



فسخ عقد الإيجار لأخلال المؤجر

م. د. عماد صالح محمد الحمام

قسم القانون \ كلية الأسراء الجامعة، بغداد \ العراق

Termination of the Lease Contract Due to the Breach of the Lessor

Dr. Emad Saleh Mohammed Al-Hamam

Law Department, Al- Esraa University College, Baghdad / Iraq

emad.hamam@esraa.edu.iq



المستخلص

لعقد الايجار أهمية بالغة من الناحية الاجتماعية كونه الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة او الطبقات الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون ان تضطر الى دفع تكاليف انشاء هذا المأوى، وبتناول الحالات التي يفسخ بها عقد الايجار وشروط تطبيق الفسخ في حال عدم التزام المؤجر واخلاله بالواجبات التي تترتب عليه تجاه المستأجر التي نص عليه القانون وماهو موقف القضاء العراقي من تطبيقها وكيف يتم تعويض المستأجر عن هذا الفسخ وماهي الحلول الاخرى التي يمكن أن يستفيد منها المستأجر.

الكلمات المفتاحية: مؤجر، فسخ، عقد الايجار والمأجور.

Abstract

The lease contract is of great importance in social terms, as it is the means by which the middle class or the economically weak classes in the society are able to obtain a home that shelters them without having to pay the costs of establishing this shelter. And his breach of the obligations that he owes towards the tenant stipulated by law, what is the position of the Iraqi judiciary regarding its application, how the tenant is compensated for this annulment, and what are the other solutions that the tenant can benefit from.

Keywords: Lessor, Annulment, Lease contract and Renter.

مقدمة

لم يصل العالم في أي مرحلة من مراحل تطوره إلى درجة الرفاهية التي تجعل المنتفع بالشيء، بالضرورة، مالكا له، فالمنتفع بالشيء يمكن أن يكون غير مالك له، وهو ما استلزم من المشرع أن يضع الأدوات القانونية التي تتكفل بتنظيم العلاقة بين من يملك أشياء يستطيع الاستغناء - بصفة مؤقتة - عن منفعتها ومن تقوم به الحاجة للحصول على منفعة هذه الأشياء. ويأتي عقد الإيجار على رأس هذه الأدوات القانونية.

ولنظام الإيجار أهمية بالغة من ناحية أخرى، فهو من الناحية الاجتماعية يعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقات الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف انشاء هذا المأوى، وهو النظام الذي يمكن طبقة المزارعين البسطاء من استغلال الأرض والعيش على فائض ثمارها، كما يعد الإيجار وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون شرائها أو حيازتها. ولذلك يعد الإيجار من أهم العقود وأوسعها انتشارا في الواقع العملي لأنه يمثل الأداة القانونية الرئيسية لتمليك المنفعة في العقار والمنقول، ولذلك كان طبيعيا أن يعني المشرع بهذا العقد وأن يفرد له تنظيما تفصيليا في صلب التقنين المدني.

ولقد عنى القانون المدني العراقي بعقد الإيجار فخصص له الفصل الأول من الباب الثاني (المواد من 722 - 846) وهو ما سوف نتطرق إليه في بحثنا فيما يخص أحكام الفسخ مع الإشارة إلى قانون إيجار العقار النافذ رقم 87 لسنة 1979 والتي جاءت مختلفة كثيراً عن أحكام القانون المدني العام كما - سنرى مع تسليط الضوء على أحكام القضاء الذي حاول إيجاد حلول لبعض المشاكل التي تواجه المستأجرين والمؤجرين خاصة مع توقف التشريع المتعلق بهذا الجانب منذ مدة طويلة محقق التوازن بين أحكام القانونين المختلفة والقرارات المطبقة والتطور الحاصل والسريع في المجتمع وارتفاع ازمة السكن التي زادة من انتشار عقد الإيجار، وكان من البديهي أن نتناول في عقد الإيجار نقطة مهمة وهي ما يترتب على عقد الإيجار والذي تكون فيه الالتزامات بين المؤجر والمستأجر متبادلة لكن قد يحدث أن ينكل أحد المتعاقدين فيه، عن تنفيذ التزامه الناشيء عن العقد، يكون



للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد جزاء على عدم تنفيذ هذا الالتزام، ويقدر وجود شرط الفسخ في عقد الايجار إذا لم يتم أحد المتعاقدين بإيفاء ما يجب عليه، ولم يكن في وسعه أي باستحالة التنفيذ، ما لم يكن ثمة استثناء منصوص عليه في القانون، أو إذا كان عدم التنفيذ راجعاً إلى سبب أجنبي لا يد للمؤجر والمستأجر فيه، فإن العقد يلغى بحكم القانون، فيكون فسخ العقد اتفاقياً أو قضائياً أو قانونياً.

اهمية البحث

تأتي أهمية هذا البحث كونه يتناول عقد الايجار هو أكثر العقود شيوعاً بين الأشخاص فقلما نجد شخصاً في المجتمع لا يكون مؤجراً أو مستأجراً سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، لذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين، المؤجرين والمستأجرين، وكلا من الطائفتين تدخل في علاقة قانونية مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمراً مما قد يثير بعض المنازعات خاصة تعرض هذا العقد للفسخ وما ينتج عنه من حل العقد للمستقبل فقط، ولا يتعرض له في الماضي فيظل محافظاً على صحته وقانونيته وآثاره قبل حدوث الفسخ.

اشكالية البحث

يمكن القول أن مشكلة البحث تتمحور حول نقاط أساسية تتحدد في مجموعة من النقاط هي أهمية عقد الايجار وما هو الفسخ ومتى يمكن تطبيقه على هذا العقد كونه من العقود المتبادلة وماهي الحالات التي لم يعالجها القانون المدني العراقي، والتي ترتب عليها قصور تشريعي في احكام فسخ عقد الايجار، وماهي الحلول التي قدمتها الاجتهادات القضائية بخصوص ذلك.

منهجية البحث

اعتمدنا في هذا البحث المنهج التحليلي التأصيلي، فالمنهج التحليلي كان الهدف منه تحليل النصوص القانونية والاحكام القضائية والآراء الفقهية ومحاولة استنباط الاحكام المناسبة وبيان مواطن الضعف والقوة، خاصة في القانون المدني أو قانون الايجار بالإضافة إلى الإشارة إلى الاصل التاريخي والتشريعي للمواد القانونية والمواضيع محل البحث.

هيكلية البحث

أن بحث هذا الموضوع يتطلب منا تقسيمه إلى مباحث الأول بعنوان أحكام الفسخ وقسمته إلى مطلبين الأول نبحث فيه الاصل التاريخي لنظرية الفسخ بإيجاز مع تعريف هذه النظرية في القانون والقضاء والفقهاء، أما المطلب الثاني خصص لبيان شروط تطبيق الفسخ. المبحث الثاني من هذا البحث تم تسليط الضوء فيه على الحالات التي تطبق فيه نظرية الفسخ على عقد الإيجار وعند عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته والتي تم تقسيمه لعدة مطالب الأول تناولت فيه حالة عدم تسليم المؤجر للشئ المأجور اما الثاني فكان عن يتحدث عن عدم الصيانة والثالث عن عدم ضمان التعرض من المؤجر اما المطلب الاخير بحثنا فيه حالة وجود العيوب الخفية في الشئ المأجور. وتم ختام البحث بمجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلت لها بعد دراسة هذا الموضوع.

المبحث الأول: أحكام الفسخ Annulment provisions

الفسخ هو الجزاء المترتب عن اخلال احد المتعاقدين بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها عند ابرام العقد، والفسخ كثير الوقوع في الحياة العملية فهو يعد من المواضيع الحيوية في القانون، لذلك سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين، نتناول في المطلب الاول مفهوم الفسخ، اما المطلب الثاني نتطرق الى شروط الفسخ انواعه وعلى النحو الاتي:

المطلب الأول: مفهوم الفسخ Termination concept

عند البحث في نظرية الفسخ في القانون المدني العراقي نجد أن المشرع لم يورد تعريفا لهذه النظرية بل فسح المجال بذلك للفقهاء لذلك ذهب الباحث إلى التطرق إلى الاصل التاريخي للفسخ مع الاشارة الى التعريف ومناقشته:



الفرع الأول: نظرية الفسخ في القانون الروماني

The theory of annulment in Roman law

لم تكن قاعدة فسخ العقد المعروفة في القوانين الحديثة اليوم، معروفة في القوانين القديمة. فلم يسلم بها القانون الروماني. وكان العقد الملزم للجانبين في هذا القانون ينشئ التزامات مستقلة عن بعضها البعض، ولا تقابل بينها. فإذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه، لم يكن أمام المتعاقد الآخر إلا أن يطالب بالتنفيذ، ولا يستطيع هو أن يتحلل من التزامه عن طريق الغاء العقد⁽¹⁾

ففي البيع الروماني مثلاً، لم يكن القانون ليعطي البائع حق طلب إلغاء العقد، عندما يتلصق المشتري عن دفع الثمن، بل إن موجبات البائع كانت تبقى قائمة إنما تحت تأثير مبدأ العدالة، كان يسمح للبائع باستبقاء المبيع لديه حتى دفع الثمن. والمهم في الموضوع هو أن البائع كان يبقى مرتبباً بعقد البيع وكان عليه أن لا يتصرف بالمبيع، بل أن يسلمه إلى المشتري، عندما يعتمد هذا الأخير دفع الثمن.

وبما أن ملكية المبيع، بمقتضى أحكام القانون الروماني لم تكن تنتقل إلى المشتري إلا عندما يدفع الثمن، فإن البائع، إذا هو سلم المبيع بدون أن يقبض الثمن، كان يمكنه، إذا أصر المشتري على عدم دفع الثمن، أن يطلب استعادة المبيع منه ما عدا ما إذا قبل البائع بأن يركن إلى وعد المشتري فيمنحه مهلة للدفع، عندها يفقد حق المال المبيع لديه حتى الدفع وحق استعادته عند عدم الدفع. كما أنه لم يكن له أن يطالب بفسخ العقد، وبالتالي لم يكن يبقى له في الحالة المذكورة سوى طريق واحد المطالبة بدفع الثمن.

وتجاه وضعية البائع الصعبة سمح البريتور الروماني له بأن يضع، بالاتفاق مع المشتري، في متن عقد البيع البند المبطل المعروف بالفرنسية بالـ *pacte comissoire*، والذي بموجبه يستعيد البائع حق مطالبة المشتري بإرجاع المال المبيع إليه إن هو لم يدفع الثمن.⁽²⁾

إن نتائج البند المبطل تشبه، إلى درجة ما، نتائج البند المبطل الضمني المكرس في القوانين الحديثة، وذلك في أن البند المذكور يؤدي واقعياً إلى اعتبار العاقد كأنه يستعيد المبيع.

1- د. الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء السابع، بدون دار نشر، سنة 1993، ص 200.

2- د. الياس ناصيف، المصدر السابق، ص 201.

وهكذا أفسح الرومان لفكرة الفسخ مجالاً ضيقاً في عقد البيع بعد أن أصبحت قوانين العقد رضائية، فأدخلوا فيه شرطاً صريحاً يجعل الحق للبائع في فسخ العقد إذا لم يدفع القانون المشتري إلى دفع الثمن.

وهناك عقود ثنائية كان يسمح فيها للمتعاقد الذي لا يتسلم الشيء الموعود به في مقابل المال الذي يسلمه إلى المتعاقد معه أن يطلب استعادة ما دفعه، كما كان يحصل في عقد المبادلة. وبمقتضى هذا العقد كان يحق للمتعاقد إما استعادة المال المدفوع منه أو طلب تنفيذ العقد وتسليمه المال الموعود به، أو الحكم له بعطل وضرر للتعويض عليه عن عدم التنفيذ. وهذه القاعدة كانت تطبق على سائر العقود غير المسماة.

وهناك حالة وحيدة كان يحق فيها للمتعاقد طلب فسخ العقد، وهي في عقد البيع، وعندما كانت تظهر في المبيع عيوب كانت مستترة عند إجراء العقد. ففي هذه الحالة، كان المشتري يعطى حق طلب فسخ العقد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل البيع. ولكن هذه الحالة لم تكن تعني أن القانون الروماني اعتمد القاعدة المبدئية التي كرستها القوانين الحديثة، وهي ضرورة فسخ العقد فسخاً تاماً. وفي جميع الحالات، عندما لا يقوم أحد المتعاقدين بتنفيذ الموجبات التي التزم بها في العقد. ولكنه كان يسعى في أن يجد لكل عقد لم ينفذ بسبب تلكوء أحد المتعاقدين الحل الذي يرى الفقهاء أنه يوفق بين المبادئ القانونية الصلبة من جهة، وما تقتضيه قواعد العدالة والإنصاف من جهة ثانية. وهذه الحلول لم تؤد إلى إقرار المبدأ العام الذي قد يعود الفضل في إقراره نهائياً إلى الحق الكنسي والحق العرفي الذي كان سائداً في المقاطعات الفرنسية الشمالية.

الفرع الثاني: تعريف الفسخ Definition of annulment

لم يعرف القانون المدني العراقي الفسخ في العقود وبذلك سار على ذات النهج في القوانين المدنية العربية لأن تعاريف النظريات من اختصاص الفقه ولا يمكن تقييدها بالقانون ولكن قبل الغوص في تعريف الفقه للفسخ كان لابد من معرفة وجهة نظر القضاء في الفسخ فقد صدرت العديد من القرارات بخصوصه ومنها ما صدر عن محكمة التمييز الاتحادية في سنة 1990 إذ قضت في قرار لها بأنه إذا أخل احد الطرفين بالالتزامات التي



يفرضها عليه عقد الايجار كان للطرف الاخر ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له محل بعد انذاره بتنفيذ التزامه⁽¹⁾.

نجد في الحكم السابق أن الحكم القضائي عندما حاول تفسير الفسخ فيما يخص عقد الايجار افترض أنه لتطبيق هذه النظرية أن العقد ملزم لجانبين وان احد طرفي هذا العقد أخل بالالتزامات التي تقع عليه ما يفتح المجال لطرف المتضرر أن يطلب فسخ العقد لكن قرن ذلك بشرط توجيه الانذار والهدف منه فسح المجال امام الطرف المدين لتنفيذ متفادي تطبيق الفسخ عليه وتحمله تبعاته وهو وسوف نبجته بشئ من التفصيل فيما يلي. أما الفقه فقد عرف الفسخ لغة بأنه فسخ الامر او العقد اي نقضة⁽²⁾.

والفسخ: الضعف في العقل والبدن، والجهل والطرح، وافساد الراي، والفسخ النقص، فسخ الشيء: يفسخه فسحا فانفسخ: نقضه فانتقض⁽³⁾.

أما اصطلاحا فيعرف الفسخ بأنه انهاء الرابطة العقدية بناء على طلب من أحد المتعاقدين جزاء لعدم قيام المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه العقدي، فالفسخ هو جزاء عدم التنفيذ⁽⁴⁾.

ويعرف ايضا بأنه " حل ارتباط العقد او هو ارتفاع حكم العقد من الاصل كأنه لم يكن⁽⁵⁾، وكذلك عرف ايضا " حل وانهاء الرابطة العقدية بأثر رجعي في العقود الملزمة للجانبين والفورية نتيجة اخلال احدهما بالتزاماته، فاذا كان العقد بيعا يعاد الوضع الى ما كان عليه قبل التعاقد فيسترد البائع المبيع ويسترد المشتري الثمن، الا أن هذا الامر لا يستقيم مع عقود المدة المستمرة كالايجار والشراكة والتامين اذ يكون الفسخ بالنسبة للمستقبل فقط⁽⁶⁾.

1- القرار رقم 423 \ م \ 89 \ 1990، غير منشور.

2- فؤاد افرام البستاني، منجد الطلاب، ط15، دار المشرق، سنة 1986، ص515.

3- د. وهبة الزحيلي، كتاب الفقه الاسلامي وادلته، ج4، القسم الثاني، النظريات الفقهية، الفصل السادس، نظرية الفسخ، ص149.

4- د. حمدي عبد الرحمن، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الاول، المصادر الارادية للالتزام العقد والارادة المنفردة، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010 سنة، ص589.

5- د. عمر علي الشامسي، فسخ العقد، بلا طبعة، المركز القومي للاصدارات القانونية، بدون سنه نشر، ص22.

6- د. عبد الوهاب عرفة، فسخ وتفاسخ وانفساخ العقد، ط1، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، سنة 2017، ص5.

وفسخ الإيجار يعني اذا اخل احد اطراف عقد الإيجار بالالتزامات التي يفرضها عليه العقد كان للطرف الاخر التحلل من العقد بفسخه مع طلب التعويض ان كان له محل، وذلك بعد انذار الطرف الاخر بتنفيذ التزامه، فهو انتهاء العقد من قبل أحد الطرفين قبل انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار وذلك لحصول اخلال بشروط العقد من قبل أحد المتعاقدين⁽¹⁾.

يلاحظ ان الفسخ عرف بتعاريف عديدة ولكنها تشير الى المعنى نفسه، بان الفسخ هو انتهاء العقد المبرم بين المتعاقدين او كلاهما، فالفسخ جزاء من شأنه ان يحمي القوة الملزمة للعقد، حيث ذهب جانب من الفقه الى ان الفسخ هو حق كل طرف من العقد في ان يطلب حل الرابطة العقدية اذا لم يوف الطرف الاخر بالتزامه⁽²⁾.

المطلب الثاني: حالات الفسخ Annulments

بعد البحث في تعريف الفسخ واصله التاريخي لابد من معرفة ماهي الشروط التي يجب توفرها لتطبيقه والتي يمكن تطبيقها على عقد الإيجار:

الفرع الأول: شروط الفسخ Terms of annulment

نصت المادة (177\1) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، على أنه: (في العقود الملزمة لجانبين اذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقدين الآخر بعد الاعذار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين الى اجل كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلا بالنسبة للالتزام في جملة⁽³⁾).

اما الفقرة الثانية من المادة اعلاه نصت على: (ففي عقد الإيجار ان امتنع المستأجر عن ايفاء الاجرة المستحقة الوفاء كان للمؤجر فسخ الاجارة، وفي ايجار العمل ان امتنع المستأجر عن ايفاء الاجر المستحق الوفاء كان للأجير طلب فسخ العقد، وفي عقد البيع

1- د. جمعه سعدون الربيعي، احكام عقد الإيجار، ط2، العاتك، 2011 سنة، ص66.

2- د. عبد الوهاب عرفة، المصدر السابق، ص51.

3- د. انور طلبة، انحلال العقود، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، بدون سنة النشر، ص75.



يجوز للبائع أو المشتري أن يطلب الفسخ اذا لم يؤد العاقد الآخر ما وجب عليه بالعقد، كما يثبت حق الفسخ بخيار العيب من غير اشتراط في العقد).

وهذه الشروط والتي سوف نبحثها تباعاً وأكد عليها القضاء في العديد من أحكامه والتي قررت ان عقد الايجار يجب أن يكون سارياً ليجوز المطالبة بالفسخ (أعطت الى المميز عليه الحق بفسخ العقد وفي اي وقت خلال مدة الايجار سيما وان العقد انتهت مدته اثناء نظر الدعوى)⁽¹⁾

مما سبق نجد إن الفريق الذي لم تنفذ حقوقه يكون مخيراً بين التنفيذ الإجباري على وجه من الوجوه، وفسخ العقد مع طلب التعويض.

وفي الأساس لا يكون هذا الفسخ إلا بحكم من القاضي فهو يبحث عند التنفيذ الجزئي عما إذا كان النقص في هذا التنفيذ له من الشأن والأهمية ما يصوب فسخ العقد، ويجوز للقاضي، حتى في حالة عدم التنفيