



الرقم الدولي : ISSN: 2075-7220

الرقم الدولي العالمي : ISSN: 2313-0377

مجلة الحقوق العلمي القانونية والسياسية



مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون جامعة بابل

السنة السابعة عشر

2025

العدد الاول

رقم الایداع في دار الكتب والوثائق ببغداد 1291 لسنة 2009

Print ISSN : 2075-7220

Online ISSN : 2313-0377



Al-Mouhaqiq Al-Hilly Journal For Legal and Political Science



Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued By College of Law in Babylon University

First issue

2025

Seventeenth year

No. Deposit in the Archives office – office 1291 for the national Baghdad in 2009

هيئة تحرير المجلة

ت	الاسماء	الصفة	مكان العمل	الاختصاص العام	الاختصاص الدقيق
1	أ.د. فراس كريم شيعان	رئيس هيئة التحرير	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون دولي خاص
2	م.د. هند فائز احمد	مدير هيئة التحرير	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون دولي خاص
3	أ.د. اسراء محمد علي سالم	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
4	أ.د. اسماعيل صمصاع غيدان	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون اداري
5	أ.د. حسون عبيد هجيج	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
6	أ.د. ضمير حسين ناصر	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
7	أ.د. وسن قاسم غني	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
8	أ.د. ذكرى محمد حسين	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون تجاري
9	أ.د. صادق محمد علي	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون اداري
10	أ.د. اسماعيل نعمة عبود	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
11	أ.م.د محمد جعفر هادي	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
12	أ.م.د. رفاه كريم كربل	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون اداري
13	أ.م.د. قحطان عدنان عزيز	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون دولي
14	أ.م.د. ماهر محسن عبود	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
15	أ.م.د. اركان عباس حمزة	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون دستوري
16	أ.د. مروان محمد محروس	عضواً	كلية الحقوق/جامعة البحرين	قانون	—
17	أ.د. مزهر جعفر عبد جاسم	عضواً	اكاديمية السلطان قابوس لعلوم الشرطة / عمان	قانون عام	قانون جنائي
18	أ.د. سهيل حدادين	عضواً	الجامعة الاردنية	قانون	—
19	أ.د. فتحي توفيق عبد الرحمن	عضواً	كلية القانون/جامعة البتراء	قانون	—
20	أ.م.د. منى محمد عباس عبود	مدقق اللغة الانجليزية	كلية التربية الاساسية / جامعة بابل	اللغة الانجليزية	—
21	م.د. احمد سالم عبيد	مدقق اللغة العربية	كلية القانون / جامعة بابل	اللغة العربية	—

ت	عنوان البحث	اسم الباحث	عدد الصفحات
1	أثر غيبة الزوج على حكم عقد الزواج	أ.د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي فاطمة نظام علي عمران	49-1
2	الوكالة بالخصوص في الدعوى المدنية (دراسة مقارنة)	أ.د. هادي حسين عبد علي الكعبي محمود حامد جاسم السلطاني	84-50
3	الآثار المترتبة على الحكم برد الدعوى الدستورية	أ.م.د. ليلى حنتوش ناجي الخالدي ملاك وسام فليح	115-85
4	الفكرة الحديثة لآثار التفسير المتطور للقواعد الدستورية	أ.م.د. ليلى حنتوش ناجي الخالدي	158-116
5	مفهوم جريمة تزوير أو تقليد المادة الاثرية (دراسة مقارنة)	أ.م.د. عمار غالي عبد الكاظم آمنة محسن كاظم	192-159
6	آثار الاخلال بوفاء الأجرة في عقد الايجار في التشريع العراقي (دراسة مقارنة)	م. د. عباس سهيل جيجان م. د. محمد عدنان باقر	229-193
7	مبدأ التوقع المشروع في مجال القانون الخاص " قانون حماية المستهلك نموذجاً" دراسة تحليلية مقارنة	م.د. علي عبد الستار جواد	262-230
8	عقد التأمين في المجال الرياضي (دراسة مقارنة)	م.د. بان سيف الدين محمود	277-263
9	المبررات الأخلاقية لتوفير سبل الانتصاف لانتهاكات حقوق الإنسان	م.د. فارس كريم محمد	306-278
10	التنظيم القانوني لتعديل المعاهدات المنشئة للمنظمات الدولية	م.م. منتظر فلاح مرعي حسين	346-307
11	فاعلية التبليغ الالكتروني في الدعوى المدنية (دراسة مقارنة)	م.م. مريم مالك الياسري زينب ثامر شهيد	375-347
12	أثر الحادثة من منظور قانوني - هيئة النزاهة الاتحادية - انموذجاً	أ.د. سامي علويه فيصل غازي محمد	400-376
13	الأساس القانوني لعمل هيئة النزاهة في العراق ومظاهر تعاونها مع الجهات الرقابية الاخرى	أ.د. سامي علويه فيصل غازي محمد	431-401
14	الجزاءات المترتبة على مخالفة الأجنبي لأحكام إجازة العمل (دراسة تحليلية مقارنة)	علي عبد النبي عبد الحسن المالكي أ.د. محمد عبده	458-432
15	مفهوم إبعاد الأجنبي (دراسة تحليلية مقارنة)	علي عبد النبي عبد الحسن المالكي أ.د. محمد عبده	484-459
16	تعطيل النصوص التشريعية في القانون المدني العراقي	أ.م.د. محمد عبد الرزاق محمد الشوك	530-485
17	المعالجة الدستورية لظاهرة التطرف الفكري في ضوء احكام دستور جمهورية العراق لعام 2005 النافذ	م.د. انعام مهدي جابر م.د. فراس مكي عبد نصار	558-5031
18	الاحكام القانونية لخطاب الضمان (دراسة مقارنة)	م.د. سامي حسين المعموري	603-559
19	دور الاتفاقيات الدولية في مكافحة الممارسات الشبيهة بالرق	م.د. عباس شاتول حمود الشمري	632-604
20	جريمة تدوين معلومات غير صحيحة في الدفاتر والاوراق الرسمية خاضعه لرقابة السلطات العامة	م.د. محمد حسون عبيد هجيج	661-633
21	التقاطع التشريعي بين هيئة النزاهة والادعاء العام في العراق	م. حسين خليل مطر	682-662

مجلة المحقق المحلي

للعلم والقانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

العدد الأول

السنة السابعة عشر

2025

البريد الإلكتروني

<https://iasj.rdd.edu.iq/journals/journal/view/153>

رقم المجلد 153 في دار الكتب والمكتبات بغداد 1291 لسنة 2009

آثار الإخلال بوفاء الأجرة في عقد الإيجار في التشريع العراقي - دراسة مقارنةم. د. عباس سهيل جيجان⁽¹⁾

كلية القانون / جامعة بابل

chachanabbas@yahoo.com

تاريخ استلام البحث: 2024/2/5

م. د. محمد عدنان باقر⁽²⁾

كلية القانون / جامعة بابل

adnaanmohmed880@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/3/9

تاريخ قبول النشر: 2024/10/8

ملخص البحث

الأجرة محل التزام المستأجر وعنصر من عناصر الإيجار ولا يُعتبر الإيجار بدونها، فإذا كان الانتفاع بالعين المؤجرة بدون مقابل فإننا لا نكون بصدد إيجار بل عارية أو هبة لحق الانتفاع، لأن الأجرة قوام عقد الإيجار وهي العامل الرئيسي لقيام العلاقة الإيجارية، وكما محاولة منا تسليط الضوء على آثار الإخلال بوفاء الأجرة في عقد الإيجار في التشريع العراقي من أجل تحليلها ومعرفة الجوانب الغامضة منها وبالتالي الوصول إلى حلول ومقترحات تساهم ولو بصورة متواضعة في كشف الإبهام عن هذه الآثار التي من شأنها أن توفر الحماية القانونية للأجرة، ومن ضمن هذه الآثار أقرت التشريعات المدنية بعض الجزاءات عند إخلال المستأجر بوفاء الأجرة حيث أصبح للمؤجر بمقتضى القواعد العامة الحق في طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض إن كان له مقتضى في كلتا الحالتين وأصبح للمؤجر في التشريعات الخاصة الحق بطلب تخلية العقار المجاور، ومن ضمن هذه الآثار أيضاً نصت التشريعات المدنية على بعض الضمانات من أجل وفاء المستأجر بالأجرة كحق امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والحق في حبس هذه المنقولات أو توقيع الحجز التحفظي عليها.

الكلمات المفتاحية : آثار، الإخلال، وفاء، الأجرة، عقد الإيجار، القانون المدني

The effects of breach of rent payment in the lease contract in Iraqi legislation-a comparative study

Dr. Abbas Suhail chachan

College of Law/University of Babylon

Dr. Mohammad Adnan Baqir

College of Law/University of Babylon

Abstract

The rent is the subject of the tenant's obligation and an element of the lease, and rent is not considered without it. If the use of the leased property is free of charge, then we are not dealing with a lease, but rather a loan or a gift for the right to use, because the rent is the basis of the lease contract and is the main factor for establishing the rental relationship. As an attempt on our part to shed light on the effects of breach of rent payment in the lease contract in Iraqi legislation in order to analyze it and find out the ambiguous aspects of it and thus arrive at solutions and proposals that contribute, albeit modestly, to revealing the vagueness of these effects that It would provide legal protection for the rent, and civil legislation has established some penalties when the tenant fails to pay the rent. Consequently, under the general rules, the lessor has the right to request specific implementation, cancellation, or compensation if he has a requirement in both cases and the lessor in special legislation has the right to request the eviction of the rented property. Civil legislation has stipulated some guarantees for the tenant's fulfillment of the rent, and among these guarantees is a privilege. The property lessor has control over the movables located in the leased property and the right to withhold these movables or impose a precautionary seizure on them.

Keywords: effects , breach, the rent, the lease contract, civil law

المقدمة

عقد الإيجار من أهم العقود شيوعاً في الحياة العملية حيث انه وسيلة لاستثمار المالك لماله عن طريق تأجيرهِ ووسيلة للشخص الذي لا يستطيع ان يمتلك عقارا او منقولاً ان يقوم باستجاره، وتبرز أهمية البحث في آثار الإخلال بوفاء الأجرة في عقد الإيجار في التشريع العراقي من منطلق أن الأجرة هي قوام عقد الإيجار وهي العامل الرئيسي لقيام العلاقة الإيجارية، حيث إن التكيف القانوني للعقد كونه عقد إيجار أم لا يعود إلى وجود هذا الركن وحقيقته، إذ إن المشاكل التي أثارها الأجرة في عقد الإيجار كثيرة من حيث كيفية تحديدها أو تسديدها اذا ما طرأت عليه ظروف من شأنها أن تجعل مقدار الأجرة غير مناسب أو تسديدها مرهقاً على احد طرفي العقد في ظل التقلبات الاقتصادية السريعة، وإن القانون رقم (56) لسنة 2000 تعديل قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 حاول إعادة التوازن إلى علاقة أصابها الاختلال إلا انه وبالرغم من ذلك يبقى بعض الإبهام والغموض يسود الأجرة، لذلك أردنا في بحثنا هذا وك محاولة منا تسليط الضوء على آثار الإخلال بوفاء الأجرة في عقد الإيجار في التشريع العراقي من أجل تحليلها ومعرفة الجوانب الغامضة منها وبالتالي الوصول إلى حلول ومقترحات تساهم ولو بصورة متواضعة في كشف الإبهام عن هذه الآثار التي من شأنها أن توفر الحماية القانونية للأجرة، والذي يبعث الروح في الأجرة هو تسديدها من قبل المستأجر ولكن السؤال الذي يثور هل ان آثار الإخلال بوفاء الأجرة في عقد الإيجار تقتصر على الجزاءات ام على الضمانات ام تشمل الاثنين معاً ؟ وهل تقتصر الضمانات على طرفي العقد ام من الممكن أن تنتقل هذه الضمانات إلى الغير؟، هذه التساؤلات وغيرها سوف نجيب عنها من خلال بحثنا هذا، حيث ترجع بعض الجزاءات إلى القواعد العامة المتمثلة بالتنفيذ العيني أو الفسخ او التعويض في كلا الحالتين وبعضها يرجع الى التشريعات الخاصة والمتمثلة بطلب المؤجر تخلية المأجور، اما بالنسبة للضمانات فإنها ترجع الى عقد الإيجار وحده والمتمثلة بالتزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكفي للوفاء بالأجرة وامتنياز المؤجر على هذه المنقولات وحقه في حبسها وتوقيع الحجز التحفظي عليها.

ولقد اتبعنا في هذا البحث أسلوب التحليل والمقارنة حيث اشتملت على المقارنة بين القانون المدني العراقي وبعض القوانين العربية فضلاً عن إجراء المقارنة بين قوانين الإيجار الخاصة والمعدلة حديثاً كقانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (136) لسنة 1981 وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994، ولم تقتصر المقارنة بين القوانين المدنية وقوانين الإيجار الخاصة، وإنما تطرقنا إلى التطبيق العملي من خلال الاستعانة بالقرارات القضائية المنشورة وغير المنشورة، ولقد جاءت خطة البحث ملمة ومحيطة

بموضوع آثار الإخلال بوفاء الأجرة في التشريع العراقي وذلك في مبحثين، حيث يختص المبحث الأول ببيان جزاءات الإخلال بوفاء بالإجرة في عقد الإيجار ويتفرع إلى مطلبين، حيث يتناول المطلب الأول جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة طبقاً لما تقضي به القواعد العامة ويتناول المطلب الثاني جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة، ويتحدث المبحث الثاني عن ضمانات استيفاء الأجرة في عقد الإيجار ويتفرع إلى مطلبين أيضاً، حيث يتناول المطلب الأول امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ويتناول المطلب الثاني حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وانتهى البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج والمقترحات التي توصلنا إليها.

المبحث الأول: جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة

أقرت القوانين المدنية جزاءات على الإخلال بوفاء الأجرة في عقد الإيجار ترجع بعضها إلى القواعد العامة والتي تتمثل بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض في كلا الحالتين، وأما البعض الآخر فإنها ترجع إلى التشريعات الخاصة والتي تتمثل بطلب المؤجر تخلية المأجور، ولدراسة هذه الجزاءات سنقسم هذا المبحث على مطلبين، نكرس المطلب الأول لجزاءات الإخلال بوفاء الأجرة طبقاً لما تقضي به القواعد العامة، ونخصص المطلب الثاني لجزاءات الإخلال بوفاء الأجرة طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة وعلى النحو الآتي:

المطلب الأول: الجزاءات طبقاً لما تقضي به القواعد العامة

إذا لم يقيم المستأجر بدفع الأجرة فإن القواعد العامة تقضي بأن للمؤجر بعد أعذار المستأجر الحق في أن يطلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار، كما له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة، ولبيان ما تقدم سنوزع هذا المطلب إلى ثلاثة محاور وعلى النحو الآتي:

أولاً: التنفيذ العيني

للمؤجر أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة المستحقة، فإذا امتنع هذا الأخير عن دفعها كان للمؤجر حق المطالبة بالتنفيذ العيني على أي مال من أموال المستأجر إذا كان لديه سند رسمي أو حكم قضائي قابل للتنفيذ، وكثيراً ما يُفضل المؤجر التنفيذ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لكونه يتمتع بحق امتياز عليها، أما قبل صدور الحكم بالأجرة المستحقة فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته ويضيف إليها طلب الفسخ، إذ لا مانع من أن يطلب المؤجر الوفاء بالأجرة المستحقة وفسخ الإيجار، إذ أن الفسخ ينهي آثار العقد بالنسبة للمستقبل وبالنسبة للماضي فيجوز للمؤجر أن

يطالب بالأجرة المتأخرة دون أن يعد طلبه هذا نزولاً عن الفسخ، وغالباً ما يقوم المؤجر بوضع الحجز الاحتياطي على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل أن يحصل على سند تنفيذي بالأجرة المستحقة، وبهذا الحجز وما يستتبعه وما للمؤجر من حق امتياز فان المؤجر يامن من مزاحمة دائني المستأجر⁽¹⁾.

ثانياً: فسخ عقد الإيجار

للمؤجر بعد أضرار المستأجر ان يطلب فسخ الإيجار بدلاً من التنفيذ العيني، وطلبه هذا يخضع لتقدير المحكمة وهذه الأخيرة غير ملزمة بإجابته إلى هذا الطلب، إذ أنها قد تمنح المستأجر أجلاً للوفاء بالأجرة إذا رأت ان ظروفه تقتضي ذلك أو ترفض طلب الفسخ إذا وجد ان إخلال المستأجر بالتزامه غير جسيم⁽²⁾، مثال ذلك لو وجد القاضي أن الباقي من الأجرة مقدار تافه قليل الأهمية مقارنةً بالقدر الذي وفاه المستأجر منها ، وكذلك قد ترفض المحكمة طلب فسخ عقد الإيجار إذا قام المستأجر بدفع كل الأجرة وفوائدها قبل إصدار الحكم النهائي، وإذا كانت القاعدة هي أن للمحكمة سلطة واسعة في استجابة طلب المؤجر في الفسخ أو في رفضه إلا أن هذه السلطة تزول ويتحتم عليها تقدير الفسخ إذا اتفق الطرفان على أن الإيجار يفسخ بقوة القانون إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بأحد أقساطها فمثل هذا الاتفاق يعد صحيحاً، ويجب على المحكمة إجابة طلب المؤجر في الفسخ بشرط أن يثبت تقصير المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بقسط منها على الرغم من سبق أضرار المؤجر له بوجوب الوفاء، وهذا يعني ان سلطة المحكمة تنحصر في أمرين وهما تقصير المستأجر في الوفاء بالأجرة وسبق أضراره في الوفاء بها، فاتفق الطرفان على أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بجزء منها وتحقق هذا الشرط فعلاً ففي هذه الحالة يثبت للمؤجر الخيار بين طلب الفسخ وبين الإبقاء على الإيجار لان تحقق الشرط المذكور يولد للمؤجر حقاً في إنهاء الإيجار ولكنه لا يجبر على ذلك، ولا يوجد هنالك ما يمنع المؤجر من النزول عن طلب الفسخ نزولاً صريحاً أو ضمناً، ومثال النزول الضمني عن طلب الفسخ أن يتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة ثم يأتي المؤجر ويقبلها منه على الرغم من ذلك سواء أكان الفسخ قضائياً أم اتفاقياً فانه يؤدي إلى انحلال العلاقة الإيجارية بالنسبة للمستقبل فقط، أما بالنسبة للماضي فان آثارها تبقى قائمة وبذلك يجوز للمؤجر على الرغم من طلب الفسخ ان يطالب في الوقت نفسه بالأجرة عن المدة السابقة بوصفها أجرة لا تعويضاً كما ان مطالبته بها لا تعد نزولاً منه عن طلب الفسخ⁽³⁾.

ثالثاً: المطالبة بالتعويض

إلى جانب حق المؤجر في المطالبة بالتنفيذ العيني والفسخ يكون له الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه بأداء البذل المستحق، ولاستحقاق التعويض يتعين على المؤجر أعمار المستأجر حتى يوضع موضع المقصر⁽⁴⁾، فإذا لم يعذر المستأجر بضرورة الوفاء بالأجرة ورفع المؤجر الدعوى مطالباً بفسخ الإيجار والتعويض وجاء المستأجر بعد أذاره إلى المحكمة وقام بدفع الأجرة المتأخر ففي هذه الحالة فإن القاضي لا يحكم للمؤجر لا بالفسخ ولا بالتعويض أما مصاريف رفع الدعوى فهو الذي يتحملها، وللمؤجر ان يطالب بالتعويض عن كل ما أصابه من أضرار من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه إذا قام بأعمار المستأجر قبل ذلك، وتبعاً لذلك يستطيع ان يطالب بكافة المصاريف التي أنفقتها في سبيل المطالبة بما في ذلك مصاريف الإنذار والدعوى كذلك له الحق في ان يطالب بالفوائد القانونية متى ما كانت الأجرة مبلغاً من النقود وتأخر المستأجر في الوفاء بها⁽⁵⁾، كما يدخل في ذلك كل ما لحق المؤجر من خسارة من جراء انتهاء العقد قبل انتهاء المدة المحددة له بما في ذلك ما يعادل الأجرة عن المدة الباقية إذا بقي المأجور بعد إخلائه دون إيجار ودون ان يكون ذلك بسبب تقصير من قبل المؤجر ولكن إذا استطاع المؤجر تأجير العين المؤجرة بأجرة اقل من الأجرة الأولى فإن المستأجر يلتزم بدفع النقص الحاصل حتى نهاية مدة العقد الأول، وعليه فإن المؤجر لا يستحق التعويض إذا لم يلحقه ضرر من إنهاء عقد الإيجار قبل أوانه مثال ذلك قيام المؤجر بتأجير العين بأجرة مساوية أو أكثر من الأجرة التي كان يدفعها المستأجر الأول، هذا كله إذا لم يثبت المستأجر أن عدم الوفاء بالأجرة كان يرجع إلى قوة القاهرة⁽⁶⁾.

المطلب الثاني: الجزاء طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة

لاحتواء جزاءات الاخلال بوفاء الأجرة في عقد الايجار في التشريعات الخاصة يتحتم علينا تقسيم هذا المطلب على ثلاثة محاور وعلى النحو الآتي:

أولاً: الجزاء في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته

نصت المادة (17) من قانون إيجار العقار المعدل على انه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ- إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرتين في السنة يجوز للمؤجر بعدهما أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق⁽¹⁾، ولكن الفقرة (1) من المادة (10) من القانون رقم (56) لسنة 2000 عدلت الفقرة المذكورة فأصبحت بموجب التعديل الفقرة (1) من المادة (17) تنص على أنه (إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ولا يستفيد المستأجر من هذه المرة إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير يجوز للمؤجر بعدهما أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه⁽⁷⁾)، ولكي ينطبق الحكم بالتخلية في النص المذكور يتعين أن تتوافر الشروط الآتية:

1. عدم دفع المستأجر لقسط الإيجار على الرغم من مرور سبعة أيام على استحقاقه إذ أن يوم الاستحقاق يحسب من ضمن المدة المذكورة وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية على أنه (يحسب يوم استحقاق بدل الإيجار من ضمن السبعة أيام ...) ⁽⁸⁾، وبمجرد انتهاء سبعة الأيام على استحقاق الأجرة وعدم دفعها لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية المأجور وإنما عليه أن يوجه إنذاراً إلى المستأجر.

2. إنذار يوجه من المؤجر إلى المستأجر بعد انتهاء مدة سبعة أيام على استحقاق الأجرة ويكون هذا الإنذار بواسطة الكاتب العدل وبهذا الصدد قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (أن الإنذار الموجه من المدعي بواسطة الكاتب العدل لم يستوف الشروط القانونية المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار التي أوجبت توجيه الإنذار بعد مرور سبعة أيام من تاريخ استحقاق بدل الإيجار في حين وجه المدعي الإنذار المذكور قبل انتهاء السبعة أيام لذا قرر نقضه ...) ⁽⁹⁾.

3. يجب أن يحتوي الإنذار على قسط الإيجار الذي تخلف المستأجر عن الوفاء به والشهر الذي يعود إليه والمدة التي يجب تسديد القسط خلالها وهذا ما قضت به محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بقولها (...) لكي يكون الإنذار قانونياً يتوجب أن يذكر قسط الإيجار المستحق الذي تخلف المستأجر عن تسديده والشهر الذي يعود إليه هذا القسط والمدة التي يتوجب تسديد القسط خلالها اعتباراً من التبليغ بالإذار⁽¹⁰⁾، وبذلك لا يجوز توجيه إنذار واحد لأكثر من شهر، وفي قرار لمحكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية جاء فيه (...) أن الإنذار المسير للمدعي عليه يتضمن

المطالبة بأكثر من قسط مستحق للإيجار وهو بهذا الوصف يكون غير مجزٍ لطلب التخلية لمخالفته أحكام الفقرة (أ) من المادة (17) من قانون إيجار العقار مما يجعل الدعوى مقامة من دون إنذار قانوني وبالتالي تكون واجبة الرد وهذا ما قضت به محكمة الموضوع لذلك قرر تصديقه⁽¹¹⁾، وفي قرار آخر لها جاء فيه (أن المطالبة بالإذار ببدايات الإيجار لتسعة أشهر يجعل الإذار باطلاً وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979... وبذلك فإن الدعوى المقامة وفق الإذار المذكور مقامة بدون إنذار)⁽¹²⁾، وهذا يعني أن محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية تلتزم بروح النص المذكور وتعتبره ينطوي على شكلية خاصة يجب الالتزام بها ، وبهذا الصدد يلاحظ أن عدداً من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية اتجهت بخصوص الإذار بعدم الوفاء بالأجرة من قبل المستأجر إلى قبول إنذار واحد لأكثر من شهر وهذا ما قضت به محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (... عندما طالب المؤجر المستأجر بتسديد بدلات الإيجار للأشهر الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس لعام 1994 لتخلفه عن تسديدها في موعدها المحدد في بداية كل شهر وقد تبلغ المستأجر بالإذار فأصدرت محكمة الموضوع قرارها القاضي بتخلية العقار وتسليمه خالياً من الشواغل لذلك قرر تصديقه)⁽¹³⁾، وقد صادقت محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية على القرار الذي أصدرته محكمة بداءة الحلة القاضي بتخلية العقار لعدم دفع المستأجر بدلات الإيجار للأشهر الخامس والسادس والسابع من عام 1995 رغم تبلغ المستأجر بالإذار المسير إليه بواسطة دائرة الكاتب العدل⁽¹⁴⁾، وقد صادقت محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية على قرار صادر من محكمة بداءة الموصل يقضي بالتخلية لعدم تسديد المستأجر بدلات الإيجار للأشهر كانون الثاني وشباط وإذاً ونيسان لعام 1994 رغم الإذار المسير إليه بواسطة الكاتب العدل⁽¹⁵⁾، وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف النجف بصفتها التمييزية في أحد قراراتها عندما صادقت بموجبه على قرار صادر من محكمة بداءة الديوانية قضى بالزام المدعى عليه بتخلية العقار لعدم دفعه بدلات الإيجار للأشهر الأول والثاني والثالث والرابع لسنة 1994 رغم الإذار الموجه له من دائرة الكاتب العدل⁽¹⁶⁾، ولدى الرجوع إلى نص الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار نلاحظ بان اتجاه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية هو الاتجاه السليم وذلك لأن هذا النص واضح وصريح وعلى هذا فلا يجوز للمؤجر أن يطالب بالإذار إلا بالقسط المستحق لشهر واحد أما الأقساط السابقة على ذلك القسط فهي تبقى في ذمة المستأجر وبإمكان المؤجر إقامة دعوى للمطالبة بها ومما تجدر الإشارة إليه هنا أن الإذار المسير إلى المستأجر يجب أن يتضمن وجوب تسديد القسط المستحق خلال مدة ثمانية أيام من تاريخ تبليغ المستأجر بالإذار وهذا ما قضت به محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون ذلك لأن المدعي عليه

سدد قسط الإيجار المستحق في 2001/4/1 ضمن الثمانية أيام التالية لتاريخ تبليغه بالإذار المسير من المدعي ولا يعتبر ذلك تأخير للمرة الثانية لأن المدعي لم ينذر بإذار سابق بتسديد الأقساط المستحقة السابقة وبذلك تكون شروط تطبيق أحكام الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار غير متحققة في دعوى المدعي لذا قرر تصديق الحكم القاضي برد الدعوى (17)، وفي قرار لمحكمة التمييز العراقية جاء فيه (إذا تبلغ المستأجر بالإذار ومضت مدة ثمانية أيام ومع ذلك لم يتم بتسديد بدل الإيجار المستحق حق للمؤجر اللجوء إلى القضاء لطلب التخلية) (18)، وإلى هذا المعنى ذهبت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (إن المستأجرة للعقار موضوع الدعوى بموجب عقد الإيجار المبرر تخلفت عن تسديد قسط الإيجار لشهر حزيران 1998 ضمن مدة السماح القانوني ووجه لها إنذار من قبل المؤجر إلا أنها سددت القسط المستحق خارج المدة القانونية البالغة ثمانية أيام من تاريخ التبليغ بذلك تكون أحكام الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار متحققة في الدعوى لذا قرر تصديقه) (19)، وفي قرار لمحكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية جاء فيه (... إذا تضمن الإنذار وجوب تسديد الأجرة خلال سبعة أيام وليست ثمانية أيام كما نص على ذلك القانون فلا يعد الإنذار مجزياً) (20)، وبذلك فإذا خلت الدعوى من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة تعين على القاضي رد الدعوى لأن القصد من التكليف هو تنبيه المستأجر إلى ما قد يصل إليه الأمر إذا لم يدفع قسط الإيجار خلال مدة ثمانية الأيام من تاريخ التبليغ بالإذار فإذا ظهر أن الإنذار لا يفيد معنى وجوب الوفاء أو لم يبلغ المستأجر به كانت دعوى طلب التخلية غير مقبولة ويتعين الحكم بردها حتى لو لم يدفع به المستأجر وذلك لتعلقه بإجراءات التقاضي التي تُعد من النظام العام لذلك لا يحق للمؤجر أن يرفع دعوى التخلية بسبب عدم دفع الأجرة قبل انقضاء الثمانية أيام على اعتبار أن ذلك حق منحه قانون إيجار العقار للمستأجر بموجب الفقرة (أ) من المادة (17) السالفة الذكر إذ أن هذه الفقرة قد نصت على إتباع شكلية معينة يحق للمؤجر بموجبها طلب التخلية بحق المستأجر عند امتناعه عن دفع بدل الإيجار وهذه الشكلية وضعها القانون لحماية المستأجر وهي إذا لم يتم المستأجر بتسديد قسط الإيجار خلال سبعة أيام من تاريخ استحقاقه فعلى المؤجر أن يقوم بإذار المستأجر بوجوب دفع الأجرة خلال ثمانية أيام من تاريخ التبليغ بالإذار، ولأجل منع المستأجر من الاستمرار في إلحاق الضرر بالمؤجر فقد منع قانون إيجار العقار المستأجر من الحماية إلا لمرة واحدة في السنة هذا ما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة (17) في شطرها الأخير الذي جاء فيه (... ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ بالإذار الأخير ويجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه)، وبموجب هذا النص لا يكفي مجرد استحقاق بدل الإيجار للحكم بالتخلية وإنما ينبغي إضافة إلى ذلك مرور خمسة عشر يوماً على تاريخ الاستحقاق وعدم تسديد المستأجر للأجرة خلالها وبذلك يجب

توجيه الإنذار من المؤجر للمستأجر عندما لا يدفع القسط خلال سبعة أيام من تاريخ استحقاقه إلا أن هذا لا يعني أن الإنذار يوجه للمستأجر في كل مرة يتمتع فيها عن تسديد الأجرة بل أن المشرع حدد توجيه الإنذار بمرة واحدة في السنة وبمعنى آخر أن المستأجر إذا امتنع عن تسديد القسط في المرة الثانية خلال السنة فلا حاجة لتوجيه الإنذار إليه وإنما يحق للمؤجر الالتجاء إلى القضاء عند عدم قيام المستأجر بدفع القسط المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ويطلب التخلية⁽²¹⁾، فإذا أوفى المستأجر الأجرة خلال هذه المدة فلا يحق للمؤجر إقامة دعوى التخلية وذلك لأن هذه المدة حددت لمصلحة كل من المؤجر والمستأجر، إذ أريد بها منح المستأجر مهلة يدبر فيها أمر الوفاء وأعطى للمؤجر عند انقضائها الحق في طلب التخلية فيجوز للمستأجر أن يفي بالأجرة قبل انقضاء هذه المدة ويجوز للمؤجر أن يتمهل في رفع الدعوى بعد انقضائها⁽²²⁾.

ثانياً: الجزاء في قانون إيجار الأماكن المصري رقم 136 لسنة 1981

نصت المادة (18) من القانون المذكور على أنه (لا يجوز أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

ب- إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية (...)، يتضح من منطوق هذه المادة أنه يُشترط للحكم بإخلاء العين المؤجرة بسبب عدم الوفاء بالأجرة الشروط الآتية:

1. تكليف المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة⁽²³⁾، وهذا التكليف يكون بطريقتين الأولى بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول دون مظروف فاشترط النص السالف الذكر أن يكون الخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول حتى يضمن علم المستأجر بالتكليف فإذا تم هذا الأخير بخطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول كان التكليف باطلاً، وكذلك اشترط النص المذكور أن يكون الخطاب دون مظروف ضماناً للمؤجر حتى يقطع على المستأجر سبيل الادعاء بأن المظروف الذي ثبت تسليمه إليه كان خالياً من أي مكتوب⁽²⁴⁾، أما الطريق الثاني للتكليف فإنه يكون بواسطة إعلان على يد محضر وبهذا الصدد ذهب أحد شراح القانون إلى أن الطريق الثاني هو الطريق الأفضل لكونه لا يدع مجالاً للتلاعب بالإعلان الذي يقوم به المحضر وذلك لأن هذا الأخير هو موظف عام يقوم بالإخطار (التكليف) في موطن المستأجر⁽²⁵⁾، وبذلك فإن الغاية من التكليف هي أعذار المستأجر بضرورة الوفاء

بالأجرة خلال المهلة القانونية الممنوحة له، وعلى هذا الأساس يكفي ان يتضمن التكليف أعذار المستأجر بالوفاء فلا يُشترط فيه ان يتضمن تكليفاً بالإخلاء أو تهديداً به إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة، ولكن يجب ان تكون عبارات التكليف بالوفاء واضحة على نحو يحمل معنى التكليف بوفاء الأجرة ويجب ان يحتوي على ذكر اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب بها⁽²⁶⁾، وبذلك فان التكليف بوفاء الأجرة شرطاً أساساً في قبول دعوى الإخلاء⁽²⁷⁾، فإذا خلت الدعوى من التكليف أو إذا وجد ولكنه جاء باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى.

2. انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بوفاء الأجرة دون قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة، وهذه المدة يتم حسابها من اليوم التالي لتكليف المستأجر بوفاء الأجرة وتنتهي بانقضاء اليوم الأخير، وبذلك فلا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً، فإذا رفعها قبل انقضاء هذه المدة قضت المحكمة برد الدعوى لرفعها قبل الميعاد القانوني، وكذلك لا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء إذا قام المستأجر بوفاء الأجرة خلال المدة المذكورة وبعبارة يحق للمؤجر رفع دعوى الإخلاء ما لم يكن هنالك عذر مشروع يمنع المستأجر من الوفاء بالأجرة⁽²⁸⁾.

3. عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة قبل إقفال باب المرافعة، وعليه فإذا قام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة ووفاء كل ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة فانه يسلم من الحكم بالإخلاء، ويستهدف المشرع من ذلك تحقق أمرين، اولهما السماح للمستأجر بتوقي الحكم بالإخلاء ، وثانيهما جبر الضرر الذي لحق بالمؤجر بسبب اضطراره إلى رفع دعوى الإخلاء بسبب عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة⁽²⁹⁾.

ثالثاً: الجزاء في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994

يعد تخلف المستأجر عن دفع الأجرة احد الأسباب التي أجاز فيها القانون المذكور للمؤجر طلب تخلية المأجور وذلك عند تحقق شروط معينة نص عليها البند (1) من الفقرة (ج) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني بقوله (إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البدل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي).

يتبين من هذا النص انه يشترط لتحقيق الحكم بإخلاء المأجور بسبب عدم وفاء الأجرة الشروط الآتية:

1. تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة⁽³⁰⁾ أو عن دفع أي جزء منها مستحق الأداء أو عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة⁽³¹⁾ أو لمخالفته شروط عقد الإيجار⁽³²⁾.

2. إنذار المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة ويتم توجيه هذا الإنذار بواسطة كاتب العدل، إذ أن هذا الإنذار يعد من المسائل القانونية التي تبحثها محكمة الموضوع من تلقاء نفسها وذلك لأنه يعد من الشروط الضرورية للحكم بإخلاء المأجور ، لذلك يجب أن يكون توجيه هذا الإنذار بعد انقضاء ميعاد الاستحقاق ، وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز الأردنية على أنه (... يعتبر إنذار المستأجر قبل انقضاء يوم الاستحقاق سابقاً لأوانه ولا ينتج أي اثر قانوني...) ⁽³³⁾.

3. عدم استجابة المستأجر للإنذار المذكور خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه به، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية في احد قراراتها جاء فيه (لا يجوز لأي محكمة أن تصدر حكماً لإخراج مستأجر من أي عقار بسبب تخلفه عن دفع بدل الإيجار المستحق ما لم يتمرد عن دفع هذا البدل خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه طلباً من المالك بواسطة كاتب العدل) ⁽³⁴⁾.

المبحث الثاني: ضمانات استيفاء الأجرة

نصت التشريعات المدنية على بعض الضمانات التي تكفل لمؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وحق حبسها وتوقيع الحجز التحفظي عليها قبل أن يحصل على سند تنفيذي بالأجرة المستحقة له، ولتناول ضمانات استيفاء الأجرة سنقسم هذا المبحث على مطلبين نتكلم في المطلب الأول عن امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وونتاول في المطلب الثاني حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وعلى النحو الآتي:

المطلب الأول: امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

لم يلزم القانون المدني العراقي المستأجر بأن يضع في العين المؤجرة منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الوفاء بالأجرة⁽³⁵⁾، ولكنه جعل لمؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة⁽³⁶⁾، وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي بقولها (أجرة المباني والأراضي الزراعية لثلاث سنوات أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابلاً للحجز من محصول زراعي)، وبهذا الصدد تنص الفقرة

(1) من المادة (1143) من القانون المدني المصري على انه (أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي)⁽³⁷⁾، فحكمة المشرع من تشريع امتياز مؤجر العقار تعود إلى رغبته في تسهيل عقد الإيجار إذ لولا هذا الامتياز لامتنع الكثير من ملاك العقارات عن تأجيرها إذا لم يحمي المستأجر بدفع الأجرة مقدماً أو بتقديم كفيل شخصي أو بتقديم تأمين آخر لضمان الوفاء بالأجرة، ولابد من الإقرار بأن امتياز مؤجر العقار يقوم على أساس فكرة الرهن الحيازي أي أن المؤجر يعد حائزاً للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك لضمان الحقوق التي قد تنشأ له بمقتضى عقد الإيجار وعلى هذا فان امتياز مؤجر العقار يثبت على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة⁽³⁸⁾، وبشروط معينة منها ان تكون هذه المنقولات مملوكة للمستأجر وان تكون من المنقولات التي يجوز حجزها⁽³⁹⁾، فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية شمل الامتياز المحاصيل التي تنتجها تلك الأرض وكل ما عليها من آلات ومواشي ونحو ذلك، وإذا كانت العين المؤجرة منزلاً شمل الامتياز الأثاث الموجودة في ذلك المنزل، وإذا كانت العين المؤجرة مصنعة شمل الامتياز ما ينتجه المصنع والآلات الموجودة فيه، وإذا كانت العين مخزناً أو دكاناً شمل الامتياز السلع والبضائع والأدوات الموجودة فيه، ويتبين من النصين المذكورين ان المشرع العراقي نص على ان حق الامتياز لا يضمن الأجرة إذا زادت مدة الإيجار على مدة ثلاث سنوات ويضمن كل مدة الإيجار ان كانت تلك المدة اقل من الثلاث سنوات، أما المشرع المصري فنص على ان حق الامتياز لا يضمن الأجرة الا لمدة سنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك، ولكنهما متفقان على ان الامتياز يضمن كل حق آخر ينشأ للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، مثال ذلك التعويض الذي يستحقه المؤجر عن الأضرار التي ألحقها المستأجر بالعين المؤجرة كما لو أساء استعمال العين المؤجرة أو أحدث تغييراً فيها بدون إذن المؤجر وما شابه ذلك، والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن هنا هو هل ان المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والمملوكة لزوجته المستأجر تشمل بالامتياز ام لا ؟.

للإجابة على هذا السؤال نقول ان المشرع العراقي لم يعالج هذه المسألة⁽⁴⁰⁾ بخلاف المشرع المصري الذي عالج هذا الموضوع المهم وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (1143) من القانون المدني المصري بقولها (ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجته المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها...) ⁽⁴¹⁾، يبدو من هذا النص ان المنقولات التي توجد في العين المؤجرة غير المملوكة للمستأجر أما ان تكون مملوكة لزوجته المستأجر وأما ان تكون مملوكة للغير، فإذا كانت مملوكة لزوجته المستأجر فهناك قرينة على ان الزوجة عندما رضيت بوضع المنقولات العائدة لها في عين استأجرها زوجها قد رضيت

ضمناً بأن تكون هذه المنقولات ضامنة للوفاء بالأجرة، فيكون في هذه الحالة للمؤجر امتياز عليها، فإذا لم ترغب الزوجة بذلك فعليها ان تدحض هذه القرينة بإعلامها المؤجر ان المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة لها وإنها لا تريد عند وضعها بالعين ان تكون ضامنة لدين الأجرة حتى لا يعول المؤجر عليها ويطالب المستأجر (الزوج) بوضع منقولات أخرى تضمن استيفاء الأجرة، وهذا على أساس ان أثاث الزوجية ملك الزوجة المسلمة، أما عند غير المسلمين فليست هنالك قرينة على ان الأثاث الزوجية هي ملك زوجة المستأجر لذا فان المؤجر يستعمل امتيازها على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة على اعتبارها مملوكة للمستأجر نفسه، أما إذا كانت المنقولات مملوكة للغير فهنا يجب ان نميز بين حالتين، الحالة الأولى أما ان يعتقد المؤجر بحسن نية في لحظة وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها مملوكة للمستأجر ففي هذه الحالة يثبت له حق الامتياز⁽⁴²⁾، وحسن النية مفترض ما لم يثبت العكس كما لو كان المستأجر مصلحاً للسيارات أو الأجهزة الكهربائية ونحو ذلك وظهر ان السيارات أو الأجهزة الكهربائية ونحوهما الموجودة في العين المؤجرة ليست ملكاً له وإنما هي ملك لزوجته، والحالة الثانية أما ان يكتب الغير ان المؤجر كان يعلم وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر وفي هذه الحالة لا يثبت للمؤجر حق امتياز عليها كما إذا كان المستأجر صانعاً أو مديراً لفندق أو بائعاً لمجال أو معروفاً بأمانته فتكثر الدوائر عنده وعليه فان تلك المنقولات لا تكون ملكاً له وإنما ملكاً لأصحابها⁽⁴³⁾.

ومن الجدير بالملاحظة ان الفقرة (2) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي عالجت موضوع الإيجار من الباطن إذ أنها نصت على ذلك بقولها (ويقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الأصلي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر عدم الإيجار فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز إلا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي).

وقد تأثر المشرع العراقي في ذلك بما نصت عليه الفقرة (3) من المادة (1143) من القانون المدني المصري التي جاء فيها (ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر)⁽⁴⁴⁾، ويؤخذ من هذين النصين السالفي الذكر ان المستأجر الأصلي أما ان يكون ممنوعاً صراحة من الإيجار من الباطن ولكنه على الرغم من ذلك اجر العين من الباطن ففي هذه الحالة يكون لمؤجر العقار امتياز على المنقولات الموجودة في العين والعائدة للمستأجر من الباطن

بمقدار ما للمؤجر من حقوق في ذمة المستأجر الأصلي حتى لو كان هذا المقدار أكثر من المقدار الذي للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن ، وللمستأجر من الباطن ان يرجع على المستأجر الأصلي بما دفعه زيادة للمؤجر ، وأما ان يكون المستأجر الأصلي غير ممنوع من الإيجار من الباطن فهنا يكون للمؤجر حق امتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن ولكن هذا الامتياز يكون بمقدار ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي⁽⁴⁵⁾، ويرى قسم من شراح القانون ان المشرع هنا أراد حماية مصلحة المؤجر على الرغم من عدم وجود علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن إلا انه الزم المؤجر في الوقت نفسه بضرورة إنذار المستأجر من الباطن بوجود دين أجرة له بذمة المستأجر من الباطن، فإذا لم يتم المؤجر بتوجيه الإنذار المذكور فان المستأجر من الباطن يصبح في حل من هذا الالتزام القانوني، وإذا كان القانون المدني قد رتب للمؤجر حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فانه جعل هذه المنقولات مثقلة بالامتياز المذكور حتى لو تم إخراجها من العين المؤجرة بشرط ان يكون إخراج هذه المنقولات قد تم بدون علم المؤجر أو قد تم إخراجها بعلمه واعتراضه على ذلك، وان يكون إخراج المنقولات قد أدى إلى جعل المنقولات المتبقية في العين المؤجرة غير كافية لضمان الأجرة والمبالغ المستحقة الأخرى في ذمة المستأجر ومع ذلك فإذا اكتسب الغير حسن النية حق ملكية على المنقولات المذكورة التي أخرجها المستأجر من العين المؤجرة، فانه يمتلك تلك المنقولات خالية من حق الامتياز وهذا ما صرح به الفقرة (3) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي بقولها (وإذا نقلت الأموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموالاً كافية لضمان المبالغ الممتازة بقي حق الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الأموال)⁽⁴⁶⁾.

ويستطيع المؤجر استيفاء الأجرة والمبالغ المستحقة له بمقتضى عقد الإيجار من ثمن الأموال المنقولة المثقلة بامتياز المؤجر بعد الحقوق التي يليها في المرتبة، وهذا ما نصت عليه الفقرة (4) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي بقولها (تستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة باعتباره حسن النية)، والفقرة (4) من المادة (1143) من القانون المدني المصري بقولها (وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة ذكرها الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية)، والفقرة (4) من المادة (1122) من القانون المدني السوري بقولها (وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة ذكرها الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية)، والمادة (995) من القانون المدني الجزائري بقولها (... وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن

الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة ذكرها الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية)، والفقرة (5) من المادة (1076) من القانون المدني الكويتي بقولها (وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق الواردة في المواد السابقة ...)، ووفقاً لهذه النصوص ان امتياز مؤجر العقار يأتي بالمرتبة السادسة أي بعد امتياز المصروفات القضائية وامتياز المبالغ المستحقة للزينة العامة وامتياز حق المنقول وإصلاحه وحقوق الامتياز العامة وامتياز مصروفات الزراعة ومقابل الآليات الزراعية⁽⁴⁷⁾.

المطلب الثاني: حبس المؤجر للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة

ان القانون المدني العراقي لم ينص على حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ضماناً لاستيفاء الأجرة كما فعل القانون المدني المصري الذي نص على ذلك في المادة (589) التي جاء فيها (1. يكون للمؤجر ضماناً لكل حق له بمقتضى عقد الإيجار ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في ان يمانع في نقلها فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. 2. وليس للمؤجر ان يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاءً تاماً⁽⁴⁸⁾).

يتبين من هذا النص أن حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة قد قرر ضماناً لفاعلية امتياز مؤجر العقار على المنقولات المذكورة ، وبذلك فان حق المؤجر في الحبس يضمن الوفاء بالأجرة لمدة سنتين إذا كانت مدة الإيجار أكثر من هذا القدر⁽⁴⁹⁾، وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي بهذا الصدد (...حق المؤجر في حبس هذه المنقولات في حدود ما يفي منها بأجرة السنتين...)⁽⁵⁰⁾، ولكن المادة (571) من قانون الموجبات والعقود اللبناني تنص على انه (يحق للمؤجر ان يحبس الأثاث وسائر المنقولات الموجودة في المحل المأجور سواء أكانت ملكاً للمستأجر ام لمن تنازل له عن الإيجار ويحق له حبسها أيضاً وإن كانت لشخص ثالث لتأمين الأجرة المستحقة وأجرة السنة الجارية...)⁽⁵¹⁾.

وبناءً على كل ما تقدم فان حق المؤجر في الحبس يرد على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة القابلة للحبس سواء أكانت هذه المنقولات مملوكة للمستأجر أو لزوجته أو للمستأجر من الباطن أو للغير الذي لا يعلم المؤجر وقت وضعها

في العين المؤجرة بوجود حق له عليها⁽⁵²⁾، وعليه فإن المؤجر بموجب حق الحبس يستطيع أن يمنع المستأجر من نقل المنقولات من العين المؤجرة إلى مكان آخر بشرط ألا يستخدم العنف والبطش في ذلك ، فإذا تم إخراجها دون علمه أو رغم معارضته كان له الحق في استردادها حتى لو كانت بيد حائز حسن النية، وإذا كان للمؤجر الحق في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ومنع نقلها واستردادها إذا نقلت، فإن هذا الحق يتعطل في الأحوال الآتية:

1. إذا نقلت هذه المنقولات بموافقة المؤجر أو بعلمه وعدم معارضته.

2. إذا كان نقل هذه المنقولات أمراً تستلزمه حرفة المستأجر أو المؤلف من شؤون الحياة ، مثال ذلك معدات الطبيب وخروج السيارة في استعمالها اليومي ونحو ذلك.

3. إذا كانت المنقولات التي تم استردادها تكفي لضمان الأجرة والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار⁽⁵³⁾.

وحتى يقوم المؤجر بمنع المستأجر من تهريب المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فإنه يستطيع أن يوقع الحجز التحفظي عليها، هذا ما نصت عليه المادة (317) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (13) لسنة 1963 بقولها (لمؤجر العقار ان يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً)⁽⁵⁴⁾.

وتبعاً لهذا النص أن المؤجر يستطيع أن يوقع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة أو التي أخرجت منها سواء كان أو لم يكن بيده سند تنفيذي، وكيفيه في ذلك أن يقوم بتقديم عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر، إذ أن الحجز التحفظي يتم عن طريقه ضبط تلك الأموال المنقولة ووضعها تحت يد القضاء، وبذلك لا يمكن للمستأجر أن يهرب تلك الأموال المنقولة أو يبيدها أو يتصرف بها، وعلى هذا فإن الحجز المذكور قد جاء ضماناً لامتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة أو ضماناً لحقه في حبسها، وهذا يعني أن الحجز التحفظي يضمن للمؤجر استيفاء الأجرة لمدة سنتين ويضمن كل حق له بمقتضى عقد الإيجار⁽⁵⁵⁾.

بعد بيان موضوع حق المؤجر في الحبس في نظر الفقه القانوني ننقل إلى بيان هذا الموضوع في نظر الفقه الإسلامي، وبهذا الصدد ذهب فقهاء المسلمين إلى إعطاء المؤجر الحق في أن يتمتع عن تسليم العين المؤجرة حتى

يستوفي أجرته المستحقة إذا كان لم يسلم تلك العين المستأجرة وأعطوا للأجير حق حبس الشيء الذي يعمل فيه حتى يستوفي أجرته المستحقة، ولكنهم اختلفوا في ذلك ولهم ثلاثة آراء:

الرأي الأول:

قال به فقهاء الحنفية⁽⁵⁶⁾ والشافعية⁽⁵⁷⁾ وعندهم للأجير حق حبس العين التي بيده حتى يستوفي أجرته إذا كان لعمله اثر في تلك العين كالصبغ والخياط والنجار وما شابههما وسندهم في ذلك ان عمل الأجير في الصور المذكورة قد اتصل بالعين اتصالاً لا يمكن انفكاكه، ويقولون أيضاً ليس للأجير حبس العين إذا كان ليس لعمله أثراً فيها كالحمال والملاح ونحوهما وسندهم في ذلك ان المعقود عليه في هذه الصور هو العمل نفسه وهو عوض يفنى ولا يتصور بقاءه وليس له اثر يقوم مقامه⁽⁵⁸⁾.

الرأي الثاني:

قال به فقهاء المالكية⁽⁵⁹⁾ والامامية⁽⁶⁰⁾ والزيدية⁽⁶¹⁾ وعندهم للأجير ان يحبس العين المستأجرة حتى يستوفي أجرته وسندهم في ذلك ان الأجير باع منفعتة فكان هو أحق بما عمل فيه وبذلك فله الحق في حبس ما تسلمه حتى يستوفي أجرته كالبائع الذي يحبس العين المباعة حتى يستوفي ثمنه.

الرأي الثالث:

قال به فقهاء الحنابلة⁽⁶²⁾ وعندهم لا يجوز للأجير ان يحبس العين المستأجرة الا في حالة إفلاس المستأجر وسندهم في ذلك ان الأجرة دين في الذمة ولم يشترط رهن العين فيها فلا يملك حبسها بدون إذن أو شرط أو رهن.

بعد بيان آراء الفقهاء وبيان أدلتهم بموضوع حق الأجير في حبس العين المؤجرة حتى لاستيفاء أجرته المستحقة نحن نؤيد الرأي الثاني المتمثل برأي فقهاء المالكية والامامية والزيدية الذين قالوا بجواز حبس الأجير للعين المستأجرة لاستيفاء أجرته لان هذه الوسيلة تسهل على الأجير الحصول على أجرته.

الخاتمة

بعد الانتهاء من دراسة موضوع آثار الاخلال بوفاء الاجرة في عقد الايجار، نوجز أهم ما توصلنا إليه من نتائج ومقترحات وهي كالآتي:

- 1- وضعت التشريعات المدنية محل المقارنة جزاءات لأجل الوفاء بالأجرة ومن هذه الجزاءات ما نص عليها في القواعد العامة والمتمثلة بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض، وهذه الجزاءات تُعتبر كنتيجة لأخلال أحد طرفي عقد الإيجار بالتزاماته باعتبار ان التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة من أهم تلك الالتزامات.
- 2- اتفقت التشريعات المدنية محل المقارنة على أن امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة المملوكة للمستأجر يضمن استيفاء الأجرة لمدة سنتين، إلا أن المشرع العراقي خرج عن هذا التحديد وذكر في المادة (1374) من القانون المدني على أن امتياز مؤجر العقار على المنقولات المذكورة يضمن الأجرة لمدة ثلاث سنوات.
- 3- لم يشترط المشرع العراقي على المستأجر أن يضع منقولات في العين المؤجرة تكفي لضمان الوفاء بالأجرة كما فعل المشرع المصري الذي اشترط ذلك والزم المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكفي لضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين، ولكنه في الوقت نفسه أعفى المستأجر من ذلك في حالة اتفاق الطرفين على الإعفاء أو في حالة قيام المستأجر بتقديم تأمين آخر.
- 4- ذكرت التشريعات المدنية محل المقارنة بان امتياز المؤجر يثبت حتى لو كانت المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة لزوجته المستأجر، في حين ان المشرع العراقي لم يعالج موضوع شمول المنقولات المملوكة لزوجته المستأجر بحق امتياز مؤجر العقار، لذا نقترح على المشرع العراقي شمول هذه المنقولات بحق الامتياز.
- 5- اتفقت التشريعات المدنية محل المقارنة على أن امتياز مؤجر العقار يقع على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا اشترط المؤجر على المستأجر صراحة عدم الإيجار من الباطن، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي.

6- ان المشرع العراقي لم يعط للمؤجر حق حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لضمان استيفاء الأجرة، في حين أن التشريعات المدنية الأخرى محل المقارنة أعطت للمؤجر هذا الحق وذلك لتفعيل حق الامتياز المقرر لمؤجر العقار.

7- نقترح على المشرع العراقي تعديل الشق الأول من الفقرة (1) من المادة (177) من القانون المدني على أن تكون متضمنة على حق الدائن بالخيار بين طلب التنفيذ أو طلب الفسخ، وعلى أن تكون الصيغة على الوجه الآتي: (...أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض أن كان له مقتضى).

8- نقترح على المشرع العراقي إضافة فقرة جديدة إلى المادة (177) من القانون المدني تحدد سلطة المحكمة في منح المدين مهلة جديدة للتنفيذ، وتكون بالشكل الآتي: (ليس للمحكمة أن تمنح المدين مهلة جديدة للتنفيذ إلا إذا توافرت أسباب غير متوقعة منعت المدين من التنفيذ).

9- نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل على أن تكون على الوجه الآتي: (إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار المستحق رغم مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بالإذار بواسطة كاتب العدل إلا إذا وجد سبب مشروع تقتنع به المحكمة يمنع المستأجر من الوفاء بالأجرة وتكون مصاريف الإذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ...)، وذلك لأن المستأجر قد يمنعه سبب مشروع من الوفاء بالأجرة في موعدها المحدد كما لو كان المستأجر سجيناً أو مسافراً أو نحو ذلك.

10- تختص محاكم إيجار العقار في بغداد وتختص محاكم البداية في المحافظات الأخرى بنظر الدعاوى الناشئة من تطبيق قانون إيجار العقار، وبهذا الصدد نقترح على المشرع العراقي أن يدعو إلى تشكيل محاكم خاصة بإيجار العقار في المحافظات الأخرى تختص بالنظر في الدعاوى الناشئة من تطبيق قانون إيجار العقار، لأن هذه التجربة نجحت في محافظة بغداد لذا ندعو إلى تعميمها فضلاً عن ذلك ان تشكيل هذا النوع من المحاكم يدخل من باب التخصص القضائي في العراق.

الهوامش

(1) د. عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية)، مج1، ج6، دار النهضة العربية، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1963م، ص483. د. عبد الرزاق احمد السنهاوري، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار)، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بلا سنة طبع، ص415. د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، ج3، مطبعة النهضة الجديدة، 1968م، ص427. د. عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الإيجار، شركة الزهراء، بغداد، 2002م، ص138. د. منذر الفضل د. صاحب الفتاوي، شرح القانون المدني الأردني (العقود المسماة)، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1993م، ص282.

(2) هذا ما أشارت إليه الفقرة (1) من المادة (177) من القانون المدني العراقي بقولها (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد الأعذار ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين إلى اجل كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته...). و المادة (157) من القانون المدني المصري بقولها (1). في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أضرار المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى . 2. ويجوز للقاضي ان يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك كما يجوز له ان يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته). و المادة (158) من القانون المدني السوري بقولها (1). في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اضراره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى. 2. ويجوز للقاضي ان يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له ان يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته). و المادة (246) من القانون المدني الأردني بقولها (1). في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد إضراره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه. 2. ويجوز للمحكمة ان تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلا بأجل مسمى ولها ان تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال ان كان له مقتضى). و يرى احد شراح القانون ان هذه النصوص تحمل اثر التوفيق بين احكام الفقه الإسلامي وأحكام الفقه الغربي ولكنها أكثر نزوعاً إلى الفقه الغربي فقد وسعت في نظرية الفسخ وجعلتها القاعدة بعد ان كانت استثناء في الفقه الاسلامي ، وأقامت نظرية الفسخ على فكرة الارتباط ما بين الالتزامين المتقابلين وفكرة الارتباط هذه يأبأها الفكر الإسلامي على الاقل فيما يتعلق بالفسخ وان كان قد قبلها فيما يتعلق بالدفع بعدم تنفيذ العقد. د. عبد الرزاق السنهاوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالفقه الغربي (اثر العقد بالنسبة إلى الموضوع - زوال العقد)، ج6، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الدايدة ، بيروت، بدون سنة طبع، ص234.

(3) د. السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، مج 1، ج 6، ص 484. د. السنهاوري، شرح القانون المدني في العقود، مصدر سابق، ص 416. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 429. د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام عقد الإيجار، مصدر سابق، ص139.

(4) وبهذا الصدد تقضي محكمة النقض المصرية على انه (ان القانون وان نص على التضمنيات المترتبة على عدم الوفاء بكل المتعهد به أو بجزء منه أو المترتبة على تأخير الوفاء لا تستحق الا بعد تكليف المتعهد تكليفاً رسمياً بالوفاء لأنه متى كان ثابتاً أن الوفاء أصبح متعذراً أو كان المتعهد قد أعلن إصراره على عدم الوفاء ففي هذه الأحوال وأمثالها لا يكون للتنبيه من مقتضى فإذا اثبت الحكم أن المتعهد قد بدأ منه عدم الوفاء لما تعهد به وظهر للدائن رغبته في ذلك فانه إذا قضي للدائن بالتعويض الذي طلبه من غير أن يكون قد نبه على المدين بالوفاء تنبيهاً رسمياً لا يكون قد خالف القانون في شيء). الطعن رقم (13) لسنة 1911 ق جلسة 22 / 1941/5. المستشار سعد احمد شعله، قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض، توزيع منشأة المعارف في الاسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، 2003، ص12.

(5) هذا ما أشارت إليه المادة (171) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً ان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قانونية قدرها اربعة في المائة في المسائل المدنية...)، والمادة (226) من القانون المدني المصري بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً بان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قدرها اربعة في المائة في المسائل المدنية...) ، والمادة (227) من القانون المدني السوري بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً بان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قدرها اربعة في المائة في المسائل المدنية...) ، والمادة (186) من القانون المدني الجزائري بقولها (إذا كان محل الالتزام بين افراد مبلغاً من النقود عين مقداره وقت رفع الدعوى وتأخر المدين في الوفاء به فيجب عليه ان يعوض الدائن الضرر اللاحق لهذا التأخير).

(6) كمال قاسم ثروت الوندائي، شرح أحكام عقد الإيجار، ط1، مطبعة الزهراء، بغداد، 1974م، ص327 - 328 . د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ط2، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984 م، ص 755. د. رمضان محمد أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1996 م، ص555. د. بدر جاسم يعقوب، عقد الإيجار، ط1، الكويت، 1981م، ص 135. د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج1، ط3، مطبعة العاني، بغداد، 1974م، ص384. د. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل، مكتبة الجيل العربي للنشر والتوزيع، الموصل، 2003م، ص 66.

(7) وبهذا الصدد أعلنت سلطة الائتلاف المؤقتة على انه لا يمكن للمؤجر المطالبة بتخلية المأجور بأمر من المحكمة استناداً للفقرة (1) من المادة (17) بسبب عدم دفع أجرة الأشهر : نيسان ، ايار، حزيران ، تموز ، آب ، أيلول ، تشرين الأول ، تشرين الثاني ، كانون الأول للعام 2003 ، وتعد أجرة تلك الأشهر ديوناً عادية تستحصل وفقاً للقانون وليست سبباً للتخلية. انظر في هذا المعنى القسم 2 من الأمر 29 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة منشور في نسخ غير رسمية من أوامر ومذكرات وملاحظات سلطة الائتلاف المؤقتة، الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة، تشرين الثاني ، 2003م ، ص78.

(8) رقم القرار 1048 / م 2 / 1975 بتاريخ 1976/10/30. منشور في النشرة القضائية يصدرها المكتب الفني لمحكمة التمييز العراقية، العدد الأول والثاني، 1976م، ص 169.

(9) رقم القرار 763 / إيجار عقار / 2000 بتاريخ 2000/12/17 الكرخ. هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، مطبعة الزمان، بغداد، 2001، ص 36.

(10) رقم القرار 180 / ت . ص / 1979 بتاريخ 1979/6/17 (غير منشور) .

(11) رقم القرار 295 / إيجار عقار / 1999 بتاريخ 1999 / 1/14 (غير منشور) .

(12) رقم القرار 499 / إيجار عقار / 1994 بتاريخ 1994 / 10/1 (غير منشور) .

(13) رقم القرار 411 / ت / ب / 1994 بتاريخ 1994 / 9/29 (غير منشور) .

(14) رقم القرار 820 / حقوقية / 1996 بتاريخ 1996/3/9 (غير منشور) .

(15) رقم القرار 806 / ت / ب / 1995 بتاريخ 1995/2/4 (غير منشور) .

(16) رقم القرار 636 / حقوقية / 1996 بتاريخ 1996/3/12 (غير منشور) .

(17) رقم القرار 116 / إيجار عقار / 2001 بتاريخ 2002/1/31. اشار اليه هادي عزيز علي، الصيغة القانونية لرفع الدعوى المدنية دراسة حول كيفية رفع الدعوى المدنية مع آخر المبادئ القانونية في الأحكام التمييزية في العقار وتخلية المأجور بقانون إيجار العقار - في القانون المدني، ج2، الناشر صباح صادق جعفر، بغداد، مطبعة الزمان، بغداد، 2004م، ص 44.

(18) رقم القرار 267 / مدنية ثالثة / 1976 بتاريخ 1977/7/6 (غير منشور) .

(19) رقم القرار 331 / إيجار عقار / 1999 بتاريخ 1999/1/16 (غير منشور) .

(20) رقم القرار 344 / ت . ص / 1979 بتاريخ 1979/10/4 (غير منشور) .

(21) وبهذا الصدد قضت محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية على انه (...) لما كان المستأجر لا يستفيد من الحماية التي قررتها الفقرة (أ) من المادة 17 من قانون إيجار العقار إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير بعدها يجوز للمؤجر ان يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (15) يوماً من تاريخ استحقاقه ولما كان المميز لم يسدد الأقساط المستحقة عليه المشار إليها في الإنذار والقسط المستحق عليه بعد الإنذار يكون المدعي محقاً بطلب التخلية وهذا ما قضى به الحكم المميز الذي جاء متفقاً واحكام القانون ، وان ما جاء في اللائحة التمييزية من دفع رغم انها كانت مدار بحث ومناقشة من قبل محكمة البداة في دعاوي سابقة فانه لا يجوز احداث دفع جديدة امام المحكمة المختصة بالنظر في الطعن التمييزي فقرر رد الطعن التمييزي وتصديق الحكم

المميز). رقم القرار 596 / م / 2002 بتاريخ 2002 / 4/7 اشار اليه هادي عزيز علي، الصيغة القانونية لرفع الدعوى المدنية، مصدر سابق، ج 2، ص 42.

(22) د. عصمت عبد المجيد، الأحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 (تعديل قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979)، مطبعة الخيرات، 2001 م، ص 13. د. باسم عبد الزمان مجيد الربيعي آلاء ناصر حسين البعاج، شرح قانون إيجار العقار المعدل رقم (56) لسنة 2000، مطبعة حقي الانباري، بغداد، 2002م، ص 26.

(23) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بأن (تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة سبق وإن سدها في مواعيد استحقاقها ووجه اليمين الحاسمة على ذلك إلى المؤجر الذي ردها عليه فحلفها لما يترتب عليه حسم النزاع في هذا الخصوص مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف الباطل خطأ) ، وقالت المحكمة بأسباب هذا الطعن (إذا كان الثابت ان الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأنه قام بالوفاء لأجرة عين النزاع في مواعيد استحقاقها في المدة من 3/1/1987 حتى 1999/5/1 ووجه اليمين الحاسمة على ذلك إلى المؤجر الذي ردها عليه فحلفها ، وهو ما يترتب عليه حسم النزاع بهذا الخصوص ، وكان التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة بأجرة المدة السالف بيانها فانه يكون قد وقع باطلاً لتضمنه المطالبة بأجرة غير مستحقة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بهذا التكليف وقضي بالإخلاء استناداً إليه يكون قد خالف القانون) ، الطعن رقم 4768 لسنة 65 ق ، جلسة 2002/12/23. المستشار الدكتور عبد الفتاح مراد، موسوعة مراد لأحدث أحكام محكمة النقض الجنائية والمدنية، ج 5، 2004م، ص 406 – 407.

(24) فتحي حسن مصطفى، دعوى الإخلاء لعدم وفاء الأجرة والاستعمال الضار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، 1988م، ص 20.

(25) د. سعيد سعد عبد السلام، التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن المصري طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية، ط 1، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة ، 2004م، ص 209.

(26) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بقرار لها جاء فيه (... يجب ان يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به ...). طعن 9 س 44 ق بتاريخ 1977/11/9. د. محمد عزمي البكري ، الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية، ط 1، بلا سنة طبع، ص 575.

(27) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بأن (تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء ...)، الطعن رقم 258 لسنة 69 ق ، جلسة 2000/2/28. الطعن رقم 2729 لسنة 68 ق، جلسة 2000 / 3/29. الطعن رقم 8112 لسنة 64 ق، جلسة 2000 / 4/2. د. عبد الفتاح مراد، مصدر سابق، ج 3، ص 566.

(28) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر، المستشار معتر كامل مرسي، ج 5، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، 2004م، ص 580.

(29) د. محمد كامل مرسي، مصدر سابق، ص 580. د. سعيد سعد عبد السلام، مصدر سابق، ص 238. فتحي حسن مصطفى، مصدر سابق، ص 36.

(30) وهذا ما اكدته محكمة التمييز الاردنية في قرار لها جاء فيه (ان دعوى تخلية المأجور لا تقبل الا إذا تخلف المستأجر عن دفع الاجرة المستحقة ...) تمييز حقوق 203 / 81 / سنة 1981 اشار اليه د. آدم وهيب النداوي، المرافعات المدنية، بلا سنة طبع، ص 273.

(31) يقصد بالخدمات المشتركة الاجور التي يلتزم المستأجر بدفعها إلى المؤجر نظير الخدمات التي يقدمها المؤجر كأجور حارس العمارة وتكاليف وسائل التدفئة المركزية أو وسائل التبريد المشتركة وتكاليف مصعد العمارة المشترك وما إلى ذلك. د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية)، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005 م، ص 302.

(32) وبهذا الصدد يذهب احد شراح القانون على انه يجب حذف هذه الحالة من النص السالف الذكر لأنها قد تنسح المجال امام كثير من المؤجرين إلى التحايل على القانون من خلال قيامهم بوضع شروط كثيرة وتفصيلية يترتب على مخالفة المستأجر لأي منها تخلية المأجور. د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص 303.

(33) تمييز حقوق 93/652 سنة 1994. اشار اليه د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص 303.

(34) تمييز حقوق 55/151 سنة 1954. اشار اليه د. آدم وهيب النداوي، مصدر سابق، ص 273.

(35) وحسناً فعل المشرع العراقي عندما لم ينص على إلزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكفي لضمان الوفاء بالأجرة وذلك لان إلزام المستأجر بذلك لا يتفق مع الواقع العملي في مجتمعنا، إذ ان المستأجر قد لا يملك منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة، فضلاً عن ذلك ان عمل المستأجر قد لا يتطلب منه ان يضع منقولات كافية لضمان الوفاء بالأجرة كما لو كانت العين المؤجرة مكتباً للمقاولات أو للدلاية أو للاستيراد والتصدير ونحو ذلك، ولكن المشرع المصري الزم المستأجر بان يضع في العين المؤجرة منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين ان زادت مدة الإيجار على هذا القدر ولكل مدة إيجار ان قلت عن السنتين، وهذا ما نصت عليه المادة (488) من القانون المدني المصري بقولها (يجب على كل من أستأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية ان يضع في العين المؤجرة اثناً أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة إيجار ان قلت عن السنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمناً آخر).

(36) وحق الامتياز هو أولوية أو أسبقية يقرها القانون لاستيفاء دين معين مراعاة لسبب ذلك الدين أو لصفته. انظر بهذا الصدد: المادة (1361) من القانون المدني العراقي، والمادة (1130) من القانون المدني المصري، والمادة (1109) من القانون المدني السوري، والمادة (982) من القانون المدني الجزائري، والمادة (1424) من القانون المدني الأردني.

(37) وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (1122) من القانون المدني السوري بقولها (اجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكة للمستأجر من منقول قابلاً للحجز ومن محصول زراعي)، والمادة (995) من القانون المدني الجزائري بقولها (يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكة للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي...)، والمادة (1437) من القانون المدني الأردني بقولها (لأجرة العقارات والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك ولكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكة للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي)، وانظر بهذا الصدد الفقرة (2) من المادة (1250) من قانون الالتزامات والعقود المغربي والفقرة (2) من المادة (2291) من القانون المدني الفرنسي.

(38) د. محمد طه البشير د. غني حسون طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية - الحقوق العينية التبعية)، ج2، 1982م، ص 596. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، ط2، الدار الجامعية، بيروت، 1985م، ص 621.

(39) لان هنالك بعض الأشياء لا يجوز حجزها، راجع في ذلك المادة (62) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980.

(40) ولكن على الرغم من ذلك يرى احد شراح القانون في العراق ان امتياز مؤجر العقار يقع على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والمملوكة لزوجته المستأجر إذا توافرت في المؤجر شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية كما هو الحال بالنسبة للمنقولات المملوكة للغير. د. محمد طه البشير د. غني حسون طه، مصدر سابق، ج2، ص 303.

(41) وبهذا الصدد تنص الفقرة (2) من المادة (1122) من القانون المدني السوري على انه (ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجته المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها...)، وتنص المادة (995) من القانون المدني الجزائري على انه (... ويثبت هذا الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجته المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها...)، وتنص المادة (1438) من القانون المدني الأردني على انه (ويثبت امتياز الأجرة ... ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجته المستأجر أو للغير الذي يجهل المؤجر حقه...).

(42) بشرط ان لا تكون تلك المنقولات مسروقة أو ضائعة والا ثبت لمالك المنقولات استردادها ممن يكون حائزاً لها خلال ثلاث سنوات من وقت ضياعها أو سرقته. انظر بهذا الصدد المادة (1164) من القانون المدني العراقي، والمادة (977) من القانون المدني المصري، والمادة (928) من القانون المدني السوري، والمادة (1190) من القانون المدني الأردني.

(43) د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، ط1، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1969م، ص 224. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الموصل، دار الجيل العربي، 2001، ص 272.

(44) وهذا ما نصت عليه الفقرة (3) من المادة (1122) من القانون المدني السوري بقولها (ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الثانوي إذا كان قد اشترط صراحة عدم الإيجار الثانوي فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الثانوي في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر)، والمادة (995) من القانون المدني الجزائري بقولها (ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار الفرعي فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر)، والمادة (1439) من القانون المدني الأردني بقولها (يثبت امتياز دين الإيجار على المنقولات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة والمملوكة للمستأجر إذا نص في العقد على منع المستأجر من التأجير لغيره فإذا لم ينص على ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه عند المطالبة).

(45) د. السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، مج 1، ج 6، ص 502-503. د. السنهاوري، شرح القانون المدني في العقود، مصدر سابق، ص 433. د. رمضان ابو السعود، مصدر سابق، ص 562. د. بدر جاسم يعقوب، مصدر سابق، ص 136. د. الصراف، مصدر سابق، ص 393 - 394. د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص 332. د. الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مصدر سابق، ص 572. د. الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 68. د. محمد طه البشير د. غني حسون طه، مصدر سابق، ج 2، ص 601. د. منذر الفضل د. صاحب الفتلاوي، مصدر سابق، ص 289.

(46) وبهذا الشأن تنص الفقرة (5) من المادة (1143) من القانون المدني المصري على انه (وإذا نقلت الأموال مثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي كسبه الغير حسن النية ...) ، والفقرة (5) من المادة (1122) من القانون المدني السوري على انه (وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي كسبه الغير حسن النية...) ، والمادة (595) من القانون الجزائري على انه (... وإذا نقلت الاموال مثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي كسبه الغير حسن النية ...) ، والمادة (1440) من القانون المدني الاردني بقولها (للمؤجر حق تتبع الاموال المثقلة في الامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة بغير رغبته أو بغير علمه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ذلك دون اخلال لحقوق حسني النية من الغير على هذه الاموال ...).

(47) راجع في هذا الصدد المواد (1369 - 1374) من القانون المدني العراقي، والمواد (1138 - 1142) من القانون المدني المصري، والمواد (1117 - 1122) من القانون المدني السوري، والمواد (990 - 995) من القانون المدني الجزائري، والمواد (1432 - 1437) من القانون المدني الأردني، والمواد (1071 - 1075) من القانون المدني الكويتي.

(48) وهذا ما نصت عليه المادة (556) من القانون المدني السوري بقولها (1. يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ان يحبس المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة باعتبارها مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن ملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في ان يمانع في نقلها، فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. 2. وليس للمؤجر ان يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين أو التي تم استردادها بقي بضمان الأجرة وفاء تاماً)، والمادة (501) من القانون المدني الجزائري بقولها (يحق للمؤجر ضماناً لكل حقوقه الثابتة من عقد الإيجار ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحبس الموجودة في العين المؤجرة ما دام حق المؤجر ثابتاً عليها ولو لم تكن مملوكة على ملك المستأجر وللمؤجر ان يتعرض على نقلها فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها ممن حازها ولو عن حسن نية دون أضرار حقوق الحائز وليس للمستأجر ان يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء لأمر تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي تركت بالعين المؤجرة أو التي اطلب استردادها بقي تماماً بضمان الأجرة)، وانظر بهذا الصدد المادة (588) من القانون المدني الكويتي ، والمادة (588) من القانون المدني الليبي.

(49) د عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، ج1، دار الكتاب العربي بمصر، بلا سنة طبع، ص 379. د. مصطفى الجمال، الإيجار، 1989م، ص233. د. برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعة بالإسكندرية، 1983م، ص 165.

(50) مجموعة الأعمال التحضيرية، ج4، مطبعة دار الكتاب العربي، مصر، بلا سنة طبع، ص548.

(51) وبهذا الصدد ينص الفصل (788) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على انه (يجوز للمؤجر ان يحبس الامتعة وغيرها من الاشياء المنقولة الموجودة في المحل المؤجر لاستيفاء ما حل من الكراء وما سيحل اثناء السنة ...)، والفصل (684) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على انه (للمكري حق الحبس ضماناً للكراء الحال والذي سيحل خلال السنة الجارية على الاثاث وغيرها من الاشياء المنقولة والموجودة في المحلات المكثرة ...).

(52) وبهذا الشأن تنص المادة (574) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على انه (ان حق المؤجر في الحبس يمتد إلى كل ما يدخل المستأجر الثاني في المأجور بقدر ما يكون للمستأجر الاول من الحقوق على المستأجر الثاني ولا يحق له ان يحتج لما دفعه مقدماً إلى المستأجر الاصلي ...)، وينص الفصل (685) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على انه (حق الحبس الثابت للمكري يمتد إلى الامتعة التي يضعها المكثري الفرعي في العين في حدود حقوق المكثري الاصلي على المكثري الفرعي ومن غير ان يكون له التمسك بالمدفوعات المسبقة الحاصلة منه للمكثري الاصلي ...).

(53) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، مج1، ج6، ص 509-510. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 438 - 439. د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص 379-380. د. مصطفى الجمال، الإيجار، مصدر سابق، ص 234. د. رمضان ابو السعود، مصدر سابق، ص 567.

(54) وبهذا الصدد تنص المادة (231) من قانون المرافعات العراقي على انه (1. لكل دائن بيده سند رسمي أو عادي بدين معلوم مستحق الأداء وغير مقيد بشرط ان يستصدر امراً من المحكمة بتوقيع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه المنقولة والعقارية الموجودة لديه أو لدى شخص ثالث بقدر ما يكفي بوفاء الدين وملحقاته . 2. يجوز طلب الحجز ولو لم يكن هنالك سند إذا قدم الدائن أوراقاً أخرى تتضمن الاقرار بالكتابة وترى المحكمة كفايتها لذلك . 3. إذا كانت الدعوى مما يمكن اثباتها بشهود فيجوز الاستناد إلى الشهادة في طلب الحجز .). يتبين من هذا النص ان الحجز الاحتياطي يهدف إلى منع المدين من تهريب امواله بالإخفاء أو التصرف.

(55) د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، مج 1، ج6، ص 512-513. د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص217. د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص381. د. مصطفى الجمال، مصدر سابق، ص234. د. رمضان ابو السعود، مصدر سابق، ص568-569. د. برهام محمد عطا الله، مصدر سابق، ص366.

(56) محمد بن احمد بن سهل السرخسي، المبسوط، ج16، ط1، مطبعة السعادة، مصر، بلا سنة طبع، ص24.

(57) شمس الدين محمد بن محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م، ص493.

(58) وبهذا الصدد تنص المادة (482) من مجلة الاحكام العدلية على انه (للأجير الذي لعمله اثر كالخياط والصباغ، ان يحبس المستأجر فيه لاستيفاء الاجرة ان لم يشترط نسيئتها، وبهذه الصورة لو حبس ذلك المال وتلف في يده لا يضمن، ولكن بعد تلفه ليس له اجرة)، وتنص المادة (483) من المجلة نفسها على انه (ليس للأجير الذي ليس لعمله اثر، كالحمال والملاح، ان يحبس المستأجر فيه، فلو حبسه وتلف المال في يده يضمن، وصاحب المال في هذه الحالة مخير ان شاء ضمنه اياه محمولاً واعطاه أجرته وان شاء ضمنه غير محمول ولم يقسط أجرته).

(59) مالك أبو عبد الله بن انس بن أبي ثامر الاصبحي، المدونة الكبرى، مج4، ج9، دار صادق، مطبعة السعادة بجوار محافظة مصر، 1323هـ، ص448.

(60) علي الحسيني السيستاني، منهاج الصالحين (المعاملات)، ج2، دار المؤرخ العربي، بيروت، 2017م، ص115.

(61) احمد بن يحيى بن المرتضى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ج4، مكتبة الخانجي بمصر، مطبعة أنصار السنة المحمدية، 1994م، ص57.

(62) مصطفى السيوطي الرحاني، مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهى، ج3، منشورات المكتب الإسلامي، دمشق، بلا سنة طبع، ص656.

قائمة المصادر

أولاً: الكتب الفقهية

- (1) احمد بن يحيى بن المرتضى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ج4، مكتبة الخانجي بمصر، مطبعة أنصار السنة المحمدية، 1994م.
- (2) عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالفقه الغربي (اثر العقد بالنسبة إلى الموضوع- زوال العقد)، ج6، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الداية، بيروت، بدون سنة طبع.
- (3) علي الحسيني السيستاني، منهاج الصالحين (المعاملات)، ج2، دار المؤرخ العربي، بيروت، 2017م.
- (4) مالك أبو عبد الله بن انس بن أبي ثامر الاصبجي، المدونة الكبرى، مج4، ج9، دار صادق، مطبعة السعادة بجوار محافظة مصر، 1323هـ.
- (5) محمد بن احمد بن سهل السرخسي، المبسوط، ج16، ط1، مطبعة السعادة، مصر، بلا سنة طبع.
- (6) مصطفى السيوطي الرحاني، مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهى، ج3، منشورات المكتب الإسلامي، دمشق، بلا سنة طبع.

ثانياً: الكتب القانونية

- (1) باسم عبد الزمان مجيد الربيعي آلاء ناصر حسين البعاج، شرح قانون إيجار العقار المعدل رقم (56) لسنة 2000، مطبعة حقي الانباري، بغداد ، 2002م.
- (2) بدر جاسم يعقوب، عقد الإيجار، ط1، الكويت، 1981م.
- (3) برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعة بالإسكندرية، 1983م.
- (4) توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ط2، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984م.
- (5) جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الموصل، دار الجيل العربي، 2001م.

- (6) جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل، مكتبة الجيل العربي للنشر والتوزيع، الموصل، 2003م.
- (7) حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، ط2، الدار الجامعية، بيروت، 1985م.
- (8) رمضان محمد أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1996م.
- (9) سعد احمد شعله، قضاء النقص المدني في المسؤولية والتعويض، توزيع منشأة المعارف في الاسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، 2003م.
- (10) سعيد سعد عبد السلام، التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن المصري طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية، ط1، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، 2004م.
- (11) سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج1، ط3، مطبعة العاني، بغداد، 1974م.
- (12) سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، ج3، مطبعة النهضة الجديدة، 1968م.
- (13) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، ط1، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1969م.
- (14) شمس الدين محمد بن محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م.
- (15) عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956م.
- (16) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية)، مج1، ج6، دار النهضة العربية، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1963م.
- (17) عبد الرزاق احمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار)، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بلا سنة طبع.

- (18) عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، ج1، دار الكتاب العربي بمصر، بلا سنة طبع.
- (19) عصمت عبد المجيد، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979، ط1، مطبعة شركة التايمس، دار الكتاب الجديد، 1981م.
- (20) عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الإيجار، شركة الزهراء، بغداد، 2002م.
- (21) عصمت عبد المجيد، الأحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 (تعديل قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979)، مطبعة الخيرات، 2001م.
- (22) علي هادي العبيدي، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية)، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005م.
- (23) فتحي حسن مصطفى، دعوى الإخلاء لعدم وفاء الأجرة والاستعمال الضار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، 1988م.
- (24) كمال قاسم ثروت الوندائي، شرح أحكام عقد الإيجار، ط1، مطبعة الزهراء، بغداد، 1974م.
- (25) محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية- الحقوق العينية التبعية)، ج2، 1982م.
- (26) محمد عزمي البكري، الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية، ط1، بلا سنة طبع.
- (27) محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر، المستشار معتز كامل مرسي، ج5، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، 2004م.
- (28) مصطفى الجمال، الإيجار، 1989م.
- (29) منذر الفضل وصاحب الفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني (العقود المسماة)، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1993م.

ثالثاً: مصادر القرارات القضائية

- (1) آدم وهيب الندوي، المرافعات المدنية، بلا سنة طبع.
- (2) النشرة القضائية يصدرها المكتب الفني لمحكمة التمييز العراقية، العدد الأول والثاني، 1976م.
- (3) سعد احمد شعلة، قضاء النقص المدني في المسؤولية والتعويض، توزيع منشأة المعارف في الاسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، 2003م.
- (4) عبد الفتاح مراد، موسوعة مراد لأحدث أحكام محكمة النقض الجنائية والمدنية، ج3، ج5، 2004م.
- (5) هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، مطبعة الزمان، بغداد، 2001م.
- (6) هادي عزيز علي، الصيغة القانونية لرفع الدعوى المدنية دراسة حول كيفية رفع الدعوى المدنية مع آخر المبادئ القانونية في الأحكام التمييزية في العقار وتخلية المأجور بقانون إيجار العقار - في القانون المدني، ج3، الناشر صباح صادق جعفر، بغداد، مطبعة الزمان، بغداد، 2004م.

رابعاً: القرارات القضائية غير المنشورة

- (1) رقم القرار 180 / ت . ص / 1979 بتاريخ 1979/6/17 (غير منشور).
- (2) رقم القرار 295 / إيجار عقار / 1999 بتاريخ 1999 / 1/14 (غير منشور).
- (3) رقم القرار 499 / إيجار عقار / 1994 بتاريخ 1994 / 10/1 (غير منشور).
- (4) رقم القرار 411 / ت / ب / 1994 بتاريخ 1994 / 9/29 (غير منشور).
- (5) رقم القرار 820 / حقوقية / 1996 بتاريخ 1996/3/9 (غير منشور).
- (6) رقم القرار 806 / ت / ب / 1995 بتاريخ 1995/2/4 (غير منشور).
- (7) رقم القرار 636 / حقوقية / 1996 بتاريخ 1996/3/12 (غير منشور).
- (8) رقم القرار 267 / مدنية ثالثة / 1976 بتاريخ 1977/7/6 (غير منشور).

(9) رقم القرار 331/ إيجار عقار / 1999 بتاريخ 1999/1/16 (غير منشور).

(10) رقم القرار 344/ ت . ص / 1979 بتاريخ 1979/10/4 (غير منشور).

خامساً: متون القوانين

1- القانون المدني الفرنسي لسنة 1804.

2- مجلة الالتزامات والعقود التونسية لسنة 1906.

3- قانون الالتزامات والعقود المغربي لسنة 1913.

4- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.

5- القانون المدني السوري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 84 في 18 أيار 1949.

6- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل.

7- القانون المدني الليبي الصادر عام 1953.

8- قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم 84 لسنة 1969.

9- القانون المدني الجزائري رقم 75 - 85 لسنة 1975.

10- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

11- القانون المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980.

12- القانون المدني اليمني رقم 19 لسنة 1992.

13- مجموعة الأعمال التحضيرية، ج4، مطبعة دار الكتاب العربي، مصر، بلا سنة طبع.

14- القسم 2 من الأمر 29 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة منشور في نسخ غير رسمية من أوامر ومذكرات

وملاحظات سلطة الائتلاف المؤقتة. الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة، تشرين الثاني، 2003.