



فقه الإيجارات في العقارات السكنية والتجارية في العراق – الواقع والحلول

أ. م. د. عمار عبد الحافظ الكبيسي

ديوان الوقف السني – مديرية الزكاة والصدقات

Jurisprudence of Leases in Residential and Commercial Real Estate in Iraq:

Reality and Solutions

Assist. Prof. Ammar Abdul Hafidh Al-Kubaisi

Directorate of Zakat and Charity, Sunni Endowment Bureau

المخلص

يهدف هذا البحث إلى دراسة فقه الإيجارات في العقارات السكنية والتجارية من منظور تأصيلي وتطبيقي، مع تسليط الضوء على واقع العراق. يناقش البحث التأصيل الفقهي للإيجارات من حيث التعريف والأركان والأحكام، ويحلل الواقع المعاصر للإيجارات في العراق والتحديات المرتبطة بها، مع تقديم حلول شرعية وقانونية للنزاعات. يبدأ المبحث بتعريف الإيجار وأركانه في الفقه الإسلامي، ويناقش البحث الأحكام الفقهية للإيجارات السكنية والتجارية، كما يتناول البحث واقع الإيجارات السكنية في العراق، موضحاً غياب إطار قانوني منظم وارتفاع أسعار الإيجارات، مما يشكل عبئاً على الأسر. كما يناقش الإيجارات التجارية، مشيراً إلى دورها في دعم الاقتصاد، لكنها تعاني من ضعف التنظيم، مما يضر بالمشاريع الصغيرة. ويقدم البحث حلولاً للنزاعات الإيجارية، منها أهمية التوثيق وتوضيح الالتزامات في العقود، وتعزيز دور الهيئات الشرعية والقانونية في تسوية النزاعات. وخلص البحث إلى أن الإيجارات مشروعة شرعاً إذا استوفت شروطها، لكنها في العراق تواجه تحديات كارتفاع الأسعار وضعف التنظيم. ويوصي البحث بسن تشريعات واضحة، تعزيز التوعية القانونية، وإنشاء لجان لحل النزاعات. كما يوصي بضبط أسعار الإيجارات لتخفيف العبء عن الأسر ودعم المشاريع الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية: الفقه، الإيجار، العقارات السكنية، العراق، مشاكل وحلول

Abstract

This study aims to explore the jurisprudence of leases in residential and commercial real estate from a foundational and applied perspective, with a focus on the context of Iraq. The research discusses the jurisprudential foundations of leasing, including its definition, pillars, and rulings. It also analyzes the contemporary realities of leasing in Iraq and the associated challenges, offering Sharia-compliant and legal solutions for disputes.

The study begins with a definition of leasing and its essential components in Islamic jurisprudence, discussing the rulings pertaining to residential and commercial leases. Additionally, it examines the reality of residential leases in Iraq, highlighting the lack of a structured legal framework and the rising rental prices, which burden families. The study also addresses commercial leases, emphasizing their role in supporting the economy while noting the impact of weak regulation, which hinders small businesses.

Proposed solutions for lease disputes include the importance of documentation, clarifying obligations in contracts, and enhancing the role of Sharia and legal bodies in dispute resolution. The research concludes that leasing is permissible under Islamic law when its conditions are met, but in Iraq, it faces challenges such as rising prices and poor regulation.

The study recommends enacting clear legislation, increasing legal awareness, and establishing committees to resolve disputes. It also advocates for regulating rental prices to ease the burden on families and support economic projects.

Keywords: Jurisprudence, Leasing, Residential Real Estate, Iraq, Issues and Solutions

المقدمة

الحمد لله الذي أحل البيع والإجارة، وشرع لنا من الأحكام ما يضمن العدالة ويحفظ الحقوق، والصلاة والسلام على نبينا محمد الذي بين أحكام المعاملات في ضوء الشريعة السمحة.

يمثل موضوع الإيجارات في العقارات السكنية والتجارية جانباً حيوياً من حياة الأفراد والمجتمعات، لما له من تأثير مباشر على استقرار الأسر والنشاط الاقتصادي. في العراق، يُعد قطاع الإيجارات من القطاعات الأساسية التي تشهد تحديات عديدة، منها ارتفاع الأسعار، غياب التشريعات المنظمة، وانتشار النزاعات بين المؤجرين والمستأجرين. ومن هنا، تبرز أهمية هذا البحث في معالجة هذه التحديات من منظور فقهي وتأصيلي، مع تقديم حلول تطبيقية تساهم في تطوير هذا القطاع وتحقيق التوازن بين الأطراف.

أهمية البحث

تتجلى أهمية هذا البحث في الجمع بين التأصيل الشرعي والواقع التطبيقي لفقه الإيجارات في العراق، حيث يسعى إلى تسليط الضوء على الجوانب الفقهية للإيجارات وشروطها، وربطها بالتحديات الاقتصادية والاجتماعية التي تواجه المؤجرين والمستأجرين. كما يقدم البحث رؤية علمية لتطوير القوانين بما ينسجم مع الشريعة الإسلامية ويحقق العدالة الاجتماعية.

إشكالية البحث

تتمثل إشكالية البحث في السؤال المحوري:

- كيف يمكن ضبط وتنظيم الإيجارات في العقارات السكنية والتجارية في العراق بما يحقق العدالة بين المؤجر والمستأجر، ويمنع النزاعات، مع الالتزام بالضوابط الشرعية؟

ويتفرع من هذا السؤال عدة تساؤلات، منها:

١. ما الأسس الفقهية التي تضبط عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية؟
٢. كيف تؤثر التحديات الراهنة في العراق على تطبيق هذه الأحكام؟
٣. ما الحلول الشرعية والقانونية المقترحة لتنظيم هذا القطاع؟

أهداف البحث

١. التأصيل الفقهي لعقد الإيجار، مع بيان أركانه وشروطه وأحكامه الشرعية.
٢. دراسة واقع الإيجارات السكنية والتجارية في العراق وتحليل أبرز المشكلات التي تواجهها.
٣. تقديم حلول تطبيقية مستمدة من الفقه الإسلامي والقانون المعاصر لحل النزاعات وتنظيم القطاع.
٤. تعزيز الوعي الشرعي والقانوني بين المؤجرين والمستأجرين بما يحقق التوازن في الحقوق والواجبات.

منهجية البحث

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي مع مقارنة الأحكام الشرعية مع القوانين العراقية ذات العلاقة لتحديد مدى توافقها مع الشريعة.

خطة البحث

يتضمن البحث مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: التأصيل الفقهي للإيجارات في العقارات السكنية والتجارية، ويشمل: مفهوم الإيجار وأركانه، الأحكام الشرعية، وضوابط العقد.
المبحث الثاني: التطبيق المعاصر للإيجارات في العراق، ويشمل: واقع الإيجارات السكنية والتجارية، أثر التحديات الاقتصادية والاجتماعية، والحلول الشرعية والقانونية للنزاعات. نسأل الله أن يوفقنا في تقديم بحث يخدم المكتبة الفقهية ويساهم في معالجة القضايا المعاصرة بما يحقق مقاصد الشريعة الإسلامية.

المبحث الأول: التأصيل الفقهي للإيجارات في العقارات السكنية والتجارية

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار وأحكامه الفقهية

الإيجار يُعد من العقود المهمة التي شرعتها الشريعة الإسلامية، لما له من دور في تحقيق مصالح العباد، وتنظيم الانتفاع بالملكات، سواء للأغراض السكنية أو التجارية. وقد أرسى الفقه الإسلامي ضوابط واضحة لعقد الإيجار، تشمل أركانه، شروط صحته، وأحكامه العامة، مع بيان الفروقات بين الإيجارات السكنية والتجارية.^(١)

أولاً: أركان عقد الإيجار وشروط صحته في الفقه الإسلامي

يعرّف عقد الإيجار بأنه تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة محددة. وينعقد الإيجار بأركانه الأساسية التي تشمل:

١. **العاقدان:** وهما المؤجر والمستأجر. يشترط أن يكونا أهلاً للتصرف، أي بالغين عاقلين مختارين.
٢. **المعقود عليه (المنفعة):** يجب أن تكون المنفعة مباحة ومعلومة وقابلة للتسليم والاستيفاء. فلا يجوز تأجير ما لا يمكن الانتفاع به شرعاً، كاستئجار عقار لأغراض محرمة.^(٢)
٣. **العوض (الأجرة):** يشترط أن تكون الأجرة معلومة عند العقد، سواء كانت نقدية أو عينية، وأن تُحدد بصورة واضحة لتجنب الجهالة التي قد تؤدي إلى النزاع.
٤. **الصيغة:** وهي الإيجاب والقبول، ويجب أن تكون دالة على الرضا بين الطرفين، كقول المؤجر: "أجرتك هذا البيت بمبلغ كذا لمدة كذا"، ويجب المستأجر: "قبلت".^(٣)

شروط صحة الإيجار:

١. أن تكون المنفعة مباحة شرعاً.
 ٢. أن تكون المنفعة محددة وواضحة.
 ٣. أن يكون العقد محدد المدة إذا كانت المنفعة تقبل التحديد بالزمان.
 ٤. أن تُحدد الأجرة بما يمنع النزاع.^(٤)
- وقد أورد الفقهاء هذه الشروط استناداً إلى قوله تعالى: ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ بِأَمْثَلِ الَّذِي أَنْتَ بِمُنَّ عِنْدَ رَبِّكَ فَاعْلَمْ﴾^(٥) حيث يدل السياق على ضرورة وضوح العقد وتحديد مدته وأجرته.^(٦)

ثانياً: الأحكام العامة للإيجارات في الفقه الإسلامي

- جاءت الأحكام العامة للإيجارات في الفقه الإسلامي لضمان تحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر. ومن أهم هذه الأحكام:
١. **الالتزام بالمدة المتفق عليها:** لا يجوز إنهاء العقد قبل مدته إلا برضا الطرفين أو وجود مبرر شرعي.
 ٢. **تسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع:** يجب على المؤجر تسليم العقار في حالة يمكن للمستأجر الانتفاع بها حسب ما تم الاتفاق عليه.^(٧)
 ٣. **النزام المستأجر بسداد الأجرة في وقتها:** يجب على المستأجر دفع الأجرة المتفق عليها في مواعيدها، كما يحرم التأخير بغير عذر.
 ٤. **إعادة العين المؤجرة بعد انتهاء العقد:** يجب على المستأجر تسليم العقار كما استلمه، دون الإضرار به.^(٨)
- واستدل الفقهاء على هذه الأحكام من السنة النبوية، حيث قال النبي صلى الله عليه وسلم: "المسلمون عند شروطهم، إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً".^(٩)

الفرع الثالث: الفروقات بين الإيجارات السكنية والتجارية في الفقه

- تختلف الإيجارات السكنية عن التجارية في طبيعتها والغرض منها، مما يؤدي إلى فروقات في الأحكام الفقهية المرتبطة بها.
١. **الغرض من الإيجار:** الإيجارات السكنية: يكون الغرض الأساسي منها توفير مكان للإقامة. وأما الإيجارات التجارية: فتهدف إلى تحقيق الربح من خلال ممارسة نشاط تجاري.
 ٢. **التصرف في العقار المؤجر:** في الإيجارات السكنية، يكون استخدام العقار محدوداً بحدود الإقامة فقط. أما في الإيجارات التجارية، فإن المستأجر قد يقوم بإجراء تغييرات على العقار لتناسب مع طبيعة نشاطه التجاري، بشرط موافقة المؤجر.^(١٠)
 ٣. **مدة العقد:** غالباً ما تكون مدة الإيجارات السكنية قصيرة، بناءً على حاجة المستأجر للسكن. بينما تكون الإيجارات التجارية طويلة الأمد لتناسب مع طبيعة الاستثمار التجاري.^(١١)
 ٤. **الأجرة:** في الإيجارات السكنية، تُحدد الأجرة بناءً على القيمة السوقية للعقار في منطقة معينة. أما في الإيجارات التجارية، فقد تشمل الأجرة نسبة من الأرباح أو مزيجاً من مبلغ ثابت ونسبة من الإيرادات.

٥. الأحكام المتعلقة بالتجديد: في الإيجارات السكنية، يتم تجديد العقد بناءً على رضا الطرفين. أما في الإيجارات التجارية، فإن الفقهاء أجازوا وضع شروط تعطي المستأجر الأولوية في التجديد، نظراً لطبيعة عمله واستثماره في المكان.^(١٢)

ويُبرز عقد الإيجار أهميته كوسيلة لتنظيم الانتفاع بالملكات في الشريعة الإسلامية، حيث يضمن حقوق المؤجر والمستأجر من خلال أركانه وشروطه. كما أن الفقه الإسلامي وضع أحكاماً واضحة لتحقيق العدالة ومنع النزاعات بين الأطراف. وتظهر الفروقات بين الإيجارات السكنية والتجارية في الغرض منها، وطبيعة استخدام العقار، ومدة العقد، مما يجعل تنظيمها وفق الضوابط الشرعية ضرورة لضمان تحقيق مصالح الجميع.

المطلب الثاني: ضوابط عقد الإيجار وفق الشريعة الإسلامية

يُعد عقد الإيجار من العقود المهمة التي نظمتها الشريعة الإسلامية لضمان تحقيق العدالة وحفظ حقوق الطرفين: المؤجر والمستأجر. وضعت الشريعة ضوابط محددة تضمن التوازن بين الطرفين، سواء في شروط العقد أو في كيفية التعامل مع النزاعات الناتجة عنه، بما يعكس القيم الإسلامية القائمة على العدالة والإنصاف.^(١٣)

أولاً: شروط العقد التي تضمن العدالة بين الأطراف

لضمان تحقيق العدالة في عقود الإيجار، وضعت الشريعة الإسلامية مجموعة من الشروط التي يجب أن يتضمنها العقد، وهي:

١. **وضوح المنفعة:** يجب أن تكون المنفعة التي يتم تأجيرها معلومة وواضحة للطرفين، سواء كانت سكنية أو تجارية. فلا يجوز أن يكون محل العقد مجهولاً، استناداً إلى القاعدة الفقهية: "الغرر مبطل للعقد".^(١٤)

٢. **تحديد الأجرة:** يجب أن تكون الأجرة محددة بشكل دقيق ومعلوم منذ بداية العقد، سواء كانت نقدية أو عينية، لتجنب النزاعات. قال الله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتَحِنَا وَأُجُورَهُنَّ﴾^(١٥) مما يدل على وجوب تحديد الأجرة.^(١٦)

٣. **تحديد مدة العقد:** يشترط في عقد الإيجار أن تكون مدته محددة ومعلومة للطرفين، لأن الجهالة في مدة الانتفاع تؤدي إلى النزاع.

٤. **سلامة العين المؤجرة:** يجب أن تكون العين المؤجرة صالحة للانتفاع، ويضمن المؤجر توفير المنفعة المطلوبة دون ضرر. قال النبي صلى الله عليه وسلم: "لا ضرر ولا ضرار".^(١٧)

٥. **التزام الشروط المشروعة:** يلتزم الطرفان بالشروط المتفق عليها في العقد، ما لم تخالف الشريعة. وقد مر بنا قريباً حديث النبي صلى الله عليه وسلم: "المسلمون عند شروطهم".^(١٨)

٦. الرضا بين الطرفين:

يشترط رضا الطرفين عن العقد وأحكامه، حيث قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾^(١٩).

ثانياً: ضوابط التعامل مع النزاعات في عقود الإيجار

النزاعات قد تنشأ في عقود الإيجار بسبب اختلاف تفسير البنود أو إخلال أحد الأطراف بالتزاماته. وضعت الشريعة الإسلامية ضوابط لمعالجة هذه النزاعات بما يحقق العدالة ويجنب الأطراف الظلم، ومن أبرز هذه الضوابط:

١. **التحكيم والتصالح:** تشجع الشريعة الإسلامية على حل النزاعات من خلال التحكيم والتصالح قبل اللجوء إلى القضاء. قال تعالى: ﴿وَالصُّلْحُ خَيْرٌ﴾^(٢٠) إذ يتم اختيار حكم مشترك بين الطرفين للفصل في النزاع بما يتفق مع أحكام الشريعة.^(٢١)

٢. **الالتزام بما ورد في العقد:** في حالة حدوث نزاع، يتم الرجوع إلى بنود العقد باعتبارها الأساس الذي اتفق عليه الطرفان. وإذا كان العقد موثقاً ومحددًا، يكون الالتزام ببنيه هو المرجع الأول في الحكم.^(٢٢)

٣. **منع الضرر والضرار:** تُلزم الشريعة المؤجر والمستأجر بعدم الإضرار بالطرف الآخر. على سبيل المثال، لا يجوز للمؤجر رفع الأجرة دون اتفاق مسبق، كما لا يجوز للمستأجر الامتناع عن سداد الأجرة في موعدها.^(٢٣)

٤. **إعادة النظر في الأجرة في حال الظروف الطارئة:** إذا حدثت ظروف قاهرة أو طارئة أثرت على تنفيذ العقد، مثل الكوارث أو الأزمات الاقتصادية، يجوز تعديل الأجرة أو فسخ العقد بما يحقق العدالة للطرفين، استناداً إلى قاعدة: "الضرورة تقدر بقدرها".^(٢٤)

٥. **اللجوء إلى القضاء الشرعي عند الضرورة:** إذا تعذر حل النزاع بالتفاوض أو التحكيم، يُلجأ إلى القضاء الشرعي للفصل في القضية بما يتفق مع أحكام الشريعة.

٦. حماية حقوق الطرفين: يجب حماية حقوق الطرفين، سواء من خلال ضمان حق المؤجر في استلام الأجرة، أو حق المستأجر في الانتفاع الكامل بالعقار المؤجر خلال مدة العقد.^(٢٥)

لقد وضعت الشريعة الإسلامية ضوابط محكمة لعقد الإيجار لتحقيق العدالة وضمان حقوق الأطراف. وتشمل هذه الضوابط شروط العقد التي تضمن وضوح المنفعة والأجرة والمدة، إلى جانب الالتزام بالشروط المشروعة والرضا المتبادل. كما حددت الشريعة أساليب عادلة للتعامل مع النزاعات، مثل التحكيم والتصالح، والرجوع إلى بنود العقد، ومنع الضرر والضرار. تعكس هذه الضوابط مرونة الشريعة الإسلامية في تنظيم المعاملات بما يحفظ مصالح الأفراد والمجتمع، ويحقق الاستقرار والعدالة في العلاقات التعاقدية.

المبحث الثاني: التطبيق المعاصر للإيجارات في العقارات السكنية والتجارية في العراق

المطلب الأول: واقع الإيجارات السكنية في العراق

الإيجارات السكنية تُعد من القضايا الحيوية التي تؤثر على استقرار الأسر العراقية وسوق العقارات. تتداخل فيها الأبعاد القانونية والشرعية مع التحديات الاجتماعية والاقتصادية، مما يجعلها محوراً هاماً للدراسة والتحليل.^(٢٦)

أولاً: دراسة الحالة القانونية والشرعية للإيجارات السكنية

١. الحالة القانونية للإيجارات السكنية

تنظم الإيجارات السكنية في العراق مجموعة من القوانين المدنية، أبرزها قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، الذي حدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ومن أبرز النقاط التي يتناولها القانون: تحديد الالتزامات بين الطرفين، مثل التزام المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للسكن، والتزام المستأجر بدفع الأجرة في وقتها. وحماية حقوق المستأجر من التعسف، من خلال منع المؤجر من إخلاء العقار دون مبرر قانوني. وتحديد آليات لفض النزاعات بين الأطراف، عبر اللجوء إلى المحاكم أو لجان خاصة. ومع ذلك، يُلاحظ أن هذا القانون يعاني من ثغرات، مثل ضعف الرقابة على تطبيقه وغياب آليات فعالة لضبط أسعار الإيجارات بما يتناسب مع الأوضاع الاقتصادية.^(٢٧)

٢. الحالة الشرعية للإيجارات السكنية

الإيجارات السكنية في الشريعة الإسلامية مشروعة إذا التزمت بضوابط العقد الشرعي، مثل: وضوح الأجرة والمنفعة المتفق عليها. وخلو العقد من الغرر والجهالة. والتزام المؤجر بتوفير العقار بحالة صالحة للسكن. والتزام المستأجر بعدم استخدام العقار في ما يخالف الشريعة أو الاتفاق. كما مر بنا قول النبي صلى الله عليه وسلم: "المسلمون عند شروطهم، إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً" وهذا يؤكد ضرورة الالتزام بالشروط المتفق عليها بين الطرفين.^(٢٨)

ثانياً: أبرز التحديات التي تواجه المستأجرين وأصحاب العقارات

١. التحديات التي تواجه المستأجرين

أ. ارتفاع أسعار الإيجارات: يعاني المستأجرون من ارتفاع غير مبرر في أسعار الإيجارات، خاصة في المدن الكبرى مثل بغداد والبصرة، مما يشكل عبئاً كبيراً على الأسر ذات الدخل المحدود.

ب. ضعف التوثيق القانوني: العديد من عقود الإيجار تتم بشكل غير موثق أو مكتوب، مما يعرض المستأجر لخطر التعسف أو الإخلاء المفاجئ.^(٢٩)

ج. رداءة الخدمات في العقارات المؤجرة: يعاني بعض المستأجرين من تسلم عقارات بحالة غير صالحة للسكن أو تقتصر على الخدمات الأساسية، دون وجود جهة رقابية تلزم المؤجر بالإصلاحات.

د. عدم الاستقرار السكني: بسبب غياب قوانين تنظم مدة العقود وتجدها، يواجه المستأجرون خطر الإخلاء المتكرر، مما يؤدي إلى عدم الاستقرار الاجتماعي.^(٣٠)

٢. التحديات التي تواجه أصحاب العقارات

عدم التزام المستأجرين بدفع الأجرة: يواجه بعض المؤجرين مشكلة تأخر المستأجرين في دفع الأجرة، دون وجود آليات قانونية فاعلة تضمن استرداد الحقوق بسرعة.

الأضرار التي تلحق بالعقار: يعاني بعض أصحاب العقارات من إهمال المستأجرين للعقار أو التسبب بأضرار دون تحمل مسؤوليتها.^(٣١)

غياب التوازن بين حقوق الطرفين في القوانين الحالية: يشعر بعض المؤجرين بأن القوانين تحابي المستأجر على حساب حقوقهم، مما يثبهم عن تأجير عقاراتهم.

التدخلات العشائرية: في بعض الحالات، تلعب الأعراف العشائرية دوراً في فض النزاعات بدلاً من القانون، مما يؤدي إلى تعقيد الأمور وزيادة التوتر بين الأطراف.^(٣٢)

إن واقع الإيجارات السكنية في العراق يعكس تداخلاً بين الجوانب القانونية والشرعية، مع وجود تحديات تعيق تحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر. من جهة، توفر الشريعة الإسلامية إطاراً عادلاً لتنظيم العلاقة بين الطرفين، بينما يعاني النظام القانوني من ثغرات في التطبيق. ومن جهة أخرى، تؤثر التحديات الاقتصادية والاجتماعية، مثل ارتفاع الأسعار وضعف التوثيق، على استقرار القطاع الإيجاري، مما يستدعي تدخلاً قانونياً وتنظيمياً فاعلاً لتحسين الأوضاع وضمان التوازن بين حقوق الطرفين.

المطلب الثاني: واقع الإيجارات التجارية في العراق

الإيجارات التجارية تُعد من العوامل المؤثرة بشكل كبير على النشاط الاقتصادي في العراق، حيث تلعب دوراً محورياً في تنظيم الأعمال التجارية وتوفير البنية التحتية اللازمة للمشاريع. ومع ذلك، يواجه هذا القطاع العديد من التحديات التي تتداخل فيها الجوانب القانونية والشرعية مع التأثيرات الاقتصادية.^(٣٣)

أولاً: دراسة الحالة القانونية والشرعية للإيجارات التجارية

١. الحالة القانونية للإيجارات التجارية

ينظم الإيجارات التجارية في العراق قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وبعض التشريعات المكملّة. إلا أن هذه القوانين تواجه تحديات في مواكبة التطورات الاقتصادية الحديثة، مما يؤدي إلى غياب تنظيم شامل لهذا القطاع. من أبرز ملامح الوضع القانوني للإيجارات التجارية:^(٣٤)

- **العقود طويلة الأمد:** يمنح القانون مساحة لتوقيع عقود طويلة الأجل، ما يتيح للمستثمرين استقراراً في استخدام العقار لفترات ممتدة.
- **حرية تحديد الأجرة:** في الإيجارات التجارية، يتمتع الطرفان بحرية تحديد الأجرة بناءً على العرض والطلب دون تدخل قانوني كبير.
- **غياب آليات ضبط الأسعار:** لا توجد تشريعات صارمة تضبط أسعار الإيجارات التجارية، مما يؤدي إلى تفاوت كبير في الأسعار.
- **فض النزاعات:** يعتمد فض النزاعات غالباً على المحاكم المدنية، التي قد تعاني من طول الإجراءات، مما يؤثر على سرعة تسوية النزاعات.^(٣٥)

٢. الحالة الشرعية للإيجارات التجارية

الإيجارات التجارية مشروعة في الشريعة الإسلامية إذا التزمت بضوابط العقد الشرعي، مثل: وضوح المنفعة والأجرة. وخلو العقد من الجهالة والغرر. وتوافق العقد مع الأحكام الشرعية، حيث يجب ألا يكون الهدف من الإيجار ممارسة أنشطة محرمة. قال الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٣٦) وهو دليل على وجوب الالتزام بما يتم الاتفاق عليه في العقود، بما في ذلك عقود الإيجار.^(٣٧)

ثانياً: أثر الإيجارات التجارية على الاقتصاد العراقي

١. التأثيرات الإيجابية

تحفيز النشاط التجاري: تسهم الإيجارات التجارية في تسهيل ممارسة الأعمال التجارية من خلال توفير مساحات ملائمة لافتتاح المشاريع، سواء كانت صغيرة أو كبيرة.

جذب الاستثمارات: وجود نظام إيجاري مستقر يمكن أن يشجع المستثمرين المحليين والأجانب على استئجار العقارات لمشاريعهم، مما يدعم الاقتصاد الوطني.

تنشيط القطاعات المرتبطة: يؤدي ازدهار قطاع الإيجارات التجارية إلى تحفيز قطاعات أخرى مثل البناء، الصيانة، والخدمات.^(٣٨)

٢. التأثيرات السلبية

ارتفاع تكاليف الأعمال: يؤدي ارتفاع أسعار الإيجارات التجارية في بعض المناطق الحيوية إلى زيادة تكاليف التشغيل، مما يضعف القدرة التنافسية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة.

عدم استقرار السوق: التفاوت الكبير في أسعار الإيجارات، الناجم عن غياب آليات تنظيمية، يؤدي إلى تقلبات تؤثر سلباً على استقرار السوق.

ضعف الشفافية في العقود: غياب التوثيق الواضح لبعض العقود يؤدي إلى نزاعات بين المؤجرين والمستأجرين، مما يؤثر على البيئة الاستثمارية.

التأثير على المشاريع الصغيرة: يعاني أصحاب المشاريع الصغيرة من صعوبة في تحمل تكاليف الإجراءات المرتفعة، مما يدفعهم إلى البحث عن مواقع أقل تكلفة ولكنها قد تكون غير مناسبة لأعمالهم.^(٣٩)

٣. التأثير طويل الأمد

يمكن أن تؤدي الإجراءات التجارية غير المنظمة إلى إعاقة التنمية الاقتصادية، خاصة إذا أصبحت عبئاً على أصحاب المشاريع. من جهة أخرى، وجود تنظيم قوي للإجراءات يمكن أن يكون عاملاً جاذباً للاستثمارات ويعزز من دور العراق كمركز تجاري في المنطقة.^(٤٠) و خلاصة القول: الإجراءات التجارية في العراق تعكس واقعاً معقداً يجمع بين القوانين غير المحدثة والضوابط الشرعية التي تضمن العدالة. على الرغم من دورها الإيجابي في دعم النشاط الاقتصادي وجذب الاستثمارات، إلا أن التحديات المرتبطة بارتفاع التكاليف وغياب الشفافية والتنظيم تؤثر سلباً على البيئة التجارية. تحقيق التوازن بين حقوق المؤجرين والمستأجرين، وتنظيم هذا القطاع بما ينسجم مع متطلبات السوق والشرعية الإسلامية، يعد ضرورة لتحفيز التنمية الاقتصادية وتحقيق الاستقرار التجاري.

المطلب الثالث: الحلول الشرعية والقانونية للنزاعات المتعلقة بالإجراءات

النزاعات المتعلقة بعقود الإيجار تُعد من أبرز المشكلات التي تواجه الأطراف المعنية في هذا المجال، سواء في الإجراءات السكنية أو التجارية. وتتعدد أسباب هذه النزاعات بين اختلاف تفسير بنود العقود، الإخلال بالتزامات، وغياب التوثيق الكافي. تسعى الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية إلى وضع حلول عادلة تساهم في تقليل النزاعات وضمان حقوق جميع الأطراف.^(٤١)

أولاً: نماذج من النزاعات الشائعة وكيفية التعامل معها

١. النزاعات الشائعة في الإجراءات

تأخر المستأجر عن دفع الأجرة: يُعد تأخر المستأجر عن دفع الأجرة من أكثر النزاعات شيوعاً، مما يؤدي إلى مطالبة المؤجر بالإخلاء أو دفع المتأخرات.

الإخلاء غير القانوني: في بعض الحالات، يقوم المؤجر بإخلاء المستأجر بالقوة أو دون إشعار مسبق، مما يؤدي إلى خلافات قانونية.^(٤٢) الأضرار التي تلحق بالعقار: قد يتسبب المستأجر في إلحاق أضرار بالعقار تتجاوز حدود الاستخدام الطبيعي، مما يثير نزاعاً حول التعويض. زيادة الأجرة غير المبررة: قد يطالب المؤجر بزيادة الأجرة دون مبرر أو اتفاق مسبق، مما يؤدي إلى نزاع بين الطرفين.

عدم الالتزام بشروط العقد: مثل استخدام العقار لغير الغرض المتفق عليه، كتحويل عقار سكني إلى نشاط تجاري دون موافقة المؤجر.^(٤٣)

٢. كيفية التعامل مع هذه النزاعات

أ. التفاوض المباشر: تشجع الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية على محاولة حل النزاعات بالتفاوض المباشر بين الطرفين للوصول إلى تسوية مرضية. قال الله تعالى: ﴿وَالصُّلْحُ خَيْرٌ﴾^(٤٤).

ب. التحكيم: في حال تعذر التوصل إلى حل بالتفاوض، يمكن اللجوء إلى التحكيم بين طرفين محايدين لحل النزاع بطريقة عادلة وسريعة.

ج. الرجوع إلى القضاء: إذا فشلت محاولات الصلح والتحكيم، يتم اللجوء إلى المحاكم لحسم النزاع بناءً على العقد والقوانين المعمول بها.

د. الالتزام بالعقد الموثق: يُعد توثيق العقود بشكل قانوني وشامل أحد أهم الوسائل لتجنب النزاعات، حيث يتم الرجوع إلى بنود العقد كمرجع قانوني وشرعي.^(٤٥)

ثانياً: مقترحات لتطوير القوانين بما ينسجم مع الشريعة الإسلامية

١. تعزيز التوثيق القانوني للعقود: إلزام المؤجرين والمستأجرين بتوثيق عقود الإيجار في جهات مختصة لضمان الحقوق. وتضمن جميع البنود المتعلقة بالأجرة، مدة العقد، استخدام العقار، وشروط الإخلاء لضمان الوضوح وتجنب النزاعات.

٢. وضع آليات لتنظيم الأجرة: تطوير آليات لتحديد الأجرة بما ينسجم مع الواقع الاقتصادي ومتوسط الأسعار في السوق، مع وضع سقف للزيادات السنوية. وضمان عدالة الأجرة من خلال قوانين تحمي المستأجرين من الاستغلال، وتحقق حقوق المؤجرين في الوقت نفسه.

٣. إنشاء لجان تحكيم متخصصة: إنشاء لجان محلية متخصصة للنظر في النزاعات المتعلقة بالإيجارات وحلها بسرعة وكفاءة، بما يخفف العبء عن المحاكم ويقلل من مدة النزاعات. وإشراك فقهاء الشريعة في هذه اللجان لضمان توافق الأحكام مع الضوابط الشرعية.

٤. ضمان عدالة الإخلاء: وضع قوانين تنظم إجراءات الإخلاء، بحيث تُلزم المؤجر بإشعار المستأجر مسبقاً بفترة زمنية كافية. وتوفير حماية للمستأجرين ضد الإخلاء التعسفي، خاصة في حالات الإجراءات السكنية التي تؤثر على استقرار الأسر.

٥. معالجة النزاعات المتعلقة بالأضرار: وضع آليات لتحديد مسؤولية الأضرار التي تلحق بالعقار، مع إلزام المستأجر بالتعويض إذا ثبتت مسؤوليته. تفعيل دور الخبراء المحايدون لتقدير الأضرار وتحديد قيمة التعويض بشكل عادل.^(٤٦)
 ٦. إدخال تقنيات حديثة في توثيق العقود: استخدام التكنولوجيا لتوثيق العقود إلكترونياً، مما يضمن تسجيل جميع البيانات والبنود بشكل دقيق وقابل للمرجعة. وإنشاء منصة إلكترونية موحدة تتيح للأطراف تسجيل العقود والإبلاغ عن النزاعات ومتابعة الإجراءات.
 ٧. توعية الأطراف بالعقود الشرعية والقانونية: إطلاق برامج توعية للمؤجرين والمستأجرين حول حقوقهم وواجباتهم الشرعية والقانونية. وإصدار دليل شامل يحتوي على نماذج عقود إيجار متوافقة مع الشريعة الإسلامية والقوانين الوطنية.^(٤٧)
- النزاعات المتعلقة بالإيجارات تتطلب حلولاً شاملة تجمع بين الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية لضمان تحقيق العدالة للطرفين. ومن خلال تعزيز التوثيق، تنظيم الأجرة، إنشاء لجان تحكيم، وتطوير القوانين بما ينسجم مع الشريعة، يمكن تقليل النزاعات وتحقيق استقرار أكبر في قطاع الإيجارات. يعكس هذا التطوير التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، ويسهم في تحسين البيئة السكنية والتجارية بما يخدم المجتمع والاقتصاد.

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تناول هذا البحث موضوع "فقه الإيجارات في العقارات السكنية والتجارية في العراق: دراسة تأصيلية تطبيقية"، حيث تم استعراض الجوانب الفقهية والقانونية لعقود الإيجار، مع تحليل واقع الإيجارات السكنية والتجارية في العراق والتحديات التي تواجهها، واقتراح حلول شرعية وقانونية لتطوير هذا القطاع بما يحقق العدالة والاستقرار.

لقد عكس هذا البحث أهمية تنظيم الإيجارات وفق إطار يجمع بين الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، لتحقيق التوازن بين حقوق المؤجرين والمستأجرين، خاصة في ظل التحديات الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها المجتمع العراقي.

النتائج

خلص البحث إلى مجموعة من النتائج، أهمها:

١. من الناحية الشرعية: عقد الإيجار مشروع في الشريعة الإسلامية إذا التزم بأركانه وشروطه، مع التأكيد على وضوح الأجرة والمنفعة والمدة لضمان صحة العقد. والشريعة الإسلامية وضعت ضوابط دقيقة لتحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر، ومنعت أي تصرف يؤدي إلى الغرر أو النزاع.
٢. من الناحية القانونية: القوانين العراقية الحالية تُنظم الإيجارات بشكل جزئي، لكنها تحتاج إلى تحديث شامل لمواكبة التغيرات الاقتصادية والاجتماعية. وإن غياب التشريعات التي تضبط أسعار الإيجارات وتحدد آليات التعامل مع النزاعات يؤدي إلى عدم الاستقرار في هذا القطاع.
٣. من الناحية التطبيقية: يعاني قطاع الإيجارات السكنية من ارتفاع الأسعار وغياب التوثيق القانوني الكافي، مما يضعف حماية حقوق المستأجرين. وإن الإيجارات التجارية تلعب دوراً مهماً في دعم النشاط الاقتصادي، لكنها تواجه تحديات، مثل التفاوت الكبير في الأسعار وارتفاع التكاليف على أصحاب المشاريع الصغيرة.

التوصيات

بناءً على النتائج، يوصي البحث بما يلي:

- إصدار قوانين جديدة تُنظم الإيجارات السكنية والتجارية بشكل شامل، مع التركيز على تحديد أسعار عادلة وآليات لتحديد الزيادات السنوية.
- إلزام جميع الأطراف بتوثيق عقود الإيجار في جهات رسمية، مع تضمين بنود واضحة حول الأجرة، المدة، والالتزامات المتبادلة.
- تشكيل لجان محلية متخصصة في فض النزاعات المتعلقة بالإيجارات بسرعة وكفاءة، مع إشراك فقهاء الشريعة لضمان توافق الأحكام مع الضوابط الشرعية.
- وضع آليات تحد من ارتفاع أسعار الإيجارات التجارية، مع تقديم تسهيلات لأصحاب المشاريع الصغيرة لدعم النشاط الاقتصادي.
- إطلاق حملات توعية لشرح الحقوق والواجبات المنصوص عليها في القوانين والشريعة الإسلامية، مما يسهم في تقليل النزاعات.
- إنشاء منصة إلكترونية موحدة لتسجيل العقود، الإبلاغ عن النزاعات، ومتابعة إجراءات التحكيم والقضاء.

١. الآثار القانونية لعقود الإيجار في التشريع العراقي، سامر علي البياتي، مكتبة النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٤م
٢. الاجتهاد الفقهي في عقود الإيجار، عماد الدين محمد النقشبندى، مكتبة بغداد، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦م
٣. أحكام الإيجار في العراق: دراسة مقارنة مع التشريع الإسلامي، يوسف سلمان الكاظمي، دار الورق، الطبعة الأولى، ٢٠٢١م
٤. أحكام الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، أحمد عبد الكريم الخياط، مكتبة السنهوري، الطبعة الثانية، ٢٠١٠م
٥. الإيجارات التجارية في العراق: بين التشريع والتطبيق، خالد سالم الدرويش، مكتبة النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠٢٢م
٦. الإيجارات السكنية في العراق: دراسة فقهية تطبيقية، مصطفى عبد الله القيسي، مكتبة السنهوري، الطبعة الأولى، ٢٠١٦م
٧. الإيجارات السكنية والتجارية في ضوء التشريع العراقي، حسين عبد الله العبيدي، دار الفاروق، الطبعة الثالثة، ٢٠١٧م
٨. الإيجارات في العراق: بين الفقه والقانون، ماجد عبد الرحمن الشاوي، دار النخبة، الطبعة الثالثة، ٢٠٢٠م
٩. بداية المجتهد ونهاية المقتصد: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (ت ٥٩٥هـ) دار الحديث - القاهرة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م
١٠. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي الملقب بـ «بملك العلماء» (ت ٥٨٧هـ) الطبعة: الأولى ١٣٢٧ - ١٣٢٨ هـ مطبعة شركة المطبوعات العلمية بمصر، مطبعة الجمالية بمصر
١١. بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك. المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (الشرح الصغير هو شرح الشيخ الدريد لكتابه المسمى أقرب المسالك لِمَذْهَبِ الْإِمَامِ مَالِكٍ): أحمد بن محمد الصاوي المالكي، صححه: لجنة برئاسة الشيخ أحمد سعد علي، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، ١٣٧٢ هـ - ١٩٥٢ م
١٢. التحديات العملية لعقود الإيجار في العراق، كريم علي الموسوي، مكتبة الرشيد، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م
١٣. التشريعات الخاصة بالإيجارات في العراق: دراسة تطبيقية، عبد الحميد حسن الطائي، مكتبة النهضة، الطبعة الثانية، ٢٠١٨م
١٤. تطبيقات فقهية لعقود الإيجار في العراق، عباس محمد السعدي، مكتبة بغداد القانونية، الطبعة الأولى، ٢٠١٢م
١٥. التطور التاريخي لعقود الإيجار في العراق، هادي مهدي النجفي، دار الحكمة، الطبعة الثانية، ٢٠٠٥م
١٦. التطور التشريعي لعقود الإيجار في العراق، صلاح الدين محمد الجبوري، دار القلم، الطبعة الثانية، ٢٠١٧م
١٧. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت ١٢٣٠هـ) دار الفكر، د. ت.
١٨. حاشية رد المحتار، على الدر المختار: شرح تنوير الأبصار: محمد أمين، الشهير بابن عابدين [ت ١٢٥٢ هـ] شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة: الثانية ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦ م
١٩. حقوق المستأجرين في العراق: الواقع والحلول، قيس حمدان الدليمي، دار بغداد، الطبعة الثانية، ٢٠١٩م
٢٠. شرح القواعد الفقهية: أحمد بن الشيخ محمد الزرقا (ت ١٣٥٧ هـ - ١٩٣٨ م) صححه وقدم له وعلق عليه: مصطفى أحمد الزرقا (ابن المؤلف) تنسيق ومراجعة الطبعة الأولى: د عبد الستار أبو غدة، دار القلم، دمشق - سوريا، الطبعة: الثانية، ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٩ م
٢١. صحيح البخاري: أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، المحقق: د. مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، دار اليمامة، دمشق، الطبعة: الخامسة، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م
٢٢. الضوابط الفقهية لعقود الإيجار: تطبيقات معاصرة، محمد صالح الجميلي، دار النخبة، الطبعة الثانية، ٢٠١٦م
٢٣. عقود الإيجار في العراق: الإشكاليات والحلول المقترحة، أحمد كاظم الحسني، دار النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٥م
٢٤. عقود الإيجار في العراق: دراسة تحليلية مقارنة، علي عبد الكريم البصري، دار النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م
٢٥. عقود الإيجار في الفقه والقانون: رؤية معاصرة، خالد محمود العاني، مكتبة الرشيد، الطبعة الأولى، ٢٠٢٠م

٢٦. عقود الإيجار في الفقه والقانون، طارق عبد الله القيسي، مكتبة المعارف، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨م
 ٢٧. العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر: دراسة تحليلية، محمد حسن الشريف، مكتبة الرائد، الطبعة الأولى، ٢٠١١م
 ٢٨. العلاقة بين المؤجر والمستأجر في التشريع العراقي، عماد كاظم الزبيدي، دار الجاحظ، الطبعة الرابعة، ٢٠١٣م
 ٢٩. فقه الإيجار بين النظرية والتطبيق، عبد الرحمن محمد العلواني، مكتبة دار العلم، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣م
 ٣٠. فقه الإيجارات في الفقه الإسلامي، محسن الحكيم السبزواري، مؤسسة الفكر العربي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٢م
 ٣١. كشاف القناع عن الإقناع: منصور بن يونس البهوتي الحنبلي (ت ١٠٥١ هـ) تحقيق وتخريج وتوثيق: لجنة متخصصة في وزارة العدل، وزارة العدل في المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، (١٤٢١ - ١٤٢٩ هـ) = (٢٠٠٠ - ٢٠٠٨ م)
 ٣٢. المبسوط: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (ت ٤٨٣ هـ) باشر تصحيحه: جمع من أفاضل العلماء، مطبعة السعادة - مصر، وصورتها: دار المعرفة - بيروت، لبنان
 ٣٣. المستدرك على الصحيحين: أبو عبد الله محمد بن عبد الله الحاكم النيسابوري، مع تضمينات: الذهبي في التلخيص والميزان والعراقي في أماليه والمناوي في فيض القدير وغيرهم، دراسة وتحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١ - ١٩٩٠
 ٣٤. مشكلات الإيجارات في العراق: دراسة مقارنة، عبد الأمير الربيعي، دار الحكمة، الطبعة الثالثة، ٢٠١٥م
 ٣٥. مشكلات الإيجارات: دراسة تحليلية، زهير نوري التميمي، دار الشرق، الطبعة الأولى، ٢٠١١م
 ٣٦. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج: شمس الدين، محمد بن محمد، الخطيب الشربيني [ت ٩٧٧ هـ] حققه وعلق عليه: علي محمد معوض - عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م
 ٣٧. المغني: موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الجماعلي الدمشقي الصالحي الحنبلي (٥٤١ - ٦٢٠ هـ) المحقق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة: الثالثة، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧م
 ٣٨. المذهب في فقه الإمام الشافعي: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت ٤٧٦ هـ) دار الكتب العلمية، د. ت.
-
- (١) ينظر: كتاب فقه الإيجارات في الفقه الإسلامي، محسن الحكيم السبزواري، مؤسسة الفكر العربي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٢م: ٧١.
 - (٢) ينظر: حاشية ابن عابدين ٢ / ٤١٣، ٤١٩، والمذهب ٢ / ١٥٧، ١٥٨، والمغني ٧ / ٥٣٧، ٥٣٨، وكشاف القناع ٥ / ٤٤٦.
 - (٣) ينظر: حاشية ابن عابدين ٢ / ١٠٤، ١٠٥، وحاشية الدسوقي ١ / ٥٢٦، ومغني المحتاج ١ / ٤٣٠، وكشاف القناع ٢ / ٣٢٠.
 - (٤) ينظر: المبسوط ١٥ / ٧٤، ٧٥، والبداية ٤ / ٩٧٤، وبداية المجتهد ٢ / ٢٤٠.
 - (٥) سورة القصص: ٢٧.
 - (٦) ينظر: أحكام الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، أحمد عبد الكريم الخياط، مكتبة السنهوري، الطبعة الثانية، ٢٠١٠م: ٣٢.
 - (٧) ينظر: بدائع الصنائع: ٤ / ١٧٣، ١٧٤، والمبسوط: ١٥ / ٧٤.
 - (٨) ينظر: الشرح الصغير ٤ / ٥، ٦، وبداية المجتهد ٢ / ٢٤٠.
 - (٩) صحيح البخاري: كتاب الإجارة، باب أجر السمسة، ٢ / ٧٩٤ برقم (٢١٥٤).
 - (١٠) ينظر: عقود الإيجار في الفقه والقانون، طارق عبد الله القيسي، مكتبة المعارف، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨م: ١٩.
 - (١١) ينظر: الضوابط الفقهية لعقود الإيجار: تطبيقات معاصرة، محمد صالح الجميلي، دار النخبة، الطبعة الثانية، ٢٠١٦م: ٦١.
 - (١٢) ينظر: عقود الإيجار في العراق: دراسة تحليلية مقارنة، علي عبد الكريم البصري، دار النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م: ٢٣.
 - (١٣) ينظر: العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر: دراسة تحليلية، محمد حسن الشريف، مكتبة الرائد، الطبعة الأولى، ٢٠١١م: ١٨.
 - (١٤) ينظر: التحديات العملية لعقود الإيجار في العراق، كريم علي الموسوي، مكتبة الرشيد، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م: ٣٢.

- (١٥) الطلاق: ٦.
- (١٦) ينظر: الإجراءات التجارية في العراق: بين التشريع والتطبيق، خالد سالم الدرويش، مكتبة النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠٢٢م: ٧١.
- (١٧) المستدرك على الصحيحين: كتاب البيوع، باب حديث معمر بن راشد، ٦٦ / ٢ برقم (٢٣٤٥) وقال عنه الحاكم: هَذَا حَدِيثٌ صَحِيحُ الْإِسْنَادِ عَلَى شَرْطِ مُسْلِمٍ وَلَمْ يُخَرِّجَاهُ"، ووافقه الذهبي في التلخيص فقال: على شرط مسلم.
- (١٨) تقدم تخريجه.
- (١٩) النساء: ٢٩.
- (٢٠) النساء: ١٢٨.
- (٢١) ينظر: الاجتهاد الفقهي في عقود الإيجار، عماد الدين محمد النقشبندى، مكتبة بغداد، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦م: ٣٢.
- (٢٢) ينظر: الإجراءات في العراق: بين الفقه والقانون، ماجد عبد الرحمن الشاوي، دار النخبة، الطبعة الثالثة، ٢٠٢٠م: ٢١.
- (٢٣) ينظر: التشريعات الخاصة بالإيجارات في العراق: دراسة تطبيقية، عبد الحميد حسن الطائي، مكتبة النهضة، الطبعة الثانية، ٢٠١٨م: ٣٨.
- (٢٤) ينظر: شرح القواعد الفقهية: ١٦٣.
- (٢٥) الآثار القانونية لعقود الإيجار في التشريع العراقي، سامر علي البياتي، مكتبة النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٤م: ٩١.
- (٢٦) ينظر: حقوق المستأجرين في العراق: الواقع والحلول، قيس حمدان الدليمي، دار بغداد، الطبعة الثانية، ٢٠١٩م: ٥٧.
- (٢٧) قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.
- (٢٨) ينظر: عقود الإيجار في الفقه والقانون: رؤية معاصرة، خالد محمود العاني، مكتبة الرشيد، الطبعة الأولى، ٢٠٢٠م: ٢٩.
- (٢٩) ينظر: التطور التشريعي لعقود الإيجار في العراق، صلاح الدين محمد الجبوري، دار القلم، الطبعة الثانية، ٢٠١٧م: ٤١.
- (٣٠) عقود الإيجار في العراق: دراسة تحليلية مقارنة، علي عبد الكريم البصري، دار النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م: ٢٦.
- (٣١) ينظر: عقود الإيجار في العراق: الإشكاليات والحلول المقترحة، أحمد كاظم الحسني، دار النهضة، الطبعة الأولى، ٢٠١٥م: ٦٥.
- (٣٢) مشكلات الإيجارات في العراق: دراسة مقارنة، عبد الأمير الربيعي، دار الحكمة، الطبعة الثالثة، ٢٠١٥م: ٥١.
- (٣٣) ينظر: فقه الإيجار بين النظرية والتطبيق، عبد الرحمن محمد العلواني، مكتبة دار العلم، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣م: ٢٩.
- (٣٤) قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.
- (٣٥) قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.
- (٣٦) المائدة: ١.
- (٣٧) ينظر: أحكام الإيجار في العراق: دراسة مقارنة مع التشريع الإسلامي، يوسف سلمان الكاظمي، دار الوراق، الطبعة الأولى، ٢٠٢١م: ١٨.
- (٣٨) ينظر: الإيجارات السكنية في العراق: دراسة فقهية تطبيقية، مصطفى عبد الله القيسي، مكتبة السنهوري، الطبعة الأولى، ٢٠١٦م: ٥٥.
- (٣٩) ينظر: الإيجارات السكنية والتجارية في ضوء التشريع العراقي، حسين عبد الله العبيدي، دار الفاروق، الطبعة الثالثة، ٢٠١٧م: ٨٩.
- (٤٠) ينظر: مشكلات الإيجارات: دراسة تحليلية، زهير نوري التميمي، دار الشرق، الطبعة الأولى، ٢٠١١م: ٧٢.
- (٤١) ينظر: العلاقة بين المؤجر والمستأجر في التشريع العراقي، عماد كاظم الزبيدي، دار الجاحظ، الطبعة الرابعة، ٢٠١٣م: ٦٢.
- (٤٢) الضوابط الفقهية لعقود الإيجار: تطبيقات معاصرة، محمد صالح الجميلي، دار النخبة، الطبعة الثانية، ٢٠١٦م: ٦٧.
- (٤٣) التطور التاريخي لعقود الإيجار في العراق، هادي مهدي النجفي، دار الحكمة، الطبعة الثانية، ٢٠٠٥م: ٣٤.
- (٤٤) النساء: ١٢٨.
- (٤٥) ينظر: مشكلات الإيجارات في العراق: دراسة مقارنة، عبد الأمير الربيعي، دار الحكمة، الطبعة الثالثة، ٢٠١٥م: ٥٦.
- (٤٦) ينظر: تطبيقات فقهية لعقود الإيجار في العراق، عباس محمد السعدي، مكتبة بغداد القانونية، الطبعة الأولى، ٢٠١٢م: ٧٨.
- (٤٧) أحكام الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، أحمد عبد الكريم الخياط، مكتبة السنهوري، الطبعة الثانية، ٢٠١٠م: ٤٥.