

امكانية جواز بقاء المحدثات بعد الاجارة

The possibility of keeping the innovations after the lease

الكلمات الافتتاحية:

الايجار، المحدثات، العقد

Keywords:

lease, modifications, contract

Abstract

The importance of this research lies in clarifying ambiguous aspects in the field of lease contracts, specifically with regard to the permissibility of the tenant's modifications to the property remaining after the expiration of the contract term. Accordingly, we see the importance of the research, as the basis of contracts is satisfaction and agreement on the terms, and each party must abide by the agreed terms without amending them except by agreement of the two parties or by law or by a judicial decision. The lease contract is considered a consensual contract, and the term is one of the most important obligations in this type of contract. The contract is usually binding during the period specified therein, but there are exceptions for some lease contracts due to the nature of the rented properties. In Iraq, the commitment of the two parties in this case is primarily governed by the law, including the issue of rent, term,

الدكتور سيد حسن شبيري
زنجاني



استاذ مشارك كلية القانون خاص
والملكية الفكرية / قسم
القانون الخاص والملكية الفكرية
/ جامعة قم الحكومية / ايران
shshobeiri@yahoo.com

Dr. Seyyed Hassan Shabeeri
Zanjani

سجاد زيد غضبان الموسوي

كلية القانون / قسم
القانون الخاص / جامعة
قم الحكومية/ ايران
sajadzaid1993@gmail.com

Sajjad Zaid Ghadban Al-
Moussawi



methods of terminating the contract, etc. The commitment of the two parties must be consistent with the provisions of the Real Estate Lease Law, and no previous agreement or agreement during the implementation of the contract shall be considered if it conflicts with the provisions of the law.

الملخص

تكمُن أهمية هذا البحث في توضيح جوانب مُلتبسة في مجال عقود الإيجار، وتحديدًا فيما يتعلق بجواز بقاء المحدثات التي يُجرىها المستأجر على العقار بعد انتهاء مدة العقد. فبناءً على ذلك، نرى أهمية البحث فالأصل في العقود هو الرضا والاتفاق على الشروط، ويجب على كل طرف الالتزام بالشروط المتفق عليها دون تعديلها إلا باتفاق الطرفين أو بحكم القانون أو بقرار قضائي. يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية، وتعد المدة من أهم الالتزامات في هذا النوع من العقود. وعادةً ما يكون العقد ملزماً خلال المدة المحددة فيه، إلا أن هناك استثناءات لبعض عقود الإيجار نظراً لطبيعة العقارات المستأجرة. في العراق، يحكم التزام الطرفين في هذه الحالة بالقانون بشكل أساسي، بما في ذلك مسألة الأجرة والمدة وطرق إنهاء العقد وغيرها. ويجب أن يكون التزام الطرفين متوافقاً مع أحكام قانون إيجار العقار، ولا يُعتدّى بأي اتفاق سابق أو خلال تنفيذ العقد إذا كان يتعارض مع أحكام القانون.

المقدمة

الأصل في العقود هو الرضا والاتفاق على الشروط، ويجب على كل طرف الالتزام بالشروط المتفق عليها دون تعديلها إلا باتفاق الطرفين أو بحكم القانون أو بقرار قضائي. يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية، وتعد المدة من أهم الالتزامات في هذا النوع من العقود. وعادةً ما يكون العقد ملزماً خلال المدة المحددة فيه، إلا أن هناك استثناءات لبعض عقود الإيجار نظراً لطبيعة العقارات المستأجرة. في العراق، يحكم التزام الطرفين في هذه الحالة بالقانون بشكل أساسي، بما في ذلك مسألة الأجرة والمدة وطرق إنهاء العقد وغيرها. ويجب أن يكون التزام الطرفين متوافقاً مع

أحكام قانون إيجار العقار، ولا يُعتدّى بأي اتفاق سابق أو خلال تنفيذ العقد إذا كان يتعارض مع أحكام القانون.

إمكانية جواز بقاء المحدثات بعد انتهاء فترة الإيجار تعتمد على عدة عوامل في القانون العراقي والقانون الإيراني والمذهب الإمامي:

١. القانون العراقي:

- إذا كانت المحدثات قد أنشئت بموافقة المؤجر أو لم يُعبر عن رفضه، فقد يُسمح ببقاء هذه المحدثات بعد انتهاء الإيجار.

- إذا كانت المحدثات غير جوهريّة وأثرت بشكل إيجابي على العقار، قد يحق للمستأجر المطالبة ببقاء هذه المحدثات.

٢. القانون الإيراني:

- يُعتبر السكوت أو عدم الاعتراض من قبل المؤجر بعد إنشاء المحدثات دليلاً على الموافقة، مما قد يسمح ببقاء المحدثات بعد انتهاء الإيجار.

- إذا كانت المحدثات تؤثر على قيمة العقار أو حقوق المؤجر، قد يكون للمؤجر الحق في المطالبة بإزالة المحدثات.

٣. المذهب الإمامي:

- يُعتبر بقاء المحدثات جائزاً إذا كانت متوافقة مع الاستخدام المتعارف عليه للعقار ولم تؤثر سلباً على حقوق المؤجر.

- إذا كانت المحدثات تضر بالعقار أو حقوق المؤجر، قد يُعتبر من حق المؤجر المطالبة بإزالة هذه المحدثات.

إشكالية البحث:

١. ما هو تعريف المحدثات في سياق عقود الإيجار، وهل يختلف هذا التعريف بين القوانين العراقية والإيرانية والمذهب الإمامي؟

٢. كيف تُحدد طبيعة المحدثات (جوهريّة/غير جوهريّة، إيجابية/سلبية) في كل من القانون العراقي، والقانون الإيراني، والمذهب الإمامي، وما هي المعايير المستخدمة في كل منهما؟

٣. هل يكفي سكوت المؤجر أو عدم اعتراضه على إنشاء المحدثات خلال فترة الإيجار لإقرار جواز بقائها بعد انتهائه، وما هو الدليل القانوني أو الفقهي على ذلك في كل نظام قانوني؟

٤. ما هي الآليات القانونية المتاحة للمستأجر للمطالبة ببقاء المحدثات في العقار بعد انتهاء الإيجار في كل من القوانين العراقية والإيرانية، وما هي الإجراءات التي يجب اتباعها؟

٥. ما هي حقوق المؤجر في حالة رغبته في إزالة المحدثات بعد انتهاء الإيجار، وكيف يتم حماية حقوقه في كل من القوانين العراقية والإيرانية والمذهب الإمامي؟ (ينظر في حقوق الطرف الآخر في العقد).

٦. كيف يمكن التوفيق بين مبدأ الالتزام بالعقد (الرضا والاتفاق) وبين أحكام القوانين والفقه بشأن جواز بقاء المحدثات في العقار المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار؟ (السؤال الرئيسي الذي يجمع بين جميع الجوانب).

٧. ما هي أوجه التشابه والاختلاف بين أحكام القوانين العراقية والإيرانية والمذهب الإمامي في التعامل مع مسألة جواز بقاء المحدثات بعد انتهاء الإيجار؟ (يساعد على المقارنة والتحليل).

٨. هل توجد ثغرات تشريعية أو فقهية في التعامل مع هذه المسألة، وما هي المقترحات لتعديل التشريعات أو توضيح الأحكام الفقهية لضمان العدالة وحماية حقوق الأطراف؟ (يتناول جانب التطوير والتحسين).

أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث في توضيح جوانب مُلتبسة في مجال عقود الإيجار، وتحديدًا فيما يتعلق بجواز بقاء المحدثات التي يُجريها المستأجر على العقار بعد انتهاء مدة العقد. فبناءً على ذلك، نرى أهمية البحث تتجلى في النقاط التالية:

١. التوفيق بين مبدأ الرضا والاتفاق وأحكام القانون والفقه: يؤكد النص على أن الأصل في العقود هو الرضا والاتفاق، إلا أن مسألة المحدثات تُثير إشكالية قانونية وفقهية تتطلب بحثًا دقيقًا لتحديد حدود هذا المبدأ في ظل أحكام القانون



والتشريعات. يُساعد البحث في فهم كيفية تفسير مبدأ الرضا والاتفاق في ضوء أحكام قانون الإيجار في العراق وإيران، وكذلك أحكام المذهب الإمامي.

٢. حماية حقوق كل من المؤجر والمستأجر: يُبرز النص تبايناً في معالجة مسألة المحدثات بين القوانين والفقه، ما قد يؤدي إلى تضارب في الحقوق بين المؤجر والمستأجر. لذا، يُعد البحث ضرورياً لتوضيح الحقوق والواجبات لكل طرف، ووضع معايير واضحة لتحديد جواز بقاء المحدثات أو إلزتها، بما يضمن العدالة والإنصاف.

٣. سد الثغرات التشريعية والفقهية: يُشير النص إلى اختلاف معايير تحديد جواز بقاء المحدثات، سواءً من حيث كونها جوهرية أو غير جوهرية، أو تأثيرها على قيمة العقار وحقوق المؤجر. يكمن جزء من أهمية البحث في تحديد هذه الثغرات، واقتراح حلول قانونية أو فقهية مناسبة لسدها، وتوحيد المعايير لتجنب التضارب والتباين في التطبيقات القضائية.

٤. توفير مرجع قانوني وفقهي دقيق: يُعاني هذا الجانب من عقود الإيجار من قصور في التشريعات أو اختلاف في التفاسير. يُسهم البحث في توفير مرجع قانوني وفقهي دقيق يُسهل على القضاة والمحامين والمستأجرين والمؤجرين فهم حقوقهم وواجباتهم، ويتيح لهم اتخاذ القرارات الصحيحة بناءً على أسس قانونية سليمة.

أهداف البحث:

١. تحليل أحكام القوانين العراقية والإيرانية والمذهب الإمامي بشأن جواز بقاء المحدثات على العقار بعد انتهاء عقد الإيجار. يهدف هذا الهدف إلى دراسة النصوص القانونية والفقهية ذات الصلة، وتحديد المعايير والشروط التي تُحدد جواز بقاء تلك المحدثات أو إلزتها في كل نظام قانوني.

٢. مقارنة وتباين أحكام القوانين والفقه في التعامل مع مسألة المحدثات، وتحديد أوجه التشابه والاختلاف بينها. يهدف هذا الهدف إلى إظهار النقاط المتشابهة و المختلفة بين القوانين والفقه الثلاثة، وتبسيط الضوء على مدى اتساقها أو تناقضها في معالجة المشكلة.



الدكتور سيد حسن شبيري زنجاني

0.2

المطلب الاول/ جواز بقاء المحدثات بموافقة المؤجر إذا أحدث المستأجر شيئاً بأمر المؤجر، فإن المؤجر ملزم بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك. وقد انفرد المشرع العراقي بهذا الحكم^١، وذلك لأن المؤجر قل ما يطلب من المستأجر أو يأمره بإجراء المحدثات، وفي هذه الحالة يكون إحداث المحدثات بناءً على رغبة المؤجر الصريحة، ولذا يلزم الأخير بأن يؤدي للمستأجر ما أنفقه بالقدر الذي يقره العرف، ما لم يتفقا على حكم آخر. وفقاً لقرار محكمة التمييز، إذا قام المستأجر بإنشاء تحسينات على العقار المؤجر من ماله الخاص بناءً على طلب المؤجر، فإن ذلك يلزم المؤجر برد ما أنفقه المستأجر على هذه التحسينات وفقاً لأحكام المادة ٣/٧٧٤ من القانون المدني. وفيما يتعلق بتقدير قيمة التعويض المستحق للمستأجر عن هذه التحسينات، فإن محكمة التمييز قضت بأنه يجب تقدير قيمة التحسينات وقت إنشائها من قبل أهل الخبرة في أمور البناء، وليس بتاريخ انتهاء عقد الإيجار^٢. وفيما يتعلق بمقدار التعويض المستحق للمستأجر عن قيمة المحدثات، قضت محكمة التمييز بأنه إذا كانت التحسينات التي أجراها المستأجر على المأجور قد تمت بموافقة المؤجر، وانتهى عقد الإيجار، فإنه يتعين تطبيق أحكام الفقرة ٣ من المادة ٧٧٤ من القانون المدني، والتي تقضي باستحقاق المستأجر لما أنفقه على التحسينات وفقاً للاتفاق، وليس بتاريخ انتهاء عقد الإيجار، وأن يتم تقدير ذلك من قبل أهل الخبرة في أمور البناء بقيمة البناء وقت إحداثه.

