

تحديد مدة عقد الايجار بين حرية الأطراف وقاعدة حظر الالتزامات المؤبدة.

*Determining the duration of the lease between the freedom of the parties and the rule of prohibition of supporting obligations.*

بحث مقدم من قبل  
أ.م. د مها نصيف جاسم  
الجامعة العراقية كلية القانون والعلوم السياسية

#### الخلاصة:

ان المدة متأصلة في عقد الايجار فلها دور حاسم في قيام هذا العقد لكونها من عناصره الجوهرية ولذلك تبرز أهمية المدة في عقد الايجار كونها ضابطا ومقياسا لحقوق والتزامات المتعاقدين ، فمدة عقد الايجار لها دور في تكوين العقد ، وعليه يسقط هذا البحث الضوء على أهمية تحديد المدة في عقد الايجار لتحقيق التوازن بين حقوق والتزامات اطراف العقد ومنع الالتزامات المؤبدة التي قد ترهق اطراف العقد . وعليه ولضمان تطبيق قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة لا بد من تحديد مدة عقد الايجار ويكون تحديدها في الغالب وفقا لمبدأ حرية التعاقد عن طريق الاتفاق وفي حالات محددة يتولى القانون تحديدها ، اما اذا تم الاتفاق على ان يكون العقد مؤبدا ففي هذه الحالة جاز انهاءه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب احد المتعاقدين .

الكلمات المفتاحية : عقد ، الايجار ، حرية الأطراف ، قاعدة حظر ، الالتزامات المؤبدة.

#### Abstract

The term is inherent in the lease contract and plays a vital role in the establishment of this contract as it is one of its essential elements. Therefore, the importance of the term in the lease contract highlights as it is a regulator and measure of the rights and obligations of the contracting parties. The term of the lease contract plays a role in the formation of the contract as well as a role in its expiration. Accordingly, this research sheds light on the importance of determining the term in the lease contract to achieve a balance between the rights and obligations of the parties to the contract and prevent perpetual obligations that may burden the parties to the contract. Accordingly, to ensure the application of the rule prohibiting perpetual obligations, the term of the lease contract must be determined, and it is usually determined by agreement between the parties to the contract, but in other cases the law determines it. However, if it is agreed that the contract will be perpetual, then in this case it is permissible to terminate it after thirty years at the request of one of the contracting parties.

**Key words :** *the duration ,the lease , the freedom , the parties , the rule of prohibition of supporting obligations.*

## المقدمة

العقود الزمنية او الممتدة اما تكون عقود غير محددة المدة وهي التي لم يعين المتعاقد الاخر بمدة معينة قبل الانتهاء بشرط الا يكون الانتهاء فيه ضرر للطرف الاخر ، وعقود محددة اذا عين المتعاقدان وقت التعاقد التاريخ الذي ينتهي فيه اثر العقد وعندما يحل هذا التاريخ ينتهي العقد بقوة القانون بدون حاجة لأخطار سابق . وعقد الايجار من العقود الزمنية وفي الغالب يتولى اطراف العقد على تحديد مدة العقد استنادا لقاعدة حرية التعاقد وفي حالة سكوت الطرفين عن تحديدها يتولى القانون تحديدها ، وفي أحيان أخرى يتفق المتعاقدان على مدة مؤبدة او غير محددة وفي هذه الحالة يتعارض مع قاعدة تحريم العقود والالتزامات المؤبدة، وعليه لابد من وجود قواعد قانونية تلزم المتعاقدان على تحديد مدة عقد الايجار .

## أهمية البحث

تبرز أهمية البحث بأن عقد الايجار من العقود الأكثر تداولاً من الناحية العملية وبما انه من العقود الزمنية التي يتطلب تنفيذها مرور فترة من الزمن حتى يمكن من خلالها تحديد التزامات وحقوق كلا المتعاقدين وعليه فإن عقد الايجار يرتبط ارتباطاً حتمياً مع المدة لذلك تعد مسألة تحديدها من المسائل المهمة في عقد الايجار ، ومن جانب اخر نجد ان هناك بعض عقود الايجار لا يتم تحديد مدتها وبعضها تحدد لها مدة لكن مؤبدة فلا بد من الوقوف لحكم هذه الحالات التي لا تتفق مع القواعد العامة والقاضية بضرورة الاتفاق على تحديد المدة وحظر الالتزامات المؤبدة ، كما ان أهمية البحث تكمن في تحقيق التوازن بين مبدأ حرية الأطراف في تحديد مدة العقد وبين مبدأ حظر الالتزامات المؤبدة الذي يهدف الى حماية المتعاقدين من الالتزامات الدائمة والتي تؤدي الى اختلال التوازن العقدي .

## مشكلة البحث

تعد المدة عنصراً جوهرياً في عقد الايجار لابد من تحديدها في العقد من اجل قيام المتعاقدين بالتزاماتهم خلالها ، واذا كان مبدأ حرية التعاقد يضمن للمتعاقد الحق في تحديدها وفقاً لأراداتهم الا ان هناك قيوداً قانونية تمنع انشاء التزامات مؤبدة ، وهذا التعارض يثير إشكالية مهمة وتمثل بمدى إمكانية اعتبار عقد الايجار المؤبد مشروعاً استناداً على مبدأ حرية التعاقد . وكذلك ماهو الموقف التشريعي من هذه العقود .

## منهجية البحث

في هذا البحث سيتم الاعتماد على المنهج التحليلي المقارن وذلك عن طريق عرض وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع بحثنا سواء في القانون المدني العراقي او قانون ايجار العقار ومقارنتها مع القانون المدني الفرنسي والمصري كلما استدعت الحاجة اليها .

## خطة البحث

من اجل الإحاطة بموضوع البحث سنقسمه الى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم المدة ودورها في عقد الايجار حيث سنخصص المطلب الأول لبيان مفهوم المدة ودورها في عقد الايجار اما المطلب الثاني سنتناول فيه صور تحديد المدة في عقد الايجار . اما المبحث الثاني سنخصصه لبيان مفهوم قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة واثرها على تحديد المدة في عقد الايجار حيث سنخصص المطلب الأول لبيان مضمون هذه القاعدة اما المطلب الثاني سنبيين الموقف التشريعي والقضائي من عقود الايجار المؤبدة

## المبحث الاول : مفهوم المدة ودورها في عقد الايجار

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم<sup>1</sup> . فالمستأجر لا يملك الشيء محل الايجار وانما ينتفع به مده محددة ثم يلتزم برد الشيء الى المؤجر ولا يخول عقد الايجار للمستأجر اي حق على الشيء نفسه يمكن التصرف به فهو ليس حق عيني على الشيء بل هو حق شخصي للمستأجر يستطيع بمقتضاه إلزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالشيء ، وللمدة دور مهم في عقد الايجار باعتبارها وسيلة لتنفيذه فلا يمكن تنفيذ عقد الايجار دفعة واحدة وانما يتطلب مدة مناسبة يتفق عليها اطراف العقد حتى تتحقق الغاية من ابرام عقد الايجار الا وهي الانتفاع ، ولأجل الإحاطة بدور المدة في عقد الايجار لابد من بيان مفهوم المدة ودورها في عقد الايجار في المطلب الأول وستنطرق في المطلب الثاني الى صور وطرق تحديد المدة .

## المطلب الأول: تعريف المدة ودورها في عقد الايجار

للمدة في العقود وظيفتان فقد تكون عنصراً عرضياً سواء كان مقصوداً او جبرياً كما في حالة الاتفاق على ان يكون تنفيذ العقد في وقت لاحق ، او قد تكون عنصراً أصيلاً ومقصوداً لذاته وبذاته كما هو الحال في عقود الايجار ، فالانتفاع المقصود من عقد الايجار لا يمكن تصوره دون المدة فهنا لا تعتبر المدة اجل اختياري ، وعليه فالأداءات هنا مستمرة ويجب ان تؤدي في كل لحظة طول مدة العقد دون انقطاع<sup>2</sup> . والمدة لها أهمية كبيرة في اغلب العقود الا انها تلعب دوراً أساسياً في العقد لزمني الممتد والذي يعرف بأنه العقد الذي ينفذ بأداءات مستمرة ودورية ، مثل عقد الايجار وعقد العمل وعقد التوريد . فعقد الايجار ينفذ بأداءات مستمرة فيستمر المستأجر منتقياً بالمأجور طول مدة الايجار ، ويتميز هذا العقد بان الزمن يكون فيه عنصراً جوهرياً<sup>3</sup> . وتعرف مدة العقد بصورة عامة بانها الاطار الزمني المحدد لجميع الالتزامات التي ترتبط بالعقد منذ المراحل الاولى لتكوينه مروراً بتنفيذه وانتهائه حتى انقضاء جميع اثاره القانونيه<sup>4</sup> . كما عرفت بأنها " الفترة الزمنية التي تقاس بها المنفعة في العقود المستمرة " <sup>5</sup> اما المدة في عقد الايجار فقد عرفت بأنها " الفترة غير القابلة للنقض التي تم الاتفاق عليها بين المستأجر والمؤجر لأستئجار الأصل بالإضافة الى أي فترات إضافية يكون المستأجر فيها

حق اختيار استمرارية الاستئجار مقابل دفعات إضافية او بدونها مع وجود تأكيدات موثوقة عند بدء العقد ان المستأجر سوف يمارس حقه وفق ذلك الخيار<sup>6</sup>. ويمكن تعريف المدة في عقد الايجار بانها النطاق الزمني المحدد والمتفق عليه من قبل اطراف عقد الايجار او بنص القانون وتحدد فيه للالتزامات الناشئة عنه. وتبرز اهمية المدة من حيث انها تعطي الحق للمستأجر باستيفاء منفعة العين وهذا الحق لا يمكن ان يمارس الا على وجه الاستمرار ، وعليه فان المدة لا يمكن ان تؤدي وظيفتها المتمثلة باستيفاء المستأجر لمنفعة المأجور خلالها الا اذا امتدت في الزمن لذا قبل الانتفاع بالمأجور يفترض انقضاء مده من الزمن ، كما انها تحقق الغاية من ابرام عقد الايجار ، فالغاية من عقد الايجار من جانب المستأجر تتمثل بحصوله المستمر على منفعة المأجور وهذا لا يتحقق دون المدة التي من خلالها وباستمرارها تتحقق المنفعة ، وبناء على ما تم ذكره تعتبر المدة في عقد الايجار من العناصر الأساسية لهذا العقد فالمدة في عقد الايجار عنصراً جوهري وليس عنصراً عرضياً وبمقتضاه تقاس المنفعة ومن ثم تحدد الأجرة المقابلة له ، ولما كان عقد الايجار من العقود الزمنية فلا يمكن تصور انعقاده منفصلاً عن الزمن وعليه فان عقد الايجار يعد عقد مؤقت يعقد لمده محددة ولا يجوز تأييده . وللمدة دور واهمية لأطراف العلاقة الايجارية ومن خلالها يتم تنظيم عقد الايجار زمانياً حيث يتم من خلالها تنظيم حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر ، فتحدد المدة تبرز أهميتها بالنسبة للمؤجر من حيث انها تمكنه من تنظيم استغلال المأجور لفترة زمنية محددة ، وعليه يمكن ان يطالب بأسترداد المأجور حال انتهاء العقد ، كما تمكنه من تغيير شروط العقد واجراء تعديلات عليه عند انتهاء مدته اذا كانت هناك رغبة لدى الطرفين بتجديد العقد ، كما لها دور كبير في ضمان حق المؤجر من حيث ان تحديد المدة يمنع بقاء المستأجر في المأجور على وجه التأييد<sup>7</sup>. اما بالنسبة للمستأجر فان للمدة أهمية من حيث انها تمكنه من الاستفادة من المأجور طيلة المدة المتفق عليها وبالطريقة المتفق عليها كما تضمن له عدم إمكانية تغيير شروط العقد طول المدة المحددة وأخيراً تكفل له الحماية من عدم مطالبته بالإخلاء قبل انتهاء المدة<sup>8</sup>. كما ان تحديد المدة لها دور في تحقيق الاستقرار في العلاقة الايجارية من خلال معرفة الطرفين حقوقهم والتزاماتهم طول مدة الايجار وتحقيق كذلك التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر من خلال تحقيق التوازن بين حقوقهم والتزاماتهم وتحقيق ذلك بسبب ان الطرفين على اتصال دائم طول مدة الايجار<sup>9</sup>. فالمدة اذن عنصر جوهري في عقد الايجار فهو من عقود المدة حيث تقاس المنفعة وتقدر الأجرة على ضوء المدة المقدره فيه ومن ثم فان وجود مدة معينه للعقد امر ضروريا .

#### المطلب الثاني : صور تحديد المدة في عقد الايجار

لا يمكن تصور عقد الايجار دون تحديد للمدة وذلك لان المشرع لم يرد ان يفصل منفعة العين عن ملكيتها بصورة دائمة لان من شأن ذلك ان يفتت الملكية ويقف العناية بالمأجور ، فالإيجار ينشأ التزامات شخصية وهذه الالتزامات لا يمكن ان تبقى دائمة. ومن حيث الأصل تخضع مسألة تحديد المدة الى مبدأ سلطان الإرادة وحرية التعاقد التي تقتضي ان الافراد احرار في ان ينشئوا ما شاؤوا من أنواع العقود وتضمينها الشروط التي يتفقوا عليها فلا يجوز للقانون ان يفرض قيوداً على حرية التعاقد الا استثناء لحماية النظام العام والاداب<sup>10</sup>. وبناء على ذلك ان المؤجر والمستأجر احرار في تحديد مدة عقد الايجار ولا يحدهم سوى القيود القانونية والمتمثلة بالمبادئ القانونية ومن ابرزها قاعدة حظر الالتزامات المؤبدية والتي سنبين مضمونها في المبحث الثاني ، إضافة الى النصوص القانونية الموجودة في القانون المدني وهي :

- 1- لا يحق لمن لا يملك سوى حق الإدارة ان يبرم عقود اجارة تزيد مدتها على ثلاثة سنوات<sup>11</sup>.
  - 2- صاحب حق المنفعة عقد الايجار الصادر منه ينقضي بأنتضاء حق المنفعة مع مراعاة مواعيد التنبيه<sup>12</sup>.
- وعقد الايجار اما يكون محدد المدة او غير محدد المدة ، بالنسبة للحالة الأولى يتم تحديدها باتفاق المتعاقدان المؤجر والمستأجر اما غير محدد المدة فهو العقد الذي لا يبين فيه المتعاقدان مدة عقدهما ولعل السبب في عدم تحديد المدة فيه ان المتعاقدان لا يعلمان وقت انعقاد العقد الى أي حد سيكون العقد مفيد لهما<sup>13</sup>.
- وفي حالة عقد الايجار المحدد يصح ان تكون المدة المتفق عليها يوماً واحداً او اسبوعاً او سنة او اكثر ولم يعين المشرع حد ادنى او اقصى للمدة<sup>14</sup>. الا انه يشترط ان لا تكون المدة مؤبدية. ويجوز ان يكون الايجار لمدة حياة المستأجر او المؤجر ، ولا يعتبر هنا تأييد للمدة وذلك لان حياة الانسان مؤقتة ، ويجوز كذلك ان يتفق المتعاقدان على ان يكون الايجار مدة حياة المستأجر والمؤجر معا فيبقى قائماً طالما ان احدهما لا زال على قيد الحياة ويجوز ان تدوم مدة الايجار الى ان يصبح المستأجر مالكا للعين المؤجرة فينتهي الايجار اذا انتقلت ملكية المأجور للمستأجر وينقضي هنا ليس على اعتبار انقضاء المدة فحسب وانما باتحاد الذمة أيضا ، اما اذا مات المستأجر دون ان يصبح مالكا فينتهي عقد الايجار او بأنتهاء مدة سنتين سنة<sup>15</sup> في القانون المصري وثلاثين سنة في القانون العراقي بناء على طلب احد المتعاقدين. ويجوز ان يتفق على ترك تحديد المدة لشخص اجنبي فتحدد المدة من قبل هذا الشخص فأذا امتنع او مات فأن الايجار يعتبر غير محدد المدة ، او قد يترك تحديد المدة الى احد المتعاقدين فينتهي الايجار بأخطار المؤجر او من المستأجر بحسب الاتفاق ويعتبر هنا الايجار معلق على شرط فاسخ وعليه فان الايجار في هذه الحالة ينتهي بوفاة الشخص الذي اعطي له الخيار<sup>16</sup>. كما في حالة الاتفاق على ان يستمر العقد مادام المستأجر مستمرا بدفع الأجرة اما سكوت المتعاقدين عن تحديد مدة الايجار او تطرقا اليها الى انهما لم يحدداها او تعذر اثباتها ففي هذه الحالات لا يعتبر عقد الايجار باطل لان القانون سيتكفل في تحديدها وهذا ما نصت عليه المادة ( 741 ) مدني عراقي بقولها " اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير محددة او اذا تعذر اثبات المدة المدعي بها فيعتبر الايجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الاتي بيانها .... )<sup>17</sup>.

وكذلك نص المشرع في قانون ايجار العقار العراقي رقم 87 وسنه 1979 في المادة الثانية منه على "تعيين مدة الايجار في العقد وعند عدم تعيينها يعتبر الايجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد فان لم يسم فمن تاريخ تسليم المأجور الى المستأجر خاليا من الشواغل". ونلاحظ انه على الرغم ان المدة ركن جوهرى في عقد الايجار وضرورة اتفاق الطرفين عليها الا ان اغلب القوانين المدنية افرت بصحة عقد الايجار اذا لم يتطرق الطرفان الى المدة اذ تكفل القانون في هذه الحالة تحديدها. وان موقف المشرع العراقي من اعتبار عقد الايجار لا يبطل في حاله سكوت المتعاقدين عن تحديد المدة هو رغبة منه لتقليل حالات بطلان العقد. اما المشرع الفرنسي قضى في المادة (1758) من القانون المدني الفرنسي بأنه في حالة عدم الاتفاق على مدة عقد ايجار الشقة المؤتثة فالعرف المحلي هو الذي يحدد مدته وهو بذلك يختلف عن المشرع العراقي والمشرع المصري الذي اعتبر العقد منعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة في حالة عدم الاتفاق على مدة العقد، ونرى ان موقف المشرعين العراقي والمصري هو الصواب وذلك لانه تفسير للإرادة الضمنية للمتعاقدين.

