

الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار م.م. إبراهيم عنتر فتحي الحياي

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد سيد الأولين والآخرين أما بعد:
يعد عقد الإيجار من أهم العقود المدنية المتداولة بين الأشخاص والتي تُمكن الملاك من
إستغلال أموالهم وتتيح لراغبي الإنتفاع بالأشياء إشباع حاجاتهم، وهذه الأهمية غير خافية
بالنسبة للاماكن المبنية التي يراد استخدامها لأغراض السكنى وهي نطاق سريان أحكام قانون
إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠.

هذا ويعتبر القانون المدني الشريعة العامة التي تسود سائر معاملات الأفراد ومؤدى هذا
إعتبار نصوصه المنظمة للإيجار هي الواجبة التطبيق أصلاً ما لم تطرأ ظروف معينة يرى
المشرع معها تعطيل بعض أحكامه أو إحلال تشريعات خاصة بدلاً عنها، فالمشرع نظم
الأحكام العامة للإيجار في القانون المدني وهي الواجبة التطبيق على ما أبرام في ظلها من
عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدر بها قوانين خاصة فهي تسري في الحدود التي
وضعت لها.

وقد سيطر مبدأ سلطان الارادة على نصوص القانون المدني بشأن الإيجار حيث يترك
للأطراف الحرية الكاملة في تنظيم العلاقة الإيجارية على الوجه المتفق عليه ولكن سرعان ما
تغير الوضع مع حدوث الأزمات الاقتصادية خاصة بقيام الحرب العالمية الثانية وازدياد الكثافة
السكانية وانخفاض قوة النقود الشرائية وما ترتب عليه من قلة في المعروض من المساكن عن
الطلب عليها فقد أدى هذا كله الى الخلل في العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر الذي رأى
معه المشرع ضرورة التدخل بتشريعات إستثنائية خاصة تنظم هذه العلاقة، ولكن هذه القوانين
والتشريعات المتعددة أسهمت في تفاقم أزمة السكن بسبب ما تضمنته هذه القوانين من قيود
عديدة على الإستثمار العقاري عن طريق الإيجار خصوصاً فيما يتعلق بتحديد الأجرة ومدة
العقد الامر الذي تحول معه عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر في ظل مبدأ الإمتداد القانوني
للعقد الى زواج يستعصي على الانفصال واصبحت الأجرة في ظل تحديدها مبلغاً تافهاً يكاد
يكون رمزياً، وقد ترتب على ذلك احجام أغلبية المستثمرين عن بناء المساكن لغرض تاجيرها
أي عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في نطاق قوانين إيجار العقار.

المبحث الاول التعريف بقوانين إيجار العقار وأحكامها المستحدثة

صدرت قوانين عديدة تتولى تنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وتحقيق الموازنة بينهما وصولاً الى المصلحة العامة والمحافظة على الإستقرار في كيان المجتمع، فأصبح الأمر ظاهرة شهدتها الكثير من دول العالم، خصوصاً تلك التي تعرضت لظروف سياسية واقتصادية وإجتماعية أجبرت المشرع الى التدخل دائماً لحل المشكلات الآتية التي يرى ضرورة حلها^(١).

ففي بلدنا العراق صدرت قوانين عديدة كقانون الإيجار والاستئجار رقم (٣٩) لسنة ١٩٤٢ ثم القانون رقم (٢٢) لسنة ١٩٤٣ فقانون مراقبة إجارة العقار رقم (٣٩) لسنة ١٩٤٥ وقانون الغاء قانون مراقبة إجارة العقار عن الاوقاف رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٧، ثم قانون رقم (١٩) لسنة ١٩٤٥، بموجب القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٥٠ ثم صدر بعد ذلك مرسوم مراقبة اجازة العقار رقم (٩) لسنة ١٩٥٣ فدخل قوانين إيجار العقار الخاصة مرحلة جديدة خلال الفترة الواقعة بين ١٩٥٠/٥/١١ و ١٩٥٣/١٠/١٩ ثم صدر القانون رقم (٧٨) لسنة ١٩٥٦ الملغى بموجب القانون رقم (٦) لسنة ١٩٥٨^(٢).

وكان آخر هذه السلسلة من التغيرات القانونية قانون تنظيم إيجار العقار رقم (١٨٤) لسنة ١٩٧٨ والذي الغى قانون الإيجار رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٣ وتعديلاته وقرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) المتعلقة بإيجار العقار ثم صدرت قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) توقف العمل به في ١٩٧٩/٧/١ وإعادة العمل بالقوانين السابقة خلال المدة المذكورة.

وقد وجد أن الضرورة تقتضي بإعادة النظر في القواعد التي بنيت عليها القوانين السابقة لحل المشاكل الإجتماعية فشرع القانون رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ الذي بني على أسس تحديد حقوق المؤجر والمستأجر وتحديد التزامهما تحديداً واضحاً كما بني على الموازنة بينهما فالزم كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الآخر، ولكن لم يمضِ زمن طويل على تاريخ نفاذ هذا القانون حتى تعاقبت عليه التعديلات المضيق لأحكامه حيناً والموسعة لها حيناً آخر ومن التعديلات ما جاء به قانون التعديل السادس لقانون إيجار العقار المرقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ والذي جاء بأحكام خاصة ومستحدثة رجحت كفة المستأجر وعطلت مبدأ سلطان الادارة وأحلت ارادة المشرع محل إرادة الطرفين الأمر الذي جعل من هذه الأحكام مجرد قيود تحد من عملية الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار، وبما أن بحثنا يتعلق بعملية الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل والنافذ حالياً فيجب علينا ان نحدد نطاق سريانه أولاً والذي أصبح وفقاً لقانون التعديل المرقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ يسري على ما يلي:

١. العقارات المبنية، أي المشيدة او المسقفة.

٢. ان تكون هذه العقارات مؤجرة لأغراض السكنى، ومن ثم فان العقار المؤجر لغرض آخر غير سكني يخرج من نطاق أحكام القانون كان يتم تأجير العقار المشيد لغرض اتخاذه عيادة طبية او مكتب محاماة أو محلاً تجارياً أو صناعياً.

٣. أن يكون العقار المشيد المؤجر، لغرض السكنى، مؤجراً إلى عراقي، ومن ثم فإن غير العراقي لا تشمله أحكام القانون بإستثناء الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام ١٩٤٨ وذريته فهو مشمول بأحكام القانون ويعامل معاملة العراقي لأغراض هذا القانون، وبهذا الاتجاه صدرت أحكام قضائية عديدة^(٣).

٤. أن يقع العقار المؤجر لغرض السكني ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات، ومن ثم فإن العقار المبني المؤجر لغرض السكني خارج هذه الحدود مستثنى من أحكام هذا القانون ويخضع في إيجاره الى أحكام القانون المدني العراقي او أي قانون آخر خاص بالعقار^(٤). ونصت الفقرة (٢) من المادة الاولى من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ على ما يأتي: ((تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة وتخضع في إيجارها الى أحكام القانون المدني او القوانين الخاصة بها:

أ. العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.
ب. العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً باستثنائها.

ج. العقارات المؤجرة لغير العراقيين اشخاصاً وهيئات.
وبعد أن بينا نطاق سريان قانون إيجار العقار العراقي النافذ لابد من أن نبين الأحكام المُستحدثة التي جاءت بها قوانين الإيجار الخاصة والتي كان لها الأثر السلبي على الإستثمار العقاري عن طريق الإيجار.

اولاً- جاءت بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار:

ويقصد بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار ألا ينقضي بإنهاء مدته وإنما يمتد تلقائياً الى مدة غير محددة^(٥). ولقد بينت المادة الثالثة من الفقرة (١) من قانون إيجار العقار العراقي النافذ هذا الامر والتي تنص على الاتي:

(يمتد عقد الإيجار بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام المادة (١٤) من المادة السابعة عشر منه).

ومنه يتضح ان تطبيق مبدأ الإمتداد القانوني يحتاج الى توافر شرطين:

١. وجود عقد إيجار صحيح ونافذ.
٢. وفاء المستأجر بالتزاماته وهو ما عبر عنه النص بـ(مادام المستأجر ... مستمراً بدفع الأجرة).

أما الفقرة (١٤) التي يحيل إليها النص، وهي الفقرة التي تجعل أجل الإمتداد اثنتي عشرة سنة إذ أن المشرع بموجب القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، رخص للمؤجر إنهاء العلاقة الإيجارية بمضي هذه المدة على عقد الإيجار، ولكن على ما يبدو بان هذه الرخصة لوحدها غير كافية لمعالجة العزوف عن الإستثمار العقاري في نطاق إيجار العقار.

تقدم أن الإمتداد القانوني نشأ متى وجد عقد إيجار صحيح ونافذ فيأتي المبدأ ليحرم المؤجر من حق إنهاء العقد إذا انتهت مدته، ويمنح المستأجر حق البقاء في المأجور ما شاء له البقاء، إذن فالقانون يحل محل الإرادة في جانب المدة فقط، وبعد أن تضطلع هي بتهيئة عناصر العقد ومادته إلا أن القانون لم يكتف في حالات عديدة بهذا الدور، وإنما تعداه الى إنشاء العلاقة الإيجارية^(٦).

وفي حالة إمتداد الإيجار بحكم القانون فإنه يمتد مدة غير معينة ويبقى المستأجر في العين ومن هذا يتضح أن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار من أخطر القيود القانونية التي ترد على حق المالك في الإنتفاع بملكه ذلك أنه يقيد حق المالك في إخراج المستأجر من العين المؤجرة حال حياته وحتى بعد وفاته، فلا يستطيع المالك إنهاء عقد الإيجار ولو إنتهت المدة المتفق عليها^(٧). وكان هذا التحيز لمصلحة المستأجر وعدم مراعاة حقوق المؤجر سبباً في عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار.

ثانياً - وضع حدود قصوى لبدلات الإيجار:

يعد عقد الإيجار هو الدستور المنظم للعلاقات القانونية الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين كما أن التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذا العقد يجب ان يهدف الى إقامة هذه العلاقات على شيء من التوازن والتعاون والعدل وتحقيق المنفعة المشتركة لكل من الطائفتين ويبرز ذلك بشكل خاص في تحديد المشرع الأجرة التي تتأثر غالباً بالتكلفة الاقتصادية للشيء المؤجر فقد ترتفع أسعار مواد البناء وقد ينذر وجودها مع ذلك يقع على المشرع عبء التوفيق إقتصادياً بين مصلحة الملاك أصحاب رؤوس الاموال المستثمرة في البناء او الارض وبين مصلحة طبقة المستأجرين^(٨).

وعلى كل حال فإن ما يجب أن يتحقق هنا هو التضامن بين المؤجر والمستأجر ليس فقط من الوجهة الإجتماعية بل من الوجهة الاقتصادية أيضاً ما يُحقق مصلحة المستأجر الذي يعد عنصراً ضعيفاً في هذه العلاقة الى حد ما لذلك لابد من حمايته، كذلك يضمن دفع القادرين على الإهتمام بالتعمير والإستثمار نظراً لما سيجدونه من مردودات مالية تتناسب مع ما أنفقوه وما يبذلوه من جهد على هذا الصعيد^(٩). هذا وكان قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ كان قد وضع حدوداً قصوى لبدلات الإيجار لا يجوز تخطيها بالنسبة للعقارات المشمولة بأحكامه^(١٠).

يتبين مما تقدم ان قانون إيجار العقار قد أسبغ على المستأجر حماية واسعة وذلك بتحديدته لبدلات الإيجار ولكنه في الوقت نفسه أدى ذلك الى عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في ميادين بناء دور السكن أو العمارات السكنية بل وبكل أنواع البناء في العقارات الخاضعة لأحكام قانون إيجار العقار وهذا ما ظهر جلياً واضحاً في العراق في نهاية التسعينيات إذ عزف القطاع الخاص عن البناء في كل ما يخضع لقانون إيجار العقار بضمنها العقارات التي تؤجر لأغراض تجارية او صناعية حتى صدور القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٩٦ الذي إستثنى المحلات المؤجرة لاغراض صناعية او تجارية من أحكام قانون إيجار العقار وأخضعها لأحكام القانون المدني ولقاعدة العقد شريعة المتعاقدين حين بدأت حركة إستثمار وبناء واضحة من القطاع الخاص في ميادين تلك المحلات.

ثالثاً- منعت زيادة بدل إيجار العقار المتفق عليه ابتداءً ولو أصبح البديل المتفق عليه تافها لا قيمة له بمرور الزمن وارتفاع قيمة العقار او انخفاض قيمة العملة الوطنية حيث ان قانون إيجار العقار النافذ نص كما بينا على الحد الأعلى لبدلات الإيجار وفق اسلوب رسمه وأسس حددها هذا من جهة ومن جهة اخرى أجاز للمؤجر طلب زيادة البديل الإيجار لبناء المحدثات في المأجور وهو ما بينه قانون إيجار العقار النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ في المادة السادسة منه والتي تنص على ما يأتي: (لمالك العقار أن يطلب زيادة الأجرة اذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات في المأجور تزيد من قيمته او منفعة. على ان لا تتجاوز النسب المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج) من الفقرة (١) من المادة الرابعة من قيمة المحدثات).

يتضح مما تقدم ان بدل الإيجار حتى ولو أصبح تافهاً لا يجبر القانون زيادته إلا عند بناء محدثات في المأجور والسؤال الذي يطرح نفسه هنا إذا لم يوجد بناء للمحدثات ولكن هناك ظروف معينة إنخفضت معها قيمة العملة الوطنية فهل يجوز زيادة بدل الإيجار؟ وحتى في الرخصة التي منحها المشرع للمالك في طلب زيادة الأجرة فيجب ان لا تتجاوز النسب المحددة قانوناً.

إن في النهاية يُعتبر هذا الحكم هو أحد القيود التي أدت الى عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار. فبما ان العقد شريعة المتعاقدين كان الأولي بالمشرع ان ينظر في مسألة الأجرة مراعيّاً فيها مصلحة المستأجر من جهة ومصلحة المؤجر (المستثمر) من جهة أخرى وذلك بأن يترك تحديدها لإرادة الطرفين الامر الذي يؤدي الى نشاط الإستثمار العقاري عن طريق الإيجار وبالتالي المساهمة في حل ازمة السكن، فلابإيجار إرتباطات واضحة باعتبارات اقتصادية واخرى إجتماعية خصوصاً في مجال الثروة العقارية، فهو يتناول علاقات تبادلية بين مصالح متعارضة، ففي مجال استغلال المباني يُعتبر الإيجار حاجة إجتماعية هي الحصول على المسكن الملائم ولكن ما نراه في قوانين الإيجار الخاصة

إنها إستندت الى الاعتبار الاقتصادية وبالتالي عدم تشجيع رأس المال الخاص على إستثمار امواله في قطاع الإسكان.

رابعا- لا يجوز للمؤجر في قانون إيجار العقار النافذ ان يطلب تخلية المأجور إلا إذا توفر احد أسباب التخلية المنصوص عليها في المادة السابعة عشر والتي جاء فيها:

(لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الاسباب الآتية...). في حين ان القانون المدني لم يشترط سوى الإنذار الذي يعلن فيه عن عدم رغبته في تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته او يطلب فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته اذا توفر احد أسباب فسخ عقد الإيجار^(١١).

إذن على المؤجر (المستثمر) التقييد بأسباب التخلية الواردة على سبيل الحصر في قانون إيجار العقار حتى يستطيع المطالبة بتخلية المأجور.

هذا وتعتبر الأحكام الواردة في قوانين إيجار العقار من النظام العام فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها، فيقع باطلاً الإتفاق على أجرة تزيد على الحد الاعلى المقرر بموجب القانون وللمستأجر المطالبة بإستعادة أي مبلغ دفعه زيادة عن الحد المقرر قانوناً، ولا يجوز الإتفاق على نزول المستأجر المطالبة بإستعادة أي مبلغ دفعه زيادة عن الحد المقرر قانوناً، ولا يجوز الإتفاق على نزول المستأجر عن حقه في إمتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الإتفاقية، ولأن تلك القوانين متعلقة بالنظام العامة فإنها تسري بأثر مباشر فوري من تاريخ العمل بها وعلى الآثار التي ترتبها عقود الإيجار ولو كان مبرمة قبل العمل بتلك التشريعات^(١٢).

إلا أن تلك القوانين هي تشريعات إستثنائية وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة في عقد الإيجار في القانون المدني، فإنه من الواجب عدم التوسع في تفسيرها وتطبيق القانون المدني. والواقع يقول أن فشل جميع التشريعات الإستثنائية التي صدرت لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يعود الى أن هذه القوانين لم تتناول أزمة السكن كقضية اقتصادية يكون حلها وفقاً لقانون العرض والطلب ومبدأ سلطان الارادة وإنما تتناولها بهدف تحقيق بعض المبادئ الاشتراكية وبالتالي غلبت في تناولها الحل الاشتراكي على الحال الاقتصادي، وبناءاً على ذلك ولتوسعة الإستثمار العقاري عن طريق الإيجار وتشجيعه يقتضي تناول الموضوع من منظور اقتصادي يطبق عليه قانون العرض والطلب بما يعني ضرورة تحرير عقد الإيجار من القيود المتمثلة بالأحكام المستحدثة في قانون إيجار العقار وإخضاعه لمبدأ الإرادة ولقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

المبحث الثاني التوازن العقدي في قوانين إيجار العقار

تناول المشرع في قانون إيجار العقار تنظيم العلاقات الإيجارية والتوازن بين أطرافها وهو الغرض الذي من أجله شرع هذا القانون مثلاً جاء في الأسباب الموجبة لتشريع هذا القانون: (بغية تحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار بنظرة عادلة تقوم على أساس المساواة، ومراعاة الظروف الاجتماعية والاقتصادية وتعزيز الروابط العائلية).

إلا أن هذا التوازن جاء صورياً في معظم أحكامه ونصوصه فمال ميزانه في إتجاه المستأجر في غالبية الظن ، الأمر الذي يعد انحرافاً عن اطار تنظيم الحقوق التي يدعيها ونكولاً عن ضوابط ممارستها ومن ثم فلا يستقيم ببيان هذا الحق وعدم اتساع مكناات التقاضي أمامه اذا أخل بأحد الالتزامات العقدية وذلك إعمالاً لمبدأ حرية التعاقد في العقود ، فلا يجوز النظر الى القوانين الإستثنائية التي نظم بها المشرع العلاقات الإيجارية بوصفها حلاً نهائياً للمشكلات المعاصرة في مجال العلاقات الإيجارية ويتفق على إعادة النظر فيها تخفيفاً للقيود التي ترد على حق الملاك في إنتفاعهم بملكهم^(١٣).

وكان من الطبيعي أنه كلما تدخل المشرع بتشريع خاص (إستثنائي) في مجال العقار أدى ذلك الى تعطيل الأحكام العامة لاسيما الإيجار في القانون المدني ومع مرور الزمن أصبحت تلك التشريعات الخاصة تشريعات دائمة بعد أن أستطالت مدة سريانها لأكثر من نصف قرن طويت خلالها أجيال كاملة حلت محل اجيال جديدة تفتحت أعينها على تلك القوانين الإستثنائية ولم تعرف غيرها^(١٤).

وإذا كانت الحلول التي أخذت بها قوانين إيجار العقار قد حلت الازمة بعض الشي وقت العمل بها إلا أن هذه الحلول كان لها تداعيات فيما بعد أدت الى ازدياد الازمة تفاقم وقطع حبل المودة بين المؤجر والمستأجر وخلفت جواً من الكراهية بل والعداء بينهما فالمؤجر يتحرق شوقاً الى المأجور مما يجعله يقف للمستأجر بالمرصاد ويرقب زلاته لجعلها ملتصقاً لإخلائه من المكان وإسترداده وفي ذات الوقت فإن المستأجر ينتبث باهداب مسكنه بقوة وصلابة فهو حصنه الذي يحميه وسياجه الذي يحتويه وبالتالي أدى كل ذلك الى اكتظاظ ساحات المحاكم بالمنازعات الناشئة عن الإيجار الامر الذي أثر سلباً على الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار وعليه فقد كانت مسألة الأحكام التي جاءت بها القوانين الإستثنائية الخاصة من الإمتداد القانوني لعقد الإيجار وتحديد الأجرة وغيرها سبباً مباشراً في خلق هذه المنازعات عزوف أصحاب رؤوس الأموال عن إستثمار أموالهم في ميدان بناء العقارات وتأجيرها طالما أن هناك سند قانوني يقيد من حرية تصرفهم بأملكهم وعقاراتهم^(١٥).

وفي إعتقادنا لم تأتِ قوانين إيجار العقار منذ تشريعاتها عام ١٩٤٢ في العراق بأي نتيجة سوى انها استولت على منفعة العقارات المؤجرة ومنحتها للمستأجرين من القطاع الخاص او القطاع العام بلا مقابل حقيقي مجز بحجة التضامن الاجتماعي لحين حل أزمة السكن فأزمت السكن لعزوف المستثمرين عن الإستثمار في ميدان البناء والإستعمالات الخاضعة لقانون إيجار العقار وهي السكنية، وأهملت الدولة حل أزمة السكن بأي وسيلة ناجحة بل إكتفت بإلقاء عبء من لاسكن له كاهل من أراد لسبب ما تأجير عقاره وفرضته عليه فرضاً رغم إرادته وبلا مقابل حقيقي، وكان المفروض ان تكون تلك القوانين مؤقتة لحين حل أزمة السكن بأقصر وقت ممكن من أجل عدم إطالة عمر تلك التشريعات التي تضمنت في بدء صدورهما نصوصاً تقضي بأن تلك القوانين مؤقتة تلغي بانتهاء أغراضها إلا ان الدولة لم يكن يعينها ذلك مادام انها قد ألقت عبء من لا سكن له على من له سكن زائد او تورط يوماً في إجارة عقارة لسبب ما ، لذا طالبت اعمار تلك القوانين وتحولت من قوانين إستثنائية مؤقتة إلى دائمة خاصة استقرت وابتلعت الأحكام العامة فأصبحت هي القوانين التي تبسط نفوذها على عقود الإيجار في معظم اصناف العقارات الا النزر اليسير منها الذي بقي خاضعاً للأحكام العامة التي تحترم مبدأ سلطان الارادة وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، وهذا فعلياً ما كان عليه الوضع في العراق حتى نفاذ قانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ النافذ في بداية العام ١٩٩٧ إذ كانت أغلب العقارات خاضعة لأحكام القانون الاستثنائي قانون إيجار العقار حتى نفاذ القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ فإستثنى العقارات المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية من الخضوع لأحكام قانون إيجار العقار ، وكان قد حدث خلاف كبير حول المقصود بالغرض التجاري او الغرض الصناعي^(١٦).

وبعد أن جاءت القوانين الإستثنائية بشعارات حل أزمة السكن وإيجاد الموازنة بين حقوق المؤجر والمستأجر والخروج عن مبدأ سلطان الارادة وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين فمع مرور الوقت ثبت التالي :

١. رفعت قوانين إيجار العقار في العراق شعار الموازنة بين المؤجر والمستأجر ، فأى موازنة حققت في مقدار بدل الإيجار وأضحت النسب التي حددتها تلك القوانين ومنعت زيادتها مبالغ تافهة بعد فترة من تشريع القوانين بسبب تغير قيمة العملة وارتفاع أقيام العقارات والبدل كلاهما ، إلا ان هذه القاعدة قد أصابها (التطور) في اتجاه تقييد حرية المتعاقدين وبالذات المؤجر في تحديد الأجرة^(١٧).

٢. أجازت تلك القوانين زيادة الأجرة في حالة واحدة فقط وهي إذا بنى المؤجر بموافقة المستأجر محدثات تزيد في قيمة العقار او منفعته وهو الأمر الذي بينته المادة السادسة من قانون إيجار العقار العراقي النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ والتي

نصت على الآتي: (لمالك العقار ان يطلب زيادة الأجرة اذا قام المستأجر ببناء محدثات في الماجور تزيد من قيمته او منفعته...).

٣. نصت قوانين إيجار العقار على إمتداد عقود الإيجار التي إنتهت مدتها بحكم القانون على سبيل الحصر وليس من بينها انتهاء المدة، وفوق كل ذلك لم تضع حداً اعلى لإمتداد العقد بحكم القانون بل اطلق الى ما لا نهاية فبقي المستأجر في عقار غيره ببذل تافه لا قيمة له لمدد طويلة حتى حل محله ورثته او كانوا يشغلون معه العقار ولم ينظر المشرع العراقي الى هذه الناحية إلا متأخراً في قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ الذي جعل حداً اقصى للإمتداد القانوني وهي اثنتي عشرة سنة فقط فنصت المادة الثالثة من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ على ما يأتي:

(يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشر منه). ونصت المادة السابعة منه على ما يأتي:

(لايجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون الا لأحد الاسباب الاتية:.... ١٤- اذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) سنة).

فوفقاً للقواعد العامة يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تنتهي او تنقضي بانقضاء المدة ولكن هذا الإمتداد القانوني يعطل السبب الخاص بانقضاء المدة الامر الذي يؤثر سلباً على معنويات المؤجر (المستثمر) الذي يبقى ملتزماً بهاذ العقد على الاقل لمدة لا تقل عن (١٢) سنة.

٤. أخرجت قوانين إيجار العقار عقارات الدولة من أن تشارك في إسعاف طبقة المستأجرين وتحقيق العدالة الإجتماعية والمساعدة في حل أزمة السكن فنصت على عدم خضوعها لتلك القوانين فألقت بعبء مواجهة المشكلة التي كانت ترفع شعار مواجهتها على القطاع الخاص وحده فكان التضامن الاجتماعي والعدالة الإجتماعية يجب ان يتحملها المواطن العادي دون الدولة فضحت تلك القوانين بحقوق المؤجرين لمصلحة غيرهم من طبقة المستأجرين وحمت عقارات الدولة من أن تخضع لتلك القوانين وإخضاعها لأحكام وقواعد صارمة في تأجيرها وتقدير بدلات إيجارها دون ان يعنيه استخدامها في مواجهة أزمة السكن واسعاف طبقة المستأجرين فكيف بأزمة عقارات الدولة في تأجيرها وتقدير بدل إيجارها لأحكام قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ المعدل الذي جاء بنصوص صارمة وإجراءات محكمة لحماية اموال وعقارات الدولة وضمان عدم تأجيرها إلا بالقيمة الحقيقية لبذل منفعتها حين التأجير بالمزايدة العلنية وللمدة التي تحددها دوائر الدولة ولا تخضع للإمتداد القانوني لعقد الإيجار ولو أجر لأغراض خاضعة لقانون إيجار العقار.

إذن يتضح هنا انه قد تم إلقاء عبء أحكام وتحديدات قانون إيجار العقار على القطاع الخاص فقط دون القطاع العام القوي مالياً وبالتالي عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار لانعدام التوازن اساساً في مواجهة المشكلات التي كانت ترفع تلك القوانين شعار مواجهتها.

المبحث الثالث

الواقع التطبيقي لقوانين إيجار العقارات يعد الإستثمار عنصراً من عناصر حق الملكية معقوداً لمالك الشيء على إعتبار أن حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقاً فمن له حق الملكية على الشيء كان له حق إستعماله واستغلاله وحق التصرف فيه وبذلك يجمع فيه كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء، ولم يرد في القانون المدني تعريف لهذا الحق (حق الإستثمار) ولكن المادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي التي بينت نطاق حق الملكية نصت على الآتي:

(المالك التام من شأنه ان يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبلغتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجمع التصرفات الجائزة).

يتضح من نص المادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي أنه من حق مالك الشيء إستغلاله أي إستثماره مدنياً بصورة مباشرة او غير مباشرة، فالشخص الذي يستغل سيارته بالأجرة يستثمرها مدنياً والذي يؤجر الشيء الذي يملكه يستثمره بصورة غير مباشرة ومن هنا كان حق الإستثمار مرادفاً لحق الاستغلال المقرر لمالك الشيء^(١٨).

اما الأحكام التي جاءت بها قوانين إيجار العقار والتي لم تشجع على الإستثمار في إقامة المباني السكنية حيث أن هذه الأحكام كانت قيوداً على هذا الإستثمار الأمر الذي أدى الى الإمتناع عن تأجير الوحدات السكنية^(١٩).

فلقد كان من بين الأسباب التي قام عليها تشريع قوانين الإيجار (الإستثنائية) هي شعارات العدالة الإجتماعية والتضامن الاجتماعي في حين انها كانت بعيدة فعلياً عن هذه العدالة حيث انها قد أهدرت حقوق المؤجرين بحجة انهم الطرف القوي والمستغل في عقود الإيجار في مقابل التشدد في حماية المستأجرين الى الحد الذي بدء فيه يستغلون عقارات غيرهم بلا مقابل وكأنهم تملكوها الى الأبد رغم إرادة مالكيها بلا وجه حق سوى حكم القانون القائم على أسس العدالة الإجتماعية والتضامن الاجتماعي من الناحية النظرية فقط.

لذا نجد من الضروري إلغاء تلك القوانين الإستثنائية والعودة إلى الأحكام العامة لأن الفرد غير مسؤول عن مشكلة غيره ممن لا سكن له ومن حقه التمتع بعقاره والاستفادة من وراثة وإستعمال ملكه بالطريقة التي يراها مناسبة لا للدولة ولا للمجتمع حق إنتزاعه منه ولا إعطائه لغيره بحجة وجود أزمة سكن، فمن حق الدولة إنتزاع الملك الخاص فقط لأغراض المنفعة العامة سواء بالإستيلاء المؤقت أو بنزع الملكية كاملة ولكن ليس في إنتزاع العقار ووضعه تحت تصرف المستأجر لمدة غير محددة، فمنذ أن دأب المشرع على إصدار التشريعات والتي أخضع بموجبها العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر في مجال العقارات الى قواعد إستثنائية لأعتبارات معينة رآها المشرع، اشتركت هذه القوانين بإخلالها الجسيم بالتوازن في العلاقة

الإيجابية بين المالك والمستأجر الامر الذي حوّل العلاقة بينهم الى معركة لكل طرف فيها حق التخلص من الآخر والتريص له وإصطياد الأخطاء حتى اكتظت المحاكم بدعاوى الإيجارات وترتب على ذلك عزوف الملاك عن البناء وبالتالي حدوث أزمة إسكان طاحنة^(٢٠).

اما أزمة السكن فلا تحل بإلقاء الدولة عبء من لا سكن له على من له سكن إضافي او على كاهل من أراد الاستيفاء من واردات عقار له لتطوير وضعه الاقتصادي بتأجيره للغير بل ان أزمة السكن تُحل بوسائل كثيرة ومتعددة إذا توافرت النية الخالصة ووجهت الدولة جهوداً فيها، والتوقف عن إلقاء جميع المشاكل المتعلقة بأزمة السكن على كاهل القطاع الخاص وحده كما فعلت قوانين إيجار العقار التي صدرت في العراق حتى الوقت الحاضر، فهذه القوانين لم تثبت أي علاقة لها بحل الازمة بالوسائل التي تؤدي الى حلها فعلياً إلا بالوسائل التي تؤدي الى تخديرها كالقوانين الإستثنائية المتمثلة بقوانين إيجار العقار. ويمكن إجمال الوسائل التي تؤدي الى حل أزمة السكن فعلياً، بالخطوات التالية:

١. توسيع القطاع العام في بناء المجمعات السكنية.
٢. تشجيع القطاع الخاص للإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار والاستفادة من الإستثمار الأجنبي للمساهمة في حل الازمة والعمل على توفير المواد الانشائية المدعومة.
٣. توزيع قطع الاراضي على أساس الحاجة للسكن لا على أساس الطبقات والفئات الوظيفية وغيرها من الأسس التي لا علاقة لها بالسكن وأزمته.
٤. منح قروض بلا فوائد لأغراض البناء في ميادين السكن فقط.
٥. التخلي عن الأخذ بتقييد حرية المالك في إستغلال ملكه في النظام القانوني العراقي والتخلي عن تدخل المشرع وإحلال ارادته محل ارادة الطرفين والعودة الى احترام مبدأ سلطان الارادة والأخذ بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. يتضح مما تقدم ان جميع هذه الأمور هي بعيدة كل البعد عن الواقع التطبيقي لقوانين إيجار العقار، ومع ذلك نحن لا ندعو لإلغاء قانون إيجار العقار النافذ دفعة واحدة دون توفر الظروف المناسب لإلغائه بل لابد من التدرج في إلغاء أحكام ذلك القانون على مراحل خلال مدة مناسبة تعمل الدولة فيها على ضمان حل مقبول لأزمة السكن، من خلال الوسائل المشار اليها سابقاً، والتدرج المواز في إلغاء أحكام قانون إيجار العقار يكون من خلال تقليص مدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار والتوسيع في أسباب التخلية بعد إنقضاء المدة الإتفاقية والعودة بشكل تدريجي الى أحكام القانون المدني وهذا النهج هو ما سار عليه المشرع العراقي منذ تشريعه القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ الذي إستثنى المحلات المؤجرة لأغراض تجارية او صناعية من الخضوع لأحكام قانون إيجار العقار، ثم القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ الذي أخرج جميع العقارات من الخضوع لأحكام قانون إيجار العقار سوى العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين وبعض الفلسطينيين، وتوسع أسباب التخلية، وجعل الإمتداد القانوني بإرادة المستأجر محدد المدة بعد ان كان مطلقاً فجعله لاثنى عشرة سنة

