

المقدمة

لقد عالج القانون المدني العراقي المسائل المتعلقة بأحداث المحدثات في المأجور التي يقوم بها المستأجر خلال فترة الإجارة في المادة ٧٧٤ منه ، وأورد الحالات الثلاث التي ترد بهذا الشأن ، والتي حددها أما إحداث تلك المحدثات بدون علم المؤجر أو رغم معارضته وأما أحدثها بعلم المؤجر ودون اعتراض منه وأخيراً إحداثها بأمر المؤجر ورتب لكل حالة من هذه الحالات حلاً قانونياً واضحاً وأشار إلى مصير تلك المحدثات على ضوء الحالات الثلاث المشار إليها.

كما حددت المادة المشار إليها الوقت الذي يمكن فيه للمستأجر المطالبة بقيمة تلك المحدثات واعتبرت الوقت الذي يمكن فيه المطالبة بتلك القيمة ، وقد فعل المشرع حسناً عندما أشار إلى ذلك لأنه لا يحق للمستأجر أن يستفيد من منفعة تلك المحدثات في الوقت الذي يطالب بقيمتها .

أهداف البحث: والأهداف التي نتوخى الوصول إليها من هذه الدراسة تتمثل في الآتي :
١. الوقوف على القواعد العامة التي تنظم حق المستأجر في المطالبة بقيمة المحدثات في القانون المدني العراقي النافذ .

٢. الكشف ما يعتور النصوص القانونية المنظمة لموضوع حق المستأجر في المطالبة بقيمة المحدثات من تعارض وهذه القواعد العامة .

خطة البحث : سيوزع بحثنا هذا على فصلين يسبقهما مبحث تمهيدي سيخصص لبحث ماهية المحدثات تعريفاً في اللغة والمصطلح القانوني حيث سيتم تناولها في مطلبين سنخصص الأول إلى تعريف المحدثات والمطلب الثاني لشروط استحقاق المستأجر لقيمة تلك المحدثات . إما الفصل الاول والذي سيتم البحث فيه عن موقف القانون المدني العراقي من إحداث المحدثات سندرسه بثلاثة مباحث نتناول في الاول إحداث المحدثات بمعارضة المؤجر أو دون علمه وفي المبحث الثاني إحداث المحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه وفي المبحث الثالث إحداث المحدثات بأمر المؤجر . وسيكون الفصل الثاني عن مصير المحدثات التي أحدثها المستأجر الذي سنتناوله بثلاثة مباحث أيضاً حيث سنخصص الاول لمصير المحدثات عند أيلولتها للمؤجر والثاني عند أيلولتها للمستأجر والمبحث الثالث سنخصصه للكلام عن المحدثات عندما يكون مصيرها معلقاً على إرادة المؤجر . وسننهى بحثنا هذا بخاتمة نبين فيها رأينا بما سيتم التوصل إليه من خلال هذا البحث .

المبحث التمهيدي ماهية المحدثات

المحدثات لغةً : مفردتها محدث وهو مأخوذ من الحديث أي نقيض القديم وهو الجديد غير الموجود سابقاً ، واستحدث معناه استجد وأحدثه أوجده والمحدث إيجاد شيء لم يكن له وجود في زمن سابق (١)

إما مفهوم المحدثات في الاصطلاح القانوني ، فإن الأحاطة بهذا الموضوع يتطلب الرجوع إلى أحكام القانون المدني ولأجل ذلك سنتناول هذا المبحث في مطلبين أولهما تعريف المحدثات وفق الأحكام الواردة بالقانون المدني النافذ وثانيهم شروط استحقاق تلك المحدثات .

المطلب الاول **تعريف المحدثات**

إن ما يحسب للتشريعات المقارنة من فعل حسن وعدم إيرادها للتعارف في كثير من الأحيان ، إلا في الحالات الضرورية التي تتطلب تحديداً دقيقاً للمعنى المقصود ، لأن حصر التعارف بنص قانوني يجعله قاعدة قانونية واجبة التطبيق مما ليسمح بالتوسع في مفهومه ، ولأن ترك ذلك لأراء الفقهاء وسراح القانون من شأنه أن يساير تطور الحياة والمفاهيم .

والتشريع العراقي كغيره من التشريعات لم يورد تعريفاً محدداً للمحدثات في القانون المدني العراقي ، إلا أنه من خلال استقراء نصي المادتين ١١١٩ و ١١٢٠ منه يمكن أن نستخلص هذا المفهوم ، فقد نصت المادة ١١٩ من القانون المدني العراقي النافذ على أنه (إذا أحدث شخص بناءاً أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحبها ، كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من أحدثها ، فإذا كان القلع مضراً بالأرض ، فله الحق أن يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع) .

إما المادة ١١٢٠ من القانون المدني العراقي النافذ فقد نصت على أنه إذا (أحدث شخص بناءاً أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره ، بزعم سبب شرعي ، فإن كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض كان للمحدث أن يمتلك الأرض بثمن مثلها وإن كانت قيمة الأرض لأثقل من قيمة المحدثات كان لصاحب الأرض أن يمتلكها بقيمتها قائمة) .

ويمكن أن نستخلص من خلال هذين النصين أن المشرع العراقي قد حصر نطاق المحدثات في البناء والغراس والمنشآت .

والمحدثات التي يستحدثها المستن أجر في المأجور إما تكون محدثات ضرورية ، أو كمالية ، أو نافعة ، والتشريعات المقارنة لم تنص على حكم خاص بالمحدثات الضرورية والكمالية فتسري عليها أحكام القواعد العامة وهي تقضي بالنسبة للمحدثات الضرورية التي يحدثها المستأجر لصيانة المأجور وحفظه من الهلاك ، فإنه يستطيع الرجوع على المؤجر بكل ما أنفقته لإجراء هذه

المحدثات وذلك استنادا لأحكام المادة (١١٦٧/ ف١) مدني عراقي^(٢) إما المحدثات الكمالية التي يحدثها المستأجر لتزيين وتجميل المأجور على الوجه الذي يريده المستأجر لمنفعته الشخصية ، كزخرفة سقف المأجور ، أو أكساء الحيطان بالورق أو تلوينها أو توسيع حديقة الدار وإنشاء نافورة مياه فيها وبرصيف ممشي الحديقة وإضاءة هذه الممشي ، كل هذه محدثات كمالية الغرض منها تزيين المأجور^(٣) . وليس للمستأجر إن يطالب بشي منها ، ومع ذلك يجوز له إن ينزع ما استحدثه من محدثات ، على إن يعيد المأجور إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المؤجر إبقائها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة^(٤) .

إما بخصوص المحدثات الناشئة والتي من شأنها زيادة قيمة المأجور فهي وحدها التي أورد لها المشرع العراقي في المادة ١/٧٧٤ حكما خاصا فقد نصت المادة على (انه إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنا في المأجور بناء أو غرس فيه أشجارا أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد في قيمته ...)

وقياسا على ما جاء بالمادتين ١١١٩ و ١١٢٠ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعديلاته ، تكون المحدثات النافعة في المأجور تقتصر على كل من البناء والغراس والتحسينات التي يحدثها المستأجر . ولكن نلاحظ إن محكمة التمييز غير مستقرة على مصطلح واحد فأنها تستخدم تارة المحدثات^(٥)

وتارة الإضافات والمنشآت^(٦) وتارة أخرى التحويرات والديكورات^(٦) وحبذا لو استقر القضاء العراقي على مصطلح واحد خاصة وأنه استخدم الترميمات في بعض القرارات^(٧) وهذا باعتقادنا غير صحيح لان الترميمات في المأجور ، إما إن تكون ضرورية وهي الاصطلاحات الحاصل لتلافي متحدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة ، مثل اصطلاح حائط مهدد بالسقوط وتقوية الأساسات الواهية^(٨) . وإن هذه الترميمات تحكمها المادة ٧٥٠ / ف١ من القانون المدني العراقي ، أو تكون ترميمات طفيفة التي يقضي بها العرف على إن يقوم بها المستأجر مثل إصلاح زجاج النوافذ وإصلاح حنفيات الماء وإصلاح المفاتيح والإقفال وإن هذه الترميمات تحكمها المادة ٧٦٣ / ف٢ من القانون المدني العراقي وليس المادة ٧٧٤ مدني . وأخيرا يمكن تعريف المحدثات بأنها الأعمال التي يقوم بها المستأجر سواء كانت هذه الأعمال بناء أو غراسا أم تحسينا والتي من شأنها إن تزيد في منفعة المأجور وترفع قيمته وبهذا المعنى قضت محكمة التمييز في قرار لها (لكون المدعى عليه قام بالإعمال الهندسية وهي أعمال الديكور والبياض والتاسيسات المالية والكهربائي والتبريد وتغليف الواجهات وأعمال الألمنيوم ، وإن هذه الأعمال أدت إلى زيادة في قيمة المأجور وتحسين الانتفاع به^(٩))

المطلب الثاني

شروط استحقاق المستأجر لقيمة المحدثات

لا يمكن لأي شخص إن يقوم ببناء وغراس وإحداث منشآت في ملك الغير دون أن تقوم بينه وبين المالك رابطة قانونية، ذلك أن ما أحدثه من محدثات دون أيستند في ذلك أل سبب قانوني سوف ليعطيه ألحق بالمطالبة بقيمة ما أحدثه ، وإنما يعطي ألقانون ألحق لصاحب أملك أن يزيل تلك ألمحدثات .

ولأجل وبناءاً على ذلك فأن ألعلاقة القانونية أطي تربط ألمستأجر بالمؤجر وأعني بذلك عقد الإيجار ، هو أذي يعطي ألحق للمستأجر للمطالبة بقيمة ما أحدثه من منشآت أو غراس أو غير ذلك والتي أقامها خلال فترة سريان عقد الإيجار بشرط أنتكون تلك ألمحدثات قد زاد في قيمة ألمأجور أو تحسين أالانتفاع به . لأن يستحق ألمستأجر ألتعويض عن ألمحدثات لابد أن:-

أولاً :- وجود علاقة إيجارية بين ألمؤجر والمستأجر
عرف ألقانون أمدني ألعراقي الإيجار في ألمادة ٧٢٢ أعلان (الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة ، وبه يلتزم ألمؤجر أن يمكن ألمستأجر في أالانتفاع بالمأجور) .ومن هذا ألتعريف يتبين بأن عقد الإيجار عقد رضائي لا يحتاج إلى شكلية معين وأنه عقد ملزم للجانبين ، أي انه يرتب ألتزامات متقابلة بين طرفي العقد وانه عقد معاوضه لكلا طرفي العقد يا خذ مقابل عما يلتزم به كما انه من أعمال الادارة لا من أعمال التصرف لأنه لا ينقل حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشئ ألتزاماً شخصياً بين ألمؤجر والمستأجر ، كما انه عقد يخول ألمستأجر ألحق في أالانتفاع بالعين دون إن يخوله حق ملكيتها ، كما انه عقد مؤقت بمدة معينة^(١٠) . وعلى أساس الخصية الأخيرة ، أي إن عقد مؤقت فأن ألمستأجر ملزم بإعادة ألمأجور إلى ألمؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار وهذا ما تقضي به ألمادة ١/٧٧٤ مدني ، وكثيراً ما يحصل إن يقوم ألمستأجر بتشييد بناء أو غرس أشجار أو ألقيام بتحسينات مما يزيد في قيمة ألمأجور فتبدأ مطالبة ألمستأجر للمؤجر بقيمة تلك ألتحسينات بعد انقضاء مدة أالإجارة . ومن ملاحظة نص ألمادة ١/٧٧٤ من ألقانون أمدني ألعراقي نجد إنها تشترط إن تكون هناك علاقة إيجارية بين ألمؤجر والمستأجر وهذا واضح من مضمونها أذي يبدأ بالقول (إذا انقضت أالإجارة ...) أي إن ألسند القانوني للمطالبة بقيمة ألمحدثات هو وجود عقد إيجار بين الطرفين . وان ذلك يثير تساؤلاً عن ألحل في أالحالة التي لا يوجد فيها عقد إيجار وقام ألمدعي بأحداث ألمحدثات ؟

أنا لإجابة عن هذا ألتساؤل تكمن في أالرجوع إلى أحكام ألمادة ٧٧٤ مدني التي تشترط وجود عقد إيجار بين الطرفين وفي حالة عدم وجود مثل هذا ألعقد فإنه لا مجال لتطبيق ألكا ألمادة أالمشار إليها، بل تطبق أحكام أالالتصاق وهذا ما قضت به محكمة ألتمييز في قرار لها (أدعى ألمدعي بان ألمدعى عليه أ لأول والد زوجته سابقاً ومطلقة حالياً هي ألمدعى عليها ألتانية ، وقد قام ألمدعي بتكملة غرفة وتسقيفها بالشيلمان ولبخ وبياض جدرانها من أالداخل وأالخارج وتبليط أرضيتها وإكمال ألتأسيسات ألكهربائية فيها في دار ألمدعى عليه أ لأول لغرض سكن ألمدعى عليها ألتانية فيها ، وقد صرف ألمدعي مبالغ لهذه أالمنشآت ألمحدثة في

الدار من ماله الخاص ، أصدرت محكمة الموضوع حكماً حضورياً يقضي بإلزام المدعي عليه الأول نصف قيمة المنشآت التي قام بتشبيدها ، أصدرت محكمة التمييز قراراً يقضي بنقض الحكم المميز وإعادة الدعوى إلى محكماتها لأن تقرير الخبير جاء مستنداً إلى نص المادة ٧٧٤ من القانون المدني الذي لا توجد علاقة ايجارية بين الطرفين وان الدعوى محكومة بالمادة ١٢١ من القانون المدني (١١)

كما إنها قد نقضت قراراً لم تتأكد فيه محكمة الموضوع من (إن المستأجر أحدث المحدثات عندما كانت العلاقة الأيجارية قائمة ومستمرة بين الطرفين أم العلاقة كانت منتهية) (١٢) .

ثانياً :- أن يترتب على إحداث المحدثات زيادة في قيمة المأجور :

وهذا الشرط يمكن استخلاصه من نص الفقرة ١ من المادة ٧٧٤ من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه (إذا أنقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجار أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد في قيمته ...)

ومن المحدثات التي تترتب على أقامتها زيادة في قيمة المأجور ومنفعته كالمنشآت الإضافية وبناء المستأجر غرفة في المأجور أو إدخال التكييف المركزي والماد الصحية من الأحواض والحنفيات وسخانات المياه أو رصف المأجور بالمرمر والكاشي وتبديل الأبواب الخشبية بالألومنيوم وما شابه ذلك (١٣) وبهذا المعنى قضت محكمة التمييز في قرار لها إذ جاء فيه (ادعى وكيل المدعي بان سبق لموكله إن استأجر الحانوت المفرز من العقار والمتخذ محلاً تجارياً لبيع الأدوات المنزلية وقد أحدث موكله المنشآت والترميمات والتحسينات ومنها بناء واجهة المحل بالطابوق الفني والمرمر والحلان وتسقيف واجهة المحل وقد سببت هذه المشيدات زيادة في قيمة العقار ومنافعه (٢) إلا انه ليس جميع التحسينات التي يجريها المستأجر يستحق التعويض عنها ، ذلك إن التحسينات التي يجريها لمنفعته لا يستحق التعويض عن قيمتها إلا إذا اشترط ذلك استناداً لأحكام المادة ٧٦٣ / ١ من القانون المدني (١٣) ان مسألة كون تلك التحسينات أو الإضافات قد زادت في قيمة المأجور ومنافعه من عدمه تتأتى من خلال انتخاب خبراء مختصين . ويمكن التساؤل عن الوقت الذي يمكن فيه للمستأجر المطالبة بقيمة تلك المحدثات ؟ إن المطالبة تقتضي إن تكون عند انتهاء عقد الإجارة وان إقامة الدعوى قبل أو انها يقضي ردها وهذا ما قضى به قرار محكمة التمييز (١٤) . ولعل يثور تساؤل مفاده هل إن جميع المحادثات التي يحدثها إثناء فترة سريان العقد يمكنه بقيمتها ؟ المطالبة إن المادة ٧٢٦ من القانون المدني تقضي على انه يجب على المستأجر إن يستعمله ، أي المأجور ، على النحو المبين في عقد الإيجار ، فان سكت العقد وجب عليه إن يستعمله بحسب ما أعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف فإذا ما خالف المستأجر ذلك وقام بإحداث المحدثات التي لا تتلائم مع طبيعة المأجور والغرض الذي أعد من اجله فان تلك المحدثات لا يمكنه المطالبة بقيمتها ، إلا إن تطبيق القواعد العامة يقضي بان للمؤجر إن يطالب بالتنفيذ العيني او يطلب بالفسخ مع التعويض إذا كان له مقتضى (١٥) .

وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرار لها بهذا الصدد (بأنه سبق للمدعي عليه إن استأجر من المدعي العقار موضوع الدعوى في الحي الصناعي لغرض إنتاج ونشر مادة البلوك عليها إلا إن المدعى عليه تجاوز ذلك بمخالفته الاتفاق وقام ببناء غرفة وقاعة ومحل سكن دون رضائه ، ولم يخوله بموجب محرر كتابي يبيح له إقامة مثل تلك المنشآت ، لذا طلب دعوة المدعي عليه للمرافعة والحكم عليه بفسخ العقد والتعويض عن الإضرار التي أصابته العقار له سند في القانون عليه أن قرار محكمة الموضوع بهذا الشأن صحيح وموافق للقانون ، لذا قرر تصديق الحكم ورد اللائحة التمييز (١٦)

الفصل الأول

موقف القانون المدني العراقي من إحداث المحدثات

لقد عالجت المادة ٧٧٤ من القانون المدني العراقي النافذ بفقراتها الثلاث هذا الموقف من المحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور ، وعند التمعن في المادة المذكورة فإن الأمر لا يخرج عن ثلاث حالات ، أولهما إن تكون تلك المحدثات قد قام بها المستأجر على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ، وثانيهما إن يكون إحداثها قد جرى بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، وثالثهما إن يكون المستأجر قد أحدثها بأمر المؤجر . وسنتعرض للحالات الثلاث تباعاً في ثلاث مباحث .

المبحث الأول : إحداث المحدثات بمعارضة المؤجر أو دون علمه .

المبحث الثاني : إحداث المحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه .

المبحث الثالث : إحداث المحدثات بأمر المؤجر .

المبحث الأول

إحداث المحدثات بمعارضة المؤجر أو دون علمه

لقد عالجت هذه الحالة المادة (١/٧٧٤) ق م ع إذ نصت على أنه (إذا إنقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناءً أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد في قيمته ، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ، ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات ، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع) . ويظهر من النص المتقدم أن القانون قد ساوى بين الحلة التي يكون المؤجر معارضاً للمستأجر في إحداث تلك المنشآت وحالة إحداثها دون علمه ، وكون المؤجر قد عارض المستأجر عند قيامه بأحداث تلك المنشآت أو حصولها دون علمه هي مسألة وقائع تثبت بها محكمة الموضوع من خلال الوقائع الطي

تطرح خلال سير الدعوى ، وكلتا الحالتين هي وقائع مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية . ونعتقد أن معارضة المؤجر للمستأجر لا يستوجب إن تكون تلك المعارضة تحريرية ، وإنما يكفي حصول المعارضة بأي وسيلة من الوسائل المتاحة وإن كانت شفاهاً .

ولنا إن نتساءل عما إذا كان الحكم الوارد بالفقرة ١ من المادة ٧٧٤ من القانون المدني لا يمكن مخالفته والاتفاق على خلاف ما جاء فيه ، نرى إن هذا النص وإن تقرر لمصلحة الطرفين الخاصة إلا أنه يجوز الاتفاق على مصير تلك المحدثات بما يحقق مصلحة المؤجر والمستأجر لأن هذه القواعد مكملة ومفسرة لإرادة المتعاقدين ومن ثم يجوز الاتفاق على مخالفتها لأن وجود مثل هذا الاتفاق غير مخلف للنظام العام والآداب العامة . وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرار لها بأنه (لدى التدقيق والمداولة وجد إن الحكم المميز غير صحيح ومخالف للقانون ذلك لأن من ضمن المستندات المبرزة في الدعوى هو عقد الإيجار وقد ورد في الفقرة الخامسة منه ، أنه يتعهد المستأجر بأن يعيد المأجور إلى المؤجر بانتهاء العقد سالمًا من كل عطب أو نقص وإن يعرض له جميع النواقص والأضرار التي قد تحدث بالمأجور ، ولا يحق له إزالة التحسينات عند التخلية وكان على محكمة الموضوع أعمال العقد المبرم بين الطرفين) (١٧) إما في حالة التي لا يوجد فيها اتفاق على مصير هذه المحدثات فإن الحكم الوارد بالفقرة ١ / ٧٧٤ يكون واجب التطبيق ، فإذا ما أحدث المستأجر تلك المحدثات بدون علم المؤجر فإنه لا يستطيع مطالبة المؤجر بالزيادة في قيمة المأجور ، بل إن المؤجر يستطيع إلزام المستأجر بإزالة التحسينات وقلع الأشجار وهدم المنشآت (١٨) . كما يحق للمؤجر إذا كان قلع التحسينات وإزالتها يضر بالمأجور إن يملك الأبنية أو الغرس أو التحسينات بقيمتها مستحقة القلع (١٩) . حيث يتم تحديد قيمة المحدثات مقلوعة بعد استقطاع مصاريف قلعها . وتستعين المحكمة بالخبراء لتقدير قيمة المحدثات مستحقة القلع إذ جاء في قرار محكمة التمييز قد (ثبت للمحكمة من اليمين التي أداها المدعي عليه حول عدم موافقته على تشييد المحدثات في المأجور والتي طلبت المدعية توجيهها له . إن المدعية التي قامت بتلك الإنشاءات دون أذنه وموافقته ، وفي هذه الحالة كان على المحكمة تطبيق المادة ١ / ٧٧٤ من القانون المدني واجتراء الكشف بمعرفة خبير لبيان ما إذا كانت تلك المنشآت تزيد من قيمة المأجور أم لا وهل إن قلعها يضر بالمأجور أم لا ، وحينذاك يملكها المؤجر بقيمتها مستحقة القلع) (٢٠) .

وقد يثور تساؤل عما إذا كانت هناك محدثات قد أقامها المستأجر خلال فترة الإجارة بدون علم المؤجر وقد احتفظت تلك المحدثات بذاتية منقولة (أي لم تلتحم بالمأجور) وتصبح جزء منه . فهل يجوز للمستأجر نقلها عند انقضاء عقد الإجارة ولو عارضه المؤجر في ذلك .

نعتقد إن بإمكان المستأجر نقل تلك المحدثات عند انقضاء عقد المأجور ولو عارضه المؤجر في ذلك مادام نقل تلك المحدثات لا يلحق ضرراً بالمأجور أولاً وإن المستأجر قد

أنشأها من ماله الخاص ثانياً . وهناك من يرى بان المادة ١١١٩ من القانون المدني العراقي تقضي بنفس الحكم الوارد بالمادة ٧٧٤ / ١ (٢١) .

ونحن لا نرى ذلك ، لان بوجب بموجب المادة ١١١٩ مدني يحق لمالك ألقارض أن يطلب قلع المحدثات بمجرد إحداثها بينما المؤجر لا يستطيع أن يطلب بإزالة المحدثات إلا إذا إنقضت مدة الإجارة وهذا ما اكدته مطلع المادة ٧٧٤ بقولها (إذا إن قضت الإجارة ...)

وأخيراً يمكن أن يثور السؤال : على من يقع عبء إثبات الموافقة أو المعارضة ؟ المؤجر أم المستأجر ؟ وهل يستطيع إثبات ذلك بكل وسائل أ لاثبات ؟ يمكن الإجابة على هذا السؤال من خلال قرار لمحكمة التمييز حيث قضت فيه (بأنه كان على المحكمة أن تكلف المدعي _ أ لمستأجر _ بإثبات موافقة المدعي عليه وفق قواعد الإثبات وعند عجزه عن ذلك منحه حق تحليف المدعي عليه أليمين ، إن لم يستطع إثبات ذلك فمن حقه إثبات علم المدعي عليه بإقامة تلك المنشآت بكل وسائل الإثبات) (٢١) . كما جاء في قرار آخر لها (إنه من حق المدعي - المستأجر- إثبات علم المدعي عليه - المؤجر - بقامة تلك المنشآت بكل وسائل الإثبات) (٢٢) .

المبحث الثاني

إحداث المحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه

تنص المادة ٢/٧٤٧ من القانون المدني العراقي على ما يأتي (٢ - إما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، فإن المؤجر يلتزم بأن يريد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد من قيمة المأجور ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك) . ويتبين من ذلك انه عند إقامة الدعوة أمام المحكمة المختصة من قبل المستأجر مطالباً بقيمة التحسينات والإضافات التي أحدثها المأجور ، فإن على المحكمة المختصة إن تنتخب خبيراً أو أكثر من المختصين لتقدير قيمة تلك الإضافات والتحسينات مادة وعملاً وقت التشييد ، وقيمتها قائمة وقت التخلية ويحكم على المؤجر بان يريد للمستأجر الأقل قيمة منها . وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرار لها (... إذا كان عليهم ، أي الخبراء ، إن يقدروا كلفة الإضافات والمنشآت مادة وعملاً وقت التشييد ثم قيمة تلك المنشآت قائمة وقت التخلية وعلى المحكمة الحكم بالأقل منها) (٢٣) .

ومن هذا يتبين بأنه على المؤجر إن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه هذا الأخير على إقامة المحدثات أو الزيادات التي حصلت في قيمة المأجور نتيجة لتلك المحدثات . فإذا كانت الزيادة في قيمة المأجور أكثر مما أنفقه المستأجر ، وجب على المؤجر إن يرد النفقات التي أنفقها المستأجر على المأجور ، وإذا كانت النفقات التي صرفها أكثر من الزيادة في قيمة المأجور ، فإن المؤجر يلتزم بان يرد الزيادة في قيمة المأجور لأنها الأقل .

أي إن المحكمة ، عن طريق الخبراء ، تقدر قيمة المحدثات وقت الإنشاء أي تاريخ التشييد ، وتقدر ما زاد في قيمة المأجور نتيجة هذه المحدثات في تاريخ انتهاء عقد الإيجار ونجد إن هناك فرق كبير بين القيمتين بسبب الظروف الاقتصادية غير المستقرة ونرى تدخل المشرع في إيجاد حل لهذه المسألة .

ونرى انه لو أعيد صياغة المادة ٧٧٤ / ٢ مدني وذلك بان يلزم المؤجر في حالة استبقائه المحدثات التي أحدثها المستأجر بعلمه ورضائه إن يعوض المستأجر عن قيمة المحدثات قائمة ، أي نعامل المستأجر الذي يبني بعلم المؤجر ودون اعتراضه معاملة الباني على ملك الغير بأذن المالك حيث تنص المادة ١١٢١ في القانون المدني العراقي على انه : (إذا أحدث شخص بمنشآت بمواد من عنده على ارض غيره بأذنه ، فان لم يكن بسنهما اتفاق على مصير ما أحدثه ، فلا يجوز لصاحب الأرض إن يقلع المحدثات ، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المحدثات قلعها ، إن يؤدي إليه قيمتها قائمة) .

فإذا كانت التحسينات والإضافات قد حصلت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، وطلب المستأجر ، عند إقامة الدعوة ، استلام المحدثات التي أحدثها فما هو السبيل إلى ذلك ؟ هنا يجب التمييز بين حالتين : -

الحالة الأولى : - إذا كان رفع تلك المحدثات لا يسبب ضرراً بالمأجور .

الحالة الثانية :- إذا كان رفع تلك المحدثات يسبب ضرراً بالمأجور

في الحالة الأولى ليس هناك ما يمنع من استجابة المحكمة بطلب المستأجر يرفع تلك المحدثات ما دامت لا تسبب ضرراً بالمأجور .

في ما يمتنع على المحكمة الاستجابة لطلب المستأجر إذا كان رفع تلك المحدثات يسبب ضرراً للمأجور انطلاقاً من القاعدة الفقهية (لأضرر ولا ضرار)

ومسألة كون تلك المحدثات يشكل رفعها ضرراً بالمأجور من عدمه ، هي مسألة متروكة لخبرة الخبراء الذين تركز المحكمة إلى خبرتهم . وقد قضت محكمة التمييز في قرار لها (...) وقد قدر الخبراء المحدثات التي يمكن رفعها بدون إحداث ضرر بالمأجور مع قيامها ويكون من حق المستأجر رفعها واستلامها ، إما المحدثات التي لا يمكن رفعها بدون إحداث ضرر فتقدر قيمتها بتاريخ تشييدها ثم تقدر قيمة ما زاد في قيمة العقار بسبب تشييدها وكذلك بتاريخ انتهاء العقد حيث يحكم بأقل القيمتين) (٢٤)

قد يحصل في الواقع العملي انه أثناء سريان عقد الإيجار تنتقل ملكية العقار إلى مالك آخر ويرد السؤال عن الخصم القانوني في هذه الحالة عند المطالبة بقيمة الإضافات والتحسينات التي أجراها المستأجر بعلم المالك ودون اعتراض منه اهو المالك السابق أم المالك الجديد ؟ وللإجابة على هذا التساؤل يجب الرجوع إلى أحكام المادة ١٤٢ / ٢ من القانون المدني والتي نصت على انه (إذا انشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشي انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص / فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه السي إذا كان من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال السي إليه)

ويجب ابتداءها التعرف أولاً على معنى الخلف الخاص ومن ثم بيان الشروط التي يجب توفرها في العقد حتى ينصرف إلى الخلف الخاص .

إن الخلف الخاص هو من يتلقى ملكية شيء معين بالذات أو يتلقى حقاً عينياً على الشيء بموجب عقد من عقود المعارضات أو من عقود التبرع فالذي يشتري عقاراً أو منقولاً أو ديناً يكون خلفاً خاصاً للبائع وكذلك الموهوب له والموصى له بالعين أو بالدين^(٢٥) .
وتنتقل إلى الخلف الخاص جميع التكاليف المترتبة على العين قبل أن تؤول إليه كما تنتقل أيضاً حقوقها ومزاياها المقررة لها إذا كانت الحقوق والمزايا مرتبطتين بأصل العين أو كانتا من توابعها ومكملاتها .

ووفقاً إلى ذلك فإنه يجب توفر شرطين في العقد حتى ينصرف إلى الخلف الخاص :

أ. إن يكون هذا العقد متعلقاً بالشيء المعين الذي انتقل إلى الخلف الخاص .

ب. إن يكون العقد قد صدر من السلف قبل انتقال الشيء إلى الخلف^(٢٦) .

إن ما ورد بالمادة ١٤٢ / ٢ مدني يعد القاعدة العامة التي تقضي بأن الشيء ينتقل إلى الخلف الخاص مع ما عليه من حقوق والتزامات ، وحيث إن التحسينات والإضافات التي تكلم عنها القانون المدني في باب عقد الإيجار وذلك بالمادة ٧٧٤ منه باعتبارها حقوق والتزامات مترتبة على عقد الإيجار ، وإن المادة ٧٨٨ مدني باعتبارها تطبيق تشريعي للقاعدة العامة المذكورة أعلاه قد نصت على انتقال الحقوق والتزامات إلى المالك الجديد ما دام عقد الإيجار نافذاً بحقه ، لذا تنتقل التحسينات والإضافات باعتبارها حقوق للمستأجر والتزامات على المؤجر مع المأجور إلى المالك الجديد ويصبح بهذا هو الخصم للمستأجر ، ولا شأن للمستأجر بادعاء المالك الجديد من كونه قد دفع قيمة تلك التحسينات والإضافات إلى المالك السابق لأن القانون حسبما أفصحنا قد بين بأن خصمه هو المالك الجديد وعلى الأخير دفع قيمة التحسينات والإضافات إلى المستأجر وله حق الرجوع على المالك السابق مما دفعه للمستأجر لأن المستأجر لا علاقة له بما جرى من تصرف على العقار بين المالك السابق والمالك الجديد وإن حقوقه تدور مع المأجور^(٢٧)

وجاء في قرار آخر (.. لأن المالك الجديد للعقار المأجور الذي حل محل المالك السابق المؤجر في الحقوق والتزامات المقررة بموجب عقد إيجار المحل ... المبرم مع المالك السابق ملزم برد الأقل مما أنفقه المستأجر (المدعي) على التحسينات والمنشآت التي أحدثها في المأجور بعلم المؤجر (المالك السابق) له ودون اعتراض منه أو ما زاد في قيمته بحكم المادة ٧٧٤ مدني)^(٢٨)

المبحث الثالث

إحداث المحدثات بأمر المؤجر

إن المشرع العراقي قد نص على هذه الحالة بالمادة ٧٤٧ / ٣ من القانون المدني على

انه : - اذا احدث المستاجر شيء من ذلك بامر المؤجر ، فان المؤجر يلزم بان يرد بالمستاجر ما انفق به بالقدر المعروف ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

ان المشرع العراقي انفرد بهذا الحكم وغير منصوص عليه في كل من القوانين المصري واللبناني والاردني والفرنسي والسبب هو ان المؤجر قل ما يطلب من المستاجر او يامر به القيام بالمحدثات وفي هذه الحالة يكون احدث المحدثات بناء على رغبة المؤجر الصريحة ولذا يلزم الاخير بان يؤدي للمستاجر ما انفق به بالقدر الذي يقره العرف ، ما لم يتفقا على حكم آخر ^(٢٩) .

وقد جاء في قرار لمحكمة التمييز من انه (تبين من وقائع الدعوة ان المستاجر قام بانشاء المحدثات من ماله الخاص وكان ذلك بناء على طلب المؤجر ، وذلك يلزم المؤجر برد ما انفق به المستاجر من بناء او محدثات بالقدر المعروف استنادا الى احكام المادة ٧٧٤ / ف ٣ من القانون المدني) ^(٣٠) .

وفي ما يتعلق بمقدار التعويض الذي يستحقه المستاجر عن قيمة المحدثات فقد قضت محكمة التمييز بهذا الصدد بانه (لدى التدقيق تبين ان ما احدثه المميز عليه من تحسينات في المأجور كان بموافقة المؤجر وان عقد الايجار المبرم بينهما قد انتهى فانه كان عليه تطبيق احكام الفقرة ٣ من المادة ٧٧٤ مدني تطبيقا سلميا والتي تقضي باستحقاق المستاجر ما انفق على التحسينات وذلك وفق الاتفاق وليس بتاريخ انتهاء عقد الايجار ، وان يتم تقديره من اهل الخبرة بامور البناء عن قيمة البناء بتاريخ احدثه قائمة وبما انها لم تراعى ذلك عند اصدارها الحكم المميز مما اخل بصحته لذا قرر نقضه) ^(٣١)

ان قيام المؤجر بالطاب من المستاجر باجراء التحسينات والاضافات في المأجور يحصل في الحالة التي يكون فيها عند اشغاله من قبل المستاجر تنقصه كثير من المتطلبات الضرورية لاجل جعله بالشكل الذي يمكن استيفاء منفعته ، وفي هذه الحالة فان المؤجر يلزم بان يرد للمستاجر ما انفق به بالقدر المعروف ، ما لم يكن هناك اتفاق قد حدد مصير تلك الاضافات بعد انتهاء مدة الاجارة ، وفي هذه الحالة فان المؤجر ملزم بما ورد هذا الاتفاق ، وهذا ما قضت به المادة ٧٧٤ / ٣ مدني .

ونعتقد بانه ما دام احدث التحسينات والاضافات قد قام بها المستاجر بناء على طلب من المؤجر ان يجري تقدير قيمتها وقت انتهاء عقد الايجار وليس وقت الانفاق كما جاء بقرار محكمة التمييز المشار اليه لان ذلك الاقرب الى تحقيق العدالة لان في ذلك اثره للمؤجر على حساب المستاجر .

ونرى ان ما جاء بقرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة يحقق العدالة للمستاجر وذلك بتقدير قيمة المحدثات وقت انقضاء عقد الايجار وليس وقت الانفاق (بعد التدقيق والمداولة وجد ان المستأنف قد استاجر من المستأنف عليه قطعة ارض وقام بانشاء الابنية والمحدثات بموافقة المستأنف عليه التحريرية كما هو مشار اليه في الفقرة الثانية في عقد الايجار المبرم بين الطرفين وبذلك نكون احكام الفقرة الثالثة من المادة ٧٧٤ من القانون المدني هي التي

تحكم وقائع هذه الدعوة ، وان المستأنف يستحق قيمة النحدثات وهي قائمة بتاريخ انتهاء عقد الايجار (٣٢) .

واخيرا يمكن ان نتساءل عن طبيعة حق المؤجر في طلب ازالة المحدثات ؟
لقد ذهب جانب من الفقه (٣٣) الى اعتبار البناء الذي يقيمه شخص على ارض مملوكة لغيره يدخل بقوة القانون وطبقا لقواعد الالتصاق في ملك صاحب الارض ، وانه اذا قرر القانون ان للمؤجر الحق في ازالة تلك المحدثات ، فان ما يقرر ذلك استنادا الى ان المؤجر مالك للمحدثات من وقت تشييدها ، وباعتبار ان حق الازالة نوعا من التصرف الذي يخوله حق الملكية صاحبه .

ويرى جانب آخر في الفقه (٣٤) ان تكييف حق طلب الازالة بانه حق متفرع من حق الملكية لا يستقيم ما دام انه لا يثبت للمؤجر الا في حالة استحداث المحدثات دون علم المؤجر او رغم معارضته ، اما في حالة استحداث المحدثات بعلم المؤجر ودون معارضته ، فلا يحق للمؤجر طلب الازالة وان ما يلزم ان يرد للمستاجر ما انفق في المحدثات او ما زاد في قيمة العقار ايها اقل ، ويذهب هذا الراي الى القول انه لو كان حق الازالة متفرعا عن حق الملكية لثبت للمؤجر في كلا الحالتين من وقت ثبوت ملكية المباني او ايلولتها له ونعتقد بانه لا يمكن اعتبار حق الازالة متفرعا عن حق الملكية ، لان في الواقع ليس للمؤجر ان يزيل بنفسه المحدثات دون الحصول على قرار حكم قضائي يجيز له هذه الازالة

الفصل الثاني

مصير المحدثات التي احدثها المستاجر

ان مصير المحدثات التي احدثها المستاجر في الماجور خلال فترة الايجار لاتخرج عن ثلاث حالات :-

- ١- اما ان يكون مصير المحدثات ان تبقى في الماجور ملكا للمؤجر في مقابل تعويض او بلا تعويض .
- ٢- واما ان يكون مصير المحدثات ان تزال من الماجور ، وياخذها المستاجر انقضاء بعد اعادة الماجور الى اصله .

وعليه فاننا سنتناول هذا الفصل في ثلاثة مباحث :-

المبحث الاول : المحدثات مملوكة للمؤجر .

المبحث الثاني : المحدثات مملوكة للمستاجر .

المبحث الاول

المحدثات مملوكة للمؤجر

إذا اشترط أن تبقى المحدثات ملكاً للمؤجر لقاء تعويض أو بدونه ، فإن هذه المحدثات تكون ملكاً للمؤجر من وقت إنشائها ولا يكون للمستأجر بالنسبة له إلا حق شخصي يخوله الانتفاع بها كأنتفاعه بالمأجور نفسه^(٣٥).

وإذا فسخ عقد الأيجار قبل إنتهاء مدته ب خطأ من المؤجر ، فإن هذا لا يحول دون حق المستأجر في المطالبة بقيمة التحسينات التي أجراها على المأجور ، ويجب على المؤجر أن يعرض المستأجر عن عدم إنتفاعه بالمأجور للمدة الباقية من الأيجار ، وهذا ما قضت به محكمة التمييز وقرار لها (... حيث إن ما قام به المدعي من التحويرات وإضافة منشآت جديدة في المأجور، أدت إلى تحسين حالته وزيادة في منفعته ، وبناءً على موافقة المؤجر حسبما تضمنه ملحق عقد الأيجار ، وحيث إن المؤجر قد أخل بالتزامه وقرر فسخ عقد الأيجار قبل إنتهاء مدته فإن التعويض عن الأضرار رأ لنتاجه عن فسخ عقد الأيجار جاء صحيحاً وموافقاً للقانون لذا قرر تصديق الحكم المميز)^(٣٦).

ويمكن التساؤل في هذا المجال عن الحالة التي يكون فيها إحداث المحدثات قد حصلت بوافقة أحد الشركاء في الملك الشائع دون إستحصال موافقة بقية الشركاء فهل إن الأمر يتطلب إستحصال موافقة شركاء جميعاً أم يكفي الاتفاق مع أحد الشركاء .

إن محكمة التمييز في قرار لها قد طلبت من محكمة الموضوع في قضية عرضت عليها التحقق من موافقة الشركاء جميعاً على قيام المدعي بالبناء إض جاء فيه (... حيث إن كل شريك أجنبي في حصة الآخر وليس له ان يتصرف فيها تصرفاً مضرراً بأي وجه كان من غير رضاه إستناداً لأحكام المادة ١٠٦٢/١ من القانون المدني وعليه فإن على المحكمة التحقق ابتداءً من موافقة الشركاء جميعاً على قيام المدعي بالبناء)^(٣٧).

ونحن نعتقد خلاف ما ذهبت ما حكمت التمييز من حيث إن موافقة أحد الشركاء هي كافية لاستحقاق المستأجر قيمة المأجور وهو ما يترتب عليه إستفادة جميع الشركاء من تلك الزيادة في القيمة ، ونرى أن المادة ١٠٦٢/١ من القانون المدني العراقي تقتصر فقط على التصرفات الصادرة بالعقار المملوك ملكية مشتركة .

المبحث الثاني

المحدثات مملوكة للمستأجر

يكون مصير المحدثات ان تزال من المأجور ، ويأخذ المستأجر انقاضها بعد اعادة المأجور الى اصله ، اذا اشترط المؤجر والمستأجر ذلك ، ففي هذه الحالة تكون المحدثات ملكاً للمستأجر^(٣٨) . وفي حالة هلاك هذه المحدثات قبل انتهاء مدة الايجار فلا يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عنها لانها كانت ملكاً له وقت الهلاك^(٣٩) .

كما ان المادة ٧٧٤ / ١ من القانون المدني قد بينت مصير المحدثات التي قام بها المستاجر بالرغم من معارضة المؤجر ودون علمه ، اذ ألزمت المستاجر بهدم البناء وقلع الاشجار وازالة التحسينات ، فاذا كان ذلك يضر المأجور ، جاز للمؤجر ان يمتلك ما استحدثه المستاجر بقيمته المستحقة للقلع^(٤٠) .

وحيث يجوز للمستاجر ان ينزل الى الغير عن حقه في الاجارة عن كل المدة او بعضها ويجوز ان يكون هذا التنازل عن الايجار بمقابل او بدون مقابل ، ففي هاتين الحالتين ، حالة الايجار من الباطن وحالة التنازل عن الايجار .

فما هو مصير المحدثات التي استحدثها المستاجر الاصلي في الحالة الاولى والمستاجر المتنازل في الحالة الثانية .

نعتقد ان في حالة التنازل عن الايجار فان المستاجر المتنازل اليه يحل محل المستاجر الاصلي في الحقوق والالتزامات استنادا الى المادة ٧٧٧ مدني^(٤١) .

وهذا يعني ان له الحق في مطالبة المؤجر عند انقضاء عقد الايجار باقل ما انفقه المستاجر الاصلي عن المحدثات في المأجور . واما ما زاد في قيمته وهذا ما قضت به محكمة التمييز (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الحكم المميز غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان الحقوق الناشئة عن عقد الايجار تنتقل الى المستاجر الجديد)^(٤٢)

اما في حالة الايجار من الباطن فان المستاجر من الباطن لا يحل محل المستاجر الاصلي في الحقوق والالتزامات ، لعدو وجود علاقة مباشرة بين المستاجر من الباطن والمؤجر ويبقى المستاجر الاصلي مسؤولا اتجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بذمته بمقتضى عقد الايجار كما يبقى المؤجر بدوره ايضا مسؤولا اتجاه ذلك المستاجر عن الالتزامات التي رتبها ذلك العقد^(٤٣)

وازاء ذلك فانه ليس بإمكان المستاجر من الباطن مطالبة المؤجر باقيام المحدثات التي احدثها المستاجر الاصلي ، الا اذا اشترى المحدثات من المستاجر الاصلي ، فانه يستطيع بموجب القواعد العامة مطالبة المؤجر بقيمة المحدثات التي احدثها المستاجر الاصلي وهذا ما قضت به محكمة التمييز (وحيث ان الديكورات والتحسينات التي يطالب المميز المستأنف الزام المميز عليه (المستأنف عليه) باقيامها ، احدثها المستاجر السابق للدكان ، وان الفقرة ٢ من المادة ١٤٢ من القانون المدني نصت على انه ، اذا انشئ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء ، انتقل ذلك الى الخلف الخاص فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، اذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء اليه^(٤٤))

فاذا اختار المؤجر ازالة المحدثات فان هذه الازالة لا تصبح واجبة الا عند انقضاء الاجارة ، وان ملكيات المحدثات تكون للمستاجر طول مدة الاجارة ، فينتفع بها المستاجر انتفاعه بملكه غير ان يلاحظ ان زيادة الانتفاع التي يتمتع بها المستاجر ، ترجع الى زيادة استغلاله المأجور ، وان جزء الانتفاع المقابل لهذه الزيادة يعتبر اثر اثار دون سبب ، لانه من

جهة ليس مقابل ما انفق المستاجر ومن جهة اخرى لا يعتبر ان له سببا في عقد الايجار . ما دامت زيادة الانتفاع هذه لم تكن ملحوظة عند التعاقد ، ولا يمكن القول بان المؤجر رضي ضمنا بعد التعاقد بتحويل المستاجر اياها ، لان الفرض ان المستاجر اقام المحدثات دون علم المؤجر او معارضته ، ففي هذه الحالة يجوز للمؤجر ان يطالب المستاجر الزيادة في الاجرة مقابل زيادة الانتفاع^(٤٥) .

ويشترط رأي في الفقه^(٤٦) لاستحقاق المؤجر الزيادة في الاجرة مقابل المحدثات ، ان يكون قد استحدثها هو او سلفه ، وهذه تعتبر مقابلا لما حصل عليه المستاجر^(٤٧) .

الخاتمة

ان بحثنا تناول احكام المحدثات التي يحدثها المستاجر في المأجور خلال فترة الاجارة ، لذا فان هناك بعض الاقتراحات التي نود ايرادها والتي نجد من الضروري الاخذ بها :-

١- ان المشرع العراقي في المادة ٧٧٤ / ٣ مدني عراقي قد ألزم المؤجر بان يرد للمستاجر ما انفق على المحدثات التي اقامها بموافقة بالقدر المعروف ، ونجد ان هذا التعبير غير واضح وخاضع للاجتهاد فهل ان التقدير يكون وقت تشييدها ام بتاريخ انتهاء عقد الايجار ، ونرى تحديد معنى واضح لهذه العبارة .

٢- ان المادة ٧٧٤ / ٢ مدني عراقي الزمت المؤجر بان يرد للمستاجر اقل القيمتين ، قيمة ما انفقه المستاجر ، او ما زاد في قيمة المأجور وشتان بين القيمتين بسبب الظروف الاقتصادية القابلة للتغيير بشكل متسارع وحذا لو اعيد صياغة هذه المادة بالشكل الذي يلزم المؤجر ان يعوض المستاجر قيمة المحدثات قائمة كما هو الحال في المادة ١١٢١ مدني عراقي .

الهوامش

- (١) أبو الفضل جمال الدين بن منظور ، لسان العرب ، دار بيروت للطباعة والنشر ، بيروت ، ١٩٥٥
- (٢) د. جعفر أفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع ، الإيجار ، المقاول ، دار الثقافة والنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، ١٩٩٧ ص ٢٨٦ .
- (٣) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالسي الإيجار والعارية ج ٦ دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٣ و ص ٢٦١ .
- (٤) د. عصمت عبد المجيد بكر ، أحكام إيجار العقارات التجارية والصناعية ، دراسة في ضوء القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٦ ، مطبعة الزمان ، ١٩٩٧ ، ص ٧٨ .
- (٥) القرار ٥٣٥ / م / ٧٨ و ١٣٧٦ / م / ٣ / ٧١٠ و ١٣٧٨ / م / ٣ / ٧٢ في ٢٦ / ٦ / ٩٧١ و ٢ / ٢ / ١٩٧٤ و ٣١٤ / ١٩٧٤ ، إبراهيم المشاهدي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز ، قسم القانون المدني ، مطبعة العمال المركزية ، بغداد ، ١٩٨٨ ص ٤٤٣ و ٤٤٤ .
- (٦) القرار ٣٦٥٧ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ١١ / ١ / ٢٠٠١ ، مجلة العدالة ، العدد الثالث ، ٢٠٠١ ص ٥٤
- (٧) القرار رقم ٣٢٩٢ / م / ١ / ٢٠٠١ في ٣ / ١ / ٢٠٠١ غير منشور
- (٨) القرار رقم ٨٩٣ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ٢٥ / ٥ / ٢٠٠٠ غير منشور
- (٩) د. عبد الرزاق حسن فرج ، صيانة العين المؤجرة في القانون ، ط ١ ، النهضة العربية ١٩٧٧ ، ص ٥٤
- (١٠) القرار رقم ١٣٤٩ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ٢٦ / ٤ / ٢٠٠٠ غير منشور
- (١١) د. عباس حسن أصراف ، عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي ، مطبعة الأهالي ، بغداد ، ١٩٥٦ ، ص ٢٨٨-٢٨٩ .
- (١٢) قرار رقم ٢٠٠٦ / م / ٢ / ١٩٩٩ ، مجلة القضاء ، الأعداد الأولى والثاني ولثالث والرابع ، السنة ٥٣ / ١٩٩٩ ، ص ١٩٨
- (١٣) قرار رقم ٢٥٤٤ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ٢٠ / ٩ / ٢٠٠٠ غير منشور
- (١٤) جمعة سعدون الربيعي ، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط ١ ، شركة أب للطباعة المحدودة ، بغداد ، ١٩٩١ ، ص ٦٠
- (١٥) القرار رقم ٥٩٩ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ١١ / ٥ / ٢٠٠٠ غير منشور .
- (١٦) نصت المادة ٧٦٣ / ١ من القانون العراقي على (الترميمات التي يقوم بها المستأجر بأذن المؤجر إن كانت عائدة إلى اصلاح المأجور .
- (١٧) رقم القرار ١٩٧٤ / م / ٢ / ٢٠٠١ في ٢٠ / ٨ / ٢٠٠١ غير منشور
- (١٨) د. حسن علي الذنون ، المبسوط في المسؤولية المدنية ، الضرر ، شركة ألتايمس للطباعة والنشر ، بغداد ، ١٩٩١ ، ص ١٥٥
- (١٩) القرار رقم ٦٣٧ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ٦ / ٤ / ٢٠٠٠

- (٢٠) قرار رقم ٩١٩ / م / ٢٠٠٠ / ٢٦ في ٢٦ / ٨ / ٢٠٠٠ غير منشور .
- (٢١) د. كمال قاسم ثروت ، شرح أحكام عقد الإيجار ، ط ١ ، مطبعة الزهراء ، بغداد ، ١٩٧٤ ، ص ٣٤٥
- (٢٢) المادة ٨٨٥ من مجلة أحكام عدلية عرفة مصطلح مستحق القلع بابه (القيمة الباقية بعد تنزيل أجرة القلع من قيمة المقلوع) .
- (٢٣) رقم القرار ٢١٢٤ / م / ١٩٩٩ في ٣١ / ٧ / ١٩٩٩ غير منشور .
- (٢٤) د. كمال قاسم ثروت ، المصدر السابق ، ص ٣٤٦ .
- (٢٥) القرار رقم ١٨٦٩ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ١٢ / ٨ / ٢٠٠٠ غير منشور .
- (٢٦) القرار رقم ٦٣٨ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ١٢ / ٨ / ٢٠٠٠ غير منشور .
- (٢٧) قرار محكمة التمييز رقم ٣٦٥٧ / م / ٣ / ٢٠٠٠ في ١١ / ١ / ٢٠٠١ مجلة العدالة ، العدد الثالث ، ٢٠٠١ ، ص ٥٤ .
- (٢٨) قرار محكمة التمييز رقم ١٩٤٩ / م / ١ عقار / ٢٠٠٠ في ١٧ / ١٠ / ٢٠٠٠ ، مجلة العدالة ، العدد الثاني / ٢٠٠١ ص ١٢١ .
- (٢٩) فريد فتیان ، مصادر الالتزام ، مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٥٦ ، ص ١٥٦ - ١٥٧ .
- (٣٠) قرار محكمة التمييز المرقم ١٨٣٠ / م / ٢ / ٩٩ في ١١ / ٧ / ١٩٩٩ غير منشور
- (٣١) إبراهيم المشاهدي ، المختار من قضاء محكمة التمييز ، قسم القانون المدني والقوانين الخاصة ، ج ١ ، بغداد ، ١٩٩٩ رقم القرار ٩٦٩ / م / ١ / ٨٨ في ١٧ / ٥ / ١٩٨٩ .
- (٣٢) د. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار ، ج ١ ط ٣ مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٧٤ ، ص ٢٨٦ .
- (٣٣) قرار رقم ٢٠٩ / م / ١ / ١٩٩٨ في ٢٢ / ٣ / ١٩٩٨ ، غير منشور
- (٣٤) القرار رقم ٤٨ م / ١ عقار / ٢٠٠٠ في ٢٨ / ٥ / ٢٠٠٠ .
- (٣٥) قرار رقم ١٠٢٥ / س / ٢ / ٢٠٠٠ في ١٦ / ٩ / ٢٠٠٠ غير منشور .
- (٣٦) د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، المطبعة العالمية ، القاهرة ١٩٤٩ ص ١٢٣
- (٣٧) د. سليمان مرقص ، شرح القانون المدني العقود المسماة ، ج ٣ ط ٤ ، عقد الإيجار مؤسسة روز اليوسف ، القاهرة ، ١٩٨٥ ، ص ٥١٥ .
- (٣٨) د. سمير عبد السيد ، عقد الأيجار طبقاً لأحكام القانون المدني ، وأحدث القوانين ، قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، منشأة المعارف ، ١٩٩٨ ، ص ٢٥٦
- (٣٩) القرار رقم ٢٣٣١ / م / ٢ / ١٩٩٣ في ٢٣ / ١١ / ١٩٩٣ ، غير منشور
- (٤٠) قرار محكمة التمييز رقم ١٠١٢ / م / ٢ / ٢٠٠٠ في ١١ / ٥ / ٢٠٠٠ غير منشور
- (٤١) د. محمد لبيب شنب ، شرح احكام عقد الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٤ ، ص ٣١٢
- (٤٢) د. محمد لبيب شنب ، المصدر السابق ص ٣١٤ .
- (٤٣) تنص المادة ٧٧٧ من القانون المدني العراقي انه (في حالة التنازل عن الايجار وحل المتنازل اليه محل المستاجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار ...)
- (٤٤) القرار رقم ٥٢٢١ م / ١ عقار / ١٩٩٩ في ٢٢ / ٤ / ١٩٩٩ غير منشور .
- (٤٥) د. جعفر الفضلي ، المصدر السابق ، ص ٢٩٢ .
- (٤٦) قرار رقم ٤١١ / م / ٢ / ١٩٩٩ في ٢٢ / ٦ / ١٩٩٩ منشور في مجلة القضاء السنة ٥٣ ، ١٩٩٩ ، ص ٢٣٧
- (٤٧) د. سليمان مرقص ، المصدر السابق ، ص ٥٢٧ .

المصادر

اولا- الكتب

- ١- ابو الفضل جمال الدين بن منظور - لسان العرب - دار بيروت للطباعة والنشر - بيروت - ١٩٥٥ .
- ٢- ابراهيم المشاهدي - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - قسم القانون المدني - مطبعة العمال المركزية - بغداد - ١٩٨٨ .
- ٣- ابراهيم المشاهدي - المختار من قضاء محكمة التمييز - قسم المدني والقوانين الخاصة - ج ١ - بغداد - ١٩٩٩ .
- ٤- د. جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية البيع والايجار والمقولة - دار الثقافة والنشر والتوزيع عمان - ١٩٩٧ .
- ٥- جمعة سعدون الربيعي - احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي - ط ١ - شركة آب للطباعة المحدودة - بغداد - ١٩٩١ .
- ٦- د. حسن علي الذنون - المبسوط في المسؤولية المدنية - الضرر - شركة التايمس للطباعة والنشر - بغداد - ١٩٩١ .
- ٧- د. سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ج ١ - ط ٣ - بغداد - ١٩٧٤ .
- ٨- د. سمير عبد السيد - عقد الايجار - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٩٨ .
- ٩- د. سليمان مرقص - شرح القانون المدني - العقود المسماة - عقد الايجار - ج ٣ ط ٤ - مؤسسة روز اليوسف - القاهرة - ١٩٨٥ .
- ١٠- د. عباس حسن الصراف - شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي - مطبعة الاهالي - بغداد - ١٩٥٦ .
- ١١- د. عبد الرزاق احمد السنهوري - شرح القانون المدني في العقود - عقد الايجار - دار الفكر العربي - القاهرة - بدون سنة طبع .
- ١٢- د. عصمت عبد المجيد بكر - احكام تخلية المايجور - دراسة في تطبيقات ايجار العقار - دار الحرية للطباعة - بغداد - ١٩٨٨ .
- ١٣- د. عبد الرزاق فرج حسن فرج - صيانة العين المؤجرة في القانون المدني - ط ١ - دار النهضة العربية - ١٩٧٧ .
- ١٤- فريد فتیان - مصادر الالتزام - مطبعة العاني - ١٩٥٦ .
- ١٥- المحامي كاظم الشيخ جاسم - قواعد ايجار العقار - ط ١ - مطبعة الجاحظ - بغداد - ١٩٨٧ .
- ١٦- د. كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الايجار - ط ١ مطبعة الزهراء - بغداد - ١٩٧٤ .
- ١٧- د. محمد لبيب شنب - شرح احكام عقد الايجار - دار النهضة العربية - القاهرة - ١٩٦٤ .
- ١٨- د. محمد كامل مرسي - شرح القانون المدني الجديد - المطبعة العالمية - القاهرة - ١٩٤٩ .

ثانيا : البحوث

جمال الدين جودة - حقوق كل من المستاجر والمؤجر على ما يقيمه المستاجر في الارض المؤجرة من بناء - مجلة قضايا الحكومة - العدد ٣ - السنة ١٤ .

ثالثا : الدوريات

مجلة القضاء – السنة ٥٣ – لسنة ١٩٩٩ – نقابة المحامين العراقية .
مجلة العدالة – العدد الثاني – ٢٠٠١ – وزارة العدل .
مجلة العدالة – العدد الثالث – ٢٠٠١ – وزارة العدل .