اما اذا تطرق المتعاقدان الى المدة الا انها لم يتفقا عليها فان العقد يعتبر باطلا لعدم تطابق الرضا تطابقا تاما على ركن المدة. وجدير بالذكر ان عقد ايجار العقار قد يستمر بالرغم من انتهاء مدته المتفق عليها في العقد حيث نص المشرع العراقي في قانون ايجار العقار على مبدأ مهم وهو عدم انتهاء العقد بأنتهاء مدته وأشارت المادة الثالثة منه على هذا المبدأ ما دام المستأجر شاغلا للعقار ومستمر على دفع الأجرة<sup>18</sup>. وهذا المبدأ يسمى الامتداد القانوني ويعرف بأنه "استمرار عقد ايجار العقار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية لمدة غير معلومة ما دام المستأجر شاغلا للعقار وقائما بالتزاماته بصرف النظر عن إرادة المؤجر". وعليه فان عقود الايجار الخاضعة لاحكام قانون ايجار العقار لا تنتهي بأنتهاء مدته المحددة بل يمتد امتدادا قانونيا وبالشروط نفسها بين المؤجر والمستأجر في حاله بقاء المستأجر شاغلا للمأجور ومستمر في دفع الأجرة<sup>19</sup>. ويشترط به ان يكون هناك نص قانوني يلزم فيه المشرع المؤجر في استمرار عقد الايجار بعد انتهاء المدة المتفق عليها وبدون تدخل لأرادة المؤجر في ذلك الامتداد او الاستمرار بل على الرغم من معارضته وبذلك تحل ارادة المشرع محل اراده المؤجر<sup>20</sup>. وبعد الامتداد القانوني في ظل قانون ايجار العقار العراقي من المبادئ المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز لطرفي العلاقة الإيجارية الاتفاق على خلافه. ويستثنى من احكام الامتداد القانوني العقارات المستغلة للأغراض التجارية والصناعية<sup>21</sup>، حيث يحكمها القواعد العامة في القانون المدني وكذلك العقارات المبنية حديثا واكمل بناؤها في 1/1/1998<sup>22</sup>، و يحكمها اتفاق الطرفين. كما ان المشرع المصري في المادة (18) من قانون الإيجارات المصري رقم 136 لسنة 1981 نص على انه " لايجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر حتى بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا في حالات خاصة". أي ان المشرع المصري أيضا الغى حق المؤجر في انقضاء الايجار بأنتهاء مدته الا في حالات محددة ذكرها على سبيل الحصر. وجدير بالذكر ان الامتداد القانوني لعقد الايجار يختلف عن التجديد الضمني<sup>23</sup> والذي يقصد به بقاء المستأجر في المأجور برضا المؤجر ودون اعتراض منه فالتجديد الضمني هو عقد جديد لا مجرد امتداد للايجار الأصلي وبذلك يختلف عن العقد الأصلي، فيبقى المستأجر منتفعا بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض فيتجدد العقد ضمنيا<sup>24</sup>. والتجديد الضمني يعد عقد جديد يتم بأيجاب وقبول ضمنيين ويجب ان تتصرف إرادة كل منهما بشكل قاطع الى تجديد الايجار غير انه لايجوز تجديد الايجار ضمنيا اذا نبه احد الطرفين الاخر بالاخلاء، وكذلك اذا وجد اتفاق بين المتعاقدين ان الايجار ينتهي بأنتهاء مدته ولا يتجدد تجديدا ضمنيا<sup>25</sup>. اما بالنسبة للقانون المدني العراقي فالمادة (779) تقضي بان عقد الايجار ينتهي بانقضاء مدته ويجب على المستأجر ان يرد المأجور الى المؤجر دون حاجه الى تنبيهه، واذا استمر المستأجر بالانتفاع بالمأجور دون اذن من المؤجر فانه يعتبر مغتصبا ويمكن للمؤجر ان يلتجأ الى القضاء لإجبار المستأجر على الخروج من العين المأجورة<sup>26</sup>.

### المبحث الثاني: ماهية قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة واثرها على تحديد مدة عقد الايجار

وفي الواقع تعد هذه القاعدة قديمة عرفها الفقه والقضاء كما ان هناك نصوص قانونية منتشرة في القوانين المدنية في العراق ومصر وفرنسا اشارت اليه وسنوضح في هذا المبحث اثر قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة على مدة عقد الايجار وسنقسم المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الأول مضمون هذه القاعدة وفي المطلب الثاني حكم عقد الايجار المؤبد.

#### المطلب الأول: مضمون قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة

ان تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد يؤدي الى انقضاءه بعد تحقق الهدف منه، فالمصير الطبيعي للعقد هو الانقضاء فلا يمكن ان يكون الشخص ملتزما لمدة غير محددة او مدة مؤبدة لان الالتزام الشخصي مصيره الزوال، فمن غير الجائز قانونا ان يتحرر المتعاقدان نهائيا من الاجل المنهي للعقد قاصدين من ذلك تأييد العقود بالمبدأ ان العلاقات القانونية لا تكون الا الى حين، ويتفرع عن ذلك ان العقود يجب ان تكون مؤقتة نزولا على حكم القاعدة التي تحرم وتحظر تأييد العقد<sup>27</sup>. ان هذه القاعدة ترتبط ارتباطا وثيقا بالالتزامات الشخصية اما العلاقات العينية فغالبا ما تنتقل الالتزامات الناشئة عنها بشكل فوري ودون حاجة الى مدة وان كانت هناك مدة فهي عرضية وليست مقصودة بذاتها كانتقال الملكية مثلا. ومضمون هذه القاعدة يعني ان الالتزامات الشخصية تعد قيد طارئ وبما انه طارئ لا بد من ان يكون له بداية ونهاية ومصيره الحتمي الزوال فينقضي بانتهاء مدته المحددة ويعود الطرفان الى الأصل وهو عدم الالتزام<sup>28</sup>. وعرف هذا المبدأ بأنه " عدم جواز الزام احد اطراف العلاقة التعاقدية بالبقاء فيها الى اجل غير مسمى"<sup>29</sup>. وقد نصت اغلب القوانين على هذا المبدأ سواء صراحة او ضمنا في نصوص القوانين المدنية، فبالنسبة للقانون المدني الفرنسي نصت المادة (1709) على "أجارة الأشياء عقد ينتفع بمقتضاه احد المتعاقدين بشيء مملوك للمتعاقد الاخر لمدة معينة"، وكذلك المادة (1780) نصت على "لا

يمكن اجاره الخدمات الا لوقت معين او لحساب مشروع معين " . كما نص المشرع الفرنسي صراحة على مبدأ حظر الالتزامات المؤبدة في التعديل التشريعي لسنة 2016 في المادة (1210) على ان " الالتزامات المؤبدة محظورة ولكل طرف الحق في انائها وفق الشروط المنصوص عليها للعقود غير محددة المدة" و عليه ووفقا لهذه المادة يحظر ابرام عقود غير محددة المدة دون إمكانية انائها، كما تذكر هذه المادة ان العقود التي لا تحدد لها مدة يمكن انائها بأرادة أي من الطرفين بشرط الالتزام بالشروط والإجراءات القانونية لإنهاء العقود غير محددة المدة. ومن الجدير بالذكر ان مبدأ حظر الالتزامات المؤبدة يعد في القانون الفرنسي من النظام العام وبالتالي يعتبر باطل أي اتفاق على تأييد الالتزامات. وذلك من اجل حماية الحرية الفردية والملكية الخاصة وكذلك حماية المتعاقدين ومنع أي التزام دائم يتعارض مع مبدأ الحرية التعاقدية وقد اكدت محكمة النقض الفرنسية هذا المبدأ في احد قراراتها حيث استندت الى نص المادة (1210) من القانون الفرنسي والذي يحظر الالتزامات المؤبدة<sup>30</sup>. لكن المشرع الفرنسي لم يحدد ضابط التأييد ولهذا يبقى للقاضي السلطة التقديرية في هذا الشأن الا انه بصورة عامة يعتبر العقد مؤبد اذا لم يرد في العقد أي تحديد لمدته او اذا ورد في العقد شرط يحظر انتهاء العقد بالإرادة المنفردة او اذا ورد في العقد تحديد للمدة الا انها أطول من المعتاد. اما بالنسبة للمشرع العراقي فلا توجد إشارة صريحة لمبدأ حظر الالتزامات المؤبدة الا انه عند تعريفه لعقد الايجار في المادة (722) عرف عقد الايجار بأنه " تملك منفعة معلومة بعوض معلوم ولمده معلومه .... " <sup>31</sup> فعبارة "المدة معلومة" تشير ضمنا ان المشرع لا يبيح عقد الايجار المؤبد او الطويل المدة والذي يكون بحكم المؤبد فالأصل بالإيجار التآقيت اذ لا يجوز ان ينفصل الانتفاع بالعين عن ملكيتها بصفة دائمة فضلا عن ان عقد الايجار ينشئ التزامات شخصية والتزامات الشخصية لا تصح ان تكون مؤبده<sup>32</sup>. و عليه فلا بد من انتهاء عقد الايجار مهما طال مدتة فلا يجوز الزام احد الطرفين بالبقاء بالعقد الى اجل غير مسمى. وبناء على ما ذكر فإن هذه القاعدة تستوجب توقيت العقود فالالتزامات لا بد ان تكون مؤقتة ولا يجوز تأييدها وذلك حماية للمتعاقد من الالتزامات طويلة الأمد التي تكون مقيدة لارادتهم. فجواز تأييد المدة في عقد الايجار من شأنه ان يخلق فاصلا زمنيا بين ملكية الشيء المؤجر ومنفعته فتكون الأولى لشخص والثانية لشخص اخر وهذا الوضع لا يجعل لأي منهما مصلحة كاملة في ان يعتني بالشيء او القيام بتحسينه، وفي نطاق عقد الايجار يمكن تصور تأييد العقد في حالة اذا كان الالتزام الشخصي معقودا لمدة تتجاوز حياة احد المتعاقدين او كان الالتزام غير ذي اجل ولا يكون لأي المتعاقدين الحق في انهاءه بأرادته المنفردة.

#### المطلب الثاني: عقد الايجار المؤبد

يتعارض عقد الايجار المؤبد مع مبدأ حظر الالتزامات المؤبدة وعقد الايجار يكون مؤبدا اذا كان معقودا لمدة تستغرق حياة احد المتعاقدين او كان العقد غير ذي اجل ولا يكون لأي من المتعاقدين الحق في انهاءه بالأرادة منفردة. وبما ان تحديد مدة الايجار من حيث الاصل هو بالاتفاق، فقد يتفق المتعاقدان على تأييد عقد الايجار صراحة او ضمنا وبالرغم من ان تأييد انتفاع المستأجر بالمأجور يتنافى مع طبيعة عقد الايجار<sup>33</sup>، كأن يتم الاتفاق على ان يبقى العقد طالما بقيت العين موجودة، او الاستمرار في عقد الايجار اكثر من ثلاثين سنة<sup>34</sup>، او يتفق على ان المستأجر يقدر بتحديد مدة العقد وهذه الحالة اعتبرها القضاء الفرنسي عقد ايجار مؤبد<sup>35</sup>. فما هو حكم هذا الاتفاق الذي يتعارض مع مبدأ حظر الالتزامات المؤبدة؟ اختلف الفقه في ذلك فذهب بعضهم الى اعتبار العقد باطلا لمخالفته مبدأ التآقيت وبالتالي مخالفته للنظام العام<sup>36</sup>، في حين ذهب البعض الاخر الى اعتبار عقد الايجار المقترن بمدة مؤبدة لا تجله باطلا ولكن تنقص مدته الى الحد الذي يحدده القانون ويجب ان لا تتجاوز في جميع الأحوال عن ستين عاما في القانون المصري<sup>37</sup>. اما بالنسبة للمشرع الفرنسي فلم يرتب البطلان على عقد الايجار المؤبد لكنه أجاز للمتعاقدين انهاء العقد بنفس شروط انتهاء العقد غير محدد المدة<sup>38</sup>، أي انه لم يأخذ بالحلول القضائية والتي كانت تقضي اما بالبطلان المطلق<sup>39</sup> او البطلان الجزئي<sup>40</sup> للشروط الذي يؤيد عقد الايجار اعمالا لنظرية انتفاص العقد حيث اعتبر شرط التأييد كأنه لم يكن. ولم يجز المشرع الاردني ان تكون مدة عقد الايجار مؤبده حيث نص في المادة (671) من القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976 على انه " يجب ان تكون مدة الايجار معلومة ولا يجوز ان تتجاوز 30 عاما فإذا عقد مدة اطول ردت الى 30 عاما .

ثانيا : اذا عقد العقد لمدة حياة المستأجر او المؤجر يعتبر العقد مستمرا لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاما .

ثالثا : واذا تضمن عقد انه بقي ما بقي المستأجر بدفع الأجرة فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر) .

اوجب المشرع الاردني ذكر المدة التي انعقد عليها الايجار لأستيفاء المستأجر تلك المنفعة وحيث لا تذكر المدة في عقد الايجار فلا يصح العقد. كما ان المشرع الأردني لم يرتب البطلان على عقد الايجار الذي مدته اكثر من ثلاثين سنة وانما اعتبر مدته ثلاثين سنة باعتبارها الحد الأقصى للإيجار، و عليه فإن المشرع الأردني حدد الحد الأقصى لعقد الايجار بثلاثين سنة وحسنا فعل لانه بذلك قد اغلق الباب اما عقود الايجار المؤبدة فأعتبر أي عقد تتجاوز مدته ثلاثين سنة كأن تكون أربعين او خمسين سنة هي معقودة لمدة ثلاثين سنة فقط، واكد ان هذا النص يتفق مع قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة وهو بذلك دفع كثير من المنازعات التي ممكن ان تنشأ مستقبلا بين المتعاقدين بسبب الالتزامات المؤبدة. ولم يعين المشرع المصري حدا اقصى للمدة يتفق عليها المتعاقدان ولا حدا ادنى وبذلك تخضع للقواعد العامة، واستنادا للقواعد العامة يستطيع المتعاقدان تحديد اية مدة للإيجار مادامت لا تجعل العقد مؤبدا او في حكم المؤبد، ويترك تقدير المدة المؤبدة للقاضي. وبعض الفقه يرى ان الحد الأقصى الذي يجوز الاتفاق عليه من قبل اطراف العقد هو ستين سنة قياسا على حق الحكر<sup>41</sup>. والرأي السائد في مصر ان عقد الايجار المؤبد لا يجعل العقد باطلا وانما تنقص مدته الى الحد الأقصى الذي



يقدره القاضي ووفقا للظروف. اما اذا كان عقد الايجار غير محدد المدة فالمرجع المصري<sup>42</sup> اعتبره منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة. وبهذا الصدد لابد من الإشارة الى موقف القضاء المصري حيث يوجد لمحكمة النقض المصرية رأيان متعارضان حول مسألة مدة عقد الايجار طيلة حياة المستأجر او انتهاء عقد الايجار بهلاك العين حيث ذكرت في القرار الأول "ان المشرع لم يضع حدا أقصى لمدة عقد الايجار فلأطرافه تحديد أي مدة مادامت غير مؤبدة فلو اتفقا على مدة طويلة تجعل الايجار في حكم المؤبد واذا اتفقا على مدة يتعذر تحديدها انعقد الايجار لمدة تحددها المحكمة ويجوز لها تحديدها بحياة المستأجر لان حياة المستأجر مؤقتة لكن بشرط الا تجاوز مدته سنتين سنة قياسا على الحكر"<sup>43</sup> اما القرار الاخر فقد جاء به "اذا تعذر معرفة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهي اليه العقد بأن عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي اليه على وجه التحديد يطبق حكم نص المادة 563 من التقنين المدني المصري وهو اعتبار مدته هو مدة دفع الأجرة"<sup>44</sup>. ونحن نؤيد القرار الثاني اذ لا يمكن القياس على قواعد الحكر لوجود نص صريح يعطي حكما لهذه الحالة وهو اعتباره منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة. وفي قرار اخر أصدرت أيضا محكمة النقض المصرية قرارا مستنדה الى نص المادة (558 و563) من القانون المدني المصري يلزم توقيت عقد الايجار واعتبر المدة ركنا فيه وانه اذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الايجار او تعذر اثبات المدة المدعاة او عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الاجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في الانهاء بعد التنبيه على الاخر بالاخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة 563<sup>45</sup>. ومن جانب اخر أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية المادة 18 من قانون الإيجارات المصري رقم 136 لسنة 1981 والتي تنص على انه "لا يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر حتى بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا في حالات خاصة" لكونها تتعارض مع حق الملكية وحرية التعاقد. معنى ذلك ان القانون المصري لديه موقف ثابت وواضح ضد عقود الايجار المؤبدة ونجد أساس هذا الموقف هو قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة وينطلق من حرية التعاقد ولزوم تحديد المدة في عقد الايجار.

اما المشرع العراقي في المادة (740) من القانون المدني العراقي نص على "1- اذا عقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة او اذا كان مؤبدا جاز انهاءه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب احد المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ويكون باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك 2- على انه لا يجوز لاحد المتعاقدين ان ينهي الايجار اذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر او المستأجر ولو امتد لمدة لا تزيد على ثلاثين سنة واذا نص في عقد الايجار انه يبقى ما بقي المستأجر بدفع الأجرة فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر". ويتضح ان المشرع العراقي يجيز الاتفاق على جعل مدة عقد الايجار مؤبدا او اكثر من ثلاثين سنة الا انه يحق لكل من المستأجر والمؤجر طلب انهاءه بعد مضي ثلاثين سنة مع مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة (741) من القانون المدني العراقي، واذا اشترط في العقد بأنه لا يجوز لأي منها طلب انهاءه بعد مضي ثلاثين سنة فإنه لا يؤخذ به لانه باطلا لمخالفته النظام العام والاداب<sup>46</sup>. ومعنى ذلك اذا لم يطلب احد المتعاقدين انهاء العقد بعد الثلاثين سنة يظل العقد مستمرا ويرى البعض ان موقف المشرع العراقي بهذه الحالة هو إجازة للعقد المؤبد ويكون بذلك خالف قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة، الا اننا نرى ان موقف المشرع العراقي لا يتعارض مع قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة كونه اعطى الحق للمتعاقدين انهاء العقد بعد انقضاء مدة ثلاثين سنة وهذا الحق يعد ضمانا قانونية تتفق مع قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة فيجوز أطراف العقد انهاء العقد اذا رغبوا بذلك ولا يوجد هناك اجبار في الاستمرار بالعقد وعليه اذا لم ينبه احد المتعاقدين الطرف الاخر بعد انتهاء ثلاثين سنة فيستمر العقد بناء على رغبتهم والرضا الضمني بينهما، وعليه لا يعد العقد مؤبدا لأمكانية انهاءه في أي وقت فأستمرار العقد يكون أساسه حرية المتعاقدين وليس فرضا عليهم، وبالنتيجة ان موقف المشرع العراقي لا يتعارض مع قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة لوجود الحق في انهاء العقد بعد مضي ثلاثين سنة. وما يؤيد ذلك المادة (722) والتي عرفت عقد الايجار بأنه "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة...." فالمشرع العراقي يرغب بأن يكون عقد الايجار لمدة محددة ومعلومة ولا يجوز الاتفاق على تأييده. وجدير بالذكر انه تم الطعن بهذه المادة امام المحكمة الاتحادية العليا في العراق بعدم دستورية المادة أعلاه لكونها تخالف بعض النصوص الدستورية الا ان المحكمة رفضت الطعن وبينت (ان المادة المطعون بها تعالج أمور تنظيمية لتحقيق التوازن بين طرفي العقد وذكرت ان نص المادة أعلاه لم تحدد مدة الايجار الطويلة بثلاثين سنة الا انه أجاز لاحد طرفي العقد انهاءه بعد مضي ثلاثين سنة في حالة ابرام العقد لمدة تزيد على ذلك)<sup>47</sup>.

اما اذا لم يذكر في العقد مدته او عقد لمدة غير محدودة فيعتبر الايجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين على ان ينبه المتعاقد الاخر بالاخلاء في المواعيد التي حددتها المادة (741) من القانون المدني العراقي.

اما قانون ايجار العقار رقم 87 سنة 1979 اجاز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون في الفقرة 14 منه في حاله اذا مضت على عقد الايجار مدة 12 سنة. وبذلك فإن الحد الأقصى لعقود ايجار العقار الخاضعة لهذا القانون اثني عشر سنة فقط.

## الخاتمة

وفي ختام بحثنا توصلنا الى عدة نتائج وتوصيات نجلها بالاتي :-

## النتائج

- 1- يعد مبدأ حرية التعاقد من المبادئ المهمة والتي تتيح للمتعاقدان الاتفاق على جميع المسائل المتعلقة بالعقد بما فيها مدة العقد لذلك فإن تحديد مدة العقد بوضوح من قبل اطراف العقد يؤدي حتما الى تجنب النزاعات التي يمكن ان تثار مستقبلا حول مدة العقد .
- 2- وبالرغم ان المتعاقدان يخضعون الى مبدأ حرية التعاقد الا انه بنفس الوقت يجب ان لا تكون هذه الحرية مطلقة فلا بد من احترام القواعد القانونية الامرة التي تسعى الى تحقيق المصلحة العامة وتعد قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة من هذه القواعد والقيود القانونية التي يجب مراعاتها وقت الاتفاق على مدة العقد .
- 3- ان قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة غايتها الأساسية حماية حرية الافراد في من عقود الايجار طويلة المدة خاصة وان التشريعات كما وضحتنا في ثنايا البحث لا تبطل عقود الايجار طويلة المدة وانما تعطي للمتعاقدين الحق في في انهاءها بناء على طلبهم .
- 4- عقود الايجار مؤبدة المدة تتعارض مع قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة لذلك يعد تحديد مدة عقد الايجار وسيلة مهمة لضمان تطبيقها .
- 5- ان تحديد مدة عقد الايجار يحمي المستأجر من الانهاء التعسفي لعقد الايجار ، كما يحمي المؤجر من الالتزامات والقيود طويلة الاجل .

## التوصيات

- 1- ندعو المشرع الى النص صراحة في القانون المدني العراقي على قاعدة حظر الالتزامات المؤبدة على غرار ما ورد في المرسوم الفرنسي لسنة 2016 من اجل تجنب عقود ايجار مؤبدة او طويلة المدة .
- 2- نوصي ان ان يتبنى المشرع العراقي نصا واضحا يحدد فيه الحد الأقصى لمدة عقد الايجار من اجل تجنب ابرام عقود ايجار مؤبدة او غير محددة المدة .

## الهوامش.

- 1 نظم المشرع العراقي عقد الايجار في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 في المواد (722-846)
- 2 د. عبد الحي حجازي ، عقد المدة او العقد المستمر والدوري التنفيذ ، مصر ، 1950، ص 19
- 3 د. عبدالحكم فودة ، الموسوعة الوافية في العقود انتهاء القوة الملزمة للعقد ، دار الفكر والقانون ، المنصورة ، 2011، ص 37
- 4 د. حيدر فليح حسن ، مالك رحيم حمادي ، مفهوم مدة العقد ، بحث منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، مجلد 07 العدد 02، في 2021 ص 323
- 5 د. سمير عبد السيد تناغو ، مصادر الالتزام ، ط1، مكتبة الوفاء القانونية ، مصر ، 2009 ، ص 9
- 6 أ.د محمد أبو نصار د. جمعة حميدات ، التعريفات والمصطلحات الواردة في معيار عقود الايجار ، بحث منشور على الموقع الالكتروني mail.almerja.com تاريخ الزيارة 13-1-2024.
- 7 د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج6، الايجار والعارية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004، ص .
- 8 د. محمد حسين منصور ، احكام الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الأماكن- ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2004، ص 13 .
- 9 السنهوري ، مصدر سابق ، ص 25
- 10 د. عبد المجيد الحكيم ، الأستاذ عبد الباقي البكري ، د. محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، شركة العاتك ، بيروت ، 2017، ص 28.
- 11 م(724) مدني عراقي م(559) مدني مصري
- 12 م(732) مدني عراقي وم (560) مدني مصري
- 13 د. عبد الحي حجازي ، مصدر سابق ، ص 67.
- 14 عبد العزيز حسين عمار ، شروط اقصى مدة عقد الايجار الجديد ، بحث منشور على الموقع الالكتروني <https://azizovoeaTe.com> تاريخ الزيارة 2023/4/5.
- 15 د. عبد الرزاق السنهوري ، ج6، مصدر سابق ، ص 141.
- 16 د. سمير تناغو ، عقد الايجار ، منشأة المعارف ، مصر ، 2008، ص 93.
- 17 تقابلها نص المادة ( 563 ) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 .

- <sup>18</sup> نصت المادة الثالثة اولا من قانون ايجار العقار على "يمتد عقد الايجار بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلا العقار ومستمرا بدفع الأجرة طبقا لأحكام القانون . مع مراعاة احكام الفقرة 14 من المادة السابعة عشر منه .
- <sup>19</sup> د. راقية عبد الجبار ، عقد الايجار دراسة في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل ، بغداد ، 2015، ص 192.
- <sup>20</sup> د.فاضل حبش ، الامتداد القانوني لعقد الايجار ، القاهرة ، 1962، ص6 .
- <sup>21</sup> القانون رقم 25 لسنة 1996 .
- <sup>22</sup> المادة 2 الفقرة الثانية من القانون 56 لسنة 2000
- <sup>23</sup> اشارت المادة 1738 من القانون المدني الفرنسي الى انه ذا بقي المستأجر عند انتهاء عقود الايجار المكتوبة يتم ايجار جديد . وجاءت بنفس الحكم المادة 780 من القانون المدني العراقي
- <sup>24</sup> نصت المادة 779 من القانون المدني العراقي على انه "1- ينتهي الايجار بأنتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيهه بالاخلاء مالم يكن مشرطا في العقد ان الايجار يمتد الى مدة أخرى محدودة او غير محدودة عند عدم التنبيه بالاخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الايجار . 2- اذا لم تحدد مدة الايجار او كان العقد لمدة غير محددة طبقت احكام المادة 741 "
- <sup>25</sup> د. سمير تناغو ، مصدر سابق ، ص 297-298.
- <sup>26</sup> د. سمير تناغو ، عقد الايجار ، منشأة المعارف ، 2008، ص90 . وقد قضت محكمته التمييز العراقيه على "الاتفاق على تحديد مدة لعقد الايجار اثره انتهاء العقد بمجرد انقضائها دون حاجه الى تنبيهه بالاخلاء ما دام لم يشترط المتعاقدان حصول التنبيه وبقاء المستأجر منتفعا بالماجور رغم زوال سنده القانوني يعد غاصبا ومؤدى ذلك للمؤجر المطالبة بإخلائه والزامه بالتعويض ولا يشترط سبق هذه المطالبة تنبيهه بالاخلاء " ، قرار محكمة التمييز رقم 439 لسنة 2005 في 2006/4/17، مجموعة الاحكام الصادرة من محكمة التمييز ، السنة السابعة عشر ، 2006، ج1، ص593 .
- <sup>27</sup> د. عبد الحي حجازي ، مصدر سابق ، ص 61.
- <sup>28</sup> د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، المدخل للعلوم القانونية ، ، ط6 ، 1987، ص 24
- <sup>29</sup> د. حيدر فليح ، مدة العقد في ضوء المرسوم التشريعي الفرنسي رقم 2016-131 الصادر في شباط 2016، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية ، مج 8 ، 30-30، 275، ع ، ص 282 .
- <sup>30</sup> وكان النزاع يتعلق بعقد شراكة تم الاتفاق عليه وكانت مدته 99 سنة وتم الطعن بهذا العقد كونه التزام مؤبد وقد اعتبرت المحكمة ان مثل هذه الاتفاقات لا تعد باطله اذا كان بالإمكان الاتفاق على انهاءه بعد اخطار الطرف الاخر بمدة معقولة ، رقم القرار (25-478-19) في 2023.
- <sup>31</sup> وبنفس الاتجاه سار المشرع المصري حيث عرف عقد الايجار في المادة (558) بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم " إضافة الى مواد أخرى تؤكد ان المشرع المصري اخذ بهذه القاعدة .
- <sup>32</sup> شه نكاره ردى سعيد ، الامتداد القانوني لعقد الايجار دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، جامعة سليمانية ، ص25
- <sup>33</sup> د. اسعد دياب ، مصدر سابق ، ص 445 .
- <sup>34</sup> د. محمد حسين منصور ، مصدر سابق ، ص 65 .
- <sup>35</sup> Com.3Nov.1992,available on the website;www.etudier.com نقلا عن د. حيدر فليح ، مصدر سابق ، ص281 ،
- <sup>36</sup> عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الايجار ، ج1، الاحكام العامة في الايجار ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2000، ص460
- <sup>37</sup> د. رمضان محمد أبو السعود ، شرح احكام القانون المدني –العقود المسماة-القسم الثالث ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بدون سنة طبع ، ص759.
- <sup>38</sup> المادة 1211 من القانون المدني الفرنسي تنص على " اذاكان العقد غير محدد المدة يحق لكل طرف انهاءه في أي وقت بشرط احترام مهلة الإنذار المتفق عليها او مهلة معقولة في حال عدم الاتفاق على مهلة "
- <sup>39</sup> قرار الغرفة المدنية لمحكمة النقض الفرنسية في 1991 " و المتضمن ابطال عقد ايجار ارض زراعية يمكن ان يتجدد الى ما لا نهاية لمخالفته مبدأ حظر الالتزامات المؤبدة " أشار اليه د. حيدر فليح ، مصدر سابق ، ص 284.
- <sup>40</sup> قرار الغرفة المدنية لمحكمة النقض الفرنسية 2002 والمتضمن " ان عقد ايجار مساحة إعلانية لا يمكن ابرامه الى مدة تزيد على ست سنوات وفي حال الاتفاق على مدة أطول يتم تخفيضها الى الحد الأقصى المقرر قانونا " . مشار اليه د. حيدر فليح ، مصدر سابق ، ص 285.
- <sup>41</sup> وهو حق عيني على ارض خربة يتطلب إصلاحها وقت طويل ، د. عبد الرزاق السنهوري ، ج6 ، مصدر سابق ، ص144.
- <sup>42</sup> م (563) مدني مصري



- 43 طعن رقم 1412 لسنة 91ق-جلسة 10-1-2022، الطعن رقم 6993 لسنة 77 ق –جلسة 3-12-2009 منشور على الموقع الالكتروني ae.linkedin.com .
- 44 الطعن رقم 17359 لسنة 81ق –جلسة 11-1-2022، الطعن رقم 6590 لسنة 79ق-جلسة 24-5-2017 منشور على الموقع الالكتروني ae.linkedin.com .
- 45 الطعن رقم 10161 لسنة 66 الجلسة 2004/1/12، ص 55 ع 1 ص 98 ق 21.
- 46 د.جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، ص 225.
- 47 قرار رقم ( 55 ) اتحادية لسنة 2016 قرار منشور على موقع المحكمة الاتحادية العليا على الموقع iraqfsc.iq

## المصادر

## الكتب القانونية

- 1- د.جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة
- 2- د. راقية عبد الجبار ، عقد الايجار دراسة في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل ، بغداد ، 2015.
- 3- د. رمضان محمد أبو السعود ، شرح احكام القانون المدني –العقود المسماة-القسم الثالث ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بدون سنة طبع .
- 4- د.سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، المدخل للعلوم القانونية ، ط6 ، 1987.
- 5- د.سمير تناغو ، عقد الايجار ، منشأة المعارف ، مصر ، 2008
- 6- د.سمير عبد السيد تناغو ، مصادر الالتزام ، ط1 ، مكتبة الوفاء القانونية ، مصر ، 2009 .
- 7- د.عبد الحي حجازي ، عقد المدة او العقد المستمر والدوري التنفيذ ، مصر ، 1950.
- 8- د.عبدالحكم فودة ، الموسوعة الوافية في العقود انهاء القوة الملزمة للعقد ، دار الفكر والقانون ، المنصورة ، 2011.
- 9- د.عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج6، الايجار والعارية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004.
- 10- د.عبد المجيد الحكيم ، الأستاذ عبد الباقي البكري ، د.محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، شركة العاتك ، بيروت ، 2017.
- 11- عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الايجار ، ج1، الاحكام العامة في الايجار ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، 2000.
- 12- د.فاضل حبش ، الامتداد القانوني لعقد الايجار ، القاهرة ، 1962.
- 13- د.محمد حسين منصور ، احكام الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الأماكن- ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2004.
- 14- مجموعة الاحكام الصادرة من محكمة التمييز ، السنة السابعة عشر ، 2006، ج1.

## الرسائل والبحوث

- 1-شه نكارهه ردى سعيد ، الامتداد القانوني لعقد الايجار دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، جامعة سليمانية.
- 2- د. حيدر فليح حسن ، مالك رحيم حمادي ، مفهوم مدة العقد ، بحث منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، مجلد 07 العدد 02، في 2021.
- 3-حيدر فليح ، مدة العقد في ضوء المرسوم التشريعي الفرنسي رقم 2016-131 الصادر في شباط 2016، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية ، مج 8 ، 308-30، 275ع
- 4-عبد العزيز حسين عمار ، شروط اقصى مدة عقد الايجار الجديد ، بحث منشور على الموقع الالكتروني <https://azizovoeaTe.com> تاريخ الزيارة 2023/4/5.
- 5-أ.د محمد أبو نصار د. جمعة حميدات ، التعريفات والمصطلحات الواردة في معيار عقود الايجار ، بحث منشور على الموقع الالكتروني mail.almerja.com تاريخ الزيارة 2024-1-13.

## القوانين

- 1- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951
- 2- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 .
- 3- من القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976
- 4- قانون ايجار العقار رقم 87 سنة 1979
- 5- قانون الإيجارات المصري رقم 136 لسنة 1981