وان كانت هذه المدة طويلة جداً الا انها أفضل من كونها مطلقة. ولكي يتم اخضاع العلاقة الإيجارية الى أحكام القانون المدني فان هذا الموضوع يعتبر نقلة هامة تحتاج الى عدة دراسات اقتصادية وقانونية متأنية وان يتم هذا التحول بصورة تدريجية حتى لا تحدث فجوة أو هزة اسكانية اقتصادية^(٢١). نظراً لان قوانين الإيجار هي وقوانين إستثنائية تضمنت انحيازاً واضحاً لجانب المستأجر ضد مصلحة المؤجر فلا بد من تدخل المشرع نفسه لكي يضع ضوابط لإمتداد عقود الإيجار والزيادة في اجورها حتى تؤدي هذه التطورات الى استعادة القانون المدني لسلطانه، هذا من جهة ومن جهة اخرى لابد من القول بانه رغم القيود التي فرضها المشرع بموجب قوانين إيجار العقار على عقد الإيجار والتي أقتضتها أزمة السكن وحماية المستأجر إلا ان الإيجار يظل مع ذلك تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد التي أهدرتها القوانين الإستثنائية^(٢٢). ولقد فشلت هذه القوانين الإستثنائية في مواجهة أزمة السكن بل كانت أحد العوامل الرئيسية في قلة التأجير لغرض السكن، ففي مصر مثلاً اتجه المشرع في مجال الإيجار وخاصة بعد اتجاه الدولة هناك الى انتهاج سياسة اقتصاد السوق وتحرير العلاقات التعاقدية بمختلف انواعها وتشجيع الإستثمار والإنضمام إلى منطقة التجارة العالمية الى الدول عن العديد من نصوص التشريعات الإستثنائية وتقليص دور ما تبقى منها مطبقاً، والعودة الى الوضع الطبيعي بتطبيق قواعد القانون المدني بهدف تحقيق ما فشلت فيه التشريعات الإستثنائية^(٢٣) هذا ويجب الاشارة الى أن الإنسان هو خليفة الله على كل ما في حيازته من مال وان عليه مسؤوليات من هذه الخلافة فليس له ان يتخلف عن تنفيذ التكاليف والالتزامات والقيود التي فرض عليه بشأن الملكية الفردية ومن هذه القيود تقييد حرية مالك المال بإلزامه بإستثماره اذا كان من مصادر الانتاج، فلقد حرص الإسلام على مداومة إستثمار المالك للمال الذي بين يديه لانه في الأصل مال الله ومال المجتمع ومداومة إستثماره تعود بالنفع على ذاته أولاً وعلى المجتمع ثانياً حيث في ذلك زيادة الدخل القومي والثروة القومية كما يجب عليه إتباع أرشد السبل في الإستثمار^(٢٤). وفي اعتقادنا المتواضع وبما اننا نناقش مسألة الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار الذي جاء بأحكام تقييد المؤجر وتبالغ في حماية المستأجر وبالتالي أدت الى عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في ميدان البناء بطريق التأجير ونظراً لأهمية الإستثمار من الناحيتين القانونية والشرعية فلا بد من الرجوع تدريجياً الى أحكام القانون المدني.

الخاتمة

بعد إستعراضنا لموضوع الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار وجدنا أن الأحكام المستحدثة في قانون إيجار العقار كانت سبباً رئيسياً في عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار ولكن الظروف العملية والإسراع بتنفيذ خطط التنمية بإعتبارها قوة اقتصادية تتطلب إعادة النظر في موضوع قوانين إيجار العقار بإعتبارها قوانين إستثنائية. وعليه فإن هذه الخاتمة تتضمن أهم النتائج التي توصلنا إليها، والتوصيات التي نقترح الأخذ بها لتنشيط الإستثمار العقاري عن طريق التأجير.

أولاً- النتائج:

١. جاء قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ بأحكام خاصة ومستحدثة تحيزت لمصلحة المستأجر ورحبت كفته وعدم مراعاة حقوق المؤجر.
٢. تعطيل مبدأ سلطات الإرادة وإحلال إرادة المشرع محل إرادة الطرفين المتعاقدين.
٣. إمتناع المؤجر (المستثمر) عن تأجير الوحدات السكنية نظراً لإمتداد عقود إيجارها.
٤. الأخذ بعين الإعتبار الإعتبارات الإجتماعية دون الإعتبارات الاقتصادية وبصرف النظر عن إرادة المؤجر عند وضع الأحكام الخاصة بالأجرة.
٥. إن فشل جميع القوانين (الإستثنائية) التي صدرت لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يعود الى أن هذه القوانين لم تتناول موضوع أزمة السكن والإيجار كقضية اقتصادية يكون حلها وفقاً لقانون العرض والطلب ومبدأ سلطان الارادة وإنما تناولها بهدف تحقيق بعض المبادئ الاشتراكية.
٦. تحول تلك التشريعات التي وضعت حينئذ بأنها إستثنائية إلى قوانين دائمية وأصبحت تبسط نفوذها.
٧. حماية عقارات الدولة من أن تخضع لتلك القوانين وتم إخضاع عقارات الدولة في تأجيرها لقانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ المعدل الذي يضمن بأحكامه الحادة عدم تأجيرها إلا بالقيمة الحقيقية لبدل منفعتها وبالتالي إلقاء عبء أحكام القوانين الإستثنائية على القطاع الخاص فقط.
٨. عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار في نطاق قانون إيجار العقار.

التوصيات:

١. عدم إخضاع عقد الإيجار لقواعد تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها قانون إيجار العقار وتركها لإتفاق المتعاقدين تشجيعاً لإستثمار الاموال في إقامة المباني السكنية وبالتالي يكون ذلك العقد شريعة المتعاقدين.
٢. العمل على إخضاع العلاقة الإيجارية الى أحكام القانون المدني المتمثلة في مبدأ سلطان الإرادة والعقد شريعة المتعاقدين مما يعني ضرورة تحرير عقد الإيجار من القيود المتمثلة بالأحكام التي جاءت بها القوانين الإستثنائية والتي كانت سبباً رئيسياً في عزوف القطاع الخاص عن الإستثمار العقاري عن طريق التأجير.

الهوامش

١. د. برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الامكان، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨، ص ١١ وما بعدها.
٢. د. جعفر الفضلي و د. زكية عبد الفتاح، الجوانب الاجتماعية والقانونية للعلاقات الإيجارية في ضوء قانون إيجار العقار المرقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٤، ص ٧.
٣. الاستاذ هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠١، ص ٢٥.
٤. انظر الفقرة (١) من المادة الاولى من القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ قانون التعديل السادس لقانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.
٥. د. احمد شرف الدين ، عقد الايجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، ٢٠٠٦ ، ص ٣٣٥.
٦. د. حسين عذاب السكيني ، مديات تطبيق الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، بحث منشور في مجلة القانون المقارن الصادرة عن جمعية القانون المقارن العراقية ، العدد ٤١، ٢٠٠٦، ص ٧.
٧. د . هدى سعيد النمير ، الجديد في قوانين الإيجارات ، ط١، مطبعة الاسكندرية ، مصر، ٢٠٠٦، ص ٢١.
٨. د. رمضان ابو السعود ، دروس في العقود المسماة عقد الإيجار ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، دون مكان طبع ، ١٩٨٣، ص ٢٠.
٩. د. توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار ، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، دون مكان طبع ، ١٩٨٤ ، ص ٥ .
١٠. أنظر المادة الرابعة من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) ٢٠٠٠ ، ص ٢٥ وما بعدها.
١١. المحامي جمعة سعدون الربيعي ، المرشد الى دعاوى تخلية المأجور وتطبيقاتها القضائية ، ط١ ، مطبعة الجاحظ ، بغداد، ١٩٩٤ ، ص ١٩.
١٢. د. سمير عبد السيد تناغر ، عقد الإيجار ، ط١، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ١٩٦٩ ، ص ٣.
١٣. د. سعيد سعد عبد السلام، التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن ، ط١، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٣_٢٠٠٤، ص ٣٨٦.

١٤. د. فاضل حبشي ، الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، رسالة دكتوراه ، جامعة القاهرة ، ١٩٦٢، ص٧٧، نقلاً عن : د. عبدالعزيز حمود ، تخلي المستأجر عن المكان المؤجر للغير ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٧، ص٥.
١٥. د. عبدالستار ابراهيم الهيتي ، بدلات الخلو في عقد الإيجار وصورها، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٩٨٥، ص٣٤١.
١٦. أنظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام إيجار العقارات التجارية والصناعية، مطبعة الزمان، بغداد، ١٩٩٧، ص١٩ وما بعدها.
١٧. د. أحمد شرف الدين، المصدر السابق، ص٢٦٠.
١٨. أيوب الهويس، بطلان البيع الجبري للمحل التجاري، مطبعة ميسلون، دمشق، ٢٠٠٠، ص٦٤٠.
١٩. د. أحمد شرف الدين، المصدر السابق، ص٢٧٠.
٢٠. محمود ثابت محمود، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، ط٢، مطبعة نور السلام، دون مكان طبع، ٢٠٠٢، ص١.
٢١. محمود ثابت محمود، المصدر السابق، ص٢.
٢٢. المستشار أحمد هبة، التشريعات الإستثنائية، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧، ص٥٠.
٢٣. د. أحمد شرف الدين، المصدر السابق، ص٦.
٢٤. د. مصطفى ابراهيم الزلمي، حكم أحكام القرآن، (العبادات وأحكام الأسرة المعاملات المالية)، شركة الخنساء للطباعة المحدودة، بغداد، دون سنة طبع، ص١٧١ - ١٧٢.

المصادر

أولاً- مصادر الفقه الاسلامي:

١. د. مصطفى ابراهيم الزلمي، حكم أحكام القرآن، (العبادات وأحكام الأسرة والمعاملات المالية)، شركة الخنساء للطباعة المحدودة، بغداد، دون سنة طبع.

ثانياً- المصادر القانونية:

الكتب:

١. د. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الاماكن المبينة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٦.
٢. المستشار احمد هبة، التشريعات الإستثنائية، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧.
٣. أيوب الهوبس، بطلان البيع الجبري للمحل التجاري، مطبعة ميسلون، دمشق، ٢٠٠٠.
٤. د. برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الاماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨٢.
٥. د. جعفر الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل، مكتبة الجيل العربي، الموصل، ٢٠٠٨.
٦. د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، دون مكان طبع، ١٩٨٤.
٧. المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى دعاوى تخلية المأجور وتطبيقاتها القضائية، ط١، مطبعة الجاحظ، بغداد، ١٩٩٤.
٨. د. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، دون مكان طبع، ١٩٨٣.
٩. د. سعيد سعد عبد السلام، التوازن العقدي في قانون إيجار الاماكن، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٣ - ٢٠٠٤.
١٠. د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، ط١، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٦٩.
١١. د. عبد الستار ابراهيم الهيتي، بدلات في عقد الإيجار وصورها، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٨٥.
١٢. د. عبد العزيز المرسى حمود، تخلي المستأجر عن المكان المؤجر للغير، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧.
١٣. أنظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام إيجار العقارات التجارية والصناعية، مطبعة الزمان، بغداد، ١٩٩٧.
١٤. محمود ثابت محمود، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، ط٢، مطبعة نور السلام، دون مكان طبع، ٢٠٠٢.

١٥. الأستاذ هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠١.

١٦. د. هدى سعيد النمير، الجديد في قوانين الإيجارات، ط١، مطبعة الاسكندرية، مصر، ٢٠٠٦.

البحوث:

١. د. جعفر الفضلي و د. زكية عبد الفتاح، الجوانب الإجتماعية والقانونية للعلاقات الإيجارية في ضوء قانون إيجار العلاقات رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٤.

٢. د. حسين عذاب السكيني، مديات تطبيق الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، بحث منشور في مجلة القانون المقارن الصادرة عن جمعية القانون المقارن العراقي، العدد ٤١، ٢٠٠٦.

القوانين:

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
٢. قانون إيجار العقارات رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠.
٣. قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦.