

أثر الامتداد القانوني لعقد ايجار العقار (دراسة تحليلية)

شهنگار هاردی سعید^١ ، سه رگول مصطفی أحمد^٢
^{٢،١} قسم القانون ، كلية القانون ، جامعة السلیمانیة ، السلیمانیة ، إقليم كوردستان ، عراق

Corresponding author's e-mail: shangar.hardy1994@gmail.com

الملخص

الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار هو نظام قانوني يسمح للمستأجر أن يبقى شاغلاً العقار بعد انتهاء مدة الإيجار بدون إرادة المؤجر، ومن ناحية أخرى فإن تلك التعديلات الكثيرة التي حصلت على قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) في إقليم كوردستان، أصبحت سببا في حصول العديد من المشاكل من بين المؤجر والمستأجر في المجتمع. ومن خلال هذا البحث نريد أن نسلط الضوء على الآثار الإيجابية والسلبية التي يترتبها نظام الامتداد القانوني، كما قمنا ببيان الإختلاف بين الإمتداد القانوني والأنظمة المتشابهة له، كذلك بيّنا نطاق سريان الإمتداد القانوني من حيث المكان والأشخاص.

كلمة الرئيسية: الإمتداد القانوني ، عقد ايجار العقار، نطاق سريان الإمتداد القانوني، آثار الإمتداد القانوني.

پوخته

دریژکردنه وهی یاسایی بۆ گرتیبهستی به کریدانی خانوبه ره بنه مایه کی یاساییه که له دواى کۆتای هاتنی ماوهی به کریدانه که ریگه به کریتی ده دات بهرده و امبیت له مانه وه له خانوبه ره که دا به بی وویستی به کریده ر. له لایه کی دیکه وه نه وه مواره زۆرهی که بۆ یاسای به کریدانی خانوبه ره ی عیراقی ژماره (٨٧) سالی (١٩٧٩) له هه ریمی کوردستاندا کراون، بونه ته هۆکاری چه ندين کیشه له نیوان کریتی و به کریده ر له کۆمه لگه دا. بۆیه له م توئینه وه یه دا ده مانه ویت تیشک بخهینه سه ر نه وه شوئینه واره ئه ریئی و نه ریئیانه ی که له بنه مای دریژکردنه وه ی یاسایی دروسته بن. ههروهک هه ستاوین به جیاوازی کردن له نیوان دریژکردنه وه ی یاسایی و نظامه هاوشیوه کانی، وه ههروه ها رونکردنه وه ی چوارچیوه ی به رکاری بنه مای دریژکردنه وه ی یاسایی له روی شوئین و که سه کان.

گۆفاری زانکۆی هه له بجه: گۆفاریکی زانسی ئه کادیمی هه له بجه ده رى ده کات	
به رگ	٥ ژماره ٤ سالی (٢٠٢٠)
رینکه وه ته کان	رینکه وه ی وه رگرتن: ٢٠٢٠/٩/١٢ رینکه وه ی په سه ندردن: ٢٠٢٠/١٠/٦ رینکه وه ی بلا وکردنه وه: ٢٠٢٠/١٢/٣٠
ئیمه یلی توئیه ر	shangar.hardy1994@gmail.com
مافی چاپ و بلا وکردنه وه	© ٢٠٢٠ شهنگار هه ردى سعید ، أ. م . د. سه رگول مصطفی أحمد، گه یشتن به م توئینه وه یه کراوه یه له ژیه ر هه زامه ندى CC BY-NC-ND 4.0

Abstract

The legal extension of the real estate lease contract is a legal principle that allows the tenant to remain occupied by the property after the lease term ends without the lessor's will. On the other hand, many of these amendments that got the Iraqi Real Estate Lease Law Number (87) for the year (7979) in the Kurdistan Region have become a reason In the occurrence of many problems between the landlord and the tenant in the community. Through this research, we want to focus on the positive and negative effects that the principle of legal extension entails, as we have demonstrated the difference between the legal extension and similar systems for it, as well as the extent of the validity of the legal extension in terms of location and people.

مقدمة

الإنسان كائن إجتماعي بطبيعته وأن العيش داخل المجتمع موجب للاستقرار والذي لا يتم الا بالمبيت في العقار، عليه يكون المستأجر في الغالب مضطراً لقبول شروط المؤجر الذي يكون عادة موسر الحال، وبما ان بعض ناس ملهم لنوازح السيطرة وحب لاستعلاء، وحفاظاً على استغلال المستأجر من قبل المؤجر لما هو مضطر اليه ومدعّن به ولتحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر من الحصول على حقه المشروع، والمتمثل ببيع المأجور وان لا يخلى له عقاره قضاءً وبين مصلحة المستأجر من ألا يُستَغَلَّ لحاجة للسكن دون حق فقد شرع نظام امتداد عقد ايجار العقار قانوناً، والذي هو صلب موضوع هذا البحث.

أولاً/ مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في ان الأثر المترتب على الإمتداد القانوني له أهمية بالغة من الناحيتين عملية وعلمية، وذلك لماله من اثار خطيرة تتعلق بمصلحة الأفراد وحقوقهم المالية هذا من حيث الواقع العملي، اما من الناحية العلمية فهناك غموض وجدلية تتعلق بالتكييف القانوني لأثر الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار، سوف نحاول في هذا البحث ان نرفع ذلك الغموض.

ثانياً/ اهمية البحث:

إن موضوع بحثنا هذا يُعد من الموضوعات النظرية الدقيقة أذ يتشابه مع أنظمة قانونية اخرى، اضافة الى أن قانون ايجار العقار قد أُجريت عليه جملة من التعديلات لاسيما في اقليم كردستان _ العراق، وهذه التعديلات طالت الإمتداد قانوني لعقد ايجار العقار، هذا من جانب، ومن جانب آخر ان الموضوع هذا البحث يطلع على اشكاليات تثار على ارض الواقع. تتعلق بالمصالح المالية للأفراد الذين يرمون عقد ايجار العقار، وهذا يعكس مالهذا البحث من أهمية من الناحية النظرية والعملية.

ثالثاً/ منهج البحث:

في كتابة هذا البحث نحاول ان نتبع المنهج التحليلي، وذلك بشرح النصوص القانونية الموجودة في قانون ايجار العقار النافذ في العراق وإقليم كردستان وكذلك سوف نقوم بتحليل لأحكام خاصة المشابهة والمتعلقة بموضوع البحث في القانون المدني. وكذلك سوف نحلل آراء فقهية المتعلقة بموضوع البحث. لغرض الوصول الى نتائج هامة نخدم بها قوانيننا المتعلقة في اقليم كردستان_ العراق.

رابعاً/ هيكلية البحث:

لأجل بيان اثار الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار نحاول من خلال صفحات هذا البحث شرح معنى الامتداد و تمييزه عن النظمة المتشابهة له، وعليه نقسم هذا البحث الى مبحثين : في المبحث الأول : نبين عن ماهية الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار، اما المبحث الثاني: فنخصصه لشرح و بيان نطاقه و آثاره.

المبحث الاول

ماهية الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار

لأجل بيان تعريف الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار و الاساس القانوني لحق المستأجر في ظله و تمييزه عن الأنظمة المتشابهة له، نقسم هذا المبحث الى المطلبين، في المطلب الأول، نبحت عن مفهوم الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار، اما المطلب الثاني فنخصصه لشرح و بيان، تمييز الامتداد القانوني عن الأنظمة المشابهة له، وعلى الشكل التالي:

المطلب الأول

مفهوم الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار

للقوف على التعريف الدقيق للامتداد القانوني لعقد ايجار العقار لابد من بيان معناه فقهيًا، حتى يتضح لنا الرؤيا عند تحديد معناه من الناحية القانونية وذلك من خلال بيان النصوص القانونية المبينة فيها معنى الامتداد القانوني لعقد ايجار العقار وعليه نقسم هذا المطلب إلى الفرعين، في الفرع الأول، يتم تعريف الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار والأساس القانوني لحق المستأجر في ظله أما في الفرع الثاني نتكلم عن تمييزه عن الأنظمة المتشابهة له.

الفرع الأول

تعريف الإمتداد القانوني

أولاً: تعريف فقهي للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار:

الإمتداد القانوني له المعنيان المعنى الواسع والمعنى الضيق. (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٨ و ٢٢)، حيث جاء بمعناه الواسع بأنه (استمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية، لمدته غير معلومة مادام المستأجر شاغلا للعقار، وقائما بالتزاماته بصرف النظر عن إرادة المؤجر). أما بمعناه الضيق جاء بأن: (استمرار عقد الإيجار بعد انتهاء مدته باتفاق (المؤجر والمستأجر) صراحة أو ضمنا لمدة محددة أو غير محددة). (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٨ و ٢٢).

وعرف الآخر (سميران، ٢٠١١) امتداد عقد الإيجار بأنه: استمرار عقد الإجارة بعد انقضاء مدته للضرورة الملحة، يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عنها، كما عرف البعض الآخر الإمتداد بأنه (شحاته، ٢٠١٠، ص ٤٠ و العامري، ١٩٧٤، ص ٣١٢): هو امتداد لعلاقة عقدية، ويمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي ولكن المدة غير محددة.

والواضح إن التمديد الذي يفرضه القانون انما يفرضه لمصلحة طرف واحد وليس لمصلحة الطرفين لأن الغاية التي توخاها المشرع من وراء هذا التدخل هي حماية الطرف الضعيف الذي يراه اولى بالحماية، واجدر بها ومن هنا نحن أمام صورة من صور العقد الجبري أو العقد المفروض، وان الغرض من تدخل المشرع في مدة العلاقة العقدية (الإيجارية) لإسباغ الحماية القانونية لحق المستأجر، ويظهر ذلك بوضوح من إقرار المشرع لإمتداد مدة العقد بعد انتهائها إذا ما بقي المستأجر شاغلا للمأجور و موفيا بالتزاماته العقدية، و ذلك حماية له من أزمة السكن ومن احتمال رفض المؤجر تجديد العقد. (سميسم، ٢٠١٨، ص ٦٥).

ونجد أن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار العقار عبارة عن استمرار لعلاقة عقدية بعد انتهاء المدة، ويمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي لمدة

غير محددة والهدف من هذا الإمتداد هو لمصلحة المستأجر بصورة مباشرة و حماية له من أزمة السكن، وهذا ما نراه بوضوح في الحياة الواقعية وفي التعريفات السابقة.

ثانياً: تعريف قانوني للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار:-

لبيان تعريف الإمتداد لقانوني لعقد ايجار في التشريعات العراقية نبدأ بالقانون المدني، حيث لم نجد فيه تعريفا للإمتداد القانوني بصورة واضحة، كما هو حال في قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل بقانون الرقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) وتعديلاته اللاحقة في اقليم كردستان _العراق، (قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ قانون تعديل تطبيق قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في اقليم كردستان _العراق. و قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠١٠ قانون التعديل الأول لقانون ايجار العقار رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ في اقليم كردستان _العراق. والقانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٧ قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في اقليم كردستان _العراق. والقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٨ قانون التعديل الثالث لقانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في اقليم كردستان _العراق). على الرغم من عدم جود تعريف للإمتداد القانوني في التشريعات العراقية، إلا أن معنى الإمتداد جاء بصورة واضحة من خلال نص المادة (الثالثة) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) وتعديلاته، وهنا نحاول أن نبرز أهم تلك التعديلات الواردة لدى المشرع الكوردستاني والحكومة الاتحادية خاصة المتعلقة بموضوع الإمتداد القانوني، نصت المادة الثالثة سابق ذكر على (يمتد عقد الإيجار بحكم القانون، بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً على دفع الاجرة، طبقاً لأحكام هذا القانون).

بعد ذلك قام المشرع العراقي بالغاء المادة السابقة في قانون ايجار العقار العراقي المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠)، (هذا التعديل السادس والتعديل الخامس رقم ٣ لسنة ١٩٩٩ والرابع رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٦، وكل قرارات مجلس قيادة الثورة الصادرة بعد تأريخ ٢٣_١٠_١٩٩١ لايعمل به في إقليم كردستان الا بعد صدور قانون بأنفاذه من قبل برلمان كردستان استناداً لقرار رقم ١١ لسنة ١٩٩٢ الصادرة من برلمان كردستان).

واستبدلت بالنص الاتي: المادة (الثالثة) (يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام القانون، مع مراعاة احكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه).

(المادة السابعة عشرة نصت على أنه: لايجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لاحكام القانون الا لاحد اسباب الآتية:

الفقرة ١٤: اذا مضت على عقد الإيجار مدة ١٢ اثننا عشرة سنة).

بالنسبة لإقليم كردستان _العراق، جاء في القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) قانون تعديل تطبيق قانون الإيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في اقليم كردستان _العراق. في المادة (الأولى) (يوقف نفاذ المادة (الثالثة) من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كردستان _العراق.

المادة (٢) يستمر العمل بأحكام قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل والنافذ في الاقليم بالنسبة إلى العقارات المؤجرة لأغراض السكنى لمدة أربع سنوات اعتباراً من تأريخ نفاذ هذا القانون وتخضع بعد مضي المدة المذكورة لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) المعدل.

والمادة (٣) نصت على أنه: (أولاً: تخضع عقود ايجار العقار التي تؤجر لغير أغراض السكن بعد نفاذ هذا القانون لأحكام القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

ثانيا: تمتد عقود ايجار العقار المؤجر لغير أغراض السكن المبرم قبل نفاذ هذا القانون لمدة سنتين اعتباراً من تأريخ انتهاء مدة العقد وتخضع في ايجاره لأحكام القانون المدني بعد انتهاء المدة المذكورة).

من النص المادة (٢) يتضح لنا بأن في اقليم كردستان _العراق حسب قانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) يخضع عقد ايجار العقارات السكنية لأحكام قانون ايجار العقار لمدة أربع سنوات اعتباراً من تأريخ نفاذ هذا القانون. أي من تأريخ نشره في جريدة (وقائع كردستان) وفق المادة السابقة منه وقد تم نشره في (١٥_٧_٢٠٠٨) في جريدة (وه قاضي كردستان) بعدد (٨٨). وبعد مرور السنوات الأربع تخضع العقود المذكورة

لأحكام القانون المدني. أي بعد سنوات المحدودة لا يحدث فيها الامتداد قانوني.

أما إيجار العقارات التي تؤجر لغير غرض السكنى يتضح لنا بأن عقد الإيجار التي ترم لغير اغراض السكنى بعد نفاذ هذا القانون تخضع لقانون المدني العراقي.

وبالنسبة لعقود إيجار (لغير غرض السكنى) والمبرمة قبل نفاذ هذا القانون فأنها تمتد لسنتين من تأريخ انتهاء مدة العقد وبمرور السنتين تلك فإن عقد الإيجار تخضع لقانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) المعدل.

بعد ذلك قام المشرع الكوردستاني بتعديل قانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بقانون رقم (١٦) لسنة (٢٠١٠)، التي جاءت في المادة (الأولى) تعدل الفقرة (ثانيا) من المادة (الثالثة) من القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) وتقررا كآتي:

(تمتد عقود إيجار العقار المؤجرة لغير أغراض السكن المبرمة قبل نفاذ هذا القانون لغاية ١٥_٧_٢٠١٢ اعتبارا من تأريخ نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ وتخضع بعد مضي المدة المذكورة لأحكام القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل النافذ في الاقليم).

تلك التعديلات إلغيت في إقليم كوردستان_ العراق بقانون رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في إقليم الكوردستان _ العراق في المادة (٥) التي نصت على أنه (يلغى القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٨، والقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٠).

جاء في قانون رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في إقليم كوردستان_ العراق في المادة (١) (يوقف العمل بالمادة) الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كوردستان_العراق، ويحل محلها ما يأتي:

أولا: تخضع عقود إيجار العقار المبرمة بعد ١٥_٧_٢٠٠٨ لأغراض السكنى أو لغير السكنى، لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

ثانيا: تخضع عقود إيجار العقار المبرمة قبل ١٥_٧_٢٠٠٨ لأغراض السكنى أو لغير السكنى والمنتبهة مدتها، لأحكام القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، بشرط إلزام المؤجر والمستأجر بإبرام عقد إيجار جديد لا تقل مدته عن أربع سنوات، وبأجرة يتفق عليها الطرفان). المشرع الكوردستاني بهذا التعديل أخضع عقود إيجار العقار المبرمة بعد تأريخ (١٥_٧_٢٠٠٨) لغرض السكنى ولغير أغراض السكنى لقانون المدني العراقي بصورة كاملة، وكذلك العقود المبرمة قبل هذا التاريخ وأنتهت مدتهم بشرط إلزام المؤجر والمستأجر بإبرام عقد جديد، مدته لا تقل عن (٤) سنوات وبأجرة يتفق عليها الطرفان.

برأينا ان المشرع الكوردستاني قد أصاب عندما قام بالغاء التعديلين، بموجب قانون رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في اقليم كوردستان، مع ذلك نرى بأن التعديل للنص السابق ليس دقيقاً وغير واضح ذلك لأسباب الآتية:ـ

أولا:ـ بسبب وجود قانون إيجار العقار في العراق و لاجابة لخضوع أحكام عقد الإيجار للقانون المدني، لأن القانون المدني هو قانون عام وقانون إيجار العقار قانون خاص و(الخاص يقيد العام).

ثانيا:ـ في المادة (١) فقرة (ثانيا) تم إمتداد العقود المبرمة قبل تأريخ (١٥_٧_٢٠٠٨) وأنتهت مدتها و ألزم المؤجر والمستأجر بأن يبرما عقداً جديداً لمدة لا تقل عن (٤) سنوات وهذا يعد اخلافاً بمبدأ (العقد الشريعة المتعاقدين).

ثم قام المشرع الكوردستاني بتعديل قانون إيجار العقار بقانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) التعديل الثالث لقانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩).

ونصت المادة (١) من القانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) قانون التعديل الثالث لقانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل على انه (تجدد عقود الإيجار العقار المبرمة لأغراض السكنى أو لغير السكنى مرة كل أربع سنوات بأجرة يتفق عليها الطرفان سواءً بالزيادة أو النقصان بشرط ألا تزيد الأجرة في حالة الزيادة على (٢٠٪) من الأجرة السابقة).

حيث ان كل عقود الإيجار المبرمة لغرض السكنى أو لغرض السكنى تجدد كل أربع سنوات وهذا كما ذكرناه سابقاً يقيد ارادة الطرفين من حيث المدة، ولم يذكر هل هذه العقود خاضعة لأحكام القانون المدني العراقي أو قانون ايجار العقار. ومن ملاحظتنا على تلك التعديلات، ان التعديل الثالث لتطبيق قانون ايجار العقار العراقي في المادة (٤) تم ذكر (تخضع أحكام التخلية في عقود المادة (١) من هذا القانون لأحكام قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩))، بدون استخدام كلمة (المعدل) وهذا يختلف فيما إذا كانت أحكام التخلية خاضعة لقانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩)، أو لقانون ايجار العقار المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠).

كما أن العقارات المؤجرة لغرض السكنى أو لغرض السكنى في الاقليم تخضع لقانون واحد بعكس قانون ايجار العقار العراقي فيشمل العقارات المؤجرة لغرض السكنى فقط، ونحن نرى بأن موقف المشرع العراقي أكثر دقة، لأن عقود الإيجار العقارات المعدة للسكنى بحاجة أكثر للحماية.

ونصت المادة الثانية على أنه (إذا لم يتفق طرفا العقد على مقدار الأجرة بموجب المادة (١ / ثانيا) من هذا القانون، يحق لكلا الطرفين أو لأحدهما اللجوء إلى محاكم البداية لغرض تحديد مقدار الأجرة من خلال لجنة تشكل برئاسة قاضي المحكمة وعضوية ممثل عن كل من مديرية التسجيل العقاري المختصة و مديرية ضريبة العقار المختصة). برأينا من الناحية العملية هذا الإجراء لتحديد مقدار الأجرة غير مناسب وغير عملي ويحتاج لوقت ولجهد كثيرين و لاجابة لتكوين لجنة برئاسة القاضي وممثل مديرية التسجيل العقاري و ضريبة العقار لتحديد مقدار الأجرة.

و فعلاً قام المشرع بتعديل المادة (٢) من قانون رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) حول عمل هذه اللجنة من خلال نص المادة (٢) من قانون الرقم (١١) لسنة (٢٠١٨) قانون التعديل الثالث الذي عدل نص المادة الثانية من قانون تعديل الثاني رقم (٣) لسنة (٢٠١٧) لقانون ايجار العقار، وفي التعديل الثالث تحديد الأجرة من قبل لجنة في مديرية ضريبة العقار، عند عدم إتفاق اطراف العقد على تحديدها، مع الأخذ بنظر الإعتبار الظروف الاقتصادية في تحديدها، ونحن نرى بأن الاعتماد على الخبراء لتحديد الأجرة يكون أحسن وأصوب. حيث نصت المادة (٢) الفقرة الأولى) على انه (اذا لم يتفق طرف العقد على مقدار الأجرة بموجب المادة (١) من هذا القانون يحق لكل لطرفين او احدهما الطلب من مديرية ضريبة العقار عن طريق لجنة تخمين الأجرة مع أخذ بعين الإعتبار الظروف الاقتصادية).

يتضح من مما تقدم في الإقليم الكوردستان ان أحكام ايجار العقار موزعة بين القانون المدني وقانون ايجار العقار بجميع تعديلاته هذا التقسيم بين القانونين جعل الأحكام مربكة وغير محددة وغير واضحة ولا يتفق مع مبدأ إستقرار المعاملات في المجتمع، لكن بموجب التعديل الاخير _ أي قانون الرقم (١١) لسنة (٢٠١٨) _ نرى ان المشرع الكوردستاني قد رجع الى الحالة أو الصورة الأولى، اي لتمييز بين العقارات الخاضعة للقانون المدني وقانون ايجار العقار يطبق أحكام المادة الأولى من قانون (٨٧) لسنة (١٩٧٩) وحسناً فعل المشرع الكوردستاني عندما الغاء تلك التعديلات وبذلك تم رفع ذلك التخبط والإرباك.

الفرع الثاني

التكيف القانوني لحق المستاجر في ظل الإمتداد القانوني

لبيان التكيف القانوني لحق المستاجر للإمتداد القانوني اهمية بالغة من حيث بيان المنطق القانوني للإمتداد، لذا نحاول بيان ذلك الاساس والاراء المختلفة حوله.

وقع خلاف فقهي فيما يتعلق با التكيف حق المستأجر هل هو الحق الشخصي أم الحق العيني، ذهب بعض الفقهاء (حبشي، بدون سنة نشر، ص ٢٤٦ وما بعدها)، الى القول بأن حق المستأجر هو الحق العيني، إذ إن الحق العيني هو (سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين)، يستطيع بموجبها استعمال الشيء دون واسطة أحد. (أنظر المادة (٦٧) من قانون المدني العراقي)، وفي الإمتداد القانوني للمستأجر الحق البقاء في العقار بقوة القانون وهو ليس في حاجة الى رضاء المؤجر بذلك، فهو اذن يباشر حقه على العين المؤجرة مباشرة دون

الوساطة القانونية للمؤجر مما يجعل حقة عينياً.

بخلاف الحق العيني، في الحق الشخصي لا يستطيع المستأجر أن ينتفع بالمأجور إلا بواسطة المؤجر، لأن الحق الشخصي ينصب في ذمة المؤجر الذي ينبغي عليه تمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور، وبذلك يختلف حق المستأجر عن حق الإنتفاع في أن المنتفع له الحق العيني على الشيء المنتفع به، يستطيع مباشرته دون واسطة المالك، أما حق المستأجر فهو الحق الشخصي لا يمكنه مباشرته إلا عن طريق المؤجر. (العبيدي، ١٩٩٩، ص ٢٢٧ وما بعدها والمومني، ٢٠٠٤، ص ٩٦).

وهنا يجب نشير الى انه كما سبق بيّنا أن عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية، في جانب كل من المؤجر والمستأجر، فهو عقد ملزم للجانبين، ولا يترتب عقد الإيجار للمستأجر حقا عينيا في المأجور، وإن عقد الإيجار ينشئ التزامات إيجابية في جانب المؤجر ولا يقتصر على إنشاء التزامات سلبية (السنهوري، ٢٠١١، ص ٥). ويترتب على ذلك ان عقد الإيجار من أهم عقود الإدارة أما في الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار نجد أن المستأجر يظهر كأنه له حق مستقل عن المؤجر. (الفضلي، بدون سنة نشر، ص ١٩٦) ونصت المادة (١٠٥ الفقرة ١) من القانون المدني العراقي على أنه (عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير، ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار...).، وذهب البعض الى ان، حق المستأجر قد أصبح حقاً عينياً يرد على العين المؤجرة بجانب حق المؤجر مما يستتبع حدوث تجزئة في حق الملكية. (رمضان أبو السعود، ١٩٨٦، ص ٣٣). وألغى بموجبه مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار العقار، حالا محله القاعدة (العقد شريعة المتعاقدين)، وهو الأصل، والذي كان يجب أن يطبق على عقد ايجار العقار كغيره من العقود الأخرى. (نوار، ٢٠٠٩).

ان المشرع العراقي أكد على أن حق المستأجر هو الحق الشخصي في تعريف عقد ايجار في المادة (٧٢٢) من القانون المدني حيث عرفه بأنه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور)، كون العقد الإيجار ينصب على المنفعة وفق التعريف وليس على ملكية الرقبة، وتكون محدداً المدة، ولا يجوز أن يكون مؤبداً. (المومني، ٢٠٠٤، ص ٩٦ وما بعدها). يتضح مما تقدم ان التكيف القانوني لحق المستأجر في ظل الإمتداد القانوني هو الحق الشخصي، سواء كان مصدر التزام قانوناً أو عقداً، هذا من جانب ومن جانب آخر، أن الحقوق العينية قد وردت على سبيل حصر في القانون المدني العراقي كما هو المعلوم ولا يوجد من بينها حق الإمتداد القانوني.

المطلب الثاني

التمييز بين الامتداد القانوني و الانظمة المتشابهة له

سوف نقسم هذا المطلب الى الفرعين، في الفرع الأول نتكلم عن التمييز بين الإمتداد القانوني والتجديد الضمني، وفي الفرع الثاني سوف نميز بين الإمتداد القانوني والإمتداد الإتفاقي.

الفرع الأول

التمييز بين الامتداد القانوني و التجديد الضمني

ان المشرع العراقي في قانون المدني عرف التجديد الضمني في المادة (٧٨٠) بأنه (١ - إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر منتفعا بالمأجور بعلم المؤجر دون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة...).

٢- ويعتبر هذا التجديد الضمني ايجاراً جديداً لا مجرد امتداداً للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كانت للإيجار القديم اما الكفالة شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك).

وهذا يعني انه إذا انتهى عقد ايجار أيا كان سبب انتهائه وبقي المستأجر مع ذلك في المأجور برضاء المؤجر ودون اعتراض منه، انعقد بين الطرفين عقد ايجار جديد على اعتبار أن الطرفين قد اتفقا ضمناً على تجديد الإيجار مالم يثبت عكس ذلك وهذا ما يسمى بالتجديد الضمني. (مرقس، ١٩٨٥، ص ٦٩٩).

ويترتب على التجديد الضمني انعقاد إيجار جديد يكون مبناه تطابق إرادة المؤجر والمستأجر بصورة ضمنية لاصريحة وان هذا العقد الجديد ينعقد بشروط الإيجار القديم ذاتها وهذا التبرير قائم على أساس افتراضى هو أن المتعاقدين أرادا التجديد بشروط الإيجار الأصلي ذاتها وبذلك يلزم المستأجر بدفع الأجرة ذاتها التي كان يدفعها في ظل الإيجار القديم. (سميسم، ٢٠١١، ص ٦٤، الوندواوي، ١٩٧٤، ص ٥٣٤، زكي، ١٩٩٨، ص ١٠٢).

ولاريب أن التجديد الضمني للإيجار لا ينعقد إلا بإيجاب وقبول ضمنين، ويعلم الموجب بقبول الموجب له قبولاً ضمنياً، ويجب أن يكون الإيجاب الضمني قاطعاً، فلا يكفي أن يبقى المستأجر في العين بل يجب فوق ذلك أن تكون نيته قد انصرفت إلى تجديد الإيجار، فإذا بقي المستأجر في العين لمرض، أو لصعوبة في الانتقال طارئة، أو لسبب آخر غير الرغبة في التجديد لم يكن هناك تجديد ضمني. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٧٨٥).

ومن الجدير بالذكر ان شروط التجديد الضمني هي نفس شروط عقد الإيجار السابق، بالرغم من ان التجديد الضمني يعد ايجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق الا انه ينعقد بنفس الشروط التي انعقد بها الإيجار القديم عدا فيما يتعلق بالمدة، لأن المدة جديدة لايتساوي بمدة الإيجار السابق بل للفترة المعينة لدفع الأجرة. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٨٠٠، سليم، ٢٠١٧، ص ٥٢٦_٥٣٢، الوندواوي، ١٩٧٤، ص ٥٣٥). فيكون التجديد بنفس مقدار الأجرة المقررة في الإيجار القديم وكيفية دفعها و بزمان الدفع و مكانه والتزامات كل من المؤجر والمستأجر و اذا كان في الإيجار القديم شرط يمنع المستأجر من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار فإن هذا الشرط ينتقل الى الإيجار الجديد. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٨٠٠، سليم، ٢٠١٧، ص ٥٢٦_٥٣٢، الفضلي، ص ٢٩٤، الوندواوي، ١٩٧٤، ص ٥٣٥). ونذكر أوجه التمييز بينهما في النقاط التالية:ـ

١_ يتم الإمتداد القانوني لعقد ايجار بقوة القانون إذا رغب المستأجر البقاء فيه، بخلاف التجديد الضمني فلا يتم إلا برضاء المتعاقدين ضمناً. (سميران، ٢٠١١).

٢_ يجب أن يكون كل من المتعاقدين متمتعاً بالأهلية اللازمة لبرام الإيجار وقت التجديد الضمني و لا يكفي توافرها وقت انعقاد الإيجار السابق اذا كانت قد زالت عند التجديد لأنه عقد جديد، أما في الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار فيكفي ان تتوافر الأهلية في المتعاقدين وقت انعقاد الإيجار الأصلي ولو زالت هذه الأهلية عند بدء الإمتداد القانوني. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٧٩٧، الفضلي، ص ٢٩٥). مثال على ذلك، اذا كان المتعاقدان وقت ابرام العقد متمتعين بالأهلية القانونية وانتهى عقد الإيجار ودخلنا في التجديد الضمني في هذه الحالة يجب توافر الأهلية في كل من المؤجر والمستأجر والإل ايعد تجديداً ضمنياً، بعكس ما جاء في الإمتداد القانوني إذ الإمتداد يقع بقوة القانون لمصلحة المستأجر وحمایته من أزمة السكن ولا نلتفت الإ اهلية المؤجر و المستأجرائثناءه.

٣_ في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق بسند رسمي، لم ينتقل هذا السند إلى الإيجار الجديد، فلا يجوز التنفيذ به لأنه مقصور على الإيجار السابق الذي انتهى، أما في امتداد الإيجار فإنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي بسند رسمي، جاز التنفيذ به بعد الإمتداد، لأن الإيجار الأصلي و الإمتداد عقد واحد فالسند الرسمي يشملها جميعاً. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٧٩٧، الفضلي، ص ٢٩٥).

٤_ لا يعتبر الإيجار الجديد في حالة التجديد الضمني ثابت التاريخ لمجرد ثبوت تأريخ الإيجار القديم أما في لإمتداد الإيجار فإن الإيجار الأصلي إذا كان ثابت التاريخ بقي كذلك بالنسبة الى المدة الاصلية وبالنسبة الى امتداد هذه المدة لأن العقد واحد بالنسبة الى المدتين. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٧٩٧، الفضلي، ص ٢٩٥).

٥_ في التجديد الضمني إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق، يسري أحكام هذا القانون، الأمرة منها و المكملة، على الإيجار الجديد، إذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذي يكون نافذاً وقت إبرامه، اما في الإمتداد فيبقي الإيجار، حتى فيما امتد منه، خاضعاً للقانون القديم الذي كان نافذاً وقت إبرامه، ولا يسري القانون الجديد إلا في أحكامه الأمرة بأثر فوري من وقت صدور القانون. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٧٩٨_٧٩٩).

٦_ التجديد الضمني لعقد الإيجار يعد عقداً جديداً برضاً الطرفين بخلاف الإمتداد القانوني لعقد الإيجار حيث يعد امتداداً للعقد السابق

بحكم القانون، فالتجديد يعني أن هناك عقداً قد انتهى ثم نشأ عقد جديد، أما الإمتداد فيعني أن العقد لم ينته، ويمتد وجوده، لعدم انتهائه بانقضاء مدته. (سميران، ٢٠١١، سليم، ٢٠١٧، ص ٥٢٢).

الفرع الثاني

التمييز بين الإمتداد القانوني و الإمتداد الإتفاقي

جاء مفهوم الإمتداد الإتفاقي في قانون المدني العراقي، حيث نصت في المادة (٧٧٩) الفقرة (١) على أنه (ينتهي العقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار).

يتضح من خلال النص السابق بأن المشرع العراقي أجاز الإمتداد الإتفاقي لعقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار واقفاً على سلوك سلبي وهو عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدته، ففي هذه الحالة يمتد العقد لمدة محددة إذا تم الإتفاق بينهما على ذلك، وإذا لم يتفقا على ذلك فيمتد عقد الإيجار إلى مدة غير محددة حسب الإتفاقهم.

إذا كان المتعاقدان اتفقا على أن الإيجار لا ينتهي إلا إذا نبه أحد المتعاقدين الآخر بالإخلاء في ميعاد معين فإن مدة العقد الإتفاقي تنقضي بتمام التنبيه من قبل المؤجر، ولكن العقد يمتد لصالح المستأجر بقوة القانون في الإمتداد القانوني، بحيث يبدأ الإمتداد من تأريخ انقضاء هذه المدة، أما إن لم يقم المؤجر بالتنبيه فهذا يعني وجود رغبة في استمرار العقد هنا يمتد اتفاقياً لا بقوة القانون، فإن عقد الإيجار سيمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة. (شحاته، ٢٠١٠، ص ٣٨، الشكري، اثر انتهاء المدة على عقد الإيجار، ٢٠١١، www.uobabylon.edu.iq).

تمييز الإمتداد القانوني عن الإمتداد الإتفاقي يظهر من خلال النقاط التالية:

١_ أحكام الامتداد الاتفاقي ليست من نظام العام، بينما أحكام الإمتداد القانوني يعد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على خلافه، ويعد باطلاً كل اتفاق يقضي بنفية من العقد، فإذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على ان الإيجار ينتهي بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون، كان هذا الإتفاق باطلاً و جاز للمستأجر البقاء بعد انقضاء مدة الإيجار بالرغم من ذلك. (سميسم، ٢٠١٨، ص ٦٧، العامري، ١٩٧٤، ص ٣١).

٢_ الامتداد الاتفاقي ملزم للمؤجر و المستأجر بينما الامتداد القانوني ملزم للمؤجر دون المستأجر. (العامري، ١٩٧٤، ص ٣١٢، الفضلي، ص ٢٦٩).

٣_ الإمتداد القانوني مصدرها القانون دون ارادة المؤجر وشرع لمصلحة المستأجر و المصلحة العامة، أما الإمتداد الإتفاقي يكون بناء على اتفاق الطرفين، وهذا ما لانه في الإمتداد القانوني.

المبحث الثاني

نطاق الإمتداد القانوني وآثاره

من خلال هذا المبحث سوف نوضح جانب مهم من جوانب موضوع الإمتداد الا وهو نطاق تطبيقه و سريانه من حيث الامكان و الأشخاص اي اثره على (الخلف العام و الخاص)، وهذا ما سوف نوضح من خلال المطلب الأول، وفي المطلب الثاني نتطرق الى اهم الآثار التي تترتب على لإمتداد القانوني وكل ذلك على الشكل التالي.

المطلب الاول

نطاق سريان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار

فخصصنا هذا المطلب لتعين نطاق سريان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار من حيث المكان والأشخاص وذلك من خلال الفرعين المتتاليين:

الفرع الأول

نطاق سريانه من حيث المكان

نصت المادة (الأولى الفقرة ١) من القانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (على أنه (١) تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات، بما فيما العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها أو تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة).

بموجب هذه المادة تسري الامتداد القانوني لعقد ايجار العقار على كل العقارات المبنية المؤجرة لغرض السكنى ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات مع الأخذ بعين الإعتبار الإستثناءات المذكورة في المادة (الأولى الفقرة ٢) نصت المادة (١ الفقرة ٢) على انه: (تستثنى من أحكام هذا القانون العقارات الآتية، وتخضع في ايجارها لأحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها:ـ

أ_ دور السينما و الملاهي والفنادق ومحلات شرب الخمر والعقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على (خمسين الف دينار).

ب_ العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تأريخ اكمال بنائها.

ج_ العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العاملة للعاملين فيها.

د_ العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها.

هـ_ العقارات المؤجرة للأجانب اشخاصا أو هيئات).

بحيث لايطبق عليها أحكام الامتداد القانوني بل تخضع أحكامها لقانون المدني العراقي. وجاء في المذكرة ايضاحية بشأن سريان حكم هذا النص بقولها (٣_ حدد القانون العقارات الأخرى التي تستثنى من أحكامه وهي دور السينما و الملاهي و الفنادق و محلات شرب الخمر و العقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على خمسين ألف دينار ناظرا في ذلك الى الأرباح الوفيرة التي يجنيها مستأجروها، مضافا ذلك الى العناصر الأخرى التي تتدخل في العلاقة الإيجارية و ترك أمر تحديد العلاقة بين الطرفين فيها الى القوانين الخاصة بها و القانون المدني).

وأستثنى القانون مؤقتا العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكمال بنائها تشجيعا لأصحاب الأموال على استغلالها في إنشاء هذه العقارات معاونة من القطاع الخاص في العمل على حل مشكلة السكنى.

كما استثنى العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها لأن طبيعة العلاقة بين المنتفعين بهذه العقارات وبين الدولة والأشخاص المعنوية العامة تقتضي وضع قواعد خاصة لتحديد الأجرة على أساس مقدار الراتب والمخصصات وكيفية

إستيفائها وكذلك قواعد الإنتفاع بالماجور ومدة البقاء فيه الى غير ذلك، واستثنى أيضا العقارات المؤجرة للأجانب اشخاصا او هيئات، ويدخل في هذا المدلول الشركات والسفارات والقنصليات والمنظمات وما شابهها لأن الهدف الرئيسي للقانون حماية المواطنين المستأجرين. اي ان الأجنبي هو يكون مستأجراً.

ولكن بموجب قانون ايجار العقار المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) الغير نافذ في الإقليم كوردستان- العراق أحكامه فقط على العقارات التي تؤجر لغرض السكنى في حدود أمانة بغداد و البلديات.

كما جاء في نص المادة (١ الفقرة ١) منه (أ_ تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد و البلديات).

حسب هذا التعديل و لكون هذا القانون يطبق فقط على العقارات التي تؤجر لغرض السكنى فإن هذه العقارات التي تم استثناها أجرى عليها تغييرات وقام المشرع بإلغاء الفقرة (أوب) من المادة (الثانية) (أ_ دور السينما و الملاهي والفنادق ومحلات شرب الخمر والعقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على (خمسين الف دينار. ب_ العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تأريخ أكمل بنائها) .

لكن جاءت في المادة (ثالثاً) الفقرة (٢) العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا وأكتمل بناؤها في (١_١_١٩٩٨) (أو بعده هذا التاريخ تم بنائها أو اكتمل بنائها فإن هذه العقارات استثنى في الإمتداد القانوني والمدة تكون خاضعة لإتفاق الطرفين.

كما جاء في النص المادة سابقة: (تستثنى من حكم الفقرة ١ من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا وأكتمل بناؤها في ١_١_١٩٩٨ أو بعده، وتكون مدة نفاذ عقد الأيجار فيها وفق اتفاق الطرفين).

لأن الغاية من قانون ايجار العقار كأي قانون هي حماية أطراف العقد وتحقيق التوازن العقدي بين أطراف العقد، لذلك من الأفضل ان يطبق هذا القانون على كل العقارات المبنية المؤجرة لغرض السكنى إذا كانت داخل حدود بغداد و البلديات أو خارجها، وهذا يسهل عمل القضاء لأنه يطبق قانون واحد على جميع العقارات التي تؤجرها لغرض السكنى وبذلك يتم حماية أطراف العقد في كل مكان.

الاثار القانونية المترتبة على شمول العقار بقانون إيجار العقار على العقار الداخلة بحكمه ولهذا التشريع الخاص احكاما محددة اهمها الإمتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، أما بالنسبة للعقارات غير المشمولة بأحكامه فتخضع في تنظيم العلاقة الإيجارية إلى القانون المدني من حيث القاعدة فيه (العقد شريعة المتعاقدين) ولا يكون لتدخل المشرع في تلك العلاقة العقدية إلا لتنظيم أحكام. (سالم، ٢٠١٨، ٣٢). لأن التفسير للنصوص هو من عمل القاضي وفقاً المادة (٣) من قانون الإثبات العراقي الرقم (١٠٧) لسنة (١٩٧٩)، الا اذا كان التفسير تشريعاً ملزماً.

الفرع الثاني

نطاق سريان من حيث الأشخاص

بعد بيان نطاق سريان الإمتداد القانوني من حيث المكان هنا من خلال هذا الفرع نوضح نطاق سريانه من حيث الأشخاص ونربطه مع اثر الإمتداد القانوني بصورة عامة من حيث الأشخاص حيث اثر الإمتداد ينصرف الى كل من المؤجر والمستأجر وكل من الخلف العام والخاص كما في الصورة التي سوف نوضحها. حيث نجد أن الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار يسري على كل شخص مالك للعقار سواء أكان شخصا طبيعيا ام معنويا ذكرا كان أم أنثى. (د. بشار طلال المومني، ٢٠٠٤، ص ٤٣).

هنا نوضح اثر الإمتداد على الخلف العام، حيث نصت المادة (٧٨٣ الفقرة ١) من القانون المدني العراقي على انه (لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر).

بمعنى لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر والمستأجر عندئذ ينتقل عقد الإيجار إلى خلفه العام بكل الحقوق والتزامات في العقد، والمقصود بالخلف العام) هو من يخلف الشخص في ذمته المالية كلها أو في جزء شائع منها، (المنجي، ١٩٩٨، ص ٥٥ نقلاً عن الجبوري، ٣٠١٣، ص ٢١ و د.عبدالمجيد الحكيم و آخرون، ٢٠١٠، ص ١٣٠)، هم ورثة كل من المؤجر والمستأجر، (ينظر المادة ١٤٢ من قانون المدني

العراقي). والخلف الخاص هو من يتلقى من غيره ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً على هذا الشيء، فالمشتري يعتبر خلفاً خاصاً للبائع. (د. عبد المجيد الحكيم وآخرون، ٢٠١٠، ص ١٣٢). والوصي له يدخل ضمن الخلف العام لانه يجوز ان يخلف غيره في جزء من الحقوق أو الالتزامات.

في حين لم ينص المشرع العراقي على أثر الإمتداد في حالة وفاة المستأجر، أما بالنسبة لمفهوم خلف عام المستأجر في عقد ايجار العقار نؤيد ماذهب اليه الفقهاء، (السنهوري، ٢٠١١، ص ١٠٥٠_١٠٥١، والفضلي، ص ٢٩٦، العامري، ١٩٧٤، ص ٣١١_٣١٢)، بأن اثر الإمتداد لا يشمل جميع ورثة المستأجر بل ينصرف الى من كان ساكناً بمعية المستأجر قبل وفاته ومن ثم لهم الحق بالتمسك بالإمتداد القانوني دون بقية الورثة غير الساكنين مع سلفهم المستأجر. لأنه المستأجر لا يستأجر المسكن لنفسه فقط بل ولأفراد أسرته ومن يتكفل باسكانهم دون إلزام عليه، ودون أن يكونوا من ورثته لأنه يعد نائبا عنهم في عقد الإيجار، ويعتبرون مستأجرين أصليين ولهم الحق باشغال العقار بعد وفاته سواء أكانوا وارثين له أم غير وارثين لأنهم يقيمون مع المستأجر منذ بدء الإيجار، (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٠٥). وحدد المشرع العراقي في قانون ايجار العقار من هم الأشخاص الذين يحق لهم السكنى مع المستأجر. حيث نصت المادة (١٣) من هذا القانون على أنه (الغيت هذه المادة بموجب المادة ٨ من القانون تعديل قانون ايجار العقار ٨٧ لسنة ١٩٧٩ رقم ٥٦ صادر بتاريخ ٤_١٠_٢٠٠٠ واستبدلت بالنص الآتي:

١-لايجوز للمستأجر ان يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد الإيموافقة المؤجر التحريرية.

يستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة كل من الأصول والفروع وازواجهم والأخوة غير المتزوجين والأخوات غير المتزوجات او الأرمال أو المطلقات ومن يقضي القانون او العرف او التقاليد الإجتماعية باعالة المستأجر له أو باقامته معه شرط ان يتسع المأجور لسكانهم، وان لا يملك اي منهم عقارا للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور).

ونحن نؤيد ماجاء به البعض (بكر، ١٩٨٨، ص ٤٣، سميسم، ٢٠١١، ص ١٦٨)، بأن المشرع اصاب بإباحته للمستأجر إسكان هؤلاء لمراعاته الإعتبارات الإنسانية ومقتضيات التقاليد الإجتماعية و ايضا لمراعاته الصلات العائلية والإجتماعية وفق نظرة الإنسانية واضحة. على ضوء ما تقدم يمكن القول بأن الأشخاص التي ذكرهم المشرع في المادة (١٣ الفقرة ٢) أو الشخص الساكن مع المستأجر بموافقة التحريرية من المؤجر ويشمله أثر الإمتداد القانوني، ويعتبر خلفاً عاماً في موضوع الإمتداد القانوني.

أما بالنسبة لانصراف أثر الإمتداد على الخلف الخاص، نصت المادة (١٤ الفقرة ١) من قانون ايجار العقار على أنه (يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون).

أراد المشرع بانتقال عقد ايجار العقار بكل أركانه وشروطه وحقوقه والالتزامات إلى المالك الجديد باعتباره خلفاً خاصاً للمؤجر السابق فبأمكان المالك الجديد مطالبة المستأجر بكل مال للمؤجر السابق من حقوق، كما للمستأجر مطالبة المالك الجديد بتنفيذ التزاماته، ومن ضمنها تمسك المستأجر بالإمتداد القانوني ويمكن المالك الجديد (الخلف الخاص) أن يطلب تخلية العقار عند وجود سببا من أسباب التخلية.

المطلب الثاني

آثار الإمتداد القانوني

أن الإمتداد القانوني شأنه شأن كل نظام قانونية له جوانب إيجابية وسلبية، سنحاول من خلال هذا المطلب بيان أهم آثاره ومن ثم بيان رأينا حول مجمل تلك الآثار وكل ذلك على شكل التالي:

الفرع الأول

الآثار الإيجابية للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار

الإمتداد القانوني له آثار إيجابية ابتغاه المشرع عندما شرع نظام الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار، ائتكم في حماية المصلحة العامة، وبلاريب أن ارتفاع سعر العقار وانخفاض دخل الفرد في البلاد يسبب مشاكل كثيرة للمستأجرين ولعوائلهم، لذلك مما يضطر الأشخاص الى

تأجير عقارات غير، لمدة معلومة لتلبية الحاجياتهم فيما يتعلق بالسكن، ولكن مشكلة أزمة السكن تكون سببا لتدخل المشرع لإيجاد حل مناسب ليمنع بقاء المستأجر وعائلته بدون مأوى لذلك وضع المشرع الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار الذي يسمح للمستأجر بأن يبقى في العقار على الرغم من انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار.

ويرى البعض (سميسم، ٢٠١١، ص ٨٣، سميسم، ٢٠١٨، ص ٦٥)، بأنه من خلال هذا التنظيم القانوني يتم حماية المستأجر من استغلال المؤجر بسبب أزمة السكن حيث من المحتمل ان يرفض المؤجر تجديد عقد الإيجار فالمشرع بذلك يحمي المصلحة العامة. وذهب الآخرون (الحبشي، بدون سنة نشر، ص ١٧٩)، الى أن أزمة السكن التي من أجلها وضع المشرع الإمتداد القانوني لعقد ايجار لحماية المستأجر وعائلته للبقاء في العقار حتى بعد انقضاء عقد الإيجار في الوقت الحالي لوجود لهما اي انقضت. وهذا يختلف باختلاف الزمان والمكان وقد يصح هذا الرأي لبعض الدول كالأردن لانه لا توجد هناك أزمة السكن بهذه الصورة التي الموجودة في العراق، وبذلك يتبين لنا بأن هذا الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقارات المعدة السكنى تقتضيه المصلحة العامة. وبناء على ذلك مادامت أزمة السكن قائمة لايجوز للمؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر ان يطلب تخلية العقار، لأن المصلحة العامة تتطلب توفير السكن لجميع الأشخاص. (المومني، ٢٠٠٤، ص ٦٩).

ونحن نؤيد الرأي القائل بان الإمتداد القانوني هو لحماية المستأجر من أزمة السكن، ونرى بأن الجانب الإيجابي للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار هو ان المشرع أراد ان يحمي فئة محددة من المجتمع وهم المستأجرين وعوائلهم، لكي لا يكونوا بلا مأوى ويكون لديهم عقارا ليسكنوا فيه. وبلاشك أن تدخل المشرع هذا يقع عبئه على حساب مصلحة فئة اخرى من المجتمع، الذين هم المؤجرين.

الفرع الثاني

الآثار السلبية للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار

أ_ في الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار تحل ارادة المشرع محل ارادة المتعاقدين:ـ

من احد الآثار السلبية للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار هو ان ارادة المشرع تحل محل ارادة المتعاقدين. على الرغم كون الرضا هو الأصل في التعاقد ويتجسد في التعبير عن الإرادة طبقاً لمبدأ سلطان الإرادة في العقود. (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٩).

والأشخاص لهم الحرية في ابرام العقود او عدم ابرامها برضاهم والآثار التي تنتج عنها، لكن عندما يقوم المشرع بإرادته بتمديد عقد الإيجار العقار بعد انتهاء مدته فلا يكون لرضا الطرفين اي وجود.

وهذا يعد خروجاً لمبدأ رضائية في العقود وينتج عنه بقاء المستأجر في العقار بقوة القانون لا بسلطان الإرادة وتراضي الطرفين. (نوار، ٢٠٠٩).

وعليه يعتبر الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار إخلالاً لمبدأ (العقد الشريعة المتعاقدين). وان هذا المبدأ يعني أن العقد لايجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون لأن العقد وليد إرادتين هذا هو الأصل ومع ذلك يجوز نقص العقد أو تعديله باتفاق الطرفين. (السنهوري، ٢٠١١، ص ٦٢٥).

بمعنى عندما يقوم المشرع بإعطاء حق بقاء المستأجر في العقار بالرغم من انتهاء مدة العقد فهذا يعد إخلالاً بهذا المبدأ وعدم مراعاة لإتفاق الطرفين. بمعنى الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار مخالف لمبادئ العامة للعقود عندما يلزم المؤجر باستمرار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر بدون ارادته ومع معارضة للإستمرار على هذه العلاقة، بهذا الشكل تحل ارادة المشرع محل ارادة المتعاقدين. (حبشي، ١٢٥).

نحن نرى بأن هذا الإخلال من قبل المشرع بالمبادئ الأساسية والضرورية للعقد بما فيها مبدأ الرضائية في العقود ومبدأ العقد شريعة المتعاقدين غير جائز ويجب تطبيق هذين المبدأين على عقد الإيجار كباقي العقود، وايضا إن القوانين التي قررت الإمتداد القانوني لعقد ايجار هي قوانين استثنائية، لأنها خرجت عن المبادئ العامة المتعلقة بحرية التعاقد وخصائص حق الملكية، ونحن ايضا نؤيد البعض (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٤٨). حيث ربط تقرير الإمتداد القانوني بأزمة السكن، وبالتالي فإن القوانين الأخذة بالإمتداد هي قوانين مؤقتة مصيرها الزوال بانقضاء أزمة السكن إلا ان استمرار هذه القوانين لفترة طويلة، يعني أنها أصبحت قوانين دائمة وليست مؤقتة.

ب_ الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار يكون سبب لزيادة حجم القضايا المرفوعة أمام المحاكم: _

ان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار يؤدي الى عدم الإستقرار في المجتمع بين فئة المؤجرين والمستأجرين، بحيث تزداد عدد القضايا أمام المحاكم وفي بعض الحالات بسبب هذا الحق الذي اعطي للمستأجر من قبل القانون يقوم باستغلال المؤجر عن طريق طلب مقابل، لكي يقوم بتخلية العقار وهذا مخالفاً لمبادئ العدالة.

وكذلك أن الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار أدى إلى وجود نزاعات اجتماعية وصلت إلى حد التهديد واللجوء إلى العنف بدلاً من لجوء إلى القضاء لإخراج المستأجر من المأجور. (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٤٧).

وفي واقع الحال توجد وقائع كثيرة متداولة يومياً حيث يلجأ المؤجر إلى طرق غير مشروعة لازعاج المستأجر وقد تصل إلى حد التهديد والضغط على المستأجر ليقوم باخلاء العقار كما اسلفنا، وسبب ذلك هو ان المؤجر يعلم بأن القانون أعطى الحق للمستأجر ليبقى في العقار. أو يؤدي الى ان يخشى المؤجرون من تأجير عقاراتهم، لأنهم يعلمون بأنه من الصعب بعد ذلك ان يطلبوا تخلية العقار من قبل المستأجر وبهذا تزداد المشاكل الإجتماعية وعدم الإستقرار في المجتمع.

واضافة الى ذلك فان الإمتداد القانوني يجعل المؤجر في حال عدم معرفة مأل العقار المأجور، على سبيل المثال تخطط المؤجر بأن يؤجر العقار لاحد أقاربه بعد انتهاء عقد الإيجار لكن بسبب الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار لا يستطيع ان يضع اي خطة مستقبلية. لذلك و بسبب هذه المشاكل في اكثر الأحيان يلجأ الأطراف الى القضاء لحل النزاع وبهذا تزداد حجم القضايا المرفوعة امام المحاكم. (نوار، ٢٠٠٩).

ج_ أن الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار لا يحقق توازناً بين مصالح اطراف عقد الإيجار، من الواضح ان سن القوانين هو لتحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة كما جاء في المذكرة الإيضاحية لقانون ايجار العقار (١_ ... فوضع هذا القانون الذي بني على اساس تحديد حقوق المؤجر و المستأجر وتحديد التزاماتهما تحديداً واضحاً كما بنى على الموازنة بينهما فألزم على كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الآخر...).

وكذلك من الأسباب الموجبة لقانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) قانون تعديل الثالث لقانون ايجار العقار الرقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في اقليم كردستان _ العراق. جاء فيه (لأجل تحقيق العدالة والتوازن بين حق المالك و المستأجر مع الأخذ بالاعتبار الظروف الإقتصادية والإجتماعية صدر هذا القانون).

ومن هذا يتضح لنا بأن هدف قانون ايجار العقار هو تحقيق التوازن والعدالة بين المصالح المتعارضة للمؤجر و المستأجر، وهدف القانون هو حماية الطرف الضعيف ولايسمح باستغلاله. لكن في الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار قد بالغ المشرع في حماية المستأجر على حساب المؤجر. (المومني، ٢٠٠٤، ص ١٤٨).

على الرغم من اتفاق اطراف عقد الإيجار على تحديد مدة معينة المشرع اعطى حق البقاء في العقار للمستأجر بدون الاخذ بنظر الإعتبار ارادة المؤجر.

بالنسبة لقانون ايجار العقار رقم ٨٧ (لسنة ١٩٧٩) المعدل في المادة (٣) التي ذكرت الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار و يتضمن نص على ان يستمر المستأجر في دفع الأجرة بدون ذكر ان يكون الأجرة بسعر اليوم الذي تدفع فيه. وهنا لا يوجد التوازن و العدالة بين مصلحة المؤجر والمستأجر.

على سبيل المثال اذا تم ابرام عقد ايجار بين المؤجر و المستأجر لمدة ثلاث سنوات وبأجرة) ٢٠٠) مائتي الف دينار عراقي وبعد انتهاء مدة العقد ازداد سعر العقار فان المستأجر يدفع نفس الأجرة، وهذا لصالح المستأجر على حساب المؤجر.

أما بالنسبة لقانون ايجار العقار المعدل في اقليم كردستان _ العراق جاء في قانون رقم (١١) لسنة (٢٠١٨) قانون التعديل الثالث لقانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل في اقليم كردستان _ العراق، المشرع من المادة الأولى في هذا القانون، بعكس المشرع العراقي لم يفرق بين العقارات التي تؤجر لغرض السكني أولغير السكني ونص على أن جميع عقود الإيجار المبرمة لغرض سكني او غير سكني تتجدد كل اربع سنوات بالأجرة التي تتفق عليها الطرفان.

ومن هنا يتبين لنا الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار في اقليم كردستان _ العراق يشمل جميع عقود ايجار العقار سواء كانت لأغراض السكنى أم لا، والمشرع اجبر الأطراف على ان يجددوا العقد على اربع سنوات. وموقف المشرع الكوردستاني بالنسبة للأجرة في التعديل المذكورة اعلاه موفق اكثر عند تجديد العقد من قبل الأطراف كل اربع سنوات بأجرة يتفقون عليها في الوقت الذي يجدد فيه العقد، اي نستطيع القول بأن في اقليم كردستان_ العراق الى حد ما يوجد توازن بين المؤجر و المستأجر بالنسبة للأجرة.

وبعد بيان الآثار الإيجابية والسلبية للإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار وجدنا ان آثاره السلبية أكثر بكثير من آثاره الإيجابية، وهنا يطرح السؤال نفسه هل الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار هو الحل الوحيد لحل مشكلة أزمة السكن؟

للإجابة على هذا السؤال نرى ان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار ليس هو الحل الفاصل لمشكلة أزمة السكن بسبب الجوانب السلبية التي ذكرناها سابقا و الاشكاليات التي تنتج عنه. ومن ناحية أخرى فان المشرع العراقي في المادة (١٧ الفقرة ١٤) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧ لسنة ١٩٧٩) المعدل أعطت الحق لمؤجر ليطالب تخلية بعد مرور (١٢) سنة على عقد الإيجار في العراق.

بمعنى ان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار مهما بلغت مدته في العراق فان المؤجر بعد (١٢) سنة له حق طلب التخلية. لذلك برأينا ان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار لايحل المشكلة أزمة السكن، ومن الأفضل ان يحل المشرع أزمة السكن بطريقة أخرى، وان تزيد الحكومة نسبة دخل الفرد وكذلك وضع صندوق للمستأجرين وعلى ان يتم بهذا الدخل بناء مشاريع سكنية للمستأجرين بأسعار مناسبة مع دخل كل فرد، وان تباع لهم بأقساط طويلة الأمد، وينظم كل هذا بتشريع.

الخاتمة

بعد أن إنتهينا من كتابة هذا البحث، توصلنا الى جملة من النتائج والتوصيات، نستعرضها في ما يأتي:
النتائج:-

١_ من خلال هذا البحث استطعنا أن نخرج بتعريف الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار بتعريف: عبارة عن استمرار لعلاقة عقدية بعد انتهاء المدة، ويمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي لمدة غير محددة و الهدف من هذه الإمتداد هو لمصلحة المستأجر بصورة مباشرة وحماية له من أزمة السكن، وهذا ما نراه بوضوح في الحياة الواقعية. أما بالنسبة لتعريف الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في التشريعات العراقية لم نجد فيه تعريفاً.

٢_ في الإقليم الكوردستان _ العراق ان أحكام ايجار العقار موزعة بين القانون المدني وقانون ايجار العقار، لكن بموجب التعديل الاخير _ أي قانون الرقم (١١) لسنة (٢٠١٨) _ نرى ان المشرع الكوردستاني قد رجع الى الحالة أو الصورة الأولى، اي لتمييز بين العقارات الخاضعة للقانون المدني وقانون ايجار العقار يطبق أحكام المادة الأولى من قانون (٨٧) لسنة (١٩٧٩)، وحسناً فعل المشرع الكوردستاني عندما الغاء تلك التعديلات وبذلك تم رفع ذلك التخبط والإرباك.

٣_ ان التكيف القانوني لحق المستأجر في ظل الإمتداد القانوني هو الحق الشخصي، سواء كان مصدر الإلتزام قانوناً أو عقداً، هذا من جانب ومن جانب آخر، أن الحقوق العينية قد وردت على سبيل حصر في القانون المدني العراقي كما هو المعلوم ولا يوجد من بينها حق الإمتداد القانوني.

٤_ مشكلة أزمة السكن تكون سببا لتدخل المشرع لإيجاد حل مناسب لبقاء المستأجر وعائلته في المأجور، لذلك وضع المشرع الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار الذي يسمح للمستأجر بأن يبقى في العقار وبعد انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار. لكن بلاشك ان تدخل المشرع هذا يقع على حساب مصلحة فئة اخرى من المجتمع الذين هم المؤجرين، لذلك برأينا لايحوز ان نقول بأن إقرار الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار تم لحماية المصلحة العامة بل تم لحماية مصلحة طرف على حساب مصلحة طرف آخر.

٥_ ان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار ليس حل فاصل لمشكلة أزمة السكن بسبب الجوانب السلبية التي ذكرناها سابقا والاشكاليات التي تنتج عنه. ومن ناحية أخرى في المركز، المشرع العراقي في المادة (١٧ الفقرة ١٤) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧ لسنة ١٩٧٩) المعدل اعطى الحق للمؤجر ان يطلب التخلية بعد مرور (١٢) سنة على عقد الإيجار.

التوصيات:

١_ ان الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار لا يحل المشكلة أزمة السكن، ومن الأفضل ان يحل المشرع أزمة السكن بطريقة أخرى، وان تزيد الحكومة نسبة دخل الفرد وكذلك وضع صندوق للمستأجرين وعلى ان يتم بهذا الدخل بناء مشاريع سكنية للمستأجرين بأسعار مناسبة مع دخل كل فرد، وان تباع لهم بأقساط طويلة الأمد، وينظم كل هذا بتشريع.

٢_ نوصي المشرع الكوردستاني ان يعمل على غرار المشرع العراقي، وذلك من خلال تقييد الإمتداد القانوني لعقد ايجار العقار بمدة امدها اثني عشر عاماً، وهذا يعتبر حلاً وسطاً يتحقق بموجبه التوازن بين مصلحة المؤجر من جانب والمستأجر من جانب اخر.

قائمة المصادر

الكتب:-

- ١_ أحمد شحاته، محمد . (٢٠١٠) . الإيجار المؤبد للعقارات وأثره على الواقع القانوني و الأزمة العقارية. لمكتب الجامعي الحديث، بيروت.
- ٢_ جمال الدين زكي، محمود، (١٤١٩ هـ _ ١٩٩٨ م) ، عقد الأيجار، مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر.
- ٣_ حبشي، فاضل، بدون سنة نشر، الإمتداد القانوني لعقود الإيجار، شرح أحكام قانون ايجار الأماكن علما وعملا مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في قانون الفرنسي، نظرية العلاقة الإيجارية شبة التعاقدية، بدون مكان طبع.
- ٤_ سميسم، جواد كاظم جواد. (٢٠١٨). التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية (دراسة تحليلية مقارنة). ط١. منشورات زين الحقوقية والأدبية ش. م . م. لبنان_ بيروت.
- ٥_ السنهوري، عبدالرزاق أحمد. (٢٠١١). الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء (الإيجار والعارية). المجلد الأول. ط٣. دار النهضة_ مصر.
- ٦_ السنهوري، عبدالرزاق أحمد. (٢٠١١). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، النظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام. المجلد الأول. ط٣ الجديدة. نهضة مصر.
- ٧_ طلال المومني، بشار. (١٤٢٥ هـ _ ٢٠٠٤). الإمتداد القانوني والرضائية لعقد الإيجار في لقانون الأردني. دراسة مقارنة. عالم الكتب الحديث. إربد_ الأردن.
- ٨_ عامر سالم، صهيب، (٢٠١٨)، المفصل في شرح أحكام قانون إيجار العقار، مكتبة السنهوري، لبنان_ بيروت.
- ٩_ العامري. سعدون. (١٩٧٤). الوجيز في الشرح العقود المسماة في البيع والإيجار. ج١. ط٣. مطبعة العاني. بغداد.
- ١٠_ عصمد عبدالمجيد بكر، (١٩٨٨) ، أحكام تخلية المأجور، مركز البحوث القانونية، وزارة العدل، دار الحرية للطباعة. _ بغداد.
- ١١_ الحكيم، عبدالمجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ، (٢٠١٠)، الوجيز في نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي _ الجزء الأول في مصادر الإلتزام، ط٤، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، المكتبة القانونية بغداد.
- ١٢_ فارس حسين الجبوري ، برك، (٢٠١٣)، الخلف العام و حمايته المدنية (دراسة تحليلية مقارنة)، دار الجامعة الجديدة_ الأسكندرية.
- ١٣_ الفضلي، جعفر. (بدون سنة نشر). الوجيز في العقود المدنية (البيع_ الإيجار_ المقاوله). ط٢. الناشر العاتك لصناعة الكتاب_ القاهرة. توزيع المكتبة القانونية- بغداد.
- ١٤_ قاسم ثروت الوندائي، كمال، (١٩٧٤)، شرح أحكام عقد الإيجار، ط١، مطبعة الزهراء _ بغداد.

- ١٥_ كاظم جواد سميّسم، جواد، (٢٠١١)، دور المدة في عقد الإيجار (دراسة تحليلية مقارنة)، ط١، منشورات زين الحقوقية، بيروت_ لبنان.
- ١٦_ مرقس، سليمان. (١٩٨٧). الوافي في شرح القانون المدني، نظرية العقد والإرادة المنفرد، ط٤. بدون مكان نشر.
- ١٧_ هادي العبيدي، على، (١٩٩٩)، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة في البيع الإيجار، ط٢، المركز القومي للنشر، أريد_ الأردن.
- ١٨_ أبو سعود، رمضان، (١٩٨٦)، (دروس في العقود المسماة عقد الإيجار).

المصادر الإلكتروني:

- ١_ نوار، خالد أمين صبري، (٢٠٠٩)، "آثار إلغاء القاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين و المستأجرين الأردني"، الرسالة الماجستير قدمت إلى كلية العلوم القانونية قسم القانون الخاص في الجامعة الشرق الأوسط_ عمان https://meu.edu.jo/libraryTheses/58baa1b8ae301_1.pdf
- ٢_ سميران، محمد على، (٢٠١١)، "امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة بقانون المالكين و المستأجرين الأردني)"، كلية الشريعة_ جامعة آل البيت، البحث المنشور في دائرة الإفتاء العام _ الأردن. <https://repository.aabu.edu.jo/jspui/bit-stream/123456789/257/1/71117.pdf>

القوانين

- ١_ القانون المدني العراقي الرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ٢_ قانون ايجار العقار العراقي الرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.
- ٣_ قانون الإثبات العراقي الرقم (١٠٧) لسنة (١٩٧٩)،
- ٤_ قانون ايجار العقار العراقي المعدل رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠.
- ٥_ قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ قانون تعديل تطبيق قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كردستان_ العراق.
- ٦_ قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠١٠ قانون التعديل الأول لقانون ايجار العقار رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ في إقليم كردستان_ العراق.
- ٧_ القانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٧ قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كردستان_ العراق.
- ٨_ القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٨ قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل في إقليم كردستان_ العراق.