



مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية

ISSN

٢٠٧٠٩٨٣٨ (مطبوع) ٣٠٠٦٧٦٧٧ (إلكتروني)

العدد الثالث/ المجلد السابع عشر

تاريخ النشر

٢٠٢٥ / ٩ / ٢٠

الأساس القانوني للتحسينات التي يجريها المستأجر في التصرف
الناقل لملكية العين المؤجرة، دراسة مقارنة بين القانون المدني
العراقي والإيراني

The legal basis for improvements made by the tenant in the
transaction transferring ownership of the leased property, a
comparative study between Iraqi and Iranian civil law

د. احمد ديلمي الاستاذ المشرف جامعة قم الحكومية

م.م محمد رضا محمد الحميري

Dr. Ahmad Deylami

Mohamed Rida Alhimiri

markrbl1983@gmail.com

الأساس القانوني، التحسينات، عقد الإيجار، المستأجر، التصرف الناقل للملكية

Legal basis, improvements, lease, tenant, transfer of ownership



Abstract

The research discusses a common situation in society and in one of the most famous contracts, which is the situation of improvements made by the tenant to the rented property and its effect on increasing the value of the rented property. However, we must first know what it is. And The legal basis for this action, and for those who follow the legal basis for the improvements made by the tenant in the rented property, they will find it in the text of Article (763) of Provisions of Civil Law No. 40 of 1951 Average, as a general text and Special provisions in the text of Article (17/4) of Real Estate Rental Law No. 87 of 1979 Amended by Law No. 56 of 2000, including: The relationship between landlord and tenant regarding improvements and alterations to the leased property, Obtaining the Landlord's Permission: "The tenant must obtain prior permission from the landlord before making any substantial improvements or alterations to the property. If the improvements are made without the landlord's permission, the landlord may have the right to demand that the tenant restore the property to its original condition or pay compensation for the resulting damages." Claiming the Value of the Improvements: "If the tenant makes improvements with the landlord's permission and these improvements are necessary or beneficial to the property, the tenant may claim the value of these improvements upon the expiration of the lease." According to Article 763 of the Iraqi Civil Code, if the renovations made by the tenant with the landlord's permission are related to the repair and maintenance of the leased property, the tenant has the right to recover their costs from the landlord, even if this is not explicitly stipulated. Restoring the property to its original condition: "The tenant may be obligated to restore the property to its original condition upon the expiration of the lease, especially if the improvements were made without the landlord's permission or were not agreed upon." As for the Iranian Civil Code of 1307/AH, we find the legal basis in the texts of Articles (502, 503, 504), all of which we will explain in some detail in this article, along with the decisions. Court of Cassation rulings in this regard.

الملخص

يناقش البحث حالة شائعة في المجتمع وفي واحدة من أشهر العقود الا وهي حالة التحسينات التي يجريها المستأجر على العين المؤجرة وأثرها في زيادة قيمة المأجور ولكن يجب علينا في البدا معرفة ما هو الأساس القانوني لهذا التصرف ،ولمتتبع الأساس القانوني للتحسينات التي يجريها المستأجر في العين المؤجرة يجدها في نص المادة (٧٦٣) من أحكام القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل، كنص عام وأحكام خاصة في نص المادة (٤/١٧) من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، والمتضمنة العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بالتحسينات والتعديلات على العقار المؤجر، الحصول على إذن المؤجر " يجب على المستأجر الحصول على إذن مسبق من المؤجر قبل إجراء أي تحسينات أو تعديلات جوهرية على العقار، إذا تمت التحسينات دون إذن المؤجر، قد يكون للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو دفع تعويض عن الأضرار الناتجة"، المطالبة بقيمة التحسينات " إذا قام المستأجر بإجراء تحسينات بإذن المؤجر وكانت هذه التحسينات ضرورية أو تعود بالنفع على العقار، يجوز للمستأجر المطالبة بقيمة هذه التحسينات عند انتهاء عقد الإيجار" وفقاً للمادة ٧٦٣ من القانون المدني العراقي، إذا كانت الترميمات التي يقوم بها المستأجر بإذن المؤجر عائدة إلى إصلاح المأجور وصيانته، يحق للمستأجر الرجوع بتكاليفها على المؤجر، حتى وإن لم يُشترط ذلك صراحة، إعادة العقار إلى حالته الأصلية " قد يكون المستأجر ملزماً بإعادة العقار إلى حالته الأصلية عند انتهاء عقد الإيجار، خاصة إذا كانت التحسينات قد تمت دون إذن المؤجر أو كانت غير متفق عليها"، أما في القانون المدني الإيراني لعام ١٣٠٧/ش نجد الأساس القانوني في نصوص المواد (٤٠٤، ٣٥٥، ٣٥٠، ٢٥٠) والتي سوف نبين جميع هذه الأحكام في هذا المقال بشيء من التفصيل، مع قرارات أحكام محكمة التمييزية بهذا الشأن

المقدمة

إشكالية البحث تتمثل بمعرفة ما هو الأساس القانوني الذي يلزم المستأجر بأجراء التحسينات التأجيرية على العين المؤجرة وأثرها في حالة انتقالها الى مالك جديد في التصرف الناقل للملكية وللحديث عن التحسينات التأجيرية، المعروفة اختصاراً بـ تحسينات المستأجر، هي تعديلات أو إضافات يُجرىها المستأجر على مساحة عقارية مستأجرة عندما يستأجرها لإنشاء شركة أو عقاراً سكنياً لاستخدامه الشخصي، قد يجد أن التصميم الحالي لا يُلبى احتياجاته الخاصة، في هذه الحالات، يُمكن للمستأجر التفاوض مع المالك لإجراء تغييرات مخصصة على المساحة، أو يجري هذه التحسينات دون علم المالك أو دون موافقته وتكييفها بما يُناسب متطلبات عمله تشمل تحسينات المستأجرين مجموعة واسعة من التعديلات والتغييرات والتحديثات التي يُجرىها المستأجر على مساحة عقارية مؤجرة، تهدف هذه التحسينات إلى تكييف المساحة مع احتياجات ومتطلبات أعمال المستأجر تشمل تحسينات المستأجرين جوانب مختلفة من العقار المؤجر، بدءاً من التغييرات التجميلية البسيطة ووصولاً إلى التعديلات الهيكلية الأكثر أهمية، إن موقف القانون المدني العراقي رقم ٤ لسنة ١٩٥١ المعدل يأتي متفقاً مع اتجاه القوانين المعاصرة التي سارت بنفس الاتجاه وتأثر القانون العراقي فيها كالقانون الفرنسي والقانون المصري مع العرض أن القانون الإيراني محل المقارنة قد تأثر بالفقه الأمامي والقانون الفرنسي والذي سوف نبينه في مبحثين الأول في قانون المدني العراقي والثاني في القانون المدني الإيراني .