كما أن قيام المؤجر بطلب المستأجر إجراء التحسينات والإضافات في المأجور يكون في الحالة التي يكون فيها المأجور عند اشغاله من قبل المستأجر ناقصاً للمتطلبات الضرورية لاستيفاء منفعته، وفي هذه الحالة يلزم المؤجر برد ما أنفقه المستأجر بالقدر المعروف، ما لم يكن هناك اتفاق قد حدد مصير تلك الإضافات بعد انتهاء مدة اللجارة^٣. في العراق، يمكن أن يقوم المستأجر بتحسينات وإضافات بأمر المؤجر، ويحدث ذلك عادة عندما يكون المكان الذي يستأجره في حالة تقصير في توفير احتياجاته الأساسية. في هذه الحالة، يجب على المؤجر أن يعيد للمستأجر المبلغ الذي أنفقه، ما لم يتم التوصل إلى اتفاق حول مصير هذه التحسينات بعد انتهاء فترة الإيجار.

وفي حال وجود اتفاق مسبق، يجب على المؤجر الالتزام به وفقاً للمادة ٣/٧٧٤ من قانون العراق المدني. تم تخصيص قواعد خاصة للعقود العقارية وتنظيمها، ومن الملاحظ أن السياسة التشريعية تتجه نحو التدخل في إرادة الطرفين في هذا النوع من العقود. بدأ ذلك في العهد الملكي عندما صدر مرسوم مراقبة إيجار العقار رقم ٩ لسنة ١٩٥٣. وحتى الآن، ورغم تبدل الأنظمة الحاكمة، إلا أنها اتفقت على هذا المبدأ نظراً لعدم القدرة على توفير السكن للجميع، مما يدعوها إلى التدخل لسد العجز في الوحدات السكنية. ثم بدأ الاتجاه نحو التقليل من التدخل باستثناء أنواع معينة من العقارات من أحكام قانون إيجار العقار، مثل العقارات المعدة للأغراض التجارية وغيرها. في قانون إيجار العقار النافذ رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل، تم استثناء أنواع معينة من العقارات من أحكامه. ووفقاً للفقرة (٢) من المادة (١) من هذا القانون، حددت العقارات المستثناة من أحكامه وتخضع للقواعد العامة الواردة في القانون المدني رقم ١٩٥١ المعدل والقوانين ذات العلاقة.

تم استثناء العقارات التالية من أحكام الفقرة ١ من هذه المادة وتخضع في إيجارها إلى أحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها:

- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً باستثنائها.

- العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصاً أو هيئات.

هذا النص كان في الأصل يشمل عدة أنواع من العقارات، إلا أنه تم تعديله بموجب عدة قوانين حتى أصبح على الشكل المذكور أعلاه. وآخر هذه التعديلات كانت بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، الذي عدل قانون إيجار العقار النافذ.

وفي المذهب الإمامي، عند انتهاء مدة الإيجار، يبقى بناء المستأجر أو زرعه للشجرة باعتباره حقاً مكتسباً للمستأجر على عقار المؤجر. وعليه، يجب على المؤجر احترام استمرار وجوده، ولا يحق له التعرض إليه أو هدمه. وينبع هذا الاستدلال من ظاهر

عبارات بعض الفقهاء، الذين يرون أن هذا الفرض له أصل عرفي، ويعتبرونه أمراً شائعاً. وهؤلاء الفقهاء، بجانب قولهم بعدم إمكانية إجبار المستأجر، يرون أن إجباره على الإزالة سيلحق به ضرراً، وبالتالي لا يبررون حق المؤجر في المطالبة بالتعويض من المستأجر مقابل الإزالة، لأن ذلك يُعد تجاوزاً على حدود حق ملكية المستأجر. ويستند هذا الرأي على قاعدتين: قاعدة الضرر وقاعدة الإذن^٥. بالتالي، عند انتهاء مدة الإيجار، يبقى بناء المستأجر أو زرعه للشجرة باعتباره حقاً مكتسباً للمستأجر على عقار المؤجر. وعليه، يجب على المؤجر احترام استمرار وجوده، ولا يحق له التعرض إليه أو هدمه. وينبع هذا الاستدلال من ظاهر عبارات بعض الفقهاء، الذين يرون أن هذا الفرض له أصل عرفي، ويعتبرونه أمراً شائعاً. وهؤلاء الفقهاء، بجانب قولهم بعدم إمكانية إجبار المستأجر، يرون أن إجباره على الإزالة سيلحق به ضرراً، وبالتالي لا يبررون حق المؤجر في المطالبة بالتعويض من المستأجر مقابل الإزالة، لأن ذلك يُعد تجاوزاً على حدود حق ملكية المستأجر. ويستند هذا الرأي على قاعدتين: قاعدة الضرر وقاعدة الإذن^٦.

