيل التفليسة^(٣) بأنه في ضوء قوانين إيجار العقار لا يمكن لهما التأجير بالنظر إلى أن تلك القوانين قد قررت مبدأ الامتداد القانوني. والسبب في ذلك أن التأجير لمدة أكثر من ثلاث سنوات تعد من أعمال التصرف ولا يمكن لهما القيام به. ويبدو لنا أنه يمكن لهؤلاي إبرام عقد الإيجار ويكون صحيحاً في حدود ثلاث سنوات وما يزيد عن ذلك نتيجة الامتداد القانوني للعقد، يكون بمثابة تصرف فضولي متوقف على إجازة من له حق الإجازة.

ج. وفي شأن صاحب حق الانتفاع هناك من يرى^(٤) بأنه لا يمكن له تأجير العقارات الخاضعة لقانون إيجار العقار، بالنظر إلى أن عقد الإيجار يمتد بحكم القانون ولا ينتهي بانتهاء مدته، وأن صاحب حق الانتفاع يكون حقه في الانتفاع لمدة معينة لذلك فلا يمكن له التأجير.

يبدو لنا في هذا الشأن، أنه ينبغي الرجوع إلى المادة (٧٣٢) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه ((الإجازة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بإنقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتبنيه بالإخلاء)). وبموجب هذا النص فإن للمنتفع استغلال المال المنتفع به بموجب القانون، ولا يمكن سلب هذا منه في الأساس بحجة أن عقد الإيجار الذي يبرمه يخضع لمبدأ الامتداد القانوني ولا ينتهي إلا بإرادة المستأجر أو بمرور (١٢) إثنتي عشرة سنة على بدء سريان عقد الإيجار المبرم. وبالتالي فإن للمنتفع تأجير المال المنتفع به حتى وإن كان عقد الإيجار يخضع لمبدأ الامتداد القانوني، وبالتالي فإن عقد الإيجار الذي يبرمه المنتفع يعد صحيحاً وناظراً خلال مدة الانتفاع، وما زاد عن تلك المدة يكون موقوفاً على إجازة مالك الرقبة، باعتباره تصرفاً فضولياً، فإن أجاز الأمر تعتبر المدة الزائدة نافذة وإن لم يجز ذلك ينقضي عقد الإيجار في المدة الممتدة الزائدة عن مدة حق المنفعة، ولا يمكن القول بسريان عقد الإيجار خلال الامتداد القانوني تجاه مالك الرقبة لكونه لم يكن طرفاً في عقد

(١) د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص ٢٢٩-٢٣٠.

(٢) الحارس القضائي هو الشخص الذي تختاره المحكمة للمحافظة على مال معين وإدارته. تنظر المادة (١٤٧) من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩.

(٣) وكيل التفليسة هو الشخص الذي تختاره المحكمة لإدارة أموال المفلس بصفته نائباً عن المفلس وعن جماعة الدائنين. تنظر الفقرة (١) من المادة (٥٨٦) من قانون التجارة العراقي رقم (١٤٩) لسنة ١٩٧٠ المعدلة بموجب قرار سلطة الائتلاف المؤقتة بشأن تطوير الإجراءات القضائية المتعلقة بمنازعات الدين رقم (٧٨) لسنة ٢٠٠٤.

(٤) د. رمضان أبو السعود، مصدر سابق، ص ٤٤-٤٥.

الإيجار. ويسري الحكم نفسه سواء أكانت مدة حق الانتفاع قد انتهت بانتهاء المدة المحددة أو بوفاة المنتفع.

٢. يجوز للمستأجر أن يرفع جميع دعاوى الحيابة للمحافظة على وضع يده على المأجور إذا انتقلت ملكيته إلى الغير وخرجت الحيابة من يده، كدعاوى استرداد الحيابة ومنع التصرف ووقف الأعمال الجديدة. ويمتد حقه في رفع دعاوى الحيابة حتى في فترة الامتداد القانوني للعقد.

الخاتمة

نختم هذه الدراسة ببيان أهم استنتاجاتها وأبرز توصياتها، والتي نجلها في ما يأتي:

أولاً: الاستنتاجات:

١. إن الامتداد القانوني لعقد الإيجار هو استمرار عقد الإيجار بعد انتهاء مدة العقد بحكم القانون إذا أراد المستأجر البقاء في المأجور واستمر في أداء التزاماته، ولو كان ذلك على الرغم من إرادة المؤجر، وإنهائه وقت يريد المستأجر ذلك.

٢. إن قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار العراقي رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) في إقليم كردستان- العراق جاء بالتجديد القانوني لعقد الإيجار العقار كل أربع سنوات ودون أن يتوقف ذلك على إرادة المؤجر أو المستأجر، ويكون التجديد وفق صياغة النص ملزماً لكلا الطرفين، ولا يكون لهما إلا زيادة أو إنقاص الأجرة، وذلك بشرط عدم تجاوز نسبة (٢٠%) من الأجرة السابقة في حالة الزيادة. ولم يفرق هذا القانون بين العقارات في ما إذا كانت مؤجرة لأغراض السكنى أو لغير السكنى، وذلك لأن قانون إيجار العقار العراقي النافذ في إقليم كورستان- العراق يسري على العقارات المؤجرة لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى، بالنظر إلى عدم إنفاذ قانون تعديل إيجار العقار العراقي رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) في الإقليم.

٣. إن عقد الإيجار يتجدد كل أربع سنوات بموجب قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار العراقي رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) في إقليم كردستان- العراق إلى أن يتفق أطراف العقد على إنهائه عن طريق الإقالة أو في حال توافرت أحد الأسباب القانونية للتخلية. والجدير بالذكر أن المستأجر ليس بإمكانه إنهاء عقد الإيجار المجدد بحكم القانون بإرادته المنفردة متى أراد ذلك، على عكس ما عليه الحال في الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

٤. إن التأمينات العينية لا تنتقل إلى عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، في ضوء قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان- العراق، إذ أن عقد الإيجار قد انتهى بانتهاء مدته، وتنتهي التأمينات العينية تبعاً لذلك. وأنه من أجل انتقال التأمينات لا بد من وجود اتفاق جديد. فإن كانت التأمينات العينية دون الكفالة تنتقل في التجديد الضمني لعقد الإيجار، فإنه لا يمكن قول ذات



الشيء بالنسبة لانتقال التأمينات العينية في التجديد القانوني لعدم وجود توافق إرادتين على تجديد عقد الإيجار أصلاً. وإن أراد المشرع أن تنتقل التأمينات العينية فكان لا بد أن ينص على ذلك صراحةً كما هو الحال بالنسبة للتجديد الضمني لعقد الإيجار أو من خلال إجبار أطراف العلاقة على تقديم التأمينات عينها في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون. فحتى لو تجدد العقد بنفس شروط عقد الإيجار القديم فإن ذلك لا يسعف في انتقال التأمينات إلى العقد المجدد، لكون تلك التأمينات، سواء أكانت رهناً تأمينياً أم حيازياً، تتبع العقد الأصلي، ولا تنشأ إلا بعقد وتنتهي بانتهاء العقد الأصلي. أما في ما يتعلق بالكفالة، شخصية كانت أم عينية، فلا ينتقل إلى عقد إيجار المجدد بحكم القانون، بالنظر إلى كون الكفيل ليس طرفاً في عقد الإيجار المجدد بحكم القانون، ومن أجل انتقالها لا بد من صدور موافقة جديدة من الكفيل.

٥. إن الغاية من تشريع قانون إيجار العقار عموماً ومبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار تحديداً هو حماية المستأجر. وإن طول أو قصر مدة الإيجار لا يؤثر في حق المستأجر في الامتداد القانوني، فيشمل الامتداد القانوني عقد الإيجار حتى وإن أبرم العقد لمدة يوم واحد أو أسبوع واحد، ويثبت الحق للمستأجر في امتداد عقد الإيجار بعد انتهاء الصيف إن أراد الاستمرار في شغل العقار واستمر في دفع الأجرة وتنفيذ التزاماته الأخرى، فلا يوجد في قانون إيجار العقار العراقي ما يدل على استثناء هذه الحالة من سريان الامتداد القانوني.