المبحث الأول: الأساس القانوني لقيمة التحسينات التي يجريها المستأجر في القانون العراقي : عرف القانون المدني العراقي الايجار في المادة ٧٢٢ على أن (الايجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) ومن هذا التعريف يتبين بأن عقد الايجار عقد رضائي لا يحتاج الى شكلية معينة ، وانه عقد ملزم للجانبين ، أي انه يرتب التزامات متقابلة بين طرفي العقد وانه عقد معاوضة لأن كلا طرفي العقد يأخذ مقابلاً لما يلتزم به ، كما انه من أعمال الادارة لا من أعمال التصرفات ،لأنه لا ينقل حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشئ التزاما

شخصيا بين المؤجر والمستأجر، كما انه عقد يخول المستأجر الحق في الانتفاع بالعين دون ان يخوله حق ملكيتها ، كما انه عقد مؤقت بمدة معينة ،وعلى أساس الخاصية الأخيرة^(١) أي كون عقد الايجار عقد مؤقت- فأن المستأجر ملزم بأعاده المأجور الى المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار وهذا ما تقضي به المادة ١/٧٧١ مدني ، وكثيرا ما يحصل أن يقوم المستأجر بتشييد بناء أو غرس أشجار أو القيام بتحسينات مما يزيد في قيمة المأجور، فتبدأ مطالبة المستأجر للمؤجر بقيمة تلك التحسينات بعد انقضاء مدة الاجارة، فما هو السند القانوني لتلك المطالبة؟ لقد عالجت المادة ٧٧٤ مدني هذه الحالة وعند التمعن فيها نجد ان الأمر لا يخرج عن ثلاث حالات، أولهما ان تكون تلك التحسينات قد قام بها المستأجر على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه، وثانيهما ان يكون أحداث تلك التحسينات قد جرى بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، وثالثها ان يكون المستأجر قد أحدث تلك التحسينات بأمر المؤجر، وستعرض للحالات الثلاث تباعا، وقبل ذلك يجب بيان الشروط التي يجب تحققها ليتسنى للمستأجر المطالبة بقيمة تلك التحسينات،^(٢) ومن ملاحظة نص المادة ١/٧٧٤ مدني، نجد ان الشروط هي - :

- ١- ان تكون المطالبة بقيمة البناء أو التحسينات التي اجراها المستأجر في المأجور بعد انتهاء مدة عقد الايجار و لا يجوز اقامة الدعوى للمطالبة بها قبل انقضاء تلك المدة والا تكون دعواه واجبة الرد، وبهذا قضت محكمة التمييز في قرار لها (اذا وجد ان الادعاء ينصب على المطالبة بالتحسينات والاضافات التي أقامها المدعي /المستأجر ولما كانت المطالبة يقتضي ان تكون عند انتهاء عقد الاجارة لذا فأن اقامة الدعوى موضوع التدقيق قبل اوانها مما يقتضي ردها وهذا ما قضى به الحكم المميز قرر تصديقه)
- ٢- ان يكون البناء أو الغرس أو التحسينات التي قام بها المستأجر قد زادت في قيمة المأجور، ويتأتى ذلك من خلال انتخاب خبراء مختصين لتحديد فيما إذا كانت تلك الاضافات قد زادت في قيمة المأجور من عدمه.

٣- ان يكون البناء أو الغرس أو التحسينات التي قام بها المستأجر خلال مدة سريان عقد اليجار، ذلك أن المستأجر ملزم بأن يخلي المأجور عند انقضاء عقد اليجار، فاذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجره المثل، وما اصاب المؤجر من أضرار أخرى (م ٧٧١ مدني).

المطلب الأول: احداث التحسينات بمعارضة المؤجر أو دون علمه

لقد عالجت هذه الحالة الفقرة ١ من المادة ٧٧٤ من القانون المدني ونصها (اذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد في قيمته وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه، الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وازالة التحسينات، فاذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر ان يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع)، ويظهر من النص المتقدم ان القانون قد ساوى بين الحالة التي يكون فيها المؤجر معارضا للمستأجر في احداث تلك المنشآت ودالة احداثها دون علمه ، وكون المؤجر قد عارض المستأجر عند قيامه بأحداث تلك المنشآت أو حصولها دون علمه ، هي مسألة وقائع تبت محكمة الموضوع بها من خلال الوقائع التي تطرح خلال سير الدعوى ، وكلتا الحالتين هي^(٣) وقائع مادية يمكن أثباتها بكافة طرق الاثبات القانونية ، ونرى ان معارضة المؤجر للمستأجر لا يستوجب ان تكون تلك المعارضة تحريرية ، وانما يكفي حصول تلك المعارضة بأي وسيلة من الوسائل المتاحة وان كانت شفاهاً، فاذا ثبت قيام المؤجر بمعارضة المستأجر بأحداث تلك التحسينات فأن الجزاء الذي يترتب على ذلك هو الزام المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وازالة التحسينات ، فاذا كان الهدم أو القلع مضراً بالمأجور؟ أن هذه الحالة قد عالجتها الفقرة ١ من المادة ٧٧٤ مدني إذ اجازت للمؤجر تملك ما استحدثه المستأجر من بناء أو غراس أو^(٤) تحسينات بقيمتها مستحقة للقلع، وقد بينت محكمة التمييز في قرار لها كيفية تقدير القيمة المستحقة للقلع

وذلك بتقدير قيمة تلك المنشآت مقلوعة (أي أنقازا) وتقدير أجره قلعها ثم طرح أجره القلع من القيمة المذكورة والمتبقي يمثل القيمة مستحقة للقلع.

المطلب الثاني: احداث التحسينات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه: أما اذا كانت التحسينات والاضافات قد حصلت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن المؤجر يلزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما انفقه أو ما زاد في قيمة المأجور مالم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك وهذا ما عالجته الفقرة ٢ من المادة ٧٧٤ مدني، ويتبين من ذلك انه عند اقامة الدعوى امام المحكمة المختصة من قبل المستأجر مطالباً بقيمة التحسينات والاضافات التي أحدثها في المأجور، وأثبت المستأجر ان تلك التحسينات والاضافات قد حصلت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن على المحكمة المختصة ان تنتخب خبيراً أو أكثر من المختصين لتقدير قيمة تلك الإضافات والتحسينات، على ان تكلف الخبير^(٥) أو الخبراء المنتخبين بتقدير قيمة تلك الإضافات والتحسينات مادة وعملا وقت التشييد، وقيمتها قائمة وقت التخلية ويحكم على المؤجر بأن يرد للمستأجر الأقل قيمة منها، وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرار لها (...اذ كان عليهم - أي الخبراء- ان يقدروا كلفة الإضافات والمنشآت مادة وعملا وقت التشييد ثم قيمة تلك المنشآت قائمة وقت التخلية وعلى المحكمة الحكم بالأقل منهما) فاذا كانت التحسينات والاضافات قد حصلت بعلم المؤجر ودون اعتراض، وطلب المستأجر-عند اقامة الدعوى - استلام المحدثات التي أحدثها فما هو السبيل الى ذلك؟ هنا يجب التمييز بين حالتين:-

الحالة الأولى:- إذا كان رفع تلك المحدثات لا يسبب ضرراً بالمأجور.

الحالة الثانية:- إذا كان رفع تلك المحدثات يسبب ضرراً بالمأجور.

ففي الحالة الأولى ليس هناك ما يمنع من استجابة المحكمة لطلب المستأجر برفع تلك المحدثات مادامت لا تسبب ضرراً بالمأجور، فيما يمتنع على المحكمة الاستجابة لطلب المستأجر إذا كان في رفع تلك المحدثات تسبب ضرراً للمأجور وانطلاقاً من القاعدة الفقهية (لا ضرر ولا ضرار) وفي هذه الحالة تقدر

قيمة تلك المحدثات وفقا للطريقة التي تم بيانها في الفقرة السابقة،^(٦) ومسألة كون تلك المحدثات يشكل رفعها ضررا بالمأجور من عدمه، هي مسألة متروكة لخبرة الخبراء الذين توكل المحكمة الى خبرتهم، وقد قضت محكمة التمييز في قرار لها (....) وقدر الخبراء المحدثات التي يمكن رفعها بدون أحداث ضرر بالمأجور مع اقيامها ويكون من حق المستأجر رفعها واستلامها، أما المحدثات التي لا يمكن رفعها بدون أحداث ضرر بالمأجور فتقدر اقيامها بتاريخ تشييدها ثم تقدر قيمة ما زاد في قيمة العقار بسبب تشييدها وكذلك بتاريخ انتهاء العقد حيث يحكم بعد إذ بأقل القيمتين) وقد يحصل في الواقع العملي انه أثناء سريان عقد الإيجار تنقل ملكية العقار الى مالك آخر، ويرد السؤال عن الخصم القانوني في هذه الحالة عند المطالبة بقيمة الإضافات^(٧) والتحسينات التي أجراها المستأجر بعلم المالك السابق ودون اعتراض منه هو المالك السابق أم المالك الجديد؟ للإجابة على هذا التساؤل يجب الرجوع الى أحكام المادة ٢/١٤٢ من القانون المدني والتي نصت على انه (إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء أنتقل بعد ذلك الى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء اذا كان من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء اليه) ،ويجب ابتداء التعرف أولا على معنى الخلف الخاص ومن ثم بيان الشروط التي يجب توفرها في العقد حتى ينصرف الى الخلف الخاص ،ان الخلف الخاص هو من يتلقى ملكية شيء معين بالذات أو يتلقى حقا عينيا على الشيء، بموجب عقد من عقود المعارضات أو من عقود التبرع فالذي يشتري عقارا أو منقولا أودينا يكون خلفا خاصا للبائع وكذلك الموهوب له و الموصى له بالعين أو بالدين وتنتقل الى الخلف الخاص جميع التكاليف المترتبة على العين قبل أن تؤول اليه ،^(٨) كما تنتقل أيضا حقوقها ومزاياها المقررة لها ، اذا كانت الحقوق والمزايا مرتبطتين بأصل العين أو كانتا من توابعها ومكملاتها ،ووفقا لذلك فإنه يجب توافر شرطين في العقد حتى ينصرف الى الخلف الخاص:-

أولاً: ان يكون هذا العقد متعلقا بالشيء المعين الذي أنتقل الى الخلف الخاص.

ثانياً: وان يكون العقد قد صدر من السلف قبل انتقال الشيء الى الخلف: ان ما ورد بالمادة ١٤٢ مدني هو القاعدة العامة التي تقضي بأن الشيء ينتقل الى الخلف الخاص مع ما عليه من حقوق والتزامات وحيث ان التحسينات والاضافات قد تكلم عنها القانون المدني في باب عقد الايجار وذلك بالمادة ٧٧٤ منه باعتبارها حقوقاً والتزامات مترتبة على عقد الايجار، وان المادة ٧٨٨ مدني باعتبارها تطبيقاً تشريعي للقاعدة العامة المذكورة أعلاه قد نصت على انتقال الحقوق والالتزامات الى المالك الجديد ما دام عقد الايجار نافذاً بحقه، لذا تنتقل التحسينات والاضافات باعتبارها حقوقاً للمستأجر والتزامات على المؤجر مع المأجور الى المالك الجديد، ويصبح بهذا هو الخصم للمستأجر ولا شأن للمستأجر بادعاء المالك الجديد من كونه قد دفع قيمة التحسينات والاضافات الى المالك السابق، لأن القانون حسبما أفصحننا قد بين بأن خصمه هو المالك الجديد وعلى الأخير دفع قيمة التحسينات والاضافات للمستأجر وله حق الرجوع على المالك السابق بما دفعه للمستأجر، لأن المستأجر لا علاقة له بما جرى من تصرف على العقار بين المالك السابق والمالك الجديد وان حقوقه تدور مع المأجور

المطلب الثالث: أحداث التحسينات بأمر المؤجر: وقد يحصل أن يقوم المستأجر بأحداث التحسينات والاضافات بأمر المؤجر، وكثيراً ما يحصل ذلك في الحالة التي يكون فيها المأجور عند اشغاله من قبل المستأجر تنقصه كثيراً من المتطلبات الضرورية لأجل جعله بالشكل الذي يمكن استيفاء منفعته، وفي هذه الحالة فأن المؤجر^(٩) يلتزم بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف، ما لم يكن هناك اتفاق قد حدد مصير تلك الاضافات بعد انتهاء مدة الاجارة، وفي هذه الحالة فأن المؤجر ملزم بما ورد بهذا الاتفاق، وهذا ما قضت به المادة ٧٧٤ / ٣ مدني (٣) - فاذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فان المؤجر يلتزم بان يرد للمستأجر ما انفقه بالقدر المعروف ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، وقد يقوم المستأجر بإنفاق بعض المصروفات الضرورية على المأجور والتي قد يضطر المستأجر الى انفاقها لغرض حفظ المأجور من الهلاك والتلف، كالنفقات التي تصرف في إصلاح منزل قابل الى السقوط أو بناء جدار

متداعي يهدد بسقوط عقار او في تصريف مياه من ارض مهددة بالتلف بسبب غمرها بمياه فيضان ،بين
المشروع العراقي في نص المادة ١/١١٦٧ من القانون المدني العراقي(على المالك الذي رد اليه ملكه
أن يؤدي الى الحائز جميع ما انفقه من المصروفات الاضطرارية، والمصروفات الاضطرارية هي
المصروفات غير اعتيادية التي يضطر الشخص الى انفاقها لحفظ العين من الهلاك)

المبحث الثاني: الأساس القانوني لقيمة التحسينات التي يجريها المستأجر في القانون الإيراني: لقد
شهدت العلاقات القانونية المتعلقة بالإيجار في إيران عددًا كبيرًا من القضايا والنزاعات القانونية بسبب
انتشار المشاكل القانونية بين الملاك والمستأجرين، وقد أدى العدد الكبير من المستأجرين في إيران
إلى زيادة الحاجة إلى معالجة هذه القضية، وفي الوقت نفسه فإن غموض وتعدد القوانين المتعلقة
بالإيجار، إلى جانب اختلاف أنواع هذا العقد، جعل من الصعب معرفة مجموعة القواعد القانونية المتعلقة
بالإيجار لاسيما أن قواعد قانون عقد الإيجار تجد نصوصها في القانون المدني الإيراني لعام ١٣٠٧^(١)
وبشكل خاص في القوانين (١٣٥٦، ١٣٦٢، ١٣٧٦) وما يهمنها هو الأساس القانوني لقيمة التحسينات
التي يجريها المستأجر خلال سير عقد الإيجار ومرحلة انتقال ملكية المأجور الى مالك جديد، وخاصة في
نصوص المواد(٤، ٣، ٥، ٥، ٢، ٥) من القانون.

تعريف عقد الإيجار وشروط صحته تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدني على أن الإيجار عقد مقابل عوض
يصبح بموجبه شخص، بصفته مستأجرًا، مالكًا لمنفعة العين لمدة محددة من الزمن، وبناء على ذلك يمكن
القول إن أهم مميزات الإيجار هي:

المقابل: يتوجب على المستأجر بالضرورة أن يقدم تعويضًا ماليًا للمالك مقابل التمتع بفوائد العقار في
الواقع، عقد الإيجار ليس عقدًا مجانيًا ولا ينبغي إبرامه دون مقابل، مصطلح الإيجار عقد مؤقت أي أنه
يجب تحديد مدة زمنية محددة حتى ينتفع المستأجر من منافع العقار، وفي الوقت نفسه لا يصح تحديد
مدة الإيجار بمدة حياة المستأجر، لأن هذه المدة تعتبر عرفًا إيجارًا غير محدد المدة ودائمًا، الملكية: يصبح

المستأجر مالكا للمزايا أثناء مدة الإيجار ويمكنه شغل المزايا بصفته المالك في الواقع، من خلال إبرام عقد الإيجار، يتم فصل مالك المنافع عن العقار، حيث يصبح المؤجر مالكا للعقار ويصبح المستأجر مالكا للمنافع. وهذا يعطي المستأجر الحق في التنازل عن عقد الإيجار ونقله وبطبيعة الحال، من الممكن الحد من سلطة المستأجر من خلال النص في العقد على أن المستأجر يجب أن يكون مسؤولاً عن استخدام منافع العقار أو ملكيته، حيازة المأجور قبل البقاء: يكون الإجارة صحيحة إذا لم يكن المأجور مالا صالحا للاستهلاك. السلع الاستهلاكية هي أصول مالية يؤدي استخدامها والاستمتاع بها إلى انخفاض قيمتها. تعتبر الأغذية ومستحضرات التجميل من الأمثلة على السلع الاستهلاكية. في المقابل، تسمى الأصول مثل السيارات والمنازل والملابس أصولاً غير متجددة؛ لأنه على الرغم من أن استخدامها يؤدي إلى الاستهلاك، إلا أنه لا يدمر جوهرها. في الواقع، يمكن استخدام هذه الخصائص مع بقائها كما هي. يجب أن يكون موضوع الإيجار قابلاً للاستمرار مالياً، وإلا فإن عقد إيجار السلع الاستهلاكية يكون باطلاً، يجب أن يكون المأجور معلوماً ومؤكداً، ومن الضروري أن يحدد الأطراف نوع المنفعة المطلوبة وبالتالي إزالة الجهل بالموضوع، في الواقع من الضروري أن يتفق المالك والمستأجر على موضوع عقد الإيجار والاستخدام الذي سوف يتم استخدامه فيه، قابلية نقل المصالح وشرعيتها، إن عقد الإيجار، مثل غيره من أمثلة العقود والأعمال القانونية، يكون صحيحاً وقانونياً إذا تم إبرامه من أجل مصالح مشروعة، ولذلك فإن استئجار منزل لاستخدامه كمستودع للتهريب أو استئجار سيارة لنقل الركاب عبر الحدود دون الحصول على ترخيص يعد أمراً غير قانوني، ومن الضروري أيضاً أن يكون لدى المؤجر القدرة على تسليم العين المؤجرة في الواقع، الغرض الرئيسي من إبرام عقد الإيجار هو توفير أساس مناسب للمستأجر لتملك العين المؤجرة لذلك، إذا عجز المؤجر عن تسليمها للمستأجر، فإن عقد الإيجار يفتقر إلى المنطق والغرض العقلاني، تحديد الأجرة، لقد ذكر أن الأجرة التعاقدية قابلة للتفاوض، وبالتالي⁽¹¹⁾ لا بد من تحديد الأجرة مقابل المنافع، يجب تحديد الأجرة في عقد الإيجار والاتفاق عليها بين الطرفين بحيث لا يكون هناك إمكانية لانخفاضها أو زيادتها، أعمال وميزات الإيجار، تتمتع اتفاقية الإيجار بخصائص تحلل العلاقة بين

الأطراف بناءً على هذه الخصائص، الضرورة إن عقد الإيجار ضروري، وبالتالي لن يتمكن الطرفان من إنهاء عقد الإيجار إلا في الحالات التي يكون لديهم فيها الحق القانوني في إنهائه، وعليه فإن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة أو تقاعد أحد الطرفين، ويستمر العقد مع ورثتهما، وبطبيعة الحال إذا كان عقد الإيجار يتضمن شرط الوصاية، فسيتم إنهاء عقد الإيجار عند وفاة المستأجر، وفي الوقت نفسه، ينشئ عقد الإيجار التزامات متبادلة لكل طرف، وإذا تم تجاهل هذه الالتزامات، فقد يُطلب منه تنفيذ الالتزامات، وفي بعض الحالات، قد يتم إنهاؤها، وتتمثل هذه الواجبات، التي يتم تقسيمها، في الآتي:

المطلب الأول: واجبات المالك: يستوجب على مالك العقار المأجور عدت إجراءات قانونية ترافق سريان عقد الإيجار وعلى النحو التالي

أولاً: تسليم العين المؤجرة: يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد، وإلا يحق للمستأجر رفض دفع الإيجار ويستطيع المستأجر أيضاً أن يطلب من المحكمة التزام المؤجر وإنهاء^(١٢) عقد الإيجار إذا كان الالتزام غير ممكن. (المادة ٤٧٦ من القانون المدني) ومن المهم أن نتذكر أن التسليم يعني إيجاد أساس للمستأجر لوضع يده على العين، لذلك يجب على المؤجر أن يقدم العين للمستأجر بطريقة تمكنه من وضع يده على العين،

ثانياً: إجراء الإصلاحات ودفع النفقات: وفقاً للمادة ٤٨٦ من القانون المدني الإيراني فإن جميع النفقات المتعلقة بصيانة العقار أو إمكانية الاستفادة منه تكون على عاتق المؤجر لأن المؤجر ملزم وملتزم بموجب^(١٣) عقد الإيجار بتوفير الشروط اللازمة لاستلام المستأجر العين المؤجرة، والتكاليف المذكورة أعلاه هي في الواقع تكاليف تنفيذ الالتزام والتي يتحملها المؤجر (المؤجر)، وبطبيعة الحال، فإن الأمور مثل دفع المرافق والفواتير وما إلى ذلك تقع على عاتق المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك بين الطرفين، تجدر الإشارة إلى أن المؤجر مسؤول عن دفع التكاليف في مكان يُمكن فيه توفير إمكانية الاستفادة من خلال دفع التكاليف الاعتيادية، لذلك، إذا تسببت أحداث خارجية أو تآكل في تدمير العقار،

فلا يلزم المؤجر بترميم المبنى إلا إذا كان هو نفسه المتسبب في التدمير، وفي هذه الحالة يجب عليه إعادته إلى حالته الأصلية.

ثالثاً: الامتناع عن تغيير العقار: طبقاً للمادة ٤٨٤ لا يجوز للمؤجر أن يجري على العقار أي تغيير يخالف قصد المستأجر، ما لم يكن الضرر كبيراً بحيث يتطلب إصلاحاً فورياً وبطبيعة الحال، يمكن للمؤجر أن ينقل الملكية إلا إذا اشترط المستأجر أن يكون لديه إمكانية إنهاء العقد في حالة النقل (م ٤٩٨)

المطلب الثاني: واجبات المستأجر

أولاً: دفع الإيجار: يتم تحديد الإيجار على أساس الاتفاق بين الطرفين ومع ذلك، إذا كان هناك نزاع حول المبلغ، فيجب أن يسود بيان المستأجر، وسوف يتطلب مبلغ الإيجار الأعلى من المالك تقديم دليل،^(١٤) إذا لم يقدّم المستأجر بدفع الإيجار، فيمكن للمالك العقار أيضاً أن يرفض تسليم العقار للمستأجر. وإذا تم تسليم العقار، يمكن للمؤجر أن يطلب إجباره على دفع الإيجار.

ثانياً: الامتناع عن التعدي والتجاوز: المستأجر هو أمين على العقار المستأجر ويجب عليه بذل العناية الواجبة في صيانته، وعليه فإن أي سلوك من جانب المستأجر يعتبر تعدياً أو تجاوزاً من وجهة النظر المألوفة فإنه يستتبع مسؤوليته، طبقاً للمادة ٤٩٢ من القانون المدني يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار إذا لم يكن في استطاعته منع المستأجر من مخالفة عقد الإيجار أو إهماله.

ثالثاً: الترميمات التي يجريها المستأجر: تنص المادة ٤٨٦ من القانون المدني وقانون ملكية المساكن على أن المالك ملزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر مع جميع الأجهزة والمرافق المذكورة في العقد واللائحة للسكنى في تلك المساحة، وبدفع تكاليف الإصلاحات العامة، ومع ذلك، فإن الإصلاحات والتغييرات التي لا تجعل الوحدة غير فعالة تقع على عاتق المستأجر، يعتبر المالك مسؤولاً عن التكاليف الرئيسية^(١٥) والإصلاحات العامة والأساسية لوحدات الإيجار، وبشكل أكثر تحديداً، يمكن القول إن التكاليف

المتعلقة بالمساحة سيتحملها المالك، مثل إنشاء أو إصلاح المصعد، أو إصلاح أو ترقيّة غرفة المحرك، أو التحسينات المدنية، أو عزل السقف، أو إصلاح شبكات الصرف الصحي وأنابيب الصرف الصحي المكسورة. بالطبع، هناك استثناء لهذه القاعدة، وهو أنه إذا كان المستأجر هو المتسبب المباشر في الضرر، فإن المالك لا يكون مسؤولاً، كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمستأجر، في حال التنسيق والاتفاق مع المالك، دفع قيمة أي من البنود المذكورة أعلاه وخصم المبلغ من إيجاره التالي.

أنواع الإصلاحات أثناء الإيجار

هناك نوعان من الإصلاحات في نفس الإيجار:

١. الإصلاحات العامة والكبرى: وهي الإصلاحات التي تتعلق بالمبنى الأصلي أو المنشآت الكبرى المثبتة فيه، مثل أنظمة التدفئة والتهوية المركزية والمصاعد.
٢. الإصلاحات البسيطة: الإصلاحات البسيطة هي الإصلاحات التي يتم إجراؤها فقط من أجل الاستخدام الأفضل للمستأجر.

الآن، اعتماداً على نوع الإصلاحات التي يطلبها المستأجر، فإن لها لوائحها الخاصة، والتي سنشرحها أدناه. أولاً: الإصلاحات العامة والكبرى للمأجور: طبقاً للمادة ٤٨٦ من القانون المدني فإن الإصلاحات وجميع النفقات اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة تكون على عاتق المالك، لذلك، إذا قام شخص بتأجير منزله لشخص آخر، وإذا كان ذلك المنزل يحتاج إلى إصلاحات في مجالات مثل الكهرباء والماء والغاز وما إلى ذلك، فإن تكاليف ونفقات الإصلاحات والأشياء المذكورة أعلاه تقع قانونياً على عاتق صاحب ذلك المنزل. كما أن المادة ٢٠ من قانون العلاقة بين المالك والمستأجر لسنة ١٣٥٦ تضع الإصلاحات الكبرى والأساسية على عاتق المالك، كما أن المادة ١٠ من قانون العلاقة بين المالك والمستأجر لسنة ١٣٦٢ تنص على أن جميع الإصلاحات الكبرى والعامة للعقار المؤجر تقع على عاتق المالك ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، ولكن قد يتدخل المستأجر في إجراء هذه الإصلاحات في ثلاث حالات

دون اذن المؤجر هنا لا يحق له المطالبة بقيمتها من المالك وهذا ما نصت عليه المادة ٥٠٢ من القانون المدني الإيراني (إذا رمم المأجور دون اذن المؤجر فلا يحق له المطالبة بقيمتها) الحالة الثانية ما نصت عليه المادة ٥٠٣^(١٦) (إذا بنى المستأجر بناء او غرس اشجارا في الدار او الأرض التي استأجرها دون اذن من المؤجر، لكل من المؤجر والمستأجر وفي أي وقت شاء الحق في هدم البناء او قطع الأشجار، وفي هذه الحالة اذا حصل نقص في المأجور يكون على عاتق المستأجر) الحالة الثالثة هي ما جاء في نص المادة ٥٠٤ من القانون (إذا إجازة عقد الإيجار للمستأجر البناء او غرس الأشجار فلا يمكن للمؤجر إجباره على هدم البناء او قلع الأشجار فإذا انقضت مدة الإيجار وبقي المستأجر حائزا للبناء او الأشجار، يحق للمؤجر المطالبة بأجر مثل الأرض اما اذا حازها المؤجر، يحق للمستأجر المطالبة بأجر مثل البناء او الأشجار) ثانياً: إصلاحات طفيفة للمأجور أثناء الإيجار: إذا كانت الإصلاحات بسيطة وتهدف إلى تحسين استخدام العقار المستأجر، فإن التكاليف تقع على عاتق المستأجر وليس هناك أي متطلب يفرض على المالك دفعها؛ ومع ذلك، إذا نص العقد على أن الإصلاحات البسيطة هي أيضا من مسؤولية المؤجر، فإنه ملزم بإجراء هذه الإصلاحات، كيفية رفع دعوى قضائية تطالب المالك بإجراء إصلاحات كبيرة على ممتلكات المستأجر إذا كانت الملكية المستأجرة تحتاج إلى إصلاحات كبيرة ولم يتخذ المالك إجراءً للإصلاحات، فيمكن للمستأجر رفع دعوى قضائية ضد المالك في المحكمة المختصة للمطالبة بإجراء إصلاحات كبيرة في الملكية المستأجرة، المحكمة المختصة بالنظر في هذا النزاع هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار. بعد سماع القضية، تحدد المحكمة مهلة زمنية للمالك لإجراء الإصلاحات، إذا لم يقم المؤجر بإجراء الإصلاحات في العقار الخاضع لأمر المحكمة خلال المدة المحددة، فيمكن للمستأجر اللجوء إلى المحكمة لإنهاء عقد الإيجار أو طلب من المحكمة السماح له بإجراء الإصلاحات تحت إشراف سلطة التنفيذ وتحصيل التكاليف من المؤجر، وفقاً للمادة ٢١ من قانون العلاقات بين المالك والمستأجر لعام ١٣٥٦، يجب أن

تكون النفقات المتكبدة تعادل بحد أقصى إيجار ستة أشهر؛ ومن ثم، يمكن ملاحظة أن اختيار إنهاء عقد الإيجار أو إجراء الإصلاحات على نفقته الخاصة هو من مسؤولية المستأجر.

المطلب الثالث: دعوى قضائية تطالب المالك بإصلاح فشل في توصيل المياه أو الكهرباء أو الغاز أو الهاتف.

طبقاً للمادة ٢٤ من قانون العلاقة بين المالك والمستأجر لسنة ١٣٥٦، لا يجوز للمالك قطع توصيلات المياه أو الكهرباء أو الغاز أو الهاتف أو التهوية أو المصعد، إلا في حالة الإصلاحات الضرورية، ما لم يكن المستأجر قد دفع رسوم استهلاكه وفقاً لشروط عقد الإيجار، وفي حالة مخالفة طلب المستأجر دون مراعاة الإجراءات الإجرائية فإن المحكمة تنظر في الأمر وتأمّر بحجزه، ويعتبر أمر المحكمة واجب النفاذ فوراً، ويجوز لمالك العقار الاعتراض عليه خلال عشرة أيام من تاريخ إخطاره بأمر المحكمة، سيتم النظر في الاستئناف أمام نفس المحكمة، والقرار نهائي.

أولاً: منع المستأجر من إجراء إصلاحات كبيرة من قبل المالك: طبقاً للمادة ٤٨٥ من القانون المدني، إذا احتاجت الأموال المستأجرة أثناء مدة الإيجار إلى إصلاحات وكان من شأن التأخير في هذه الإصلاحات أن يلحق بالمؤجر خسارة، فلا يجوز للمستأجر خلال سريان عقد الإيجار منع إجراء هذه الإصلاحات، في هذه المادة، يصف المشرع حالة تتطلب فيها الأشياء المؤجرة إصلاحات أثناء مدة الإيجار، والتي إذا لم يتم المؤجر بإجراء الإصلاحات على الفور، فسوف يتسبب ذلك في ضرر للأشياء المؤجرة، وللمؤجر الحق في إجراء تلك الإصلاحات أثناء وجود البضاعة في حيازة المستأجر، ولا يجوز للمستأجر منع إجراء تلك الإصلاحات، ومع ذلك، أثناء قيام المؤجر بإصلاح العنصر المستأجر، قد لا يتمكن المستأجر من استخدام كل أو بعض العنصر المستأجر. وبطبيعة الحال، في هذه الحالة، إذا لم يتمكن المستأجر من استخدام العين المؤجرة والحصول على المنفعة الضرورية والمرغوبة منها أثناء قيام المؤجر بإجراء الإصلاحات اللازمة، يحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار بالفسخ.

ثانياً: دعوى إلزام المستأجر بإزالة عرقلة الإصلاحات الكبرى

كما ذكرنا، إذا كانت هناك حاجة إلى إجراء إصلاحات للعقار المؤجر ولم يمارس المستأجر حقه في الإنهاء ومنع إجراء الإصلاحات، فيمكن للمالك رفع دعوى لإزالة العائق ضد المستأجر إذا قررت المحكمة أن الإصلاحات الكبرى ضرورية وضرورية من قبل المالك، فإنها تصدر حكماً بإزالة مانع المستأجر، ويمكن للمستأجر إما أن يمارس حقه في إنهاء الإيجار أو خصمه من الإيجار عن الفترة التي لم يتمكن خلالها من استخدام العقار المؤجر.

الخاتمة: في النهاية نود أن نبين أن مختلف الإصلاحات والترميمات الضرورية في غالب الأحيان يكون المالك هو من يتحمل مسؤوليتها في النظامين القانونيين العراقي والبيروني ويلتزم أن يقوم بها ولو كانت بسيطة وأياً كان السبب الموجب لها، لتحقيق الغاية السامية من عقد الإيجار وهي انتفاع المستأجر من العقار ويكون من واجب المالك القيام بمختلف الإصلاحات مثل صيانة الأسطح، المصاعد، قنوات الصرف الصحي، الكهرباء، وكل ما يلحق بالعقار شرط أن يكون مخصصاً للاستعمال، كما أن التزام العقد في الغالب يعطي للمستأجر الحق في أن يجري جميع الإصلاحات الاستعجالية التي من شأنها حفظ سلامة وأمن محل إقامة المستأجر، شريطة أن ينبه هذا الأخير بذلك قبل بمدة مناسبة، فإذا حصل خلال هذه الإصلاحات نقص بالمنفعة للمستأجر جاز للأخير طلب إنهاء الإيجار أو إنقاص الأجرة.

النتائج

١. ان الإصلاحات المحدثة إذا كانت بسيطة فليس للمستأجر حق طلب تعويض عنها أو حبس الأجرة لأن المنفعة المتوخاة من العقار لن تنقص بشكل كبير، إضافة إلى أن القانون أجاز للمستأجر، إذا كان التلف بسيط أن يقوم بإجراء الترميمات دون حاجة للحصول على إذن من القضاء، وله أن يخصم قيمة الإصلاحات من الأجرة بالتوافق مع المالك.

التوصيات



١. حث المشرع العراقي والبراني على صياغة قواعد قانونية خاصة في عقد الإيجار تلائم مع متطلبات النمو الاقتصادي التي يشهدها البلدان وذلك بسبب الانفجار السكاني وحاجة المجتمع الى احداث مزيد المساكن.
٢. إيجاد نص قانوني يلزم الملاك أصحاب العقارات لغرض استثمار عقاراتهم لغرض الإيجار لما له من تأثيرات لحل مشكلة السكن وله عوائد ضريبة الى الدولة من خلال تسجيل العقود الإيجارية لدى مصلحة الضريبة.
٣. إلزام المشرع البراني على الغاء جميع القوانين الخاصة في عقد الإيجار وتوحيدها بقانون واحد.
٤. وضع نص قانوني صريح في القانون العراقي والبراني يبين من خلاله حق المستأجر في استيفاء مبالغ التحسينات التأجيرييه في حال انتقال ملكية العين المؤجرة الى مالك جديد خلال سريان عقد الإيجار.

المصادر العربية

١. اسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة عقد الياجار، دراسة مقارنة، ط ١ ، مطابع دار الكتاب العربي ، ١٩٨٠ .
٢. توفيق حسن فرج، عقد الياجار في القانون اللبناني مع شرح لأحكام قانون الياجارات، ط ١ ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، ١٩٧٥ .
٣. حسام الدين الدهواني، عقد الياجار في القانون المدني ، ط ٣ ، دار النهضة العربية القاهرة ، ١٩٩٨
- ٤ . جمعه سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط ١ ، مطبعة الحرية بغداد ، ١٩٩٢ .

٥. جواد كاظم جواد , دور المدة في عقد الايجار , دراسة تحليلية مقارنة , ط ١ , منشورات زين الحقوقية

٢٠١١ ,

٦. جعفر الفضلي , الوجيز في شرح احكام عقد الايجار , ط ١ مكتبة الجيل العربي ,الموصل , ٢٠٠٣ .

٧. سعدون العامري , الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والايجار , ط ١ , مطبعة العاني بغداد ,

١٩٧٤

٨. سلمان مرقس , شرح القانون المدني , العقود المسماة , ط ١ , دار النهضة العربية القاهرة , ١٩٦٨

٩. رمضان ابو السعود , العقود المسماة , عقد الايجار , ط ١ , دار النهضة العربية ,القاهرة , ١٩٩٦ .

١٠. علي هادي العبيدي , العقود المسماة البيع والايجار , ط ١ , دار الثقافة والتوزيع ,عمان ٢٠٠٦ .

١١. عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني الجديد , ط ١ , دار احياء التراث العربي ,

بيروت , ٢٠٠٠ .

١٢. عباس العبودي , شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني , البيع والايجار, ط ١ , دراسة

مقارنه معززة بالتطبيقات القضائية , دار الثقافة للنشر والتوزيع , ٢٠٠٣ .

١٣. عبد المجيد الحكيم , الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي , ١٩٨٠ , مؤسسة دار

الكتب للطباعة والنشر الموصل,الالتزام , ط ١

المصادر الفارسية

١- أغابور العناري، أكبر، عقد الإيجار (القوانين والأنظمة المتعلقة به)، الطبعة الأولى، منشورات الطليعة،

١٣٧٦.

٢- امامي، اسدالله، حقوق المالك والمستأجر، الطبعة الأولى، منشورات المحلة، ١٣٦٤



- ٣- جعفري لنغودي، محمد جعفر، الموسوعة القانونية، الطبعة الثانية، منشورات الامير الكبير، ١٣٦٠.
- ٤- الخوئي، آية الله. مستديتات المسال، الطبعة الثانية، دار نور الزهراء، ١٣٦٠.
- ٥- الشهيد ثاني، لمسة الدمشقية، الطبعة السادسة، دار طه للنشر، ١٣٨٣.
- ٦- كاتوزيان ناصر، القوانين المدنية (عقود معينة)، مطبعة جامعة طهران، ١٣٧٠.
- ٧- كاتوزيان ناصر، ملحق للقانون المدني (عقود معينة)، مطبعة جامعة طهران، ١٣٧٣.
- ٨- كاتوزيان ناصر، القانون المدني بالترتيب كوني، الطبعة الثامنة، دار ميزان للنشر، ١٣٩٢.
- ٩- كشاووزر، بهمن، سرقفلي وحق التجارة والمهنة والتجارة، الطبعة الأولى، منشورات الجهاد الجامعية، ٢٠١٤.
- ١٠- متين، أحمد، مجموعة آراء القضاة الشرعيين، طهران، المجلد الأول، الطبعة الثانية، ١٣٣٠.
- ١١- معين، محمد، القاموس الفارسي، المجلد الثاني، الطبعة العاشرة، منشورات سبأ، سنة ١٣٧٢.
- ١٢- الموسوي الخميني، روح الله، تحرير الوسيلة، المجلد الثاني، منشورات طه، ١٣٦٥.
- ١٣- قانون علاقات الملاك والمستأجرين، ١٣٥٦ و١٣٦٢.
- ١٤- القانون المدني، جمع جهانجير منصور، دار دوران للنشر، ١٣٨٠.
- ١٥- د. فرهاد بيات، د. شيرين بيات، شرح جامع القانون المدني، انتشارات ارشد، طهران، ١٤٠٣، ص ٤٥٩.

القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل
٢. قانون ايجار العقارات رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٨ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠

٣. قانون المدني الإيراني لسنة ١٣٠٧

٤. قانون تنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر للسنوات (١٣٧٦، ١٣٦٢، ١٣٥٦)

الهوامش

- (١) ينظر: اسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة عقد الإيجار، دراسة مقارنة، ط ١، مطابع دار الكتاب العربي، ١٩٨٠.
- (٢) ينظر: توفيق حسن فرج، عقد الإيجار في القانون اللبناني مع شرح أحكام قانون الإيجارات، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ١٩٧٥.
- (٣) ينظر: حسام الدين الاهواني، عقد الإيجار في القانون المدني، ط ٢، دار النهضة العربية القاهرة، ١٩٩٨.
- (٤) ينظر: جمعه سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي، ط ١، مطبعة الحرية بغداد، ١٩٩٢.
- (٥) ينظر: جعفر الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار، ط ١، مكتبة الجيل العربي، الموصل، ٢٠٠٢.
- (٦) ينظر: سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار، ط ١، مطبعة العائلي بغداد، ١٩٧٤.
- (٧) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط ١، دار احياء التراث العربي، بيروت، ٢٠٠٠.
- (٨) ينظر: عباس العبودي، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، ط ١، دراسة مقارنه معرزة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٣.
- (٩) ينظر: عبد المجيد الحكيم، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ١٩٨٠، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، ط ١.
- (١٠) أغابور العناري، أكبر، عقد الإيجار والقوانين والأنظمة المتعلقة به، الطبعة الأولى، منشورات الطليعة، ١٣٧٦.
- (١١) امامي، اسدالله، حقوق المالك والمستأجر، الطبعة الأولى، منشورات المحلة، ١٣٦٤.
- (١٢) جعفري لغرودي، محمد جعفر، الموسوعة القانونية، الطبعة الثانية، منشورات الامير الكبير، ١٣٦٠.
- (١٣) كاتوزيان ناصر، القوانين المدنية (عقود معينة)، مطبعة جامعة طهران، ١٣٧٠.
- (١٤) كاتوزيان ناصر، القانون المدني بالترتيب كونهي، الطبعة الثامنة، دار ميزان للنشر، ١٣٩٢.
- (١٥) القانون المدني، جمع جهانجير منصور، دار دوران للنشر، ١٣٨٠.
- (١٦) د.فرهاد بيات، دشيرين بيات، شرح جامع القانون المدني، انتشارات ارشد، طهران، ١٤٠٣، ص ٤٥٩.
- (١٧) متين، أحمد، مجموعة آراء القضاة الشرعيين، طهران، المجلد الأول، الطبعة الثانية، ١٣٣٠.