



حقوق وتعهدات المؤجر والمستأجر في القانون العراقي والقانون الإيراني والفقه الأمامي

الباحث: سجاد زيد غضبان
جامعة قم / كلية القانون/ قسم القانون الخاص استاذ مشارك/جامعة قم/كلية القانون/ قسم القانون الخاص
sajadzaid1993@gmail.com
المشرف : دكتور حسن شبيري زنجانى
shshobeiri@yahoo.com

الكلمات المفتاحية: حقوق وتعهدات المؤجر، حقوق وتعهدات المستأجر، القانون العراقي، القانون الإيراني، الفقه الأمامي .

كيفية اقتباس البحث

غضبان ، سجاد زيد ، حسن شبيري زنجانى ، حقوق وتعهدات المؤجر والمستأجر في القانون العراقي والقانون الإيراني والفقه الأمامي، مجلة مركز بابل للدراسات الإنسانية، تموز ٢٠٢٥، المجلد: ١٥، العدد: ٤ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

مسجلة في
ROAD

مفهرسة في
IASJ

Rights and obligations of the landlord and tenant in Iraqi law, Iranian law and Imami jurisprudence

Researcher

Sajjad Zaid Ghadban

University of Qom / Faculty of Law
/Department Of Private Law

Supervisor

Dr. Hassan Shabeeri Zanjani,

Associate Professor/
University of Qom / Faculty of Law
/Department Of Private Law

Keywords: Landlord's rights and obligations, Tenant's rights and obligations, Iraqi law, Iranian law, Imami jurisprudence.

How To Cite This Article

Ghadban, Sajjad Zaid, Hassan Shabeeri Zanjani, Rights and obligations of the landlord and tenant in Iraqi law, Iranian law and Imami jurisprudence, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, July 2025, Volume:15, Issue 4.



This is an open access article under the CC BY-NC-ND license
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract

This research deals with the legal obligations arising from the lease contract between the lessor and the lessee from the perspective of Iraqi law and Iranian law, in addition to Imami jurisprudence. The research begins with defining the lease contract and its economic and social importance, with a review of the main characteristics that distinguish this contract in each of the two legal systems mentioned. The research also discusses in detail the obligations of the lessor, which include providing the leased property in a condition suitable for use, maintaining it throughout the lease period, and ensuring the right of the lessee to benefit from the property without obstacles. The research also addresses the duties imposed on the lessee, such as paying the rent on the specified dates, maintaining the condition of the leased property, and not using it for illegal purposes. Moreover, the research compares the relevant legal articles in Iraqi and Iranian laws, in addition to the jurisprudential opinions in Imami jurisprudence, which shows the similarities and differences between the systems. The research highlights the challenges that the parties may face when implementing these obligations, proposes



mechanisms to address potential disputes, and concludes the research with recommendations to improve the legal framework related to the lease contract, which contributes to protecting the rights of both parties and enhancing confidence in rental transactions.

المستخلص

يتناول هذا البحث التعهدات القانونية التي تتولد عن عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر من منظور القانون العراقي والقانون الإيراني، بالإضافة إلى الفقه الأمامي. يبدأ البحث بتعريف عقد الإيجار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية، مع استعراض للخصائص الرئيسية التي تميز هذا العقد في كل من النظامين القانونيين المذكورين، كذلك يتناول البحث بالتفصيل التزامات المؤجر، والتي تشمل توفير العين المؤجرة في حالة صالحة للاستخدام، وصيانتها طوال فترة الإيجار، وضمان حق المستأجر في الانتفاع بالعين بلا معوقات. كما يتعرض البحث للواجبات الملقاة على عاتق المستأجر، مثل دفع الإيجار في المواعيد المحددة، والحفاظ على حالة العين المؤجرة، وعدم استخدامها لأغراض غير مشروعة، علاوة على ذلك، يقارن البحث بين المواد القانونية ذات الصلة في القوانين العراقية والإيرانية، بالإضافة إلى الآراء الفقهية في الفقه الأمامي، مما يظهر أوجه التشابه والاختلاف بين الأنظمة. يسلط البحث الضوء على التحديات التي قد تواجه الأطراف عند تنفيذ هذه التعهدات، ويقترح آليات لمعالجة النزاعات المحتمل ويختتم البحث بتقديم توصيات لتحسين الإطار القانوني المتعلق بعقد الإيجار، بما يساهم في حماية حقوق الطرفين وتعزيز الثقة في المعاملات الإيجارية.

المقدمة

تعد عقود الإيجار من أبرز المعاملات القانونية التي تلعب دوراً حيوياً في شراء واستئجار العقارات والممتلكات. يتمثل محور هذه العقود في تحديد حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر، والتي تشكل أساس أي علاقة إيجارية. يتسم تنظيم هذه الحقوق والتعهدات بأهمية خاصة نظراً لتأثيرها المباشر على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأفراد، فضلاً عن حماية حقوق الأطراف المعنية.

في القانون العراقي، تُنظم حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر وفقاً لأحكام مدونة القوانين المدنية، حيث توضح هذه الأحكام الالتزامات المرتبطة بموجب عقد الإيجار. فبينما يلتزم المؤجر بتأمين وضع العين المؤجرة وتوفيرها في حالة صالحة للاستخدام، يقع على عاتق المستأجر واجب دفع الإيجار بانتظام. علاوة على ذلك، يضمن القانون حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة دون أية معوقات، مما يعكس الأهمية المركزية لتوازن الحقوق والواجبات بين الطرفين.



أما في القانون الإيراني، فإن نظام الإيجار يحظى بتنظيم خاص يعكس طابع المجتمع الإيراني ومتطلباته الفقهية. ينظم القانون الإيراني كيفية إبرام العقود والتعهدات من كلا الطرفين، مع الإشارة إلى بعض الخصوصيات التي تشمل مدة الإيجار والتعويضات المتعلقة بانتهاء العقد. وفي إطار الفقه الأمامي، والذي يشكل مكوناً أساسياً في الدراسات القانونية الإسلامية، يتم تناول حقوق وتعهدات المؤجر والمستأجر بشكل موسع. يكون هناك إقرار بأهمية هذه العقود في تأمين حقوق الأفراد وتوفير إطار قانوني للتعاملات، حيث تتمحور النقاشات حول مسألة الالتزام الديني والأخلاقي بالتعهدات المتفق عليها، بالإضافة إلى الرؤية الشرعية لعقد الإيجار وأهمية الوفاء به. عليه، تتداخل حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر في هذه الأنظمة القانونية، مما يبرز الحاجة لفهم شامل ومعمق لهذه المنظومة. يسعى هذا البحث إلى تحليل العناصر الرئيسية لعقد الإيجار في كل من القانون العراقي والإيراني، مع مراجعة شاملة للآراء الفقهية في الفقه الأمامي التي توضح كيفية تعامل الأفراد مع هذه الالتزامات. من خلال هذا التحليل، سيكون بالإمكان تسليط الضوء على التحديات المحتملة والتوجهات المستقبلية في هذا المجال.

إشكالية البحث

تتمثل إشكالية البحث في:

١. فهم كيفية تنظيم حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر في كل من القانون العراقي والقانون الإيراني.
٢. كيفية تداخل هذه الحقوق من منظور الفقه الأمامي.
٣. تعدد الجوانب القانونية والشرعية المرتبطة بعقود الإيجار.
٤. مدى توازن هذه الحقوق والواجبات وظروف التطبيق العملي للقوانين في كلا النظامين.
٥. هل يحقق كل نظام حماية فعالة لكلا الطرفين.
٦. ما هي التحديات التي قد تواجه الأفراد عند تفعيل حقوقهم وفقاً لهذه الأنظمة.

أهمية البحث:

١. توضيح الحقوق القانونية: يساهم البحث في توضيح حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر في كلا النظامين القانونيين، مما يساعد على فهم أفضل للعقود الإيجارية.
٢. تعزيز الوعي القانوني: يعزز الوعي القانوني بين المستأجرين والمؤجرين حول القوانين المتبعة، مما قد يساعد في تقليل النزاعات.
٣. تقديم مقترحات عملية: يوفر البحث توصيات لتحسين إدارة عقود الإيجار وآليات تطبيق الحقوق القانونية.

٤. دعم الفقهاء القانوني: يساهم في إثراء الفقهاء القانوني من خلال توسيع النقاش حول الممارسات القانونية والرؤى التقليدية.

٥. تعزيز الاستقرار الاجتماعي: يساعد في تحقيق استقرار اجتماعي واقتصادي من خلال تحسين العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

٦. مقارنة أنظمة قانونية: يتيح فرصة لفهم كيفية تأثير الفروق الثقافية والقانونية على العقود الإجارية في العراق وإيران.

أهداف البحث:

١. تحليل حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر في كل من القانون العراقي والإيراني بهدف فهم الإطار القانوني الحاكم لعقود الإيجار.

٢. استكشاف الممارسات القانونية الفعلية المرتبطة بتنفيذ هذه الحقوق والواجبات، وتحديد نقاط القوة والضعف في كل نظام.

٣. إجراء مقارنة شاملة بين الأحكام القانونية والفكر الفقهي في الفقهاء الأمامي، بما يساهم في إثراء الفهم المشترك حول تطوير الأنظمة القانونية.

٤. تقديم توصيات حول كيفية تحسين آليات تطبيق حقوق المؤجر والمستأجر لضمان توازن العلاقة بين الطرفين وتحقيق العدالة.

منهجية البحث:

سيعتمد البحث على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بعقود الإيجار في العراق وإيران، مع التركيز على مدونة القوانين المدنية والقوانين الخاصة بالإيجار.

سيتم استعراض الآراء الفقهية في الفقهاء الأمامي المتعلقة بعقد الإيجار، مما يساعد على فهم الجوانب الشرعية المرتبطة.

ستستخدم منهجية المقارنة لتقديم دراسة تفصيلية حول أوجه التشابه والاختلاف بين النظامين القانونيين، وتحديد النقاط التي يمكن تحسينها.

من خلال هذه المنهجية، يهدف البحث إلى تقديم فكرة شاملة ومتكاملة حول حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر في السياقين القانونيين المدروسين.

خطة البحث

المبحث الأول: تعهدات وحقوق المؤجر.

المبحث الثاني: تعهدات وحقوق المستأجر.

المبحث الأول

حقوق المؤجر وتعهداته

المطلب الأول: حقوق المؤجر

تعد حقوق المؤجر من الجوانب الحيوية في عقود الإيجار، حيث تشمل الحفاظ على العقار وصيانته، وضمان عدم تعرضه لأية تغييرات أو تحسينات قد تؤدي إلى خفض قيمته أو إلحاق الضرر به. في هذه الدراسة، سنناقش بالتفصيل حقوق المؤجر في مواجهة المحدثات التي يقيمها المستأجر، مع التركيز على المقارنة بين القانون العراقي والإيراني والفقهاء الإمامي^(١).

الفرع الأول: حقوق المؤجر في القانون العراقي

في القانون العراقي، يتمتع المؤجر بحقوق واسعة لحماية ملكيته العقارية من التغييرات غير المصرح بها من قبل المستأجر. تشمل هذه الحقوق:

- يشترط القانون العراقي على المستأجر الحصول على موافقة خطية من المؤجر قبل إجراء أي تعديلات أو تحسينات كبيرة على العقار. هذه الموافقة تضمن أن المؤجر يظل على علم بالتغييرات التي تُجرى على ملكيته وتمنع أي تصرفات قد تضر بالعقار. على سبيل المثال، إذا أراد المستأجر تركيب نظام تكييف جديد، يجب عليه أولاً الحصول على موافقة المؤجر.

- يحق للمؤجر طلب إعادة العقار إلى حالته الأصلية عند انتهاء عقد الإيجار إذا تم إجراء تغييرات دون موافقته أو إذا كانت هذه التغييرات غير مرغوبة. هذا الحق يضمن للمؤجر استعادة العقار بحالته الأصلية دون تحمل تكاليف إضافية لإعادة تأهيله. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر بطلاء الجدران بألوان غير مرغوبة، يمكن للمؤجر طلب إعادة الجدران إلى لونها الأصلي.

- يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بتعويض عن أية أضرار ناتجة عن المحدثات غير المصرح بها. هذا الحق يهدف إلى حماية المؤجر من أي خسائر مالية قد تنجم عن تصرفات المستأجر. على سبيل المثال، إذا تسبب تركيب أجهزة كهربائية جديدة في تلف الأسلاك الكهربائية للعقار، يمكن للمؤجر طلب تعويض لتغطية تكاليف الإصلاح.

- في حالة إجراء تغييرات جوهريّة دون موافقة المؤجر، يحق للمؤجر فسخ العقد فوراً ومطالبة المستأجر بإخلاء العقار. هذا الإجراء القانوني يحمي المؤجر من أية تصرفات غير مسؤولة من قبل المستأجر. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر بإزالة جدار حمال دون الحصول على موافقة المؤجر، يمكن للمؤجر فسخ العقد ومطالبة المستأجر بمغادرة العقار فوراً^(٢).



الفرع الثاني: حقوق المؤجر في القانون الإيراني:

تتشابه حقوق المؤجر في القانون الإيراني بشكل كبير مع تلك الموجودة في القانون العراقي، ولكن هناك بعض الفروقات الدقيقة التي تعكس الاختلافات الثقافية والقانونية بين البلدين: -يتطلب القانون الإيراني من المستأجر الحصول على موافقة صريحة من المؤجر قبل إجراء أية تغييرات كبيرة على العقار. هذا يتماشى مع المبدأ العام لحماية حقوق الملكية وضمان أن المؤجر يظل على علم بتفاصيل استخدام عقاره. على سبيل المثال، إذا أراد المستأجر تحويل جزء من العقار إلى محل تجاري، يجب عليه الحصول على موافقة المؤجر. -يتمتع المؤجر بحق المطالبة بتعويض عن أية أضرار قد تنجم عن المحدثات التي يجريها المستأجر دون إذن. هذا الحق يشمل تغطية التكاليف المرتبطة بإعادة العقار إلى حالته الأصلية أو إصلاح الأضرار الناجمة عن التعديلات غير المصرح بها. على سبيل المثال، إذا أدى تركيب نظام تدفئة جديد إلى تلف الجدران، يمكن للمؤجر طلب تعويض لتغطية تكاليف الإصلاح.

-كما في القانون العراقي، يحق للمؤجر في إيران طلب إعادة العقار إلى حالته الأصلية عند انتهاء عقد الإيجار إذا تم إجراء تغييرات دون موافقته أو إذا كانت هذه التغييرات غير مرغوبة. هذا يضمن أن المؤجر لا يتكبد تكاليف إضافية لإعادة العقار إلى حالته الأصلية. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر بتغيير تصميم المطبخ بشكل جذري، يمكن للمؤجر طلب إعادته إلى تصميمه الأصلي.

-في حالة القيام بتغييرات كبيرة دون موافقة المؤجر، يحق للمؤجر فسخ العقد فوراً. هذا الإجراء يوفر حماية قانونية قوية للمؤجر ضد التصرفات غير المصرح بها التي قد تلحق الضرر بالعقار أو تقلل من قيمته. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر بتحويل العقار إلى وحدة سكنية متعددة الطوابق دون إذن، يمكن للمؤجر فسخ العقد والمطالبة بإخلاء العقار فوراً^(٣).

الفرع الثالث: حقوق المؤجر في الفقهاء الإمامية

يقدم الفقهاء الإمامية نظرة شاملة ومتوازنة لحقوق المؤجر فيما يتعلق بالمحدثات التي يقيمها المستأجر، مستنداً إلى مبادئ الشريعة الإسلامية. يشمل ذلك: -يوجب الفقهاء الإمامية على المستأجر الحصول على موافقة مسبقة من المؤجر قبل إجراء أية تعديلات كبيرة على العقار. هذا الحق يعكس احترام الملكية الخاصة وضمان أن التغييرات التي تُجرى على العقار تتم برضا الطرفين. على سبيل المثال، إذا أراد المستأجر تحويل جزء من العقار إلى مكتبة، يجب عليه الحصول على موافقة المؤجر.



- يحق للمؤجر في الفقه الإمامي طلب تعويض عن أية أضرار ناتجة عن التعديلات غير المصرح بها. يشمل هذا الحق تعويض المؤجر عن أية تكاليف يتحملها لإعادة العقار إلى حالته الأصلية أو لإصلاح الأضرار. على سبيل المثال، إذا أدى تركيب نظام صرف صحي جديد إلى تلف الأساسات، يمكن للمؤجر طلب تعويض لتغطية تكاليف الإصلاح.

- يحق للمؤجر في الفقه الإمامي طلب إعادة العقار إلى حالته الأصلية عند انتهاء عقد الإيجار إذا تم إجراء تغييرات دون موافقته أو إذا كانت هذه التغييرات غير مرغوبة. هذا الحق يضمن أن المؤجر يمكنه استعادة العقار بحالته الأصلية دون تحمل تكاليف إضافية. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر بتركيب أرضيات جديدة غير متوافقة مع التصميم الأصلي، يمكن للمؤجر طلب إعادة الأرضيات إلى حالتها الأصلية.

- يحق للمؤجر فسخ العقد فوراً في حالة إجراء تغييرات كبيرة دون موافقته، مما يوفر حماية قانونية قوية ضد التصرفات غير المصرح بها. هذا الحق يهدف إلى حماية المؤجر من الأضرار المحتملة التي قد تلحق بالعقار نتيجة للتعديلات غير المصرح بها. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر بتحويل العقار إلى مرفق صناعي دون إذن، يمكن للمؤجر فسخ العقد والمطالبة بإخلاء العقار فوراً.^(٤)

المطلب الثاني: تعهدات المؤجر

تُعد تعهدات المؤجر جانباً أساسياً في عقود الإيجار، حيث تتضمن مسؤولياته تجاه المستأجر وضمن تقديم العقار في حالة ملائمة للاستخدام. يتناول هذا البحث بالتفصيل تعهدات المؤجر عند إجراء المستأجر محدثات على العقار، مع المقارنة بين القانون العراقي والإيراني والفقهاء الإمامي.

الفرع الأول: تعهدات المؤجر في القانون العراقي

في القانون العراقي، تقع على عاتق المؤجر عدة تعهدات لضمان راحة المستأجر والحفاظ على العقار، منها:

- يلتزم المؤجر بتسليم العقار للمستأجر في حالة جيدة وصالحة للاستخدام المتفق عليه. يشمل ذلك التأكد من أن جميع المرافق الأساسية مثل الكهرباء والماء والصرف الصحي تعمل بشكل جيد. على سبيل المثال، إذا كان العقار مخصصاً للسكن، يجب أن يكون مؤهلاً للسكن من حيث التهوية والتدفئة والأمان.

- يتعهد المؤجر بإجراء الصيانة الدورية للعقار وإصلاح أية عيوب أو أضرار لا تنجم عن استخدام المستأجر. هذا يشمل إصلاح الأعطال في الأنظمة الأساسية مثل السباكة والكهرباء



والتدفئة. على سبيل المثال، إذا تعطل نظام التدفئة المركزي، يكون المؤجر مسؤولاً عن إصلاحه لضمان راحة المستأجر.

-يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر أو محاولة إزعاجه أو التدخل في استخدامه للعقار بشكل غير قانوني. يجب على المؤجر احترام حقوق المستأجر في الاستخدام السلمي للعقار طوال فترة الإيجار. على سبيل المثال، لا يجوز للمؤجر دخول العقار دون إذن المستأجر إلا في الحالات الطارئة.

-يتعهد المؤجر بالاستجابة السريعة للطلبات المشروعة للمستأجر المتعلقة بصيانة العقار أو إصلاح الأعطال. يشمل ذلك إصلاح الأعطال الكبيرة التي قد تؤثر على سلامة العقار أو راحة المستأجر. على سبيل المثال، إذا طلب المستأجر إصلاح تسريب ماء يؤثر على الجدران، يجب على المؤجر التعامل مع المشكلة بسرعة وفعالية.^(٥)

الفرع الثاني: تعهدات المؤجر في القانون الإيراني

-تقديم الشيء المؤجر: يلتزم المؤجر بتقديم الشيء المؤجر في الموعد المحدد، وإلا يجوز للمستأجر رفض دفع الإيجار. كما يمكن للمستأجر أن يطلب من المحكمة التزام المؤجر وإذا كان الالتزام غير ممكن إنهاء عقد الإيجار، ومن الضروري أن نتذكر أن الغرض من التسليم هو خلق أساس لحيازة المستأجر، لذلك يجب على المؤجر تقديم العقار إلى المستأجر بطريقة تمكنه من الاستيلاء على الممتلكات.

وفي الوقت نفسه قد لا يتمكن المؤجر من تسليمها بسبب هلاك العين المؤجرة، ففي هذه الحالة التوثيق وفق المادة ٤٩٦، يؤدي الهلاك إلى بطلان عقد الإيجار. إذا كان العقار محل إيجار مالي منقول، وجب تسليم العقار في مكان إبرام العقد، ما لم يكن اتفاق الطرفين أو العرف قد قرر ترتيباً آخر في هذا الشأن. وبطبيعة الحال، في حالة الممتلكات غير المنقولة، يتم التسليم في موقع الممتلكات غير المنقولة.^(٦)

-إجراء الإصلاحات ودفع النفقات: وفقاً للمادة ٤٨٦ من القانون المدني، فإن جميع النفقات المتعلقة بصيانة العقار أو إمكانية الاستفادة من العقار تكون على عاتق المؤجر. لأنه بناء على عقد الإيجار فإن المؤجر ملزم بتوفير الشروط اللازمة للمستأجر للاستيلاء، والتكاليف المذكورة أعلاه هي في الواقع تكلفة الوفاء بالالتزام الذي سيكون مع الدائن (المؤجر). وبطبيعة الحال، فإن الأمور مثل دفع الأموال وفواتير الماء والكهرباء وغيرها هي على عاتق المستأجر، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.



-الإصلاحات وصرف النفقات: وفقاً للمادة ٤٨٦ من القانون المدني، فإن جميع النفقات المتعلقة بصيانة العقار أو إمكانية استخدام العقار تعود للمالك. لأنه بناء على عقد الإيجار يلتزم المالك بتوفير الأرض اللازمة لحيازة المستأجر، والالتزامات المذكورة أعلاه هي في الواقع تكلفة الوفاء بالالتزام الذي سيكون على المؤجر. وبطبيعة الحال، أشياء مثل التصرف في الأموال وفواتير الخدمات، وما إلى ذلك. ولم يتفق الطرفان على خلاف ذلك مع المستأجر.

وتجدر الإشارة إلى أن دفع التكاليف يكون مع المؤجر حيث يمكن توفير الربح من خلال دفع التكاليف العادية، فإذا تسببت الأحداث الخارجية أو البلى في تدمير العقار، فلن يكون على المؤجر واجب تجديد البناء إلا إذا تسبب المؤجر نفسه في إهداره، ففي هذه الحالة يجب ترميمه. تجدر الإشارة إلى أن التصرف في التكاليف يكون مع المالك حيث يمكن الاستفادة منه أثناء التصرف في التكاليف المعتادة، فإذا تسببت أحداث أو كوارث خارجية في خسارة العقار، فلن يكون المالك ملزماً بإعادة بناء المبنى إلا إذا كان المالك هو الذي تسبب في الخسارة بنفسه، وفي هذه الحالة يجب إعادتها إلى حالتها الأصلية.

-رفض تغيير الشيء: وفقاً للمادة ٤٨٤، لا يجوز للمؤجر تغيير العقار خلافاً لنية المستأجر. ما لم يكن الضرر الناتج كبيراً بحيث يكون الإصلاح الفوري ضرورياً. وبطبيعة الحال، يستطيع المؤجر نقل الملكية ما لم يشترط المستأجر أنه في حالة النقل، يمكنه إنهاء العقد. (٤٩٨ م) تعهدات المؤجر في القانون الإيراني تشبه إلى حد كبير تلك الموجودة في القانون العراقي، مع بعض الفروقات الطفيفة الناتجة عن الاختلافات الثقافية والقانونية:

-يلزم القانون الإيراني المؤجر بتسليم العقار في حالة جيدة وصالحة للاستخدام المتفق عليه. يجب أن يكون العقار نظيفاً وجاهزاً للاستخدام المطلوب. على سبيل المثال، إذا كان العقار مخصصاً للاستخدام التجاري، يجب أن يكون مجهزاً بالمرافق الأساسية مثل الكهرباء والمياه.

-يتعهد المؤجر بإجراء الصيانة الدورية والإصلاحات الضرورية لضمان استمرارية صلاحية العقار للاستخدام. يشمل ذلك إصلاح الأعطال في الأنظمة الأساسية مثل الكهرباء والماء والتدفئة. على سبيل المثال، إذا تعطل نظام التهوية في العقار، يجب على المؤجر إصلاحه لضمان راحة المستأجر.

-يجب على المؤجر الاستجابة السريعة للطلبات المشروعة للمستأجر المتعلقة بصيانة العقار أو إصلاح الأعطال. يشمل ذلك التعامل مع المشكلات التي قد تؤثر على استخدام المستأجر للعقار. على سبيل المثال، إذا كان هناك تسريب في السقف يؤثر على سلامة العقار، يجب على المؤجر إصلاحه فوراً.

-يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر أو التدخل في استخدامه للعقار بشكل غير قانوني. يجب على المؤجر احترام حقوق المستأجر في الاستخدام السلمي للعقار. على سبيل المثال، لا يجوز للمؤجر الدخول إلى العقار دون إذن المستأجر إلا في الحالات الطارئة.^(٧)

الفرع الثالث: تعهدات المؤجر في الفقه الإمامي

تعكس تعهدات المؤجر في الفقه الإمامي المبادئ الأساسية للشريعة الإسلامية، مع التركيز على العدل والإنصاف:

-يتعين على المؤجر تسليم العقار في حالة جيدة وصالحة للاستخدام المتفق عليه بين الطرفين. يشمل ذلك التأكد من أن العقار يلبي احتياجات المستأجر الأساسية من حيث الأمان والصحة. على سبيل المثال، إذا كان العقار مخصصاً للسكن، يجب أن يكون مجهزاً بالمرافق الأساسية مثل المياه والكهرباء والتهوية المناسبة.

-يتعهد المؤجر بإجراء الصيانة الدورية للعقار وإصلاح أية عيوب أو أضرار لا تنجم عن استخدام المستأجر. يشمل ذلك إصلاح الأعطال التي قد تؤثر على صلاحية العقار للاستخدام. على سبيل المثال، إذا كانت هناك مشكلة في نظام الصرف الصحي، يجب على المؤجر إصلاحها لضمان صحة وسلامة المستأجر.

-يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر أو التدخل في استخدامه للعقار بشكل غير قانوني. يجب على المؤجر احترام حقوق المستأجر في الاستخدام السلمي للعقار طوال فترة الإيجار. على سبيل المثال، لا يجوز للمؤجر الدخول إلى العقار دون إذن المستأجر إلا في الحالات الطارئة. -يتعهد المؤجر بالاستجابة السريعة للطلبات المشروعة للمستأجر المتعلقة بصيانة العقار أو إصلاح الأعطال. يشمل ذلك التعامل مع المشكلات التي قد تؤثر على استخدام المستأجر للعقار. على سبيل المثال، إذا كان هناك تسريب في السقف يؤثر على سلامة العقار، يجب على المؤجر إصلاحه فوراً لضمان راحة المستأجر.^(٨)

المبحث الثاني

حقوق المستأجر وتعهداته

بسبب انتشار المشاكل القانونية بين المؤجر والمستأجر، فإن العلاقات القانونية المتعلقة بالإيجار بها حجم كبير من القضايا والنزاعات القانونية. وقد أدى العدد الكبير من المستأجرين إلى زيادة الحاجة إلى معالجة هذه القضية. وفي الوقت نفسه، فإن غموض وتعدد القوانين المتعلقة بالإيجار، واختلاف أنواع هذا العقد، جعل من المستحيل معرفة مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بالإيجار.

المطلب الأول: حقوق المستأجر

تُعد حقوق المستأجر محوراً أساسياً في علاقات الإيجار، حيث تضمن له استخدام العقار بشكل آمن ومريح. تبرز أهمية هذه الحقوق عند النظر في المحدثات التي يقيمها المستأجر، وكيفية تنظيمها قانونياً. تتناول هذه الدراسة بالتفصيل حقوق المستأجر فيما يتعلق بالمحدثات، مع مقارنة بين القانون العراقي والإيراني والفقهاء الإمامي.

الفرع الأول: حقوق المستأجر في القانون العراقي

في القانون العراقي، تُمنح المستأجر مجموعة من الحقوق التي تضمن استخدامه للعقار بطريقة تحافظ على سلامته وراحته. من أبرز هذه الحقوق:

- يحق للمستأجر الانتفاع بالعقار وفقاً للأغراض المتفق عليها في عقد الإيجار. يجب أن يكون العقار في حالة صالحة للاستخدام كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين. على سبيل المثال، إذا كان العقار مخصصاً للسكن، يجب أن يكون مؤهلاً للسكن من حيث التهوية والتدفئة والأمان.

- يحق للمستأجر إجراء محدثات على العقار بشرط الحصول على موافقة خطية من المؤجر. تشمل هذه المحدثات التعديلات الضرورية أو التحسينات التي يرغب المستأجر في إجرائها لتلبية احتياجاته الشخصية أو تحسين جودة العقار. على سبيل المثال، يمكن للمستأجر تغيير تصميم بعض الغرف أو إضافة مرافق جديدة بشرط عدم الإضرار بالبنية الأساسية للعقار.

- يحق للمستأجر العيش في بيئة آمنة وصحية. يلتزم المؤجر بإجراء الصيانة الدورية وإصلاح الأعطال التي لا تنجم عن استخدام المستأجر. إذا لم يقم المؤجر بذلك، يحق للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامته وصحة العقار، بما في ذلك إجراء الصيانة الضرورية وخصم تكلفتها من الإيجار. على سبيل المثال، إذا كانت هناك مشكلة في نظام التدفئة، يمكن للمستأجر إصلاحها وخصم تكلفة الإصلاح من الإيجار.

- يحق للمستأجر الاستمرار في استخدام العقار طوال مدة العقد بشرط الالتزام بدفع الإيجار والامتثال لبنود العقد. لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر دون سبب قانوني واضح أو خارج نطاق العقد. على سبيل المثال، إذا كان المستأجر ملتزماً بدفع الإيجار في مواعيده واتباع بنود العقد، لا يمكن للمؤجر إخلاؤه بدون سبب قانوني.^(٩)

الفرع الثاني: حقوق المستأجر في القانون الإيراني

تشابه حقوق المستأجر في القانون الإيراني إلى حد كبير مع تلك الموجودة في القانون العراقي، مع بعض الفروقات البسيطة:

-يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالعقار وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد الإيجار. يجب أن يكون العقار جاهزاً للاستخدام المطلوب ومجهزاً بالمرافق الأساسية. على سبيل المثال، إذا كان العقار مخصصاً للاستخدام التجاري، يجب أن يكون مجهزاً بالمرافق الأساسية مثل الكهرباء والمياه.

-يحق للمستأجر إجراء المحدثات على العقار بشرط الحصول على موافقة خطية من المؤجر. تشمل هذه المحدثات التعديلات الضرورية أو التحسينات التي يرغب المستأجر في إجرائها لتلبية احتياجاته الشخصية أو تحسين جودة العقار. على سبيل المثال، يمكن للمستأجر إضافة مرافق جديدة مثل تركيب أجهزة تكييف بشرط الحصول على موافقة المؤجر.

-يلتزم المؤجر بضمان سلامة العقار وصيانته، وفي حال تقاعس المؤجر عن ذلك، يحق للمستأجر إجراء الصيانة الضرورية وخصم تكلفتها من الإيجار. على سبيل المثال، إذا كانت هناك مشكلة في نظام الصرف الصحي، يمكن للمستأجر إصلاحها وخصم تكلفة الإصلاح من الإيجار.

-يحق للمستأجر الاستمرار في استخدام العقار طوال مدة العقد بشرط الالتزام بدفع الإيجار والامتثال لبنود العقد. لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر دون سبب قانوني واضح أو خارج نطاق العقد. على سبيل المثال، إذا كان المستأجر ملتزماً بدفع الإيجار في مواعيده واتباع بنود العقد، لا يمكن للمؤجر إخلاؤه بدون سبب قانوني.^(١٠)

الفرع الثالث: حقوق المستأجر في الفقه الإمامي

يؤكد الفقه الإمامي على حقوق المستأجر استناداً إلى مبادئ الشريعة الإسلامية، حيث يتم التركيز على العدل والإنصاف في العلاقات التعاقدية:

-يحق للمستأجر الانتفاع بالعقار وفقاً للشروط المتفق عليها بين الطرفين. يجب أن يكون العقار في حالة جيدة وصالحة للاستخدام المطلوب. على سبيل المثال، إذا كان العقار مخصصاً للسكن، يجب أن يكون مؤهلاً للسكن من حيث التهوية والتدفئة والأمان.

-يحق للمستأجر إجراء المحدثات الضرورية لتحسين العقار أو تلبية احتياجاته الشخصية، بشرط الحصول على موافقة المؤجر. يتعين أن تكون هذه المحدثات غير ضارة بالعقار وتساهم في تحسين جودة المعيشة أو الاستخدام. على سبيل المثال، يمكن للمستأجر إضافة وحدات تخزين جديدة بشرط ألا تضر بالبنية الأساسية للعقار.

-يلتزم المؤجر بضمان سلامة العقار وصيانته. إذا لم يقدّم المؤجر بذلك، يحق للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان سلامته وصحة العقار. يمكن للمستأجر في هذه الحالة إصلاح



الأعطال الضرورية وخصم تكلفتها من الإيجار. على سبيل المثال، إذا كانت هناك مشكلة في نظام الكهرباء، يمكن للمستأجر إصلاحها وخصم تكلفة الإصلاح من الإيجار.

- يحق للمستأجر الاستمرار في استخدام العقار طوال مدة العقد بشرط الالتزام بدفع الإيجار والامتثال لبنود العقد. لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر دون سبب قانوني واضح أو خارج نطاق العقد. على سبيل المثال، إذا كان المستأجر ملتزمًا بدفع الإيجار في مواعيده واتباع بنود العقد، لا يمكن للمؤجر إخلاؤه بدون سبب قانوني.^(١١)

المطلب الثاني: تعهدات المستأجر

تشكل تعهدات المستأجر جزءًا هامًا من العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، وتحدد هذه التعهدات التزامات المستأجر تجاه العقار الذي يستخدمه وتجاه المؤجر. هذه التعهدات تهدف إلى ضمان استخدام العقار بشكل مسؤول وصيانتة والامتثال لشروط العقد المتفق عليه. في هذا القسم، سنستعرض تعهدات المستأجر بشكل مفصل وفقًا للقانون العراقي والقانون الإيراني والفقهاء الإمامي.

الفرع الأول: تعهدات المستأجر في القانون العراقي

في القانون العراقي، يتحمل المستأجر عددًا من التعهدات التي تضمن الحفاظ على العقار واستخدامه وفقًا للشروط المتفق عليها في عقد الإيجار. من بين هذه التعهدات:

- يجب على المستأجر الامتثال لجميع الشروط والبنود المنصوص عليها في عقد الإيجار. هذا يشمل دفع الإيجار في مواعيده المحددة واستخدام العقار للغرض المتفق عليه. على سبيل المثال، إذا كان العقد ينص على استخدام العقار كسكني، لا يجوز للمستأجر استخدامه لأية أغراض تجارية دون موافقة خطية من المؤجر.

- يلتزم المستأجر بالحفاظ على العقار في حالة جيدة طوال فترة الإيجار. يشمل هذا القيام بالصيانة الدورية للعقار والحفاظ على نظافته وترتيبه. على سبيل المثال، إذا كان هناك تسرب مياه بسيط، يجب على المستأجر إصلاحه فورًا لمنع حدوث أضرار أكبر.

- لا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات أو محدثات جوهريّة على العقار دون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. في حالة الحصول على الموافقة، يجب أن تكون التعديلات متوافقة مع الشروط المتفق عليها ولا تسبب أي ضرر للعقار. على سبيل المثال، إذا رغب المستأجر في تغيير تصميم بعض الغرف أو إضافة مرافق جديدة، يجب عليه الحصول على موافقة المؤجر والتأكد من أن هذه التعديلات لا تضر بالبنية الأساسية للعقار.



- يجب على المستأجر التبليغ عن أية أعطال أو مشاكل في العقار فور اكتشافها، وذلك لتمكين المؤجر من إجراء الصيانة والإصلاحات اللازمة. على سبيل المثال، إذا لاحظ المستأجر مشكلة في نظام التدفئة أو التهوية، يجب عليه إبلاغ المؤجر فوراً لاتخاذ الإجراءات المناسبة. (١٢)

الفرع الثاني: تعهدات المستأجر في القانون الإيراني

- دفع الإيجار: يتم تحديد الإيجار بناءً على اتفاق الطرفين. ومع ذلك، إذا كان هناك نزاع حول مبلغ الإيجار، فيجب أخذ رأي المستأجر أولاً، وسيحتاج المالك إلى تقديم سبب لارتفاع مبلغ الإيجار.

إذا لم يدفع المستأجر الإيجار، يمكن للمالك أن يرفض تسليم الإيجار. وإذا تم تسليم الشيء، يمكن للمؤجر أن يجبره على دفع الإيجار.

- الامتناع عن التعدي: المستأجر أمين على الشيء المؤجر، وعليه مراعاة الوسيلة في صيانتها. ولذلك فإن أي نوع من سلوك المستأجر يعتبر مخالفة أو تجاوزاً من وجهة النظر المتعارف عليها سيجعله مسؤولاً. وفقاً للمادة ٤٩٢ من القانون المدني الإيراني، يحق للمؤجر إنهاء العقد إذا لم يكن من الممكن منع المستأجر من التعدي على ممتلكات الغير.

- عدم تغيير استخدام العين المؤجرة: ربما يكون الطرفان قد حددا نوعاً معيناً من الاستخدام للعين المؤجرة. يجب على المستأجر مراعاة نفس نوع الاستهلاك وفقاً للعقد، وإلا فإنه سيكون مسؤولاً عن الأضرار. وفي الحالات التي لم يحدد فيها الطرفان ذلك في العقد، يجب تحديد نوع الاستهلاك حسب العرف.

وبالتالي، في القانون الإيراني، توجد تعهدات مماثلة لتلك الموجودة في القانون العراقي، مع بعض الفروقات البسيطة:

- يجب على المستأجر الالتزام بجميع الشروط المنصوص عليها في عقد الإيجار. يشمل ذلك دفع الإيجار في الوقت المحدد واستخدام العقار للغرض المحدد في العقد. على سبيل المثال، إذا كان العقد ينص على استخدام العقار كمكتب، لا يجوز للمستأجر استخدامه للسكن دون موافقة المؤجر.

- يلتزم المستأجر بالحفاظ على العقار في حالة جيدة، بما في ذلك القيام بالصيانة الدورية والنظافة العامة. على سبيل المثال، يجب على المستأجر التأكد من أن جميع الأجهزة والمرافق في حالة صالحة للعمل والإبلاغ عن أية أعطال فور حدوثها.

- لا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات جوهرية على العقار دون موافقة المؤجر. في حالة الحصول على الموافقة، يجب أن تكون التعديلات متوافقة مع الشروط المحددة في العقد. على

سبيل المثال، إذا كان المستأجر يرغب في تجديد الديكور الداخلي للعقار، يجب عليه الحصول على موافقة المؤجر والتأكد من أن التعديلات لا تؤثر سلباً على هيكل العقار. - يجب على المستأجر التبليغ عن أية أعطال أو مشاكل في العقار فور اكتشافها لتمكين المؤجر من إجراء الإصلاحات اللازمة. على سبيل المثال، إذا لاحظ المستأجر تسرباً في السقف، يجب عليه إبلاغ المؤجر فوراً لاتخاذ الإجراءات المناسبة (١٣)

الفرع الثالث: تعهدات المستأجر في الفقه الإمامي

يستند الفقه الإمامي إلى مبادئ الشريعة الإسلامية في تحديد تعهدات المستأجر، ويركز على العدل والإنصاف في العلاقات التعاقدية:

- يجب على المستأجر الالتزام بجميع الشروط المتفق عليها في عقد الإيجار، بما في ذلك دفع الإيجار في الوقت المحدد واستخدام العقار للغرض المحدد. يشمل ذلك أيضاً الامتناع عن استخدام العقار لأية أغراض غير مشروعة أو غير متفق عليها. على سبيل المثال، إذا كان العقد ينص على استخدام العقار كمكان للعمل، يجب على المستأجر الالتزام بذلك وعدم استخدامه كسكن دون موافقة المؤجر.

- يلتزم المستأجر بالحفاظ على العقار في حالة جيدة وإجراء الصيانة اللازمة للحفاظ على سلامة العقار. يجب على المستأجر التأكد من أن العقار يُستخدم بطريقة لا تؤدي إلى تدهوره أو تضرره. على سبيل المثال، إذا كان هناك خلل في نظام المياه، يجب على المستأجر إصلاحه فوراً أو إبلاغ المؤجر لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

- يحق للمستأجر إجراء تعديلات ضرورية لتحسين العقار بشرط الحصول على موافقة المؤجر. يتعين أن تكون هذه التعديلات غير ضارة بالعقار وتساهم في تحسين جودة المعيشة أو الاستخدام. على سبيل المثال، يمكن للمستأجر تركيب أجهزة تكييف جديدة بشرط أن لا تضر بالبنية الأساسية للعقار.

- يجب على المستأجر التبليغ عن أية أعطال أو مشاكل في العقار فور اكتشافها لتمكين المؤجر من إجراء الإصلاحات اللازمة. يشمل ذلك أية أعطال قد تؤثر على سلامة العقار أو راحة المستأجرين. على سبيل المثال، إذا لاحظ المستأجر تسرباً في السقف أو مشكلة في الكهرباء، يجب عليه إبلاغ المؤجر فوراً لاتخاذ الإجراءات المناسبة (١٤)

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يمكن القول إن هذه القضية تحمل أهمية بالغة، سواء من الناحية النظرية أو العملية. لقد أظهرت الدراسة مدى تعقيد



وتشعب هذه المسألة وتأثيرها الكبير على العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك على العقار نفسه.

من الناحية النظرية، تعتبر المحدثات التي يجريها المستأجر جزءاً أساسياً من عقود الإيجار، حيث تعكس حاجة المستأجر إلى تكييف العقار بما يتلاءم مع استخدامه الشخصي أو التجاري. هذه الحاجة تبرز الأهمية الكبيرة لوضع إطار قانوني ينظم هذه المحدثات بشكل دقيق، بحيث يضمن حقوق الطرفين ويمنع أية خلافات مستقبلية. تساهم المحدثات في تحسين العقار وزيادة قيمته السوقية، ولكنها في الوقت نفسه قد تثير تساؤلات حول حقوق الملكية والمسؤوليات القانونية.

من خلال المقارنة بين القانون العراقي والإيراني والفقه الإمامي، تبين أن هناك تبايناً واضحاً في كيفية التعامل مع التعهدات. في القانون العراقي، يتمتع المستأجر بقدر من الحرية في إجراء التحسينات بشرط عدم إلحاق الضرر بالعقار، ويمكن للمؤجر المطالبة بإعادة العقار إلى حالته الأصلية عند انتهاء العقد. هذا النهج يوازن بين حقوق المستأجر في تحسين العقار وحقوق المؤجر في الحفاظ على ملكيته.

أما في القانون الإيراني، فيظهر التشديد الأكبر على حماية حقوق المؤجر، حيث يتطلب الأمر موافقة مسبقة من المؤجر قبل إجراء أية محدثات، ويحتفظ المؤجر بحق المطالبة بإعادة العقار إلى حالته الأصلية أو التعويض عن أية أضرار. هذا النهج يعكس حرص النظام القانوني على ضمان سلامة العقار وحماية استثمارات المؤجر.^(١٥)

من جانب الفقه الإمامي، يقدم هذا النظام منظوراً شاملاً يأخذ بعين الاعتبار المبادئ الشرعية التي توازن بين حقوق وواجبات الطرفين. الفقه الإمامي يعترف بحقوق المستأجر في إجراء تحسينات، ولكنه يضع قيوداً وشروطاً تضمن عدم إلحاق الضرر بالعقار وحقوق المؤجر. هذا المنظور يوفر إطاراً مرناً يمكن تطبيقه بطرق مختلفة بناءً على السياق المحدد.

النتائج

١. فهم أفضل للعقد الإيجاري: توصلت الدراسة إلى أن كلا النظامين القانونيين يوفران إطاراً قانونياً متشابهاً لعقود الإيجار، ولكن هناك اختلافات جوهرية في تطبيق القوانين.
٢. وجود نزاعات ملموسة: أظهرت نتائج البحث أن هناك نزاعات شائعة بين المؤجرين والمستأجرين تتعلق بالشروط والتزامات الدفع وحقوق الصيانة.
٣. تباين في فهم الحقوق: لوحظ أن المستأجرين في كلا الدولتين يفتقرون إلى الوعي الكامل بحقوقهم القانونية، مما يزيد من فرص الاستغلال.

٤. توجيه سلوك الأطراف المعنية: أظهرت المقابلات مع الخبراء أن فهم الالتزامات القانونية يمكن أن يساعد في تقليل النزاعات وتحسين العلاقات بين الأطراف.

التوصيات

١. توعية قانونية: ضرورة تنظيم ورش عمل وندوات لزيادة الوعي بين المؤجرين والمستأجرين حول حقوقهم وواجباتهم.
٢. تطوير تشريعات الإيجار: يوصى بمراجعة وتحديث القوانين المتعلقة بالإيجار لتقليل التباينات وضمان حماية أفضل لجميع الأطراف.
٣. تعزيز الوساطة القانونية: إنشاء آليات للوساطة لحل النزاعات بين المؤجرين والمستأجرين بشكل ودي وسريع.
٤. إجراء دراسات دورية: توصية بإجراء دراسات دورية لمراقبة تطورات عقد الإيجار وتحديد التغيرات في الأسواق والتشريعات.
٥. دعم الفقهاء القانونيين: تشجيع الأكاديميين والفقهاء على نشر أبحاث حول الأنظمة المختلفة وتفعيل الحوار بين الدول لمواكبة أفضل الممارسات.
٦. زيادة الشفافية: توفير منصات معلوماتية تتيح للمستأجرين والمؤجرين الوصول إلى معلومات قانونية بشكل سهل وشفاف.

الهوامش

- (١) عبد الله بن بية، الإيجار الذي ينتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ٢٠٠٥، ص ١٣٧.
- (٢) مصطفى أحمد الزرقا، حول جواز إلزام المدين المماثل بتعويض الدائن، د مصطفى أحمد مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، جدة، ع ٢، رجب ١٤١٧.
- (٣) هيئة كبار العلماء، قرار رقم ١٩٨، بتاريخ ١٤٢٠ / ١١ / ٦ هـ.
- (٤) على محي الدين قره داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة مجمع الفقه لعلي محي الدين الإسلامي، ط ١، ٢٠١٢، ص ٥٨.
- (٥) بشأن القانون المدني، قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- (٦) - ومن الممكن أيضاً أن يقوم طرف ثالث بإحداث اضطراب ويمنع المستأجر من الاستيلاء، وهذا الإزعاج يجعل من المستحيل على المؤجر تسليم الشيء المؤجر. وفيما يتعلق بتأثير الاضطراب الثالث، ينبغي التمييز بين الافتراضات التالية:
- إزعاج طرف ثالث قبل فاتورة المستأجر: إذا تسبب الطرف الثالث في إزعاج والمطالبة بحق في العقار قبل تسليم عقد الإيجار للمستأجر، فيمكن للمستأجر إما إلغاء عقد الإيجار أو الرجوع إلى الإزعاج لإزالة الإزعاج.
(٧) قانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إيجار العقارات.



(٨) محمد على جمال الدين، التزامات المستأجر في الشريعة الإسلامية، ع ٤٨، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ٢٠٢٣.

(٩) قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ وتعديلاته مع الأوامر التشريعية، ٢٠٠٣.

(١٠) إساءة استخدام الحقوق: دراسة مقارنة لإساءة استخدام مبدأ الحقوق في الملكية الفكرية في القانون الإيراني والأمريكي [المجلد ١٠، العدد ٢، ٢٠٢٣، الصفحات ١٥٧-١٧٨]

(١١) وهبة الزحيل، التأمين وإعادة التأمين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع ٢، ١٩٨٢.

(١٢) قانون رقم ١٠-٠٥ مؤرخ في ١٣ جمادى الأولى عام ١٤٢٦، الموافق ٢٠ يونيو سنة ٢٠٠٥، يعدل ويتم الأمر رقم ٨ - ٥٧٥، الجريدة الرسمية، العدد ٤٤.

(١٣) مضر مزهر المطلق، "الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني . والمصري والعراقي"، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، ١٩٩٣.

(١٤) إبراهيم أوراغ، التمويل الإيجاري في ميزان الشريعة الإسلامية، نيابة العمادة لما بعد التدرج والبحث العلمي والعلاقات الخارجية، ٢٠٢٢، ص ٩٧.

(١٥) إبراهيم أوراغ، مرجع سابق، ص ٩٧.

قائمة المراجع

١. إبراهيم أوراغ، التمويل الإيجاري في ميزان الشريعة الإسلامية، نيابة العمادة لما بعد التدرج والبحث العلمي والعلاقات الخارجية، ٢٠٢٢.

٢. عبد الله بن بية، الإيجار الذي ينتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ٢٠٠٥.

٣. علي محي الدين قره داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة مجمع الفقه لعلي محي الدين الإسلامي، ط ١، ٢٠١٢.

٤. محمد على جمال الدين، التزامات المستأجر في الشريعة الإسلامية، ع ٤٨، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ٢٠٢٣.

٥. مصطفى أحمد الزرقا، حول جواز إلزام المدين المماطل بتعويض الدائن، د مصطفى أحمد مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، جدة، ع ٢، رجب ١٤١٧.

٦. مضر مزهر المطلق، "الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني . والمصري والعراقي"، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، ١٩٩٣.

References

1. Ibrahim Awrag, Leasing Finance in the Light of Islamic Sharia, Vice Deanship for Postgraduate Studies, Scientific Research, and External Relations, 2022.
2. Abdullah bin Bayyah, Lease-to-Own, Journal of the Islamic Fiqh Academy, 2005.
3. Ali Muhyiddin Qara Daghi, Leasing and Its Contemporary Applications, Journal of the Ali Muhyiddin Islamic Fiqh Academy, 1st ed., 2012.



4. Muhammad Ali Jamal al-Din, Tenant Obligations in Islamic Sharia, Issue 48, Journal of Legal and Economic Research, 2023.
5. Mustafa Ahmad al-Zarqa, On the Permissibility of Obligating a Delaying Debtor to Compensate the Creditor, Dr. Mustafa Ahmad, Journal of Islamic Economic Studies, Jeddah, Issue 2, Rajab 1417.
6. Mudar Mazhar al-Mutlaq, "Sublease and Assignment of Lease in Jordanian, Egyptian, and Iraqi Law," Master's Thesis, University of Jordan, Amman, Jordan, 1993.