المطلب الثاني/ جواز بقاء المحدثات بموافقة المستأجر

يكون مصير المحدثات أن تزال من المأجور، ويأخذ المستأجر أنقاضها بعد إعادة المأجور إلى أصله، إذا اشترط المؤجر والمستأجر ذلك، ففي هذه الحالة تكون المحدثات ملكاً للمستأجر. وفي حالة هلاك هذه المحدثات قبل انتهاء مدة الإيجار فلا يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عنها لأنها كانت ملكاً له وقت الهلاك^٧. كما أن المادة ٧٧٤ / ١ من القانون المدني قد بينت مصير المحدثات التي قام بها المستأجر بالرغم من معارضة المؤجر ودون علمه، إذ ألزمت المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر المأجور، جاز للمؤجر أن يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته المستحقة للقلع. وحيث يجوز للمستأجر أن ينزل إلى الغير عن حقه في الإيجار كلياً أو جزئياً، سواء بمقابل أو بدون مقابل، فإن مصير المحدثات التي أحدثها المستأجر الأصلي في الحالة الأولى (الإيجار من الباطن) يختلف عن مصير المحدثات التي أحدثها المستأجر المتنازل في الحالة الثانية (التنازل عن الإيجار)^٨. وفي حالة التنازل عن الإيجار، فإن المستأجر المتنازل إليه يحل محل المستأجر الأصلي في الحقوق والالتزامات،





محددة، خاصة إذا كان من الممكن توقع بقاء الممتلكات لسنوات بعد هذه الفترة، يعتبر أمراً غير معقول، وينبغي ألا يسمح القانون بذلك؛ لكن ينبغي ألا نغفل عن أغراض الأفراد في التعاملات القانونية وعقودهم. المهم أن الفعل في حد ذاته لا يحتوي على حظر قانوني أو شرعي^١.

بالأصل، لا يُعتبر نوع الإيجار المذكور مشكلة تتعلق بالمادة ٤٠٤ هـ من قانون الإيجار. المشكلة تنشأ من أن المشرّع لم يحدّد في هذه المادة ما إذا كان يمكن إجبار المستأجر على الإخلاء والإزالة بعد انتهاء المدة. بعبارة أخرى، لقد حدّد واضحاً إمكانية أخذ أجرة المثل بسبب بقاء المبنى أو الشجرة اختياريّاً، ولكنه لم يوضّح بشكل واضح ما إذا كان يمكن إجبار المستأجر على إزالة المبنى أو الشجرة غير المرغوب فيها التي لا يريدّها المالك في ملكه، وهذا ما جعل الفقهاء في حيرة.

المبحث الثاني / عدم جواز بقاء المحدثات بعد الاجارة : يبقى موضوع إمكانية إجبار المستأجر على إزالة المنشآت بعد انتهاء مدة الإيجار غير واضح، لكن الرأي السائد هو عدم إمكانية ذلك. الدراسة المُعالجة في هذا السياق تعدّ إمكانية الإيجار مبدأً أساسياً، وفقاً للمعايير الفقهية والقانونية، وتعمل على تحليل هيكلية هذه المادة من أجل التوافق مع إمكانية الإجبار^١.

المطلب الأول / عدم جواز بقاء المحدثات بحكم القانون : في القانون العراقي، هناك نصوص واضحة تتعلق بعدم جواز بقاء المحدثات في العين المؤجرة. وفقاً للقانون المدني العراقي، فإن المؤجر له الحق في تتبع الأموال المثقلة بالامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة بدون رغبته. هذا يعني أن أي تغييرات أو إضافات (محدثات) يتم إجراؤها على العين المؤجرة يجب أن تكون بموافقة المؤجر، وإلا فإن للمؤجر الحق في إزالتها أو المطالبة بتعويض عنها. وفي القانون الإيراني، يتم التعامل مع المحدثات في العين المؤجرة بشكل مشابه. وفقاً للمذهب الإمامي، فإن أي تغييرات أو إضافات يتم إجراؤها على العين المؤجرة يجب أن تكون بموافقة المؤجر. إذا لم يتم الحصول على هذه الموافقة، فإن للمؤجر الحق في إزالة هذه المحدثات أو المطالبة بتعويض عنها. هذا يتماشى مع المبادئ العامة للشرعية الإسلامية التي تحكم العقود والإيجارات في إيران. والمذهب الإمامي، يضع قواعد صارمة فيما يتعلق بالعقود والإيجارات. وفقاً لهذا المذهب، فإن أي تغييرات أو إضافات يتم إجراؤها على العين المؤجرة بدون موافقة المؤجر تعتبر غير قانونية. يمكن للمؤجر في هذه الحالة أن يطالب بإزالة هذه المحدثات أو بتعويض مالي عنها. هذا يعكس الالتزام بالمبادئ الشرعية التي تحكم العقود والإيجارات في هذا المذهب. بشكل عام، سواء في القانون العراقي أو الإيراني أو وفقاً للمذهب الإمامي، فإن أي تغييرات أو إضافات يتم إجراؤها على العين المؤجرة يجب أن تكون بموافقة المؤجر. إذا لم يتم الحصول على هذه الموافقة، فإن للمؤجر الحق في إزالة هذه المحدثات أو المطالبة بتعويض عنها. هذا يعكس الالتزام بالمبادئ القانونية والشرعية التي تحكم العقود والإيجارات في هذه الأنظمة القانونية.



نبوي: "ليس لِعِرْقٍ ظالِمٍ حقٌّ"^{٢٠}. ومعنى الحديث أن ما يُنشأ بظلم لا يُكسب حقاً. وبرغم أن الخلاف بين الأصوليين حول مفهوم المخالفة لهذا الوصف، إلا أن فخر المحققين ادَّعى الإجماع على أن هذا الحديث النبوي له مفهوم مخالف. لكن الشهيد الثاني لا يرى تحقق هذا الإجماع المدَّعى^{٢١}.

في إيران نصت المادة ٤٠٥ من قانون المدني الإيراني بالإيجار لفترات محددة، حتى وإن قام المستأجر بإنشاء مباني أو زراعة أشجار، ترتبط هذه المادة بالمفهوم القانوني لبقاء تلك المنشآت لفترة طويلة بعد انتهاء مدة الإيجار. تؤكد هذه المادة على عدم إمكانية إجبار المستأجر على إزالة المنشآت خلال مدة الإيجار، فضلاً عن إمكانية مطالبة المؤجر بإيجار المثل إذا استمر المستأجر في التصرف بتلك الممتلكات، وكذلك بالنسبة للمستأجر في حال بقاء المنشآت دون تصرفاته. وأن التحليل لمادة ٤٠٥ يستند إلى آثار ملكية المؤجر، وقاعدة التسلسل، واستخدام القاعدة المنصوص عليها في المادة ٤٠٥ من القانون المدني، حيث تُعتبر هذه من بين الأدلة التي تدعم الرأي المذكور. بالإضافة إلى ذلك، تم تناول قاعدة الإذن، وقاعدة الضرر، ومفهوم الحق، كأدلة تدعم نظرية عدم إمكانية الإيجار في إطار هذه الدراسة^{٢٢}.

كما يستخدم بعض الفقهاء معايير المادة ٤٠٥ ق.م: "إذا انتهت مدة الزراعة ولم يكن المحصول مثل المحصول، كان للفلاح الحق في إلغاء الزراعة أو الإبقاء عليها بالمطالبة بأجر معقول"، ويعتبر المستأجر حراماً في تحصيل الأجرة على انقطاع المحصول أو بقاءه^{٢٣}، وقيل أيضاً أن حق الزارع في ملكية المنتج يتعارض مع حق المالك في ملكية الأرض، ونتيجة لعدم وجود كليهما، فإن قاعدة سيادة مالك الأرض تحكم إمكانية من المصير. ^{٢٤}، بالإضافة إلى ذلك، إذا كان هناك تعارض بين الخسارتين (لأن رد العقار يقتضي زراعة الأرض على نفقة المستأجر، والحفاظ على الأرض يقتضي خسارة منفعة المستأجر) الأرض على نفقة المستأجر (للمالك)، لاحتمال الأفضلية، يتم الاحتجاج بحكم القانون مرة أخرى^{٢٥}، بالطبع لا يقبل بعض الفقهاء الإشارة إلى مبدأ التبعية، ويترتب على ذلك إمكانية الإيداع دون التصرف في العراش على افتراض خسارة المالك دون الحفاظ على المنتج، ويرون أن الحل هو ضرورة التسوية والمصالحة بين الطرفين؛ حتى

لو كان من الضروري الحكم^{٢٦}. ومع ذلك، في مثل هذه الحالات، لا ينبغي أن ننسى دور العوامل القسرية. أي أن التأخير في إنشاء المنتج يرجع إلى عوامل طبيعية خارجة عن إرادة المستأجر، كما أن التصرف الحر في الزراعة يترتب عليه أيضاً خسارة لا مبرر لها ؛ والتي يجب أن تتغلب على قاعدة التقديم^{٢٧}. إلا أن الشكوك أثارت حول سريان القاعدة الضارة في هذه الحالة؛ ويرى بعض الفقهاء أن هذه القاعدة لا تهدف إلا إلى نفي الأحكام الضارة، وليس لها جانب إيجابي^{٢٨}. إضافة إلى أنها من قواعد الشكر التي ينبغي تطبيقها على المجتمع كله، والاستشهاد بها هنا يقتضي عدم الاهتمام بشمول القاعدة وعموميتها في حقوق المالك^{٢٩}. حتى وإن اعتُبر مبدأ عدم الإيذاء متصلاً بالإحسان والشكر، لا يمكن القول بوجوب أن يشمل الجميع في الأمة. الأصح هو أن ينطبق هذا المبدأ على كل من في موقع يتطلب ذلك. يجب أيضاً التحقق مما إذا كان المالك يواجه موقعاً مشابهاً. هل يمكننا القول بأنه رغم إمكانية الطلب من المالك مقابل الحفاظ على المحصول، فإن هناك خسارة لا يمكن تبريرها، مما يستدعي تدخل المشرع بموجب مبدأ عدم الضرر؟ يبدو أن الإجابة هي لا. ليس فقط لأن حق المزارع في الاحتفاظ بالمحصول يتناقض مع حق المالك في فصل ملكيته عن ممتلكات أخرى، بل أيضاً لأن الاحتفاظ بهذا المحصول يلحق الضرر بالمالك. كما أنه لا يمكن الادعاء بأن صاحب الأرض يحصل على خسارة أقل عند مقارنة أجرة حفظ البذور مع دفع تعويض عن محصول الشجر. علاوة على ذلك، فإن مبدأ عدم الضرر وُضع لحماية حقوق الأفراد، لكن الالتزام بتطبيقه للحفاظ على الزراعة ضمن ملكية الغير قد يؤدي إلى آثار تتعلق بالاعتصاب، وهو ما يتعارض مع الأهداف الشرعية. ولذلك، فإن مبدأ عدم الضرر لا يستطيع إلغاء حكم الملكية، والذي هو من مبادئ الاشتراك^{٣٠}. وإذا اجتمعا فهو حكم السلطنة، والجمع بينهما أعظم كل ضرر. ولكن: كثرة الضرر لا تقتضي التأكيد على النفي، كما لا يوجد تأكيد على التنفيذ. لأنه لا مجال للتغيير بمساواة الشعب^{٣١}، ويجب عليه تجاوز قاعدة التقديم^{٣٢}. لكن الشكوك أثارت حول تنظيم القاعدة الخبيث في هذه القضية؛ ويرى بعض الفقهاء أن هذه القاعدة تهدف فقط إلى إبطال القوانين الضارة، ولكن ليس لها جانب إيجابي^{٣٣}. يضاف إلى ذلك أن عندي قواعد الشكر

التي ينبغي تطبيقها على المجتمع كله، والشهادة بذلك تقتضي عدم المصلحة، ومنها القواعد والعموميات في حقوق المالك^{٣٣}. ومع ذلك يمكن القول بأن الاعتراض السابق مرفوض، لأن الاختلاف في قوة إثبات قاعدة المدارة أمر جوهري، واستدلال أكثر الفقهاء مبني على هذه القاعدة. وهو بالتأكيد ليس خطأً أو إهمالاً. يعوض ضعف التكيف. وحتى لو اعتبرنا عدم الضرر من أعمال الإحسان والشكر، فلا يمكن القول بأنه ينبغي أن يشمل الأمة كلها، بل الأصح أن نقول يجب أن يكون للجميع. الضرر^{٣٤}. ولا يتعارض حق المزارعين في الاحتفاظ بالمحصول مع حق المالك في فصل الملكية عن الممتلكات الأخرى فحسب، بل إن الاحتفاظ بالمحصول يسبب خسارة لمالك الأرض^{٣٥}، كما لا يمكن الادعاء بأن مالك الأرض سيشهد خسارة أقل من تكلفة توفير البذور مقارنة بالتصرف في الأرض من أجل البذور^{٣٦}، يضاف إلى ذلك أن قاعدة عدم الضرر قد وضعت لحماية حقوق الناس، لكن وجوب الحفاظ على الزراعة في ملك الغير يعطي آثار الغصب، وهذا يتعارض مع مقاصد الشرع^{٣٧}. ولهذا السبب، فإن قاعدة عدم الضرر لا يمكن أن تزيل حكم الملكية، وهو حكم الصداقة^{٣٨}.

المطلب الثاني /عدم جواز بقاء المحدثات باتفاق الطرفين المؤجر والمستأجر : في القانون العراقي والقانون الإيراني، بالإضافة إلى المذهب الإمامي، يمكن للطرفين (المؤجر والمستأجر) الاتفاق على بقاء المحدثات في العين المؤجرة، بشرط أن تكون هذه الاتفاقيات واضحة ومكتوبة. في القانون المدني العراقي، يُسمح للمؤجر والمستأجر بالتفاوض بشأن المحدثات. إذا اتفق الطرفان على بقاء المحدثات، يجب أن يكون هذا الاتفاق موثقاً لتفادي أي نزاعات مستقبلية. بالنسبة للقانون الإيراني، يمكن أيضاً للطرفين الاتفاق على بقاء المحدثات في العين المؤجرة. يجب أن يتم هذا الاتفاق وفقاً للمبادئ الشرعية التي تحكم العقود، ويجب أن يكون واضحاً ومحددًا. في المذهب الإمامي، يُشدد على أهمية كتابة الاتفاقات بين الطرفين. إذا تم الاتفاق على بقاء المحدثات، يجب أن يتضمن العقد شروطاً واضحة تتعلق بهذا الأمر.

بشكل عام، يمكن للمؤجر والمستأجر الاتفاق على بقاء المحدثات في العين المؤجرة في كل من القانون العراقي والقانون الإيراني، شريطة أن يكون هذا الاتفاق موثقاً

ويعكس إرادة الطرفين. أن فكرة أن قاعدتي الملكية متناقضتان، ونتيجة لذلك فإن الاكتفاء بأقل الضرر الناجم عنهما ليس أكثر من وهم. وقد استنتج أن المالك لا يحرم عليه إلا ما يقتضي حيازة ملك غيره. وعلى هذا، فلكل صاحب أرض وزرع إمكانية تملك ملكه، إلا أنه لا يجوز لصاحب الزرع أن يبقيه في الملك إلا إذا كان ذلك يخل بسيادته، على جواز حرمان أرضه من الزراعة؛ ثم إن مالك الأرض لا يجوز له أن يملك ما يقتضي منع صاحب الزرع من إمكانية إتلافها، لأنه لا يملك سيطرة على احتفاظ غيره في ملكه؛ ما، وهذا يتعارض مع حكم الفلاح على الفلاح. لا يستطيع صاحب البذرة أن يحتفظ بالبذرة لأنه لا يملك السيطرة على ملكية الغير. وإن كان لصاحب النبات وصاحب الأرض سيطرة على الانتفاع بأرضه من زرع غيره أو من زراعتها أو الأمر بزراعتها^{٣٩}. كما أن فكرة أن الحكم الملكي متناقض، ونتيجة لذلك فإن الاكتفاء بأقل الضرر الذي يسببونه ليس هو الأكثر بالنسبة لي ولي. واستنتج أن المالك لا يحرم إلا علينا، فإنه يقتضي تملك ملك غيرنا. ولذلك فإن لمالك الأرض والزروع إمكانية تملك العقار، إلا أنه لا يجوز لصاحب الأرض أن يحتفظ بها في العقار إلا إذا كان ذلك مساساً بسيادته، انطلاقاً من حق الملكية. حرمان صاحب الأرض من الزراعة. ثم لا يجوز لصاحب الأرض أن يملكها، ويجب منع صاحب الأرض من إهدارها، لأنه ليس له سيطرة على ملكية العقار. نحن، وهذا يخالف حكم الفلاح على الفلاح. لا يستطيع صاحب البذرة أن يحتفظ بالبذرة لأنه لا يملك السيطرة على ممتلكات الآخرين. وحتى لو كان لصاحب النبات وصاحب الأرض سيطرة على الانتفاع بالأرض، فأنا أزرع غيرها، أو أزرع المحاصيل، أو أدير المحاصيل^{٤٠}. ولكن الظاهر أنه في حالة واحدة لا مجال لالتزام المالك بقواعد الحلول ونفي الضرر. وبعبارة أخرى، إذا استنتج بناء على عرف المكان وعرف المكان أن ما اتفق عليه المتعاقدان هو حيازة المحصول، وتحديد المدة، لا سيما إذا كانت سلطة القاهرة تمنع إنتاج المنتج خلال الفترة التقليدية، ما هو إلا وسيلة لتحديد وقت إنشاء المنتج؛ قاعدة ملكية المالك تفقد لونها وضرورة احترام شروط الاتفاق وإرادة الطرفين هي المحافظة على المزرعة حتى يتم الحصول عليها مقابل الحصول على أجرة الأرض (معياري المادتين ٢٢٠ و ٢٢٠). ٢٢٥ قبل الميلاد). كما يعتبر بعض الفقهاء أن هذه الاتفاقية مبنية على نوع

من التركيز الفكري والعرفي^{٤١}. ومن الممكن أيضاً، بناءً على العرف المحلي، أن يتم تأجيل إخلاء الأراضي الزراعية حتى يتم دفع رسوم المزارع^{٤٢}؛ بالطبع، إذا كان هذا الحق منشأً وفق شروطه^{٤٣}، وأقرته الشريعة ولم يكن هناك اعتراض على القدر عليه^{٤٤}؛ وبحسب الأحكام المذكورة فهي تشبه إلى حد كبير الحق في اكتساب مهنة أو تجارة. وفي المذهب الاماني، واستناداً إلى قاعدة الإذن والإجابة عليها، الإذن هو ما يُعتبر من حيث القاعدة الفقهية والقانونية «الإذن في الشيء الإذن في لوازمه». ومع ذلك، لم يشرح القائلون بعدم إمكانية إجبار الطريقة التي يتم بها الاستناد إلى هذه القاعدة، بل لم يشرحوها حتى بشكل إجمالي، ولكن يبدو أن استنادهم إلى هذا التفسير هو أن الإذن للمالك بالنسبة إلى بناء أو غرس الأشجار بواسطة المستأجر، وبالتالي يُستلزم الإذن للمستحدثات حتى يتم إزالتها. لكن في رأينا، الاستناد إلى قاعدة الإذن ناتج عن عدم فهم صحيح للقاعدة في معناها الفقهي. بالإضافة إلى ذلك، تطبيق القاعدة يعتمد على تحقق شروط لم تثبت في هذه الحالة. بمعنى آخر، عدم إمكانية إجبار الإذن له خروج موضوعي. وبالتالي، الإذن للمالك لا يُعتبر مطلقاً أو لسنوات متتالية، بل هو ناظر إلى تصرفات المستأجر في الوقت المحدد، وليس مطلقاً أو لسنوات متتالية. في هذا السياق، يجب أن نلاحظ أن الظروف القانونية أو العلاقات القانونية إما مقيدة أو غير مقيدة، أو ظرفية ومحتوية، حيث تختلف حالة القانونية ونطاق دور الوقت بالنسبة لكل منها. في بعض الأحيان، يكون الوقت جزءاً من المطلوب، بحيث لا يمكن فصله عن المطلوب المرافق. على سبيل المثال، في الالتزامات التي يكون فيها الوقت جزءاً من المطلوب، إذا لم يتم تنفيذ الالتزام في الوقت المحدد، فلن يكون هناك فرصة لإعادة تنفيذه في المستقبل. على سبيل المثال، الالتزام ببناء سلعة معينة لتقديمها في معرض مع تاريخ محدد وغير قابل للتكرار. من الواضح أن في هذه الحالات، انتهاء الوقت سيؤدي إلى انتهاء الالتزام وفسخه. لكن في الالتزامات مثل دفع الديون في فترة معينة، لا يكون الوضع على هذا النحو، والالتزام يظل ساري المفعول حتى بعد انتهاء الوقت المحدد، لأن دور الوقت في هذه الحالة هو دور ظرف، وبالتالي يمكن فصله عن الالتزام الرئيسي^{٤٥}.

الختامة: خلص البحث إلى أن مسألة بقاء المحدثات بعد انتهاء عقد الإيجار معقدة وتستلزم دراسة دقيقة للقوانين العراقية والإيرانية وأحكام المذهب الإمامي. أظهر البحث تبايناً في معالجة هذه المسألة بين الأنظمة القانونية والفقهية، مما يعتمد على عوامل متعددة مثل طبيعة المحدثات، وموافقة المؤجر الصريحة أو الضمنية، وتأثيرها على قيمة العقار وحقوق المؤجر. وتم تسليط الضوء على الثغرات القانونية والفقهية التي تعرقل التطبيق الواضح لحقوق الأطراف.

النتائج:

* اختلاف المعايير: تبين وجود اختلافات جوهرية في المعايير لتحديد بقاء المحدثات بين القوانين والفقه المختلفة.

* أهمية موافقة المؤجر: كانت موافقة المؤجر، سواء صريحة أو ضمنية، عاملاً حاسماً لجواز بقاء المحدثات.

* تأثير طبيعة المحدثات: أثبت البحث تأثير طبيعة المحدثات على قيمة العقار وحقوق المؤجر في تحديد جواز بقائها.

* الثغرات التشريعية: كشفت الدراسة عن ثغرات تشريعية وفقهية تعرقل التطبيق العادل للقوانين في هذا المجال.

التوصيات:

* إصلاح الثغرات: يُوصى بإجراء تعديلات تشريعية لسد الثغرات المكتشفة وتوحيد المعايير المتعلقة ببقاء المحدثات.

* تشريع واضح: يُنصح بإصدار تشريع محدد ينظم بقاء المحدثات بعد انتهاء عقد الإيجار وينص على حقوق وواجبات الطرفين بوضوح.

* التشديد على العقد الكتابي: يُوصى بتأكيد أهمية العقد الكتابي في عقود الإيجار، مع تضمينه بنوداً واضحة حول المحدثات.

* التعريف بالمبادئ القانونية: يُنصح بتعريف المؤجرين والمستأجرين بالمبادئ القانونية الأساسية لتجنب النزاعات المستقبلية.

* دراسات إضافية: يُوصى بإجراء دراسات شمولية لتقييم أثر التوصيات المُقترحة وتطوير الأساليب القانونية لحل هذه المسألة.
قائمة المراجع:

١. فريد فتیان، مصادر الالتزام، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٦،
٢. إبراهيم المشاهدي، المختار من قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، ج١، بغداد، ١٩٩٩، رقم القرار ٨٨١م\٩٦٩ في ١٧\٥\١٩٩٩ غير منشور.
٣. امامی، سيد حسن، حقوق مدنی، تهران، انتشارات اسالمیه، ١٣٨٤ش، ج١،
٤. ^١ - کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، نشر میزان، ١٣٨٤ش
٥. د. سمیر عبد السید، عقد الإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني، وأحدث القوانين، قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، منشأة المعارف، ١٩٩٨،
٦. بجنوردی، سيد محمد حسن، القواعد الفقيهه، قم، نشر الهادی، ١٣٧٧ش، ج١ و ٧.
٧. نجفی، شيخ محمد حسن، جواهر الكلام، تهران، اسلامية، ١٣٩٤هـ، ج٢٧.
٨. محقق حلّی، نجم الدين جعفر بن الحسن، شرايع اسلامي، تهران، انتشارات استقلال، ١٣٧٩ش، ج٢ و ١.
٩. محمد باقر العامري، إمكانية إجبار المستأجر على إزالة المباني بعد انتهاء عقد الإيجار (تحليل فقهي للمادة ٥٠٤ من القانون المدني) قسم الفقه والقانون الإسلامي، فرع ياسوج، الجامعة الإسلامية الحرة، ياسوج، إيران، أصول الفقه الإسلامي، العدد الخامس عشر، رقم ٨، سنة ١٣٩٤،
١٠. نجفی، شيخ محمد حسن، جواهر الكلام، تهران، اسلاميه، ١٣٩٤هـ، ج٢٧.
١١. محقق حلّی، نجم الدين جعفر بن الحسن، شرايع الاسلاميه، تهران، انتشارات استقلال، ١٣٧٩ش، ج٢ و ١.
١٢. نوری، میرزا حسین، مستدرک الوسائل و مستنبط المسائل، قم، مؤسسه آل البيت(ع)، ١٤٠٧هـ، ج ١٧

١٣. ابن اثير، محمد بن محمد، النهاية في غريب الحديث والاثار، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٨ ق، ج ٣.
١٤. محمد باقر العامري، إمكانية إجبار المستأجر على إزالة المباني بعد انتهاء عقد الإيجار (تحليل فقهي للمادة ٤٠٤ هـ من القانون المدني) قسم الفقه والقانون الإسلامي، فرع ياسوج، الجامعة الإسلامية الحرة، ياسوج، إيران، أصول الفقه الإسلامي، العدد الخامس عشر، رقم ٨، سنة ١٣٩٤
١٥. خلخالي، سيد محمد مهدي. (١٤٢٧ هـ). *فقه الشيعة - كتاب الإجارة*، طهران: منشورات منير
١٦. سبزيوري، سيد عبد العلي. (١٤١٣ هـ)، *مهدب الأحكام في بيان الحلال والحرام*، المجلد التاسع عشر، الطبعة الرابعة، قم: مؤسسة المنار
١٧. الشاهرودي، سيد محمود. (1426). *بحوث في الفقه الاسلامي*، قم: معهد موسوعة الفقه الاسلامي في دين اهل البيت.
١٨. الشاهرودي، سيد محمود. (1426). *بحوث في الفقه الاسلامي*، قم: معهد موسوعة الفقه الاسلامي في دين اهل البيت، ص ١١.
١٩. البروجردي، محمد تقى. (بدون). *نخبة الأفكار في حرمان الجوزاء من العرازي و/عقر*، قم: النشرة الإسلامية للطباعة لحوزة العلمية قم
٢٠. صفيان، سعيد. (١٣٨٠). "ملاحظات مختصرة عن حق الفلاحين وحكم مقنع"، مجلة القانون القضائي، العدد، الصفحات ١٣٥-١٥٢
٢١. خسروي، علي. (١٣٨٧). "القانون الزراعي من منظور مصادر القانون الإيراني"، مجلة الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة شاهروريكور، العدد ١٠ و ١١.

الهوامش

- ١ - فريد فتیان، مصادر الالتزام، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٦، ص ١٥٦.
- ٢ - قرار محكمة التمييز المرقم ١٩٨٠م/٩٩٢ في ٩٩٩١٧١١ غير منشور.
- ٣ - إبراهيم المشاهدي، المختار من قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، ج١، بغداد، ١٩٩٩، رقم القرار ١٩٦٩م/٨٨١ في ١٩٩٩٥١١٧ غير منشور.
- ٤ - صدر قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل، والذي استثنى عقود إيجار الدور والمحلات العائدة للأفراد من بعض أحكام القواعد العامة في القانون المدني.

٣٤ - الشاهرودي، سيد محمود. (1426). *بحوث في الفقه الاسلامي*، قم: معهد موسوعة الفقه الاسلامي في دين اهل البيت،

ص ١١٠.

٣٥ - بروجردي، ب.ت. مرجع سابق، ص ٤٠.

٣٦ - البروجردي، محمد تقی. (بدون). *نخبة الأفكار في حرمان الجوزاء من العرازي والعقر*، قم: النشرة الإسلامية للطباعة لحوزة

العلمية قم، ص ٤٠.

٣٧ - الخلائي، ١٤٢٧، مرجع سابق، ص ٩٠٥.

٣٨ - البروجردي، ب ط، مرجع سابق، ص ٤٠.

٣٩ - البروجردي، ب ط، مرجع سابق، ص ٤١.

٤٠ - البروجردي، ب ط، مرجع سابق، ص ٤١.

٤١ - الصدر، ١٤٠٨، ص ٣٣٥؛ خلائي، ١٤٢٧، ص ٩٠٧-٩٠٦.

٤٢ - صفیان، ١٣٨٠، ص ١٣٦؛ خسروي، ١٣٨٧، ص ٧١-٧٠.

٤٣ - صفیان، سعيد. (١٣٨٠). "ملاحظات مختصرة عن حق الفلاحين وحكم مقنع"، مجلة القانون القضائي، العدد، الصفحات

١٣٥-١٣٨.

٤٤ - خسروي، علي. (١٣٨٧). "القانون الزراعي من منظور مصادر القانون الإيراني"، مجلة الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة

شاهريكور، العدد ١٠ و ١١، الصفحات ٣٣-٧٦، ص ٦٢-٦٣.

٤٥ - (كاتوزی، ان، ١٣٧٨ ش، ج ١، ص ٤٤١).