٦. إن وجود موافقة تحريرية من المؤجر للمستأجر في إبرام عقد الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار يجعل بالإمكان سريان الامتداد القانوني، فيمكن للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عنه، ويسري الامتداد على عقد الإيجار من الباطن أيضاً، وكذلك الحال بالنسبة للتنازل عن الإيجار، فنص المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار العراقي لم يخصص بعقد الإيجار الأصلي. ولكن تنثور إشكالات في هذا الشأن في حالة مرور (١٢) إثنتي عشرة سنة على بدء سريان عقد الإيجار الأول وطلب المؤجر بناءً على ذلك تخلية المأجور، إذ يظهر الإشكال في مصير عقد الإيجار الثاني الممتد بعد صدور حكم التخلية في عقد الإيجار الأول. ففي هذه الحالة يتعارض حق المستأجر من الباطن في الامتداد القانوني مع حق المؤجر الأول في طلب التخلية. وهذا ما تصعب الإجابة عنه في ضوء أحكام قانون إيجار العقار العراقي.

٧. كان هناك اختلاف جوهري بين الامتداد القانوني في قانون إيجار العقار العراقي والامتداد القانوني في قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان - العراق قبل تشريع قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل النافذ في إقليم كردستان - العراق رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨، فالامتداد القانوني في الإقليم كان غير مقيد بوقت معين، فلم يحدد القانون الحد

الأقصى للامتداد القانوني، وبذلك فإن الإيجار لم يكن ينتهي في ظل قانون إيجار العقار النافذ في الإقليم إلا إن أراد المستأجر إنهاءه أو عند توافر أحد الأسباب القانونية للتخالية، فنصوص قانون إيجار العقار العراقي المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) لم يكن نافذاً في إقليم كردستان - العراق.

٨. يستمر عقد الإيجار الممتد بنفس أجرة الإيجار السابق، فلا يمكن للمؤجر أن يطالب بزيادة الأجرة إلا عن طريق المطالبة بإعادة تقدير القيمة الكلية للعقار كل خمس سنوات، وذلك استناداً إلى زيادة قيمة المأجور. ومن الملاحظ أنه في ضوء قانون إيجار العقار النافذ في إقليم كردستان - العراق في الفترة السابقة على نفاذ القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ لم يكن للمؤجر طلب إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار وطلب زيادة الأجرة بناءً على ذلك، إذ أن ما كان نافذاً من قانون إيجار العقار بصدد هذا الأمر في العراق لم يكن نافذاً في الإقليم. وكذلك فإن القرار رقم (٢٢) لسنة (١٩٩٧) الصادر من برلمان إقليم كردستان - العراق قد أوقف العمل بقرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٤٥) لسنة (١٩٩١) في شأن إعطاء الحق للمؤجر والمستأجر في طلب إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار كل خمس سنوات.

٩. إن حق المستأجر في ضوء قوانين إيجار العقار التي تقر مبدأ الامتداد القانوني أقرب في خصائصه إلى الحق العيني، إذ تتعدد أوجه التشابه بين الحق العيني وحق المستأجر على الرغم من عدم ورود حق المستأجر في غير الإجارة الطويلة ضمن التعداد الوارد في القانون المدني العراقي بخصوص الحقوق العينية. فلا يشابه حق المستأجر الحق الشخصي سوى في تدخل المؤجر في بعض الأمور، كالتزامه بصيانة المأجور ودفع التعرض القانوني الصادر من الغير وضمان العيوب الخفية. ولا يعد تدخل المؤجر في هذه الحالات مهماً ومؤثراً لكي يمكن للمستأجر الانتفاع بالمأجور. ونظراً إلى كل خصائص الحقوق العينية التي تتحقق في حق المستأجر، فإنه يصعب القول من الوجهة الموضوعية بكونه حقاً شخصياً.

ثانياً: التوصيات:

١. نوصي المشرع الكوردستاني بتعديل ما جاء في القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٨ قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ بوضع سقف زمني لمدد التجديد القانوني لعقد الإيجار، إذ لا يسوغ ترك الأمر دون تحديده بمدة قصوى، يكون بعدها للمؤجر طلب تخالية المأجور وإن لم يرغب المستأجر في ذلك وأوفى بكل التزاماته العقدية.

٢. في ظل تمسك المشرع العراقي والمشرع الكوردستاني بالامتداد القانوني لعقد الإيجار والتجديد القانوني لعقد الإيجار على التوالي، ومع تحقق العديد من خصائص الحق العيني في حق



المستأجر، فإنه من الصواب لفت نظر المشرع إلى ضرورة إعطاء التوصيف الدقيق لحق المستأجر واعتباره حقاً عينياً بنص صريح. ولا يمنع ذلك من إفراد هذا الحق ببعض الخصوصية ضمن الحقوق العينية كونه يتميز بقدر يسير من خصائص الحق الشخصي، وإن لم تكن هذه الخصائص مؤثرة أو جوهرية.

٣. إن الفترة الزمنية التي تم فيها تشريع قانون الإيجار العراقي وانعكاس اتجاهات السياسة معينة سائدة حينها في صياغة نصوصه، والتي لا تلائم الوقت الحاضر، بالإضافة إلى العدد الهائل من التعديلات على نصوصه، كل ذلك يفتح الباب أمام ضرورة التفكير في تشريع قانون جديد كلياً بصدد إيجار العقار تلائم نصوصه مقتضيات الواقع الجديد ومستجداته.

قائمة المراجع

أولاً: المعاجم اللغوية

١. ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة النشر.

ثانياً: الكتب

١. د. أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة (البيع- الإيجار- الوكالة)، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٢.
٢. د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٤.
٣. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع- الإيجار- المقاول)، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٧.
٤. د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة- عقد الإيجار- الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعية، بيروت، ١٩٩٤.
٥. د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة في البيع والإيجار، جامعة بغداد، ١٩٨٨.
٦. د. سعدي البرزنجي، ملاحظات نقدية في القانون المدني، الطبعة الأولى، مطبعة وزارة الزراعة، أربيل- كردستان، ٢٠٠٧.
٧. د. سعيد مبارك و طه الملا حويش و د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع- الإيجار- المقاول، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٧.
٨. د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، مؤسسة روزاليون، بدون مكان النشر، ١٩٨٥.
٩. د. سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
١٠. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠٠٩.
١١. د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٦.
١٢. د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، الطبعة الأولى، منشورات دار الكتاب الجديد، بغداد، ١٩٨١.
١٣. د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام تخلية المأجور، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٨٨.
١٤. د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، البيع- الإيجار، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٥.
١٥. د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، عقد الإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الطبعة الأولى، الأصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٤.
١٦. كاظم الشيخ جاسم، قواعد إيجار العقار، الطبعة الأولى، مطبعة الجاحظ، بغداد، ١٩٨٧.
١٧. د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦.
١٨. د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٦.
١٩. د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤.

ثالثاً: البحوث

١. شنتكار هتردي سعيد و ستركول مصطفى أحمد، أثر الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار، بحث منشور في (مجلة جامعة حلبجة) الصادرة عن جامعة حلبجة، المجلد الخامس، العدد الرابع، ديسمبر ٢٠٢٠.

٢. د. علي عادل محمد، ملاحظات انتقادية في تنظيم عقد الإيجار في القانون العراقي (دراسة مقارنة بالقانون الإماراتي)، مجلة (الجامعة للعلوم الإنسانية) المحكمة الصادرة عن جامعة صلاح الدين، العدد (٥٥)، أبريل، ٢٠١٣.

٣. د. علي عادل محمد، التنظيم القانوني لإيجار العقار في إقليم كردستان- العراق، بحث منشور في مجلة (القانون والسياسة) الصادرة عن كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة صلاح الدين، العدد (٢٤)، السنة السادسة عشرة، أبريل، حزيران ٢٠١٨.

٤. د. علي عادل محمد، ملاحظات في القوانين المعدلة لتطبيق قانون إيجار العقار في إقليم كردستان- العراق، بحث منشور في مجلة (زانكو للقانون والسياسة) الصادرة عن كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة صلاح الدين، السنة الثامنة عشرة، العدد (٢٨)، أبريل، حزيران ٢٠٢٠.

رابعاً: الدساتير والقوانين والقرارات التشريعية

١. الدستور العراقي لعام (٢٠٠٥).
٢. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.
٣. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩.
٤. قانون إيجار العقار العراقي رقم (١٨٤) لسنة ١٩٧٨ الملغى.
٥. قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.
٦. قانون تعديل قانون إيجار العقار العراقي رقم (٤٩) لسنة ١٩٩٠.
٧. قانون تعديل قانون إيجار العقار العراقي رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠.
٨. قانون التجارة العراقي رقم (١٤٩) لسنة ١٩٧٠ المعدل بموجب قرار سلطة الائتلاف المؤقتة بشأن تطوير الإجراءات القضائية المتعلقة بمنازعات الدين رقم (٧٨) لسنة ٢٠٠٤.
٩. قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار في إقليم كردستان- العراق رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨.
١٠. القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٠، قانون التعديل الأول للقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كردستان- العراق.
١١. القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٢ قانون إيقاف العمل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كردستان- العراق.
١٢. القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ قانون تمديد إيقاف العمل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كردستان- العراق.
١٣. القانون رقم (٨) لسنة ٢٠١٥ قانون إيقاف العمل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كردستان- العراق.
١٤. القرار رقم (٢٢٠) الصادر في (٢٠٠١/١٢/٣١) من رئاسة إقليم كردستان- العراق في (إدارة السليمانية) بتعديل قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.

خامساً: الوقائع العراقية ووقائع كردستان

١. الوقائع العراقية، العدد (٣٠١٥) الصادر في (١٩٥١/٩/٨).
٢. الوقائع العراقية، العدد (٢٧١٩) الصادر في (١٩٧٩).
٣. الوقائع العراقية، العدد (٣٣١٩) الصادر في (١٩٩٠/٨/٦).
٤. الوقائع العراقية، العدد (٣٨٤٧) الصادر في (٢٠٠٠/١٠/٩).
٥. وقائع كردستان، العدد (١٢١) الصادر في (٢٠١١/١/٢٤).
٦. وقائع كردستان، العدد (١٤٧) الصادر في (٢٠١٢/٧/١).
٧. وقائع كردستان، العدد (١٦٧) الصادر في (٢٠١٣/٧/١٨).
٨. وقائع كردستان، العدد (١٩٠) الصادر في (٢٠١٥/٧/٢٩).
٩. وقائع كردستان، العدد (٢١٨) الصادر في (٢٠١٧/١٢/١٤).
١٠. وقائع كردستان، العدد، (٢٢٧) الصادر في (٢٠١٨/٧/٢٣).

سادساً: المصادر الإلكترونية

١. خالد أمين صبري نوار، آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، عمان، ٢٠٠٩.
- متاحة على العنوان الإلكتروني الآتي: ١٨. (Last visited <http://meu.edu.jo> (٨.٢٠٢١).
٢. عبد الرحمن محمد رايق أحمد أبو صالح، الامتداد القانوني في عقود الإجارة، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين. متاحة على العنوان الإلكتروني الآتي: <https://abu.iq/research/articles/13555> (Last visited ١٨.٠ (٨.٢٠٢١).
٣. د. محمد علي سميران، امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني، بحث منشور في (المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية)، العدد (أب)، المجلد السابع، ٢٠١١. متاح على العنوان الإلكتروني الآتي: <https://www.aliftaa.jo/Research.aspx?ResearchId=58#_YaUtyfe1m_Y> (Last visited ٢٩.١١.٢٠٢١).
٤. فاضل حسيني، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، القاهرة، ١٩٦٢. مشار إليه عند: العنوان الإلكتروني الآتي: <https://abu.edu.iq/reserch/articles/13555> (Last visited ٢٧.٠٧.٢٠٢١).