



مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية

ISSN

٢٠٧٠٩٨٣٨ (مطبوع) ٣٠٠٦٧٦٧٧ (إلكتروني)

العدد الاول/ المجلد السابع عشر

تاريخ النشر

٢٠٢٥ / ٣ / ٢٠

المسؤولية العقدية وأثرها في عقد الايجار في القانون المدني  
العراقي

**Contractual liability and its effect on the  
lease contract in Iraqi civil law**

علاء ناظم احويتم

Alaa.aser@yahoo.com

الجامعة: جامعة الاديان والمذاهب/ قم

الاستاذ المشرف: محمد مهريار

m.mehryar@urd.ac.ir

الجامعة: جامعة الاديان والمذاهب/ قم

Alaa nadhom ahwaytum

Supervising Professor: Mohammad mehryar

المسؤولية العقدية , عقد الايجار , القانون المدني العراقي

Contractual liability, lease contract, Iraqi civil law

## Abstract

**Abstract:** The topic of my research entitled Contractual Liability and its Impact on the Lease Contract in Iraqi Civil Law and Islamic Law is an analytical critical study considering it a distinctive topic of great interest in societies due to its wide spread that sheds light and attention on me to write and narrate it because I found it of great importance in our past and present time and keeping pace with modernity and because of the authority of Iraqi civil law in this regard as a research topic since the lessor and lessee in the lease contract must first of all stand by the provisions, texts and controls of the Iraqi legislator in the law for what he has put and focused attention on. Contractual liability in all its types is considered one of the most important topics in the law that the Iraqi civil law and Islamic law have been interested in, keeping pace with the developments that occur in it and the changes that occur from time to time in society. Here, liability is through the one who grants the individual a job he has done, and this job is considered a commitment to the rules. Here, liability can be classified into two types: moral liability if it is formed and is related to non-compliance with moral rules and is not related to the law, or if it is related to non-compliance with legal rules, here it can be considered a legal liability, as it is separated into several sections. It can be said that there is criminal liability that causes harm that may affect one of the members of society, which can be determined within the texts of the penal articles, and contractual liability in Iraqi civil law, which focuses on non-compliance with the agreement.

## الملخص

يعتبر موضوع بحثي الموسوم بالمسؤولية العقدية وأثرها في عقد الايجار في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية دراسة تحليلية نقدية باعتبار موضوع مميز وذو اهتمام كبير في المجتمعات لما يتمتع من انتشار واسع يسלט الضوء والتفات على ان اكتب واسرد به لما وجدت به من اهمية كبيرة في وقتنا السابق والحاضر ومواكبة الحداثة ولما سلط القانون المدني العراقي في هذا الصدد من موضوع بحثي اذ على المؤجر والمستأجر في عقد الايجار قبل كل شيء الوقوف وقف بنود ونصوص وضوابط المشرع العراقي في القانون لما وضع وصب الاهتمام فيها , اذ تعتبر المسؤولية العقدية في كل انواعها من اكثر المواضيع ذات الاهمية البالغة في القانون التي اهتم بها القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية ومواكبة التطورات التي تطرا عليها والتغيرات بين الحين والآخر التي تقع في المجتمع فهنا تكون المسؤولية من خلال من يمنح الفرد من عمل أناه وهذا العمل يعتبر الالتزام بالقواعد فهنا يمكن ان تصنف المسؤولية ضمن نحوين الى مسؤولية ادبية اذا كونت وكانت تتعلق بعدم الالتزام بالقواعد الاخلاقية ولا ترتبط بالقانون او اذا كانت متعلقة بعدم الالتزام بالقواعد القانونية هنا يمكن اعتبارها مسؤولية قانونية حيث تفصل الى عدة اقسام ويمكن القول الى المسؤولية الجزائية التي

تسبب بأحداث ضرر قد يمكن ان يصب احد افراد المجتمع والتي يمكن تحديدها ضمن نصوص مواد العقوبات , والمسؤولية العقدية في القانون المدني العراقي التي تنصب على عدم الالتزام بالاتفاق.

### المقدمة

ان موضوع المسؤولية العقدية واثرها في عقد الإيجار في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية دراسة نقدية تحليلية والذي تتضمن مفاهيم المسؤولية العقدية في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية وتطرقنا الى اركان واطراف المسؤولية العقدية واثرها في عقد الإيجار كذلك الاثار القانونية للمسؤولية العقدية في عقد الإيجار . مع توضيح اليات انتهاء المسؤولية العقدية في عقد الإيجار والمسببات التي يتم من خلالها انتهاء عقد الإيجار بين اللجير والمؤجر . او في اي وقت يقوم فيه احد طرفي العقد بانهاؤه بعد انذار الطرف الاخر , مع استمراره في تنفيذ العقد خلال فتره الانذار , وهناك حالات معينة يمكن إنهاء عقد العمل بدون اشعار بالفسخ . ووضحنا موقف المشرع العراقي والمشرع الإيراني في حالات يتم من خلالها الفسخ في المسءولية العقدية والفسخ في عقد الإيجار والضمان الاجتماعي لكلاهما والتعويض في حالة الضرر كذلك موقف المشرع العراقي في القانون المدني وموقف الشريعة الاسلامية وكيفية التطبيقات القضائية في المسؤولية العقدية وعقد الإيجار بسبب تقديمة بشكوى جدية لاسيما اتاح المشرع الحق للمؤجر في استرداد العقار التابع له حين انتهاء مدة عقد الإيجار والغاية من كل هذ التزام الافراد بشروط العقد لذا جاءت الدراسة بالتعريف بالمسؤولية العقدية واثرها في عقد الإيجار في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية دراسة تحليلية نقدية .

اهمية البحث : ويمكن تلخيص أهمية البحث بالنقاط التالية:

١. أهمية عقد الإيجار تكون اهمية وفقا لمجرى التطور الاجتماعي والاقتصادي والاجتماعي فبالتالي الحاجة إلى تأسيس علاقة لكلا طرفي عقد الإيجار بين المؤجر والمستاجر وفقا لحدود موضوعه تحد من الحرية في التكوين التعاقد مع الأخذ بنظر الاعتبار الصالح العام في سبيل الوصول نحو الاستقرار وتحقيق الامن والاستقرار في المجتمع.

٢. التعرف على الفرق بين نوعي المسؤولية العقدية والتقصيرية وما هي أحكام كل منهم

٣ - معرفة مدى تماشي نصوص القانون المدني العراقي مع ما يشهده العالم من تقدم وتطور في كافة مجالات الحياة وهل يسير مع القوانين المدنية المقارنة وكذلك السعي في الموضوع ان تكون دراسة محددة وضمن تحديد يمكن من خلالها التطرق لاحكام القانون المدني العراقي وارااء الفقهاء في الشريعة الاسلامية وتحديد العوائق التي تواجه كل من اطراق المسؤولية العقدية او عقد الإيجار وسبل علاجها

4. الاهتمامات من جانب المشرع العراقي في القانون المدني كانت مختلفة بهذا الشأن لذلك وفر عدة من النصوص التي شرعت ويمكن من خلالها ان تعالج الجوانب سواء في القانون المدني او الإيجار.

6. الغاية نظريا وعلميا لهذه الدراسة في حين القضاء العراقي من خلال محكمة الموضوع تعتبر الواجبة التي تبت وتنتظر وتطبق القوانين بعد معرفة الوقائع التي تنصب نحوها تلك النصوص في القانون المدني العراقي وهنا نوفر الفائدة العلمية للباحثين في هذا من خلال هذه الدراسة إليه من نتائج نستدل عليها في جانب الدراسة.

تساؤلات البحث:- ما هي المسؤولية العقدية وأثرها في عقد الايجار في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية؟ ما هي المسؤولية العقدية واركائها واطرافه في القانون العراقي والشريعة الاسلامية؟ ما هو اثر المسؤولية العقدية في عقد الايجار في القانون العراقي والشريعة الاسلامية؟

منهجية البحث: المنهج هي دراسة مقارنة القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية (دراسة تحليلية نقدية) إلى التركيز على ما ساتناول لقوانين والمشرعين في جانب عقد الإيجار أو والمشرعين لما وضعوا من حالات قد تكون استثنائية او خاصة بهذا الشأن  
 أهداف البحث: ان الهدف من هذه الدراسة

١- ان الهدف الاساسي من موضوع بحثنا هو معرفة ما المقصود بالمسؤولية العقدية وكيفية معرفة الاثار القانونية في عقد الايجار في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية دراسة نقدية تحليلية.  
 ٢. بيان مقصود عقد الايجار واهمية هذا الاتفاق في الوقت الحالي من خلال التطبيق القضائي  
 ٣- وايضا تهدف الدراسة حول تنظم المسؤولية العقدية وأثرها في عقد الايجار وسبل الاجراءات الواجب اتباعها في القانون المدني العراقي والشريعة الاسلامية.

٤\_ بيان الاثار الخاصة بالمسؤولية العقدية  
 ه\_ بيان الاثار الخاصة في عقد الايجار في القانون المدني العراقي  
 خطة البحث:- سيتم تقسيم البحث الى مبحثين في الدول اطراف المسؤولية العقدية وكيفية قيامها وفي الثاني آليات المسؤولية العقدية وعقد الايجار في القانون العراقي والشريعة الاسلامية  
 المبحث الأول: اطراف المسؤولية العقدية وكيفية قيامها :ساقوم بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين واتناول في المطلب الاول اطراف المسؤولية العقدية في القانون العراقي وفي الثاني اركان عقد الايجار وما يحتوي كل منها على سرد مهم في موضوع البحث  
 المطلب الأول: اطراف المسؤولية العقدية

وقد تطرقت الى اطرف المسؤولية العقدية الى ان :  
 ١. المدعي, ويعني احد الافراد المضرورين بمعنى احد الاشخاص المتضرر الذي يمكنه المطالبة بحقوقه لما اصابه من ضرر ولا يمكن ان يشترط على الشخص الذي اصابه الضرر الذي يطالب بالتعويض في حين يمكن لوكيل المتضرر اقامة الدعوى في حين يمكن ان يكون المضرور شخص صغير قاصر او فاقد الاهلية هنا على الوصي او القيم اقامة الدعوى!<sup>١</sup>

٢. المدعى عليه، يعني احد الافراد الذ نتج عنه الضرر الادبي او المادي بمعنى الفرد الذي يكون مسؤول عن افعاله الشخصية والمقامة ضده دعوى عن الشيء الذي يكون تحت تصرفه نتيجة عدم الالتزامات العقدية التي تم الاتفاق عليها المبرمة من قبل طرفي العقد<sup>١</sup>، في حين ان عقد الايجار يعتبر من الالتزامات التي عن طريقها يمكن طرفي العقد في المحافظة على الغايات المهمة التي تخص تكون في الداخل للعقد من جانب الحفاظ على المأجور او التعديلات الطارئة للحكام الخاصة بالاجرة<sup>٢</sup> وجود العقد تستند المسؤولية العقدية إلى الإخلال بالتزام تعاقدي، والذي يختلف بناءً على ما يتضمنه العقد من التزامات ولا تتحقق المسؤولية العقدية في حال عدم وجود عقد بين طرفين، حيث يجب أن يخل أحدهما بالتزاماته مما يؤدي إلى ضرر للطرف الآخر. في هذه الحالة، ينشئ العقد حقوقاً والتزامات إذا نشأت علاقة بين طرفين تتضمن تقديم أحدهما خدمة مجانية للآخر، فلا يُعتبر ذلك عقداً، لأن الاتفاق على تقديم الخدمة مجاناً لا يُشكل عقداً وبالتالي فإن أي حادث ينجم عن هذا النقل المجاني والذي يسبب ضرراً للمنفول يستتبع مسؤولية تقصيرية<sup>٣</sup>. علاوة على ذلك، إذا حدث ضرر لأحد الطرفين خلال المرحلة التمهيدية للعقد، وكان هذا الضرر<sup>٤</sup> ناتجاً عن فعل خاطئ من الطرف الآخر، فإن المسؤولية عن هذا الضرر لن تكون عقدية، إذ لم يتشكل العقد بعد بين الطرفين، بل ستبقى مسؤولية تقصيرية وبالإشارة إلى الشريعة الاسلامية إلى ضرورة التمييز بين العقد واتفاق الإرادتين، حيث يُطلق على الاتفاق الذي لا يهدف إلى إحداث أثر قانوني معين "عقد تخلف في الالتزام في حين، لا يكفي وجود عقد لقيام المسؤولية العقدية، بل يجب أن يكون هذا العقد ملزماً<sup>٥</sup>. أن يكون العقد صحيح يعتبر العقد صحيحاً رغم عدم وجود نص صريح لهذا الشرط في معظم القوانين العربية يمكن استنتاج ذلك من طبيعة المسؤولية المدنية العقدية، التي تعتمد على عدم تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد بشكل صحيح ومشروع فإذا كان الالتزام غير مستند إلى سبب صحيح أو كان سببه غير مشروع، أو كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة، فإن العقد يكون باطلاً، وبالتالي لا يلزم المدين بتنفيذه<sup>٦</sup>. إذا نشأ الالتزام نتيجة للغلط أو التدليس، فإن العقد الذي يتضمنه يكون غير صحيح. في حال كان العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال وتم الحكم ببطلانه، فلا تقوم المسؤولية العقدية، بل تتحول إلى المسؤولية التقصيرية وقد أشار المشرع إلى هذا الشرط في المادة (١٣٤) من القانون المدني، التي تنص على أنه: "يجوز لناقص الأهلية أن يطلب إبطال العقد، في حين ان اراد الذهاب إلى طرق احتيالية لإخفاء نقص أهليته، يعني الالتزام حينها بالتعويض" كما ورد في المادة (١١٩) من القانون المدني، التي نصت على أنه: "يمكن للذي يكون ناقص في الأهلية أن يطلب إبطال العقد، مع عدم الإخلال بإلزامه بالتعويض إذا لجأ إلى طرق احتيالية ليخفي نقص أهليته" يُعتبر العقد صحيحاً وملزماً لأطرافه، ولا يجوز الرجوع عنه أو تعديله أو فسخه إلا بالتراضي أو من خلال التقاضي أو بموجب حكم القانون، وفي قرار آخر لمحكمة بشأن العقد الباطل، جاء ما يلي: "المبدأ ١ - قررت المحكمة قبول الطلب بتوقيع الحجز الاحتياطي، مع تكليف الطالب بتأمين نقدي أو كفالة مصرفية أو عدلية تحدد المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة نوعها ومبلغها، ويجب أن يقدمها كفيل مليء، يضمن ما قد يلحق بالمحجوز عليه من أضرار إذا تبين أن طالب الحجز غير محق في

دعواه، وذلك وفقاً لما ورد في نص المادة (٢/١٤١) من قانون أصول المحاكمات المدنية ما بُني على باطل فهو باطل، وعليه، حيث إن سبب الدين موضوع الدعوى محل الطعن بُني على عقد بيع باطل لم يتم تسجيله في دائرة الترخيص، فإن المطالبة بقيمة الكمبيالة المستندة إلى سبب الدين المبني على عقد باطل لم يتم تسجيله لدى دائرة الترخيص تُعتبر مبنية على أساس غير قانوني، وفيما يتعلق بالمسؤولية العقدية، جاء في قرار آخر للمحكمة ذاتها ما يلي: "المبدأ" إذا كانت العلاقة بين طرفي الدعوى تعاقدية، وقد حدد العقد الالتزامات المترتبة على كل طرف تجاه الآخر، ثم أخل أحد الأطراف بتنفيذ التزامه مما تسبب في ضرر للطرف الآخر، فإن هذه العلاقة تخضع لأحكام المسؤولية العقدية ويتحمل الطرف المتضرر عبء إثبات وجود الضرر لإثبات قيام هذه المسؤولية العقدية، ويكون التعويض هو الحق الذي يجب الحكم به في حالة ثبوت سبب الضرر أما بالنسبة لتصرفات ناقصي الأهلية، فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز أن المادة ١١٨ من القانون المدني تعتبر تصرفات الصغير المميز صحيحة إذا كانت نافعة نفعاً محضاً، وباطلة إذا كانت ضارة أما التصرفات التي تتراوح بين النفع والضرر، فإنها تكون موقوفة على إجازة الولي أو الوصي، وذلك ضمن الحدود التي يحق له التصرف فيها كما أن المادة ١٧١ من نفس القانون اعتبرت التصرف في العقد الموقوف موقوف النفاذ على الإجازة إذا صدر من ناقص الأهلية وكان تصرفاً دائراً بين النفع والضرر يعتبر القضاء أن أفضل تعويض في هذه الحالة هو رفض دعوى إلزام ناقص الأهلية بتنفيذ بنود العقد وقد نالت نظرية قديمة تُعرف بنظرية الخطأ عند تكوين العقد إشادة من الفقه الاسلامي، حيث تشير إلى أن المسؤولية الناتجة عن هذه الحالة هي مسؤولية عقدية وليست تقصيرية وقد وضحت الخطأ بأنه إخلال بالتزام سابق ينشأ عن القانون أو العقد أو قواعد الأخلاق، بينما عرّفه سافاتييه بأنه "الإخلال بواجب كان بالإمكان معرفته ومراعاته"<sup>٨</sup>. وقد أكد القانون المدني العراقي على كيفية قيام المسؤولية العقدية من خلال ما يلي:<sup>٩</sup> ومن وجهة نظر الباحث التأييد لهذه النظرية، حيث يرى أن جانب المسؤولية الواقعة من خلال عقد تعتبر مسؤولية عقدية وقد جاء في حكم لمحكمة التمييز وبيان أن "المسؤولية العقدية، مثلها مثل المسؤولية عن الفعل الضار، لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة: الخطأ، الضرر، والعلاقة السببية" ويُعتبر الخطأ في المسؤولية العقدية خطأً ناتجاً عن الإخلال بالتزام تعاقدية ويمكننا ايضاً الى بيان الأطراف الأولية أو الاستثنائية في المسؤولية التعاقدية بالإضافة إلى الطرف الأصلي أو الطرف الأول، هناك أطراف أولية أو استثنائية ذات مسؤولية تعاقدية والأطراف الاستثنائية ذات المسؤولية التعاقدية هم المحكمون الذين يشاركون في النزاع والمتدخلون في النزاع، هم:

أولاً: المتدخل في النزاع: المتدخل في النزاع هو دعوى تهدف إلى جعل طرف ثالث طرفاً في دعوى قائمة بين الأطراف الأصليين، ويتم تقديمها من خلال مذكرة تفاهم تسعى إلى مطالبته ودفعه يجب أن يحصل المتدخل في الدعوى على إذن من الطرف الخصم للتدخل في الإجراءات وبناء على ذلك، يجب أن يأذن الخصم للخصم الأصلي بنسخة من طلب التدخل، إذا قبل تدخل الخصم فإن معنى تدخل الخصم في الدعوى هو معنى مركزه القانوني وفقاً للمادة ١٩٤ من القانون رقم ٨٠-٩٠. بما في ذلك قانون

الإجراءات المدنية<sup>١</sup>. تكون المشاركة في التقاضي في المرحلة الابتدائية أو في مرحلة الاستئناف طوعية ولا يسمح بالمشاركة في التقاضي إلا للأشخاص الذين يتمتعون بالأهلية والمصلحة في الإجراءات، وتتم المشاركة في التقاضي وفقا للإجراءات المقررة لرفع الدعوى إذا لم ينص قرار رفع الدعوى على خلاف ذلك في قرار رفع الدعوى<sup>١١</sup>.

ثانيا: المدخل في الخصام دعوى الدخول هي طلب يقدم من أحد الأطراف الرئيسية في الدعوى ليصبح طرفا فيها، مما يعني أن لهذه الدعوى علاقة أو مصلحة تتعلق بموضوع النزاع سواء في بداية الدعوى أو خلال سيرها وهناك حالتان يمكن أن يحدث فيهما الإدخال في بداية الدعوى: يتعين على الطرف المعني أن يذكر بشكل واضح اسم القضية التي تتعلق بها الشكوى وتخصيص حقل لها، مع الإشارة إلى أنه لا يدخل الدعوى ثم تقديم الشكوى إلى كاتب الشكوى ويجب على المراقب الذي يحق له رفع الدعوى بعد تسجيلها أن يتبع إجراءات الإخطار بالطريقة المعتادة الإدخال أثناء سير الدعوى: في هذه الحالة تبدأ الدعوى بالانتقال من كتابة المحضر إلى يد القاضي، مما يعني أن أي إجراء قد يحدث يجب أن يتم بناء على علم وموافقة القاضي وفقا لنص المادة رقم ١٩٩ من القانون رقم ٨-٩٠. المتعلق بالإجراءات المدنية، يسمح لأي خصم بإدخال الغير الذي يمكن مضايمته كطرف أصلي في الدعوى للحكم ضده، كما يمكن لأي خصم القيام بذلك ليكون الغير ملزماً بالحكم الصادر<sup>١٢</sup>. ويمكن التطرق لمعرفة الشروط العامة لرفع دعوى المسؤولية العقدية تنص المادة ١٣ من القانون رقم ٨-٩٠. المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: في الفقرة الأولى، "لا يجوز لأي شخص أن يتقاضى ما لم يكن له صفة، أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها له القانون". وفي الفقرة الثانية، "يحق للقاضي أن يثير تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه". أما في الفقرة الثالثة، "فإنه يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا كان ذلك شرطا قانونيا" وقد ذكرت في نص المادة ثلاثة شروط أساسية هي: الكفاءة، والمصلحة، والإذن<sup>١٣</sup>.

أولاً: أهلية رفع الدعوى ويقصد بأهلية التقاضي صفة الشخص الذي له الحق في رفع الدعوى بمعنى أنه إذا أقيمت الدعوى من شخص آخر فإنها تعتبر غير مقبولة وفقا للإجراءات المدنية والإدارية الأهلية للتقاضي والتمثيل القانوني يعني أن يقوم شخص ما بعمل قانوني نيابة عن شخص آخر وهذا هو الحال عندما يكون الشخص غير قادر قانونا أو غير قادر جسديا على القيام بذلك التمثيل بوكيل كل شخص سواء كان مدعيا أو مدعى عليه التمثيل القانوني بموجب أحكام القانون: يمنح القانون لأشخاص معينين الحق في تمثيل الأشخاص أو المنظمات الذين لا يستطيعون بحكم وضعهم القانوني أو طبيعتهم المثول أمام القضاء

ثانيا: المصلحة المصلحة تعني الفائدة التي يحصل عليها صاحب الدعوى عند اللجوء إلى القضاء ولتكون المصلحة مقبولة، يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية أن تكون قائمة أو محتملة: المصلحة القائمة تعني أن القاضي يعتمد على مصلحة موجودة عند رفع الدعوى، وفي هذه الحالة تكون الدعوى مقبولة، أما المصلحة المحتملة فهي تلك التي ليست قائمة حاليا، ولكن من الممكن أن تظهر في المستقبل يجب على القاضي أن يلاحظ ذلك تلقائياً أن تكون قانونية: وفقا للمادة ٦١ من قانون الإجراءات المدنية يجب

أن تكون المصلحة قانونية حيث يمكن الدفع بعدم قبول الدعوى إذا كانت تتعارض مع النظام العام، خاصة في حال عدم احترام المواعيد المحددة لطرق الطعن أو في حالة غياب هذه الطرق<sup>٤</sup>.  
 ثالثاً: الإذن الإذن هو الترخيص الذي ينص عليه القانون في بعض الحالات، ويتطلب الحصول عليه قبل تقديم الدعوى إذا قام المدعي برفع دعوى دون الحصول على الإذن المطلوب، فإن الدعوى ترفض على سبيل المثال: ينص القانون المدني في على ضرورة حصول القاصر الذي لم يبلغ ٢١ سنة على إذن لممارسة التجارة حيث يعتبر المشرع الإذن شرطاً أساسياً لوجود الحق في التقاضي أو لقبول الدعوى خاصة إذا كان الإذن إلزامياً كما يتيح المشرع للقاضي أن يلاحظ عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه، نظراً لارتباطه بالنظام العام مثل ضرورة تمثيل الشخص الاعتباري بواسطة شخص طبيعي وفقاً للنصوص القانونية<sup>٥</sup>. حيث يمكن التطرق إلى الشروط الخاصة لرفع دعوى المسؤولية العقدية لقيام المسؤولية العقدية لا يكفي مجرد تنفيذ الالتزام في الوقت المحدد، بل يتطلب الأمر أيضاً إعدار المدي، يعتبر الإعدار كقاعدة عامة شرطاً أساسياً لقيام المسؤولية والمطالبة بالتعويض وبالتالي لا يلزم المدين بدفع التعويض للمؤجر المتضرر ما لم يحم الأخر بإعدار المستأجر أولاً للوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتعويض الناتج عن مسؤوليته العقدية<sup>٦</sup>. أما بالنسبة للإشعار فهو وثيقة رسمية يعبر من خلالها المستأجر عن رغبته في استيفاء حقه ومع ذلك يمكن أن يستبدل الإشعار بوثيقة أخرى يعلنها الدائن للمدين تتضمن استيفاء المؤجر لحقه ومع ذلك هناك استثناءات لهذه القاعدة حيث لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ولكن هناك حالات لا تتطلب الإعدار كما ورد في نص المادة ١٨١ من القانون المدني.

لا ضرورة لإعدار المدين في الحالات التالية:

إذا تعذر تنفيذ الالتزام وأصبح غير ممكن بفعل المستأجر.

إذا كان محل الالتزام تعويضاً ناتجاً عن عمل ضار

إذا كان محل الالتزام هو رد شيء مع علم المدين بأنه مسروق أو استلام شيء دون حق وهو على علم بذلك.

إذا صرح المستأجر كتابة بأنه ينوي تنفيذ الالتزام<sup>٧</sup>.

المطلب الثاني : التزامات المؤجر والمستأجر في القانون العراقي والشريعة الإسلامية: يترتب على عقد الإيجار بعض من الحقوق والالتزامات التي تتكون من خلال عقد الإيجار ويمكن ان تصب على عاتق المؤجر او التزام على عاتق المستأجر في سبيل التمكين للمستأجرين من الانتفاع بالمؤجر وفقاً للوقت او المدة الزمنية التي تم الاتفاق عليها مما يترتب عليه تسليم العين او بذل عناية في الصيانة لها وتأهيلها لسكن المسأجر مما يترتب على المؤجر والمستأجر من خلال هذا التزامات بالنسبة لكلا اطراف عقد الإيجار تنهض المسؤولية العقدية نبيها على النحو الاتي  
 التزامات المؤجر : ساقوم بدراسة وتناول وتبيان كل ما يترتب على المؤجر من التزامات تقع على عاتقه من خلال

أ، المحل للتسليم ويترتب على ذلك التسليم للعين المؤجرة والملحق لها للوفاء بالمنفعة يعني ان المؤجر يترتب عليه الالتزام بالتسليم للعين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها ولا يمكنه تسليم عين ثانية نيابة عنها حتى لو كانت تتزايد عن التي تم الاتفاق عليها في المنفعة او القيمة وعلى المؤجر الالتزام بالتسليم لكل ما يخص ملاحق العين المؤجره مع العين التي يتم التسليم لها وعلى الوجوب لتسليم المصالح المؤجرة في حالة تسمح له بالسكن حيث تعتبر المحلقات من الاشياء المرتبطة والمتعلقة بالعين المؤجرة كونها مرتبطة بصلة دائمة مع المتعاقدين ومثال على ذلك انشاء سلم خارجي في العين المؤجرة بعد ما يتم التسليم للوحدات السكنية حيث تعتبر قابلة للتصرف بها من قبل المستأجر للمنفعة منها في حين اذا ما ترتب الزيادة في سبيل تحقق المنفعة التي تذهب نحو المستأجر تتجاوز الحدود في المعروف في جانب المسامحة فيه يحق للمؤجر الطلب في الزيادة في البدلات الشهرية التي ينفع بها من خلال المستأجر ويتوجب على المستأجر جانب الالتزام في حين اراد ان ينتفع منها ومن جانب ثاني على المؤجر ان يلتزم بالتسليم للعين المؤجرة وملحقاتها في حالات معتاده معها لانها تحقق ما رتب عليه من المنفعة من هنا يتضح ان المؤجر<sup>١٨</sup> . حيث لا يترتب عليه الالتزام فقط بالتسليم للعين المؤجرة نفس ما كانت اثناء عملية الاستلام والواجب التسليم للعين المؤجرة في نفس الحالة التي من خلالها يمكن المستأجر من الانتفاع التي اصحبت من خلاله بحيث من الممكن الرجوع في التصويب للمنافع التي رتب لها عين للوصول لاتفاق اطراق عقد الايجار المتعاقدين في سبيل الوصول الى تحقيق الطموح التي رتب من خلال تلك العين المؤجرة مما يترتب على المؤجر الالتزامات المترتبة عليه قبل التسليم لها من ضمنها الاصلاح ان وجد وكذلك التطرق الى ترميمات ان وجدت وما يترتب عليها من مستلزمات الايجار التي تكون ملزمة ومهمة في عقد الايجار بالنسبة لجانبي المؤجر والمستأجر في القانون المدني العراقي بمعنى انه ذلك لا يجوز الاخلال في الاتفاقات بين المرتكزات التي تم التنبؤ بها من قبل جانبي طرفي عقد الايجار او ما يخالف لها في اي نقص او اي زيادة اي من الممكن ان يتم الاتفاق بين كل من المستأجر والمؤجر على ان يتم تسليم العين من قبل المؤجر وتكون حالة البناء في نفس الوضع الذي تم التسليم لها خلال مدة العقد في حين من المفترض ان يسلم العين في حالة تصلح السكن اي مزهز من ناحية الارضيات وتحتوي على كافة مستلزمات من خلال نوافذ والابواب وكل ما يتعلق بتجهيزات العين العين المؤجرة على ان تكون صالحة لغرض الاستخدام الا انه في بعض الالوقات نجدها غير متوفرة كل هذه المتطلبات وحينها يوافق المستأجر ولا يعترض على ذلك لحاجته الماسه له خصوصا في حالة اذا كان مضطرا الى ذلك او وجود ازمة سكن كما هو الحال في العراق الان نظرا لغلاء اسعار العقارات في ظل وقتنا الحالي مما يجعل الكثير يحدو نحو الايجار الشهري من خلال العقد والمستأجر من يقوم بالتعديلات والترميم لكل متعلقات العين المؤجرة ولايضاح في ان القانون المدني العراقي قد ذهب وفقا لرأي الذي يجعل التزامات من طرف المؤجر بالجانب الايجابي في القيام من اجل الاعمال وليس تركها حيث يترتب على ذلك الاثر المهم الذي يجعل على عاتق المالك اي المؤجر بتهيئه الشيء الذي يؤجره للانتفاع من خلاله للمستأجر في حين لا يمكن حجب اي جانب من المنافع وفق نص المادة ٧٤٢ من

القانون المدني العراقي<sup>١٩</sup>. في حين ذهب راي الشريعة الاسلامية في المكانات او المحل للتسليم في العين اي يكون بحسب الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على المكان في حينها يتم الوجوب في الوجود للمكان وقت الاتفاق العقدي والايفاء بتسديد البدلات الشهرية وفقا للاتفاق والضوابط والبنود<sup>٢٠</sup>. ومن وجهة نظر الباحث في عدم وجود اختلاف بين المادة ٧٤٢ القانون المدني العراقي والمادة المرقمة ٨ قانون ايجار العقارات في العراق حيث الواجب على المؤجر تسليم العين في حالة يصلح السكن بها. ب،الكيفية للتسليم ,ان العين المؤجرة من خلال الكيفية فيتم التسليم لها وما يتعلق بالعين من جميع الملاحق بالكيف اي يتم ذلك عن طريق جعل العين المؤجرة وفقا لتصرفات المستأجر بالوضع الذي من خلال الحيازه والفائدة والنفع منه بدون اي معرقلات هذا من جانب اما من الجانب الاخر تنبيه المستأجر بهذا لشيء لكي يتم البراءة في الذمة من جانب المؤجر حتى وان لم يتسلم تسليمها يكون فعلي اي التسلم والتمكين من ذلك ويترتب على هذا الانتفاع او غير الانتفاع من الالتزام من خلال العقد الذي يبرم بين الاطراف المستفيدة اي كل من المؤجر والمستأجر والالتزام بالالزالت وكل ما يترتب من مصاعب او عائق يواجة المستاجر من اي مصدر او جانب كانت من قبل المؤجر او المستاجر او عائق يكون معنوي او مادي ويجب ان يكون التسليم للعين بتسليم مفتاحها في حين كان من الابنيه على سبيل ذلك على ان يتوفر على ذلك الاتفاق فيما بينهما حضور المؤجر في الوقت المتوفر للمعاينة من قبل المستأجر والواقع الذي عليه ويتم اما من خلال كتابة وذكر في عقد الايجار مع بيان كل ذكر موجود اما في حالة العقد الايجار الشفوي يتم وفقا لاتفاقات تكون معينة وموضوعة من قبل المؤجر على ان يلتزم بها المستأجر طول فترة الانتفاع من العين المؤجرة<sup>٢١</sup>.

ج،المكان والزمن للتسليم والنفقات , بيان لنا الفقه في الشريعة الاسلامية الاحكام الخاصة بالزمن والمكان لتسليم العين المؤجرة حيث نجد اختلاف الفقهاء على اراء في الراي الاول ان يصبح التسليم في العين او الشيء جزءا جزء وفقا لما تقتضيه المنافع اي بعد استلام البدلات الشهرية في حين كان مقبوض او غير مقبوض<sup>٢٢</sup>, الراي الاخر ان يكون ضمن العقد بالحال قبل الانتهاء بمجلس العقد حيث ذكر في مجلة الاحكام العدلية وفقا للمادة ٤٦٨ ايكون الالتزام بدفع البدلات الشهرية وفقا لشرط التعجيل واذا تراجع فيمكن المؤجر من الفسخ في العقد<sup>٢٣</sup>, يجب في المكان والزمان المعينين للتسليم من قبل اطراف عقد الايجار الذي هم كل من المستأجر والمؤجر ذكر الالتزام بالنسبة الى الجانبين على ان يتم وفاء خلال مدة الانعقاد المتعلقة في عقد الايجار في حين لم يتم التوصل الى اي اتفاقات ففي حقيقة الامر المقترن بالتسليم اي بمعنى يجب ان يتم التنويه الى مسألة مهمة فوية الا وهي تاريخ زمن الاتفاق او الذي عين من خلال المؤجر وقت الاتفاق في عقد الايجار وعلى ذلك يجب الرعاية لتحقيق على ان يلتزم في الموعد المعين للعين المؤجرة وما ترتب عليه العرف كذلك وفي حين لم يتم ذكر وقت تسليم معين ولا يذكر اي عرف يوجب تسليم حين الابرام في العقد في حين ان وجود العين المؤجرة وقد تعينت وجب تسليمها في نفس مكانها الي يكون مكان المؤجر او غالبا ما يذكر بالنص ذلك وفق الاتفاق على ذلك في السبيل لتحقيق الارادة بالنسبة للمتاقدين اما بالنسبة الى النفقات او البدلات

في عقد الايجار للعين تكون مترتبة على المستأجر كما نصت المادة ٧٤٨ من القانون العراقي المدني يترتب الالتزام بعقد تسليم العين المأجورة من نصوص المشرع العراقي وما يدل على وجود التزامات تكون متقابلة بين المستأجر والمؤجر<sup>٢٤</sup>. ويترتب على المستأجر دفع البدلات الشهرية التي تقع على عاتقه كل شهر وفق الاتفاق المبرم بعقد الايجار لكي يقوم المؤجر بدوره بتسليم المأجور لكي يقوم بالانتفاع منه وشغله والاستفادة لكي تعم الفائدة المتبادلة<sup>٢٥</sup>.

د.الصيانة للعين المأجورة لا يمكن القول بان المستأجر سيستفاد من العين المؤجرة الذي سلمت اليه من قبل المؤجر وفقا للحالات التي كان بها حين وقت الاتفاق في الابرام العقد الايجار في حين ممكن ان تتطلب الامور في تلبيه الاصلاحات في العين المؤجره وفيما يوجد هناك عين غير صالحة للسكن الا حين الترتيب بها في حين ان رأي الشريعة الاسلامية بين ذلك من خلال الاتفاق نحو الراي اي يجب على المؤجر ان تترتب عليه الالتزامات في الصيانة للمأجور في حين اذا وقع خراب او عيوب لا يمكن المستأجر من الاستفادة منه يمكن من خلال هذا الفسخ للعقد الايجار<sup>٢٦</sup>, حيث يمكن ان نبين موقف المشرع العراقي في القانون المدني من التزام المؤجر بصيانة العين المأجورة نجد نص المشرع العراقي على الصيانة للمأجور من خلال الترميمات والصيانة للاضرار الذي يجعل المستأجر ينتفع لان سببت الاضرار تعطل الاستفادة من العين المأجورة وهذا ما نده وفقا لنص المادة ٧٥٠ القانون المدني العراقي في الاصلاح والترميمات للاضرار والذي يجعل الخلل في المنفعة وعلى المستأجر التمكين للمؤجر من الاستفادة من العين المأجرة حيث نصت المادة ٧٥٢ من القانون المدني العراقي في حين اذا اراد المأجور لاعمار يكون ضروري فلا يمكن لطرف المستأجر ان يقوم بالمنع للمؤجر عن هذا التنفيذ والاجراء<sup>٢٧</sup>.

التزامات المتسأجر ساقوم بدراسة وتناول وتبيان كل ما يترتب على المستأجر من التزامات تقع على عاتقه من خلال

أ.الحفاظ على المأجور اي ان جانب الالتزام بالنسبة الى المستأجر قد ورد في الشريعة الاسلامية من خلال الشكل الواسع وذا الاهمية البالغة في الذكر ويجب ان يكون المستأجر قدر تحمل المسؤولية التي تترتب عليه في الحفاظ على العين المؤجرة في حين من الحقوق التي ينالها حق السكن في العين المؤجر ووضع كل ما يتعلق به فيها دون احداث اي اضرار في حين الواجب تجاهه يكون قدر الحفاظ على العين في حين رأي الشريعة الاسلامية بان لا احد يضر فيها<sup>٢٨</sup>. في حين ان موقف القانون المدني العراقي من الحفاظ على المأجور ورد في نص المشرع العراقي في القانون المدني وفق المادة ٧٦٢ في القانون المدني العراقي اي ما يتم ايجارة الواجب استخدامه وفقا لضوابط وبنود عقد الايجار الذي تم الاتفاق عليها من قبل المؤجر والمستأجر<sup>٢٩</sup>.

ب.الالتزامات من جانب المستأجر بدفع البدلات الشهرية وفقا للشريعة الاسلامية اي من جانب ما يترتب على المستأجر بدفع بدلات كل شهر الى المؤجر وان يقوم بالالتزامات وفقا لعقد الايجار ضمن الاتفاق اي الواجب الذهاب والدفع اذا شغل المنفعة المستأجر او من خلال العرف او الشروط الموضوعية التي تكون مقبوضة او غير مقبوضة<sup>٣٠</sup>. حيث نجد ان موقف القانون المدني العراقي من الالتزامات من قبل

المستأجر تجاة المؤجر نص المشرع في القانون العراقي انه على المستأجر ان يكون ذو وفاء بالعهود والاتفاقات في عقد الايجار من خلال تسديد الايجار في حين يكون الايجار مقبوض او غير مقبوض<sup>٣١</sup> وقد ذكر في نص المادة ٧٦٥ من القانون المدني العراقي وذكرت المادة يمكن ان يكون شرط مؤجل الايجار او يمكن ان تكون من خلال دفع على شكل وجبات او اجزاء او تقسيط في الوقت المعين والذي حدد عند الابرام لعقد الايجار في حين اذا اراد المستأجر امتناعا عن دفع التسديدات يمكن للمؤجر ان لا يسلم الشيء المؤجر حيث ويمكنه عقد الاتفاق في توقيتات اخرى<sup>٣٢</sup>.

جرد العين المستأجرة, في الشريعة الاسلامية نجد بانه من المفترض بعد انتهاء مدة عقد الايجار المتفق عليها ارجاع العين المستأجرة الى المؤجر وفق المدة والبنود التي جاءت في العقد اي استردادها من جانب المؤجر عند الانتهاء في الوقت الذي تم تحديده السنة واليوم والشهر اي الانتفاع بعد ذلك الوقت من قبل المستأجر في العين المؤجرة باعتبارها لا يكون وفق رغبة المؤجر وى يمكن الانتفاع بما يملك الغير دون الرجوع الى موافقته يعتبر تعدي على حدود المؤجر خارج الضوابط وبنود الاتفاق في عقد الايجار<sup>٣٣</sup>. حيث نجد ان موقف القانون المدني العراقي من التزام المستأجر في الرد للعين المأجورة عند اتمام وخلص الوقت المتفق عليه حيث نص المشرع العراقي في القانون المدني في المادة ٧٧١ و ٧٧٤ ان وقت انتهاء مدة عقد الايجار الواجب من قبل المستأجر تسليم العقار الى المؤجر عند المحل للتسليم وعليه كذلك ارجاع المأجور في نفس الحال الذي استلمه من قبل المؤجر ووفق ما تم العقد<sup>٣٤</sup>.

ومن وجهه نظر الباحث اتفق مع ذكر من قبل الشريعة والقانون العراقي المدني المراد من عقد الايجار تحقيق المنفعة وخلق الاستفادة بالنسبة الى اطراف عقد الايجار في المجتمع اي ان يتم كلا على حدا بحدودة وفق الضوابط المرتسمة والموضوعه في حين ان غاية المستأجر ان يشغل العين وان يستفاد منها لما تلبي من رغبات سواء من خلال تواجد اسرته او من خلال وضع كل ما يتعلق به من اشياء بها ومن الجانب الاخر ان المؤجر الغاية ان يلتزم المستأجر في الحفاظ والاهتمام في تلك العين وان يحفاظ عليها من الاضرار او ما يصيبها ويعرضها للتلف وبالتالي ان لم يتفق تكون هناك مشاكل مادرية كانت او معنوية حسب ما يتوصل اليه طرفي العقد الايجار وفي بعض الحيات يلجئ المؤجر الى اقامة الدعوى في المحكمة المدنية اي محكمة البداء المختصة في نظر دعاوي التي تكون مرتبط بالاحكام المدنية.

المبحث الثاني: آليات المسؤولية العقدية وعقد الايجار في القانون العراقي والشريعة الإسلامية : في هذا المبحث ساقوم بتقسمة الى مطلبين الاول المطلب اليات المسؤولية العقدية في عقد الايجار في القانون العراقي والشريعة الاسلامية وفي المطلب الثاني اثبات طرق انحلال عقد الايجار في القانون العراقي وفي الفرع الاول طرق انحلال عقد الايجار في القانون العراقي وفي الفرع الثاني اثبات عقد الايجار في القانون العراقي

المطلب الأول: آليات المسؤولية العقدية في عقد الايجار في القانون العراقي والشريعة الإسلامية: لا شك أن الجانب الأساسية للمسؤولية المدنية تتمثل في ردع السلوكيات المعادية , وهذه الوظيفة

ترتبط ارتباطاً وثيقاً بدور الأخلاق بالإضافة إلى ذلك، تمتلك المسؤولية المدنية وظائف أخرى تتجاوز مجرد التعويض بينما كان التركيز في السابق على المسؤولية بشكل عام، فإن الاهتمام الآن يتجه نحو جانب مهم من جوانب المسؤولية المدنية، وهو الطرف المتضرر يُعتبر هذا الجانب محور التركيز بهدف توفير أقصى درجات الحماية له، مما يسهل عليه الحصول على التعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة الفعل الضار<sup>٣٥</sup>.

الفرع الأول: المسؤولية التقصيرية عن التدخل في العلاقات التعاقدية في القانون العراقي : تتطلب المسؤولية المدنية التقصيرية، أو ما يقصد بالمسؤولية التقصيرية العامة وجود أضرار شخصية أو سلوك متهور أو تصرف غير مقبول اجتماعياً ويحق لأي شخص تعرض للضرر أن يطالب بالتعويض من خلال دعوى مدنية ضد المخطئ وقد اعترفت بعض المحاكم المدنية بوجود المسؤولية التقصيرية عن التدخل التعسفي في العلاقات التعاقدية، حيث يُعتبر هذا التدخل عملاً متعمداً أو غير معقول في العقد وهذا يعني أن مسألة شرعية التدخل في العلاقة التعاقدية تُعتبر دفاعاً إيجابياً يتعين على المتدخل تبرير سلوكه لتجنب المسؤولية عن الأضرار التي تسبب بها<sup>٣٦</sup>. حيث يمكن ان تشمل المسؤولية عن التدخل في العلاقات التعاقدية الأفعال المتعمدة أو غير القانونية أو التقصيرية التي تؤثر على الحقوق التعاقدية للآخرين ويجب أن يؤدي هذا التدخل إلى عرقلة تنفيذ العقد، أو زيادة تكاليف تنفيذ شروطه، أو تقليل قيمته أو جعله عديم القيمة بالنسبة للطرف المتعاقد ويمكن استنتاج أن المسؤولية عن التدخل في العلاقة التعاقدية تُثبت عندما يتدخل المدعى عليه عمداً في تنفيذ عقد بين طرفين، من خلال تحريض أحد الطرفين<sup>٣٧</sup>. إذا تم إبرام العقد بشكل صحيح ونافذ وملزم، يتعين على كل طرف من أطرافه الالتزام بتنفيذه وفقاً لمبدأ حسن النية. وفي حال إخلال أي من الطرفين بالتزاماته، فإن ذلك يترتب عليه مسؤولية تجاه الطرف الآخر، وتُعتبر هذه المسؤولية مسؤولية عقدية، حيث إن الالتزام الذي تم الإخلال به هو نتاج العقد، وقد أطلق الفقه الإسلامي على هذه المسؤولية اسم "ضمان العقد". ولا تتحقق هذه المسؤولية إلا بتوافر ثلاثة أركان، وهي الخطأ، والضرر، والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر<sup>٣٨</sup>. حيث يمكن ان تتحقق المسؤولية التعاقدية تتحقق في الحالات التالية: عندما يفشل المدين في تنفيذ التزامه الناتج عن العقد، ولا يمكن إجباره على القيام بذلك وإذا أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلًا بسبب خطأ المستأجر وفي حال تأخر المؤجر عن تنفيذ التزامه والمقصود من المسؤولية التي تنشأ في هذه الحالات بالمسؤولية التعاقدية، لأنها ناتجة عن إخلال بالتزام ينشأ من العقد، وهي تختلف عن المسؤولية التقصيرية التي تنشأ عن الإضرار بالآخرين حيث تنص المادة من القانون المدني على خمس فقرات وخيارات لصالح الدائن في حال عدم قيام المدين بتنفيذ التزاماته العقدية يحق للطرف الذي لم يتم تنفيذ التعهد لصالحه أو تم تنفيذه بشكل غير صحيح اتخاذ الخيارات التالية:

رفض تنفيذ أو تعليق التزاماته طلب تخفيض الثمن والمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن عدم الوفاء بالتسديد كما يمكن دمج الجزاءات غير المتوافقة، حيث يمكن دائماً إضافة الأضرار الناتجة عن عدم التنفيذ<sup>٣٩</sup>.

الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية عن التدخل في العلاقات التعاقدية: هناك أسباب أو أغراض أو أسس مختلفة لتحديد المسؤولية التقصيرية عن التدخل في العلاقات التعاقدية، والتي ستتم دراستها بشيء من التفصيل أدناه حماية استقرار العلاقة التعاقدية ويرجع السبب الرئيسي أو الأساس المنطقي لإنشاء هذا النوع من المسؤولية إلى الرغبة في الحفاظ على الاستقرار التعاقدي، ويتم ذلك عن طريق حماية حقوق أو مصالح الأطراف المتعاقدة، وبعبارة أخرى، فإنه يشجع تنفيذ العقد عن طريق منع تدخل أطراف ثالثة في تنفيذ العقد وتهدف نظرية المسؤولية عن التدخل في العلاقات التعاقدية إلى حماية العلاقات الاقتصادية للمدعي مع الغير، وبالتالي تمكين المدعي من تنفيذ العقد دون تدخل الغير<sup>٤٠</sup>. والتي تمكين المدعي من تنفيذ العقد دون تدخل الآخرين ودون المساس بحقوقه التعاقدية تلك الناشئة عن العقد كذلك حماية الحقوق التعاقدية كما هو مذكور أعلاه، تم إنشاء المسؤولية المدنية لحماية الحقوق أو المصالح التالية والحقوق أو المصالح التي تتعلق بها الجريمة وليس هناك شك في أن الحقوق التعاقدية أي الحقوق التي استحدثت ينبغي حمايتها من التعدي أو أعمال التعدي من قبل الغير فينبغي حمايتها من التعدي أو أعمال التعدي من قبل أطراف ثالثة وليس من الطرف المتعاقد فقط، لذلك في حالة التعدي على الحقوق، يجب تعويض الطرف المتضرر في حالة التعدي على الحقوق، وقد برر عدد من المحاكم فرض المسؤولية التقصيرية عن التدخل في العلاقات التعاقدية وتعتبر الحقوق التعاقدية من حقوق الملكية للطرف المتعاقد وليس للأطراف الثلاثة الحق في التعدي على الحقوق وبدلاً من ذلك فإن المسؤولية التقصيرية عن التدخل في العلاقات التعاقدية هي التدخل الذي يمنع أو يتدخل في أعمال الحقوق التعاقدية أو المنافع الاقتصادية، وإذا كان المدعي نتيجة لتدخل المدعي عليه غير قادر على الدخول في علاقة تعاقدية وتضرر له ينبغي حرمانه من الحق في الحصول على حقوقه<sup>٤١</sup>. في حين تقييد المسؤولية التعاقدية لتعويض المتعاقد عن الأضرار تجدر الإشارة أولاً إلى أن معنى الإهمال أو الإخلال بالعقد باعتبار أن الملتزم لم يؤد التزامه طواعية وإرادة منه، فالمسؤولية التعاقدية هي الجزاء على عدم أداء الملتزم لالتزامه طواعية وإرادته، ويستند وجودها إلى وجود عقد صحيح وقابل للتنفيذ لم يقم الملتزم بتنفيذه وتترتب المسؤولية التعاقدية على تعويض الدائن عن الأضرار التي لحقت به نتيجة إخفاق المدين في تنفيذ العقد<sup>٤٢</sup>. تقصير الملتزم وتجدر الإشارة إلى أن المسؤولية التقصيرية للمشاركين في العلاقة التعاقدية مستقلة عن المسؤولية التعاقدية للملتزم، فلا علاقة لها بالمسؤولية التعاقدية للطرف المتعاقد عن المشكلات بالتزاماته التعاقدية تجاه الطرف المتضرر، ترتبط المسؤولية التعاقدية للطرف المتعاقد الذي حرض المتعاقد على المشكلات بالعقد بالمسؤولية التعاقدية للطرف المتعاقد بغض النظر عن المسؤولية التعاقدية للشخص الذي حرض المتعاقد على الإخلال بالعقد ونتيجة لذلك ويكون للطرف المتضرر الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار ضد كل من المشاركين في العلاقة التعاقدية ومن لم يشارك في العلاقة التعاقدية على أساس المسؤولية التقصيرية. حيث يمكن ان يحق للطرف الثاني أي المتعاقد الذي أخل بالتزاماته التعاقدية المطالبة بالتعويضات التالية على أساس المسؤولية التعاقدية، ولا شك في أن تضامن المدين من أهم

الضمانات للمؤجر إذ لا شك أن تضامن المستأجر من أهم الضمانات للمؤجر وحماية الحقوق بفضل تضامن الاطراف المتعديين يمكن للدائنين تجنب خطر الإعسار<sup>٤٣</sup>. ويفترض التضامن بين الطرفين إذا كان هناك حكم أو اتفاق قانوني ينص على هذا التضامن، ولكن قد يكون هناك أكثر من مدين واحد حتى بدون حكم أو اتفاق قانوني ينص على هذا التضامن ومع ذلك قد يكون هناك أكثر من للمستأجر واحد دون وجود نص قانوني أو اتفاق ينص على هذا التضامن، ولكن كل مدين مدين للمؤجر، وتتميز ديونهم عن بعضها البعض بتعدد مصادرها وفي هذه الحالة نحن نتحدث عن التوافق بين الطرفين في العقد وليس التضامن والتعدد، لذلك فإن جوهر الالتزامات المشتركة والمتعددة إن النقطة الأساسية في الالتزام المشترك والمتعدد بالنسبة للمدين هي تعدد مصادره واستقلال كل مصدر بالنسبة لكل مؤجر وبالتالي إذا تسبب أكثر من شخص واحد في إلحاق الضرر بشخص آخر فإنهم جميعا مسؤولون عن دفع مبلغ التعويض كاملا، وبما أن جميع الأشخاص مسؤولون بالتكافل والتضامن يجوز للطرف المتضرر أن يطلب التعويض الكامل من أي منهم تنشأ المسؤولية المتعددة أساسا في مجال المسؤولية التقصيرية ولكن يمكن أن تنشأ أيضا في مجال المسؤولية التعاقدية وفي نهاية المطاف قد يكون أحد الأشخاص مسؤولا تعاقديا وقد يكون شخص واحد مسؤولا تعاقديا وآخر مسؤولا عن الضرر وتجدد الإشارة إلى أنه لا يمكن حينها الجمع بين المطالبة بالتعويض بموجب العقد والمطالبة بالتعويض بموجب الضرر وذلك لأنه لا يمكن منح تعويض مزدوج عن نفس الضرر<sup>٤٤</sup>. وايضا الإثراء غير المشروع من المرجح أن تكون الأضرار الفعلية التي تكبدها المدعي أقل بكثير من الأرباح أو المكاسب التي تحققت للمدعى عليه من خلال تصرفات المدعي بالتدخل في العلاقة التعاقدية أقل بكثير من المنفعة أو المكاسب التي تعود على المدعي عليه من فعل المدعي بالتدخل في العلاقة التعاقدية وهذا يخلق إمكانية الإثراء غير المشروع من قبل المدعى عليه على حساب المدعي ويقوم الإثراء غير المشروع على فكرة أن المدعى عليه استفاد من منفعة لا يحق له الحصول عليها وفقا لقواعد العدالة ولا تقتصر هذه المنفعة على مكسب في الكسب بل يمكن أن تكون أي شيء ذي قيمة، وتجدد الإشارة إلى أن القانون المدني ينص على مسؤولية الأشخاص الذين انتفعوا من هذا ظلما على حساب الآخرين<sup>٤٥</sup>. ويبدو أن استخدام الإثراء غير العادل كأساس لاسترداد خسائر المدعي غير العادل لتدخل المدعى عليه في علاقة تعاقدية مع طرف ثالث في القضايا التالية الدعوى لتكرير المعوقات في القانون المدني بلورت هذه القضية قاعدة وجود تعويض عن الإثراء غير المشروع لكي يتم الاحتفاظ بالأموال أو الممتلكات أو المنافع الأخرى لا يلزم أن تكون الأموال أو الممتلكات أو المنافع الأخرى قد تم الحصول عليها من المدعي ويجب النظر فيما إذا كان سلوك المدعى عليه غير المشروع قد أدى إلى إثراء غير مشروع، والأرباح، أيأ كان شكلها أو مصدرها، والتي لا ينبغي السماح بالاحتفاظ بها<sup>٤٦</sup>. ومن الجدير بالذكر أن مبدأ الإثراء غير المبرر من للغاية، ويمكن أن يمتد إلى أي شيء من القيمة التي حصل عليها المدعى عليه نتيجة للتدخل في العلاقة التعاقدية أو الخاصة، قد يؤدي تدخل المدعي العام إلى حصول المدعى عليه على عقد قيم مع طرف ثالث ويمكن أن يؤدي أيضا إلى الحصول

على معلومات العملاء أو السرية أو التجارية الخاصة كل يوم أحد أو المعلومات التي قيل لها وينطبق الشيء نفسه على العلاقات التجارية أو الفرص التجارية المستقبلية، وإذا استولى المدعى عليه على العلاقة أو الفرصة التجارية على أساس الكسب غير المشروع يحق للمدعي الحصول على تعويض أما إذا تم التدخل فيهما فيستحق المدعي التعويض على أساس الكسب غير المشروع<sup>٤٧</sup>.

المطلب الثاني: اثبات طرق انحلال عقد الايجار في القانون العراقي: سأتناول هذا المطلب من خلال بيانه في الفرع الاول طرق انحلال عقد الايجار في القانون العراقي وفي الفرع الثاني اثبات عقد الايجار في القانون العراقي وعلى النحو الاتي

الفرع الأول: طرق انحلال عقد الايجار في القانون العراقي: إذا تم إنشاء العقد بشكل صحيح ونافذ وملزم، فإنه يجب تنفيذه وفقاً للفقرة الأولى من المادة ١٤٦ من القانون المدني العراقي يُعتبر تنفيذ العقد الوسيلة الطبيعية لإنهاء الرابطة العقدية، ولكن قد تحدث ظروف تؤدي إلى انحلال العقد قبل تنفيذه في العقود التي تُنفذ فوراً، يُطلق على زوال أثر العقد من لحظة إبرامه مصطلح "الفسخ"، بينما يُطلق على زوال أثره بالنسبة للمستقبل فقط في العقود المستمرة مصطلح "الإنهاء" أو "الإلغاء"<sup>٤٨</sup>. الإلغاء بالإرادة المنفردة يمكن لأحد الاطراف المتعاقدين أو كليهما أن يقوم بإلغاء عقد الايجار بشكل منفرد، وذلك إما بسبب طبيعة العقد كما هو الحال في الوكالة والوديعة والعارية (المواد ١/٩٤٧، ١/٨٦١)، حيث تُعتبر هذه العقود في الفقه الإسلامي "غير لازمة من الجانبين"، أو بسبب وجود خيار من الخيارات مثل شرط التجربة أو خيار الرؤية وغيرها. وسنقوم بدراسة كل من الفسخ والإقالة ويمكن ايضا التطرق لبيان كيفية فسخ العقد وفقاً للفقرة الأولى من المادة ١٧٧ من القانون المدني العراقي، في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد العاقدين بالتزاماته المنصوص عليها في العقد، يحق للعقد الآخر بعد توجيه إنذار أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له مبرر لذلك. كما يحق للمحكمة أن تمنح المدين مهلة إضافية<sup>٤٩</sup>. شروط الفسخ وفقاً للمادة ١٧٧ من القانون المدني العراقي وما تتطلب إمكانية طلب الفسخ توافر ثلاثة شروط أساسية أن يكون العقد ملزماً لجانبين وأن يتعذر على أحد المتعاقدين تنفيذ التزامه وأن يكون طالب الفسخ مستعداً وقادراً على تنفيذ التزامه وإعادة الأمور إلى ما كانت عليه قبل إبرام العقد<sup>٥٠</sup>.

الشرط الأول - العقد الملزم لجانبين: يتعين أن يكون العقد ملزماً لجانبين حتى يمكن طلب الفسخ، حيث يترتب على ذلك وجود التزامات متبادلة بين طرفي العقد إن إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته هو ما يبرر طلب الفسخ لذا، لا يمكن تصور الفسخ في العقود الملزمة لجانب واحد، حيث يكون أحد الأطراف مديناً دون أن يكون دائماً، مما يعني عدم وجود التزام يبرر طلب الفسخ في هذه الحالة، يكون الطرف الآخر دائماً وغير مدين، ولا تكون له مصلحة في طلب الفسخ، بل يسعى لإجبار المدين على التنفيذ على سبيل المثال، في عقد الكفالة، وهو عقد ملزم لجانب واحد، لا يمكن للكفيل طلب الفسخ لأن المكفول له ليس ملزماً تجاهه بشيء، بل يحق له مطالبة الكفيل بتنفيذ التزامه أو إعفائه من الكفالة<sup>٥١</sup>. الشرط الثاني - عدم قيام أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه إن الامتناع في الامتناع عن التنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته

يتعارض مع طبيعة العقود الملزمة لجانبين، ويشكل أساساً لطلب الفسخ حيث يمكن التطرف الى بيان معرفة أنواع الفسخ يمكن أن يتم الفسخ إما من خلال حكم قضائي، أو باتفاق الأطراف، أو بموجب القانون وباعتبار الفسخ بحكم القضاء عادة ما يتم الفسخ من خلال حكم قضائي، وهو القاعدة العامة في جميع المنازعات بين الأفراد ومع ذلك، يجب على المؤجر أولاً تنبيه المستأجر بضرورة تنفيذ التزامه، وإلا فإنه سيطلب الفسخ يتم هذا التنبيه من خلال إنذار المستأجر، والذي يتم عبر إنذار رسمي بواسطة كاتب العدل ولا يتطلب الأمر إعدار المستأجر إذا أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلًا ويملك المؤجر الخيار بين طلب فسخ العقد أو إجبار المستأجر على تنفيذ التزامه فإذا قام برفع دعوى لطلب الفسخ، يمكنه التحول إلى طلب التنفيذ قبل صدور الحكم وبالمثل، إذا طلب التنفيذ، يمكنه التحول إلى طلب الفسخ ويمكن للمستأجر تجنب الحكم بالفسخ إذا بادر بالالتزام في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه قبل الشروع في اصدار قرار الحكم وفي هذه الحالة، قد تحكم المحكمة عليه بالتعويض عن التأخير في التنفيذ إذا طلب المؤجر ذلك وكان هناك ضرر<sup>٥٢</sup>. واللجوء الى سلطة المحكمة التقديرية القاضي ليس ملزماً بالحكم بالفسخ حتى لو طلب منه ذلك، حيث يتمتع بسلطة تقديرية ويستند في قراره إلى الظروف المحيطة بالقضية فقد يقضي بالفسخ إذا اقتنع بوجود مبررات لذلك، مثل أن يكون المدين سيء النية أو مهملاً في تنفيذ التزاماته<sup>٥٣</sup>. الفسخ بناءً على الاتفاق عند إبرام العقد، قد يتوقع المتعاقدان عدم تنفيذ أحدهما لالتزاماته، لذا يتفقان على أنه في حال عدم تنفيذ أحدهما لالتزامه، يُعتبر العقد مفسوخاً. ويمكن تصنيف هذا الشرط إلى عدة فئات كما في الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يُفسخ في حال عدم تنفيذ أحدهما لالتزامه، فإن هذا الشرط غالباً ما يُستخدم لتأكيد القاعدة العامة المتعلقة بالفسخ بسبب عدم التنفيذ ومع ذلك، يصعب التأكيد على أنهما أرادا تعميم الفسخ وبالتالي، فإن هذا الشرط لا يعفي من ضرورة الإعدار أو اللجوء إلى القضاء لطلب الفسخ، كما أنه لا يُنقص من سلطة القاضي التقديرية، حيث يمكنه أن يحكم بالفسخ أو يمنح المستأجر مهلة ويُعتبر الحكم بالفسخ مُنشئاً للفسخ وليس مجرد كاشف له<sup>٥٤</sup>. أي الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من ذات نفسه إذا اشترط المتعاقدان أن يُفسخ العقد تلقائياً، فإن هذا الشرط لا يُعفي من ضرورة الإعدار أو رفع الدعوى، ولكنه يُقيّد سلطة القاضي التقديرية، حيث يصبح ملزماً بالحكم بالفسخ ومع ذلك، لا يُنقص هذا الشرط من حق المؤجر في طلب التنفيذ إذا رغب في ذلك ويُعتبر الحكم بالفسخ مُنشئاً للفسخ وليس مجرد كاشف له كما في الحالة السابقة<sup>٥٥</sup>. في حين الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من ذات نفسه دون الحاجة إلى حكم اشتراط المتعاقدين مثل هذا الشرط يعني أنه في حال أخل المستأجر بالتزامه، فلا حاجة لرفع دعوى لفسخ العقد أو الحصول على حكم ينشئ الفسخ، إلا إذا اعترض المؤجر على المستأجر وادعى أنه قد نفذ التزامه في هذه الحالة، يجب رفع الدعوى لتحديد ما إذا كان المدين قد نفذ التزامه أم لا، وبالتالي يتم الحكم بالفسخ، حينها يكون القرار من قبل القضاء العراقي بالحكم هنا كاشفاً للفسخ وليس منشئاً له كما أن هذا الشرط لا يعفي من ضرورة الإعدار، ولا يسلب المؤجر حقه في المطالبة بالتنفيذ إذا رغب في ذلك<sup>٥٦</sup>. الفسخ بحكم القانون (الانفساخ) عندما يتعذر على المستأجر تنفيذ التزامه

بسبب قوة قاهرة لا دخل له فيها، ينتهي الالتزام وينفسخ العقد تلقائياً دون الحاجة للجوء إلى القضاء للحصول على حكم بالفسخ، إلا في حالة وجود نزاع حول وقوع الاستحالة بسبب قوة قاهرة وفي هذه الحالة، لا يلزم المستأجر بتعويض أما إذا كانت الاستحالة ناتجة عن خطأ المستأجر، فإن العقد لا يفسخ، بل يبقى سارياً، ويتعين عليه تعويض الطرف الآخر عن عدم وفائه بالتزامه<sup>٥٧</sup>. من خلال عدة امور لطرفي عقد الايجار وفي القاعدة الأولى إذا تعذر على أحد المتعاقدين في عقود المعاوضة تنفيذ التزامه، فإنه يتحمل مسؤولية هذه الاستحالة، سواء كان الالتزام يتطلب القيام بعمل معين أو تسليم العين على سبيل المثال، إذا التزم ناقل بنقل بضاعة واستحال عليه ذلك، فإنه يتحمل تبعات هذا العجز ولا يحق له المطالبة بالأجر المتفق عليه كما أن العين إذا هلك وهو في حيازة المؤجر، فإن الهلاك يقع على عاتق المؤجر، ولا يلزم المستأجر بدفع الثمن<sup>٥٨</sup>. وفي القاعدة الثانية إذا كانت حيازة الشخص للشئ حيازة أمانة، وهلك الشئ في يده قضاءً وقدرًا، أي دون أي تعدٍ أو تقصير من جانبه، فإنه لا يتحمل مسؤولية الهلاك، وبالتالي لا يُعتبر ضامناً ويمكن التطرق ايضاً الى آثار الفسخ ويترتب على فسخ العقد زوال حكمه بأثر رجعي، مما يعني أن العقد يُعتبر كأنه لم يُبرم من الأساس، ويجب رد ما تم استلامه قبل الفسخ، سواء كان الفسخ ناتجاً عن اتفاق بين الأطراف أو قرار قضائي أو بموجب القانون هذا الحكم ينطبق على المتعاقدين وكذلك على الغير، كما يلي<sup>٥٩</sup>، من خلال أثر الفسخ بين المتعاقدين في حين عند فسخ العقد، يتعين على المتعاقدين العودة إلى الحالة التي اصبحت عليها قبل إبرام العقد وبالتالي، يجب على من استلم شيئاً أن يعيده، ومن لم ينفذ التزامه لا يلزم بتنفيذه على سبيل المثال، إذا تم فسخ عقد بيع، يجب على البائع إعادة الثمن، بينما يجب على المشتري إعادة المبيع حكم الثمرات التي تنتج عن الشئ قبل رده يُميز القانون بين القابض حسن النية والقابض سيئ النية<sup>٦٠</sup>. والمستأجر حسن النية ويعني الذي كان يجهل عند استلامه أنه استلم شيئاً غير مستحق له، وبالتالي يحق له الاحتفاظ بالعين والزوائد التي نتجت عن الشئ خلال فترة حيازته والمستأجر سيئ النية ويعني الذي كان يعلم عند استلامه أنه استلم شيئاً غير مستحق له، لذا يتوجب عليه إعادة الزوائد والثمرات التي نتجت عن الشئ قبل رده (أي قبل الفسخ) على سبيل المثال، إذا كان شئ من أشجاراً وقام بقطف ثمارها، فعليه إعادة تلك الثمار<sup>٦١</sup>. كذلك تأثير الفسخ على غير المتعاقدين حيث يؤدي الفسخ إلى انتهاء الحقوق التي اكتسبها القابض على الشئ قبل الفسخ، حيث يسري أثر زوال العقد بأثر رجعي على غير المتعاقدين أيضاً وبالتالي، يُعتبر المستأجر كأنه لم يمتلك العين مطلقاً، مما يترتب عليه فقدان الحقوق التي رتبها على المؤجر قبل الفسخ في هذه الحالة، يستعيد المؤجر العين خالياً من أي حقوق عليه فإذا كان المبيع أرضاً وقد رتب عليها المستأجر حق انتفاع أو ارتفاع ثم قام بالتصرف بها بتصرفات لا تسمح له بذلك آخر، وعند فسخ العقد، يحق للشخص المؤجر استعادة العين من المستأجر الثاني دون أي حقوق عينية مترتبة عليها والأساس القانوني لزوال الحقوق التي رتبها المستأجر على العين قبل الفسخ هو اعتباره كأنه لم يمتلك هذه العين أبداً، مما يجعل تصرفه غير نافذ في حق المالك الأصلي كما يقول الفقهاء المسلمون: "فاقد الشئ لا يعطيه"، ويعبر عن ذلك في الفقه الغربي بالقول: "إذا زال حق من تصرف بالشئ، زال حق

من تلقى عنه هذا الشيء"<sup>٦٢</sup>. وكما ان هناك ورود استثناء هناك استثنان يردان على القاعدة السابقة، عقود الإدارة المبرمة بحسن نية: إذا قام المشتري بتأجير العين بعقد ثابت التاريخ وكان المستأجر حسن النية، فإن عقد الإيجار يبقى ساري المفعول<sup>٦٣</sup>. والإقالة يمكن للمتعاقدين الاتفاق على إلغاء العقد وإعادة الأمور إلى ما كانت عليه، مع استرداد ما تم العين إلى الطرف المؤجر يُعتبر هذا الاتفاق صحيحاً والمقصود منها بالإقالة باعتبار الإقالة عقداً، لذا يجب توافر الشروط العامة اللازمة لإنشاء العقد كما أنها تُعد فسحاً اتفاقياً، مما يتطلب توافر شروط الفسخ، وهي إمكانية إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد<sup>٦٤</sup>. والطبيعة القانونية: يوجد بعض آراء في هذا الشأن الرأي الأول يعتبر الإقالة عقد جديد وحديث الرأي الثاني يذهب نحو الاتفاق في فسخ عقد الإيجار الرأي الثالث يعتبرها الفسخ بين طرفي العقد وعقداً جديداً بالنسبة للغير، وهو الرأي الذي اعتمده القانون المدني العراقي تترتب على هذا التكييف بعض النتائج، منها إذا اعتُبرت الإقالة عقداً جديداً بالنسبة للغير، فإن حق الشفعة يثبت إذا كان البيع يتعلق بعقار، وذلك في القوانين التي تعترف بحق الشفعة في العقارات فإذا قام شخص ببيع منزله ولم يطلب جاره حق الشفعة، ثم اتفق البائع والمشتري على الإقالة، يحق للجار المطالبة بالمنزل بالشفعة<sup>٦٥</sup>، لا تؤثر الإقالة بأثر رجعي بالنسبة للغير، مما يعني أن الحقوق العينية والشخصية التي أنشأها المشتري على العين قبل الإقالة تبقى سارية، ويسترد البائع العين وهي مثقلة بالحقوق<sup>٦٦</sup>.

الفرع الثاني: اثبات عقد الإيجار في القانون المدني العراقي: في حال وجود عقد صحيح بين المستأجر والمؤجر، فإذا لم يكن هناك عقد أو كان العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال وتم إبطاله، فلا يمكن أن تنشأ المسؤولية العقدية كما أنه لا تتحقق هذه المسؤولية إذا حدث خطأ بعد انتهاء العقد الشرط الثاني: يجب أن تكون المسؤولية العقدية قائمة بين الدائن والمدين كطرفي العقد أما إذا تم إثارة المسؤولية من قبل شخص غير طرف في العقد فلا تعتبر هذه المسؤولية عقدية من حيث المبدأ ويعتبر الخلف العام والخلف الخاص للمتعاقد وكذلك المنتفع من العقد كأطراف في العقد وبالتالي إذا قام أحدهم بإثارة مسؤولية المتعاقد الآخر فإن هذه المسؤولية تعتبر عقدية الشرط الثالث: يجب أن يكون الضرر الذي لحق بالدائن ناتجاً عن عدم تنفيذ التزام ناشئ من العقد وإثبات عقد الإيجار في قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩، للقواعد العامة المتعلقة بإثبات الالتزامات، حيث تنص المادة ٧٧ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩، المعدل بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٠، على ما يلي: أولاً: يمكن إثبات وجود التصرف القانوني أو انقضائه بالشهادة إذا كانت قيمته لا تزيد على ٥٠٠٠ دينار (خمسة آلاف دينار) ثانياً: إذا كانت قيمة التصرف القانوني تزيد على ٥٠٠٠ دينار أو كانت غير محددة القيمة، فلا يجوز إثبات هذا التصرف أو انقضائه بالشهادة، ما لم يكن هناك اتفاق أو نص قانوني ينص على خلاف ذلك. ثالثاً: تقدر قيمة الالتزام عند تمام التصرف القانوني وليس عند الوفاء به فإذا كانت القيمة لا تزيد على ٥٠٠٠ دينار، فإن الشهادة تكون صحيحة حتى لو زادت القيمة بعد إضافة الفوائد والملحقات يتضح من نص المادة المذكورة أنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار إذا كانت قيمته تزيد على ٥٠٠٠ دينار أو كانت غير محددة القيمة إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني ينص على خلاف ذلك وتقدر الأجرة وفقاً لمدة العقد

فإذا كان العقد شهرياً فإن الأجرة تكون لشهر واحد فقط وإثبات عقد الإيجار في قانون إيجار العقار تنص الفقرة ٤ من المادة ٧ من قانون إيجار العقار على كيفية إثبات عقد الإيجار، حيث يتعين على المؤجر والمستأجر انشاء العقد الكتابي وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ إبرامه وفي حال عدم تنظيم عقد الإيجار أو عدم إيداعه لدى الجهات المذكورة، يحق للدعاء العام اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المذالفين لأحكام هذا القانون، حيث يعاقب المذالف بالحبس لمدة لا تقل عن ٣ أشهر ولا تزيد على ٦ أشهر، بالإضافة إلى غرامة مالية قدرها ١٠٠٠٠ دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين وذلك في حال امتناع أحد طرفي العقد عن تحريره أو إيداع نسخة منه وبيقن: ماذا يحدث إذا لم يقيم المؤجر بتنظيم عقد الإيجار أو إيداعه لدى الجهات المختصة وهو أمر شائع الحدوث حيث تنص المادة ٧ الفقرة ٤ بند ب من قانون إيجار العقار على أنه "إذا لم يتم تحرير عقد الإيجار، القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١"٧.

الخاتمة : شكراً لله تعالى والحمد لله على فضله وواعنته في اكمال هذه الجهد البسيط الذي اتمنى من ان ينتفع من خلاله الباحثين حيث تعتبر المسؤولية في العقد ذات طابع مهم في الزمن الحالي سيما ما تصبه من الاهتمامات التي تقع على عاتق اطراف عقد الايجار في القانون المدني العراقي وما يمكن ان ينتج من اخطاء تجاه كل منهم لطرفي عقد الايجار وما يمكن ان تترتب على كل من المسؤولية التي من خلاله ان يكون محل التزام ومسؤولية خصوصا في عقد الايجار في وقتنا الحالي والسابق وخلص بحثي الى مجموعة من النتائج والتوصيات.

#### النتائج

١. يغتبر الأجل احد اهم الشروط في صحة عقد الايجار، والعلم به وسيلة للمعرفة بالمعقود عليه .
٢. عقد الايجار المطلق عن تعيين وقت ابتدائه عقد فاسد؛ لجهالة الأجل، إلا إذا دلت قرينة ما كالعرف أو القانون، على أنه عقد نافذ من تاريخ العقد، فإنه يعد صحيحا.
٣. القانون المدني في العراقي في المادة ٨ اتفق مع الشريعة الاسلامية مع الصيانة الخاصة بالعين المؤجرة عند تسليمها الى المستأجر
٤. القانون المدني في العراقي اتفق مع الشريعة الاسلامية اتفق مع الشريعة الاسلامية في ان الواجب على المستأجر المحافظة على المأجور والترميم لها بالرجوع الى موافقة المؤجر

#### التوصيات

- وهنا نضع بصمات من خلال التطرق الى بعض التوصيات الى المشرع العراقي
١. ضرورة سن القوانين وفق قواعد الفقه الإسلامي، حتى لا يظلم أحد الأطراف على حساب الآخر .
  ٢. مراجعة القوانين التي لا تتلاءم مع قواعد الفقه الإسلامي وعدالته .
  ٣. ضرورة أن يكون للعقارات التجارية حكم خاص، بحيث يبقن الامتداد القانوني ساري المفعول فيما يتعلق بهذا النوع من العقارات، حماية للمستأجر، ولكن مع زيادة معقولة على الأجرة الأصلية صيانة لحق المؤجر.

### المصادر

١. محمود علي، دريد: النظرية العامة للالتزام، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٢.
٢. ادريس، فاضلي: الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط١، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ٢٠١٥.
٣. شبير، محمد: المدخل الى فقه المعاملات المالية، ط٢، دار النفائس للنشر، الاردن، ٢٠١٠.
٤. اعز الدين الدناصري، والدكتور عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، نادي القضاء، القاهرة، ١٩٨٨.
٥. عدنان إبراهيم السرحان، والأستاذ الدكتور نوري حمد خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، دراسة مقارنة، ط١، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.
٦. عبد الحكم فوده، الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، ٢٠١٤.
٧. عدنان إبراهيم السرحان، والأستاذ الدكتور نوري حمد خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، دراسة مقارنة، ط١، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.
٨. نادية محمد مصطفى قزمار، حدود المسؤولية العقدية في إطار الالتزام ببذل عناية وتحقيق نتيجة.
٩. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية العقد في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة مع الفقه القانوني والقوانين المعاصرة، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٩.
١٠. محسن عبد الحميد البيه، حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور تأمين المسؤولية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩٣.
١١. محمد حاتم البيات، المسؤولية العقدية، الموسوعة العربية، الموسوعة القانونية المتخصصة، هيئة الموسوعة العربية، دمشق، مجلد القانون الخاص.
١٢. عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، وفقا للقانون الكويتي، دراسة مقارنة، ج١، مصادر الالتزام، نظرية الالتزام، تحليل العقد، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، ١٩٨٢.
١٣. أمين دواس، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، دار الشروق للنشر والتوزيع، رام الله، ٢٠٠٤.
١٤. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني-دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، ٢٠١٦.
١٥. محمد حسن، قاسم: العقود المسماة المبيع الايجار الضمان، منشورات الحلبي، بيروت، ٢٠٠٨.
١٦. السنهوري، احمد عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الايجار والعارية، ط٣، منشورات الحلبي، بيروت، ٢٠٠٠.
١٧. العزاوي، وليد طارق: الشرط المقترن بعقد الايجار (دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي)، رسالة ماجستير مقدمة الى جامعة كربلاء، كربلاء، ٢٠١٩.

١٨. المشيخ، خالد بن علي : المختصر في المعاملات ، ط٢، دار الرشد.
١٩. أمين دواس، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، دار الشروق للنشر والتوزيع، رام الله، ٢٠٠٤.
٢٠. الحصكفي ، محمد بن علي : شرح تنوير الابصار الدر المختار، دار الفكر ،بيروت .
٢١. ياسين ، الحاج جمال : المدة في عقد الإيجار، مجلة اهل البيت عليهم السلام، العدد ١٣ ، بحث منشور دون سنة نشر.
٢٢. العامري ، سعدون : الوجيز في العقود المسماة ، ط٣، بغداد ، دون سنة نشر .
٢٣. عز الدين الدناصوري، والدكتور عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، نادي القضاء، القاهرة، ١٩٨٨.
٢٤. محسن عبد الحميد البيه، حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور تأمين المسؤولية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩٣.
٢٥. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، دار الكتب القانونية، ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، ٢٠١٠.
٢٦. عبد الله دراز، دستور الأخلاق، ط٤ ، تعريف وتحقيق وتعليق الدكتور عبد الصبور الشاهين، مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٩٨٢.
٢٧. عز الدين الدناصوري، والدكتور عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، نادي القضاء، القاهرة، ١٩٨٨.
٢٨. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات- آثار الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.
٢٩. أحمد مفلح خوالدة، شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١١.
٣٠. أحمد مفلح خوالدة، شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١١.
٣١. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني-النظرية العامة للعقد، ط١ ، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٣٢. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، نظرية العقد، آثار العقد وانحلاله، ج١ ، مج١ ، القسم ٣ ، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ٢٠٠٢.
٣٣. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني-النظرية العامة للعقد، ط١ ، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٣٤. شريف الطباخ، التعويض عن الإخلال بالعقد، التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء،

٣٥. عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام دراسة في القانون اللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٧٩.

### الهوامش

١. محمود علي، دريد: النظرية العامة للالتزام، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٢، ص ٤٣٠.
٢. ادريس، فاضلي: الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط١، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ٢٠١٥، ص ٢٢٥.
٣. شبير، محمد: المدخل الى فقه المعاملات المالية، ط٢، دار النفائس للنشر، الاردن، ٢٠١٠، ص ٢٥٤.
٤. عدنان إبراهيم السرحان، والأستاذ الدكتور نوري حمد خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، دراسة مقارنة، ط١، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.
٥. عبد الحكم فوده، الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، ٢٠١٤.
٦. عدنان إبراهيم السرحان، والأستاذ الدكتور نوري حمد خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، دراسة مقارنة، ط١، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.
٧. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات- آثار الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.
٨. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات- آثار الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.
٩. نادية محمد مصطفى قزمار، حدود المسؤولية العقدية في إطار الالتزام ببذل عناية وبتحقيق نتيجة.
١٠. الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، المجمع العلمي الإسلامي، منشورات محمد الداية، بيروت.
١١. الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، المجمع العلمي الإسلامي، منشورات محمد الداية، بيروت.
١٢. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية العقد في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة مع الفقه القانوني والقوانين المعاصرة، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٩.
١٣. محسن عبد الحميد البيه، حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور تأمين المسؤولية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩٣.
- الوسيط للسهنوري، الجزء الاول
١٤. محسن عبد الحميد البيه، حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور تأمين المسؤولية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩٣.
- الوسيط للسهنوري، الجزء الاول
١٥. محسن عبد الحميد البيه، حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور تأمين المسؤولية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩٣.
- الوسيط للسهنوري، الجزء الاول
١٦. محمد حاتم البيات، المسؤولية العقدية، الموسوعة العربية، الموسوعة القانونية المتخصصة، هيئة الموسوعة العربية، دمشق، مجلد القانون الخاص
١٧. محمد حاتم البيات، المسؤولية العقدية، الموسوعة العربية، الموسوعة القانونية المتخصصة، هيئة الموسوعة العربية، دمشق، مجلد القانون الخاص.
١٨. المادة ٧٦٢ القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل
١٩. الموسوي، سالم روضان: التوازن في عقد الايجار (دراسة مقارنة)، بحث منشور في موقع المتمدن، ٢٠٠٧، ص ٧.
٢٠. الشرازي، المهذب: ج٢، ص ٢٥٠.
٢١. المادة ٥٤١ القانون المدني العراقي
٢٢. القرافي، الذخيرة: ج٥، ص ٣٨٠.
٢٣. مجلة الاحكام العدلية، من دون طبعة، ص ٨٩.
٢٤. المادة ٧٤٨ القانون المدني العراقي
٢٥. المادة ٥٣٦ القانون المدني العراقي
٢٦. الحصكفي، محمد بن علي: شرح تنوير الابصار الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ص ٨٠.
٢٧. السهنوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، دار الحياء التراث العربي، بيروت، ج٦، ص ٢٥٢.
٢٨. الكاساني: بدائع الصنائع، ج٤، ص ١٨٠.

٢٩. من القانون المدني العراقي
٣٠. ابن الهمام، فتح القدير: ارشاد السالك الى اشرف المسالك، ط٢، بدون سنة نشر، ص ٨٢
٣١. الفتلاوي، صاحب: الوجيز في العقود، دون سنة نشر، بغداد، ص ٢١٢
٣٢. المادة ٧٦٥ القانون المدني العراقي
٣٣. ياسين، الحاج جمال: المدة في عقد الايجار، مجلة اهل البيت عليهم السلام، العدد ١٣، بحث منشور دون سنة نشر
٣٤. العامري، سعدون: الوجيز في العقود المسماة، ط٢، بغداد، دون سنة نشر، ص ٢٥٠
٣٥. عز الدين الدناصوري، والدكتور عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، نادي القضاء، القاهرة، ١٩٨٨.
٣٦. محسن عبد الحميد البيه، حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور تأمين المسؤولية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩٣
٣٧. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، دار الكتب القانونية، ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، ٢٠١٠.
٣٨. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، دار الكتب القانونية، ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، ٢٠١٠.
٣٩. عبد الله دراز، دستور الأخلاق، ط٤، تعريف وتحقيق وتعليق الدكتور عبد الصبور الشاهين، مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٩٨٢.
- ٤٠.
٤١. عز الدين الدناصوري، والدكتور عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، نادي القضاء، القاهرة، ١٩٨٨.
٤٢. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات- آثار الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.
٤٣. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، دار الكتب القانونية، ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، ٢٠١٠.
٤٤. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، دار الكتب القانونية، ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، ٢٠١٠.
- ٤٥.
٤٦. أحمد مفلح خوالدة، شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١١.
٤٧. أحمد مفلح خوالدة، شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١١.
٤٨. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات- آثار الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.
٤٩. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني- النظرية العامة للعقد، ط١، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٥٠. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني- النظرية العامة للعقد، ط١، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٥١. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، نظرية العقد، آثار العقد وانحلاله، ج١، مج١، القسم ٣، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ٢٠٠٢.
٥٢. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، نظرية العقد، آثار العقد وانحلاله، ج١، مج١، القسم ٣، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ٢٠٠٢.
٥٣. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، نظرية العقد، آثار العقد وانحلاله، ج١، مج١، القسم ٣، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ٢٠٠٢.
٥٤. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، نظرية العقد، آثار العقد وانحلاله، ج١، مج١، القسم ٣، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ٢٠٠٢.
٥٥. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني- النظرية العامة للعقد، ط١، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٥٦. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني- النظرية العامة للعقد، ط١، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٥٧. عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني- النظرية العامة للعقد، ط١، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.

- <sup>٥٨</sup> عبد الناصر موسى أبو البصل، دراسات في فقه القانون المدني الأردني-النظرية العامة للعقد، ط ١، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
- <sup>٥٩</sup> شريف الطباخ، التعويض عن الإخلال بالعقد، التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٥.
- <sup>٦٠</sup> شريف الطباخ، التعويض عن الإخلال بالعقد، التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٥.
- <sup>٦١</sup> شريف الطباخ، التعويض عن الإخلال بالعقد، التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٥.
- <sup>٦٢</sup> شريف الطباخ، التعويض عن الإخلال بالعقد، التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٥.
- <sup>٦٣</sup> عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام دراسة في القانون اللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٧٩.
- <sup>٦٤</sup> عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام دراسة في القانون اللبناني، والمصري، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٧٩.
- <sup>٦٥</sup> عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، باريس، ١٩٨٨.
- <sup>٦٦</sup> عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، باريس، ١٩٨٨.
- <sup>٦٧</sup> الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات- آثار الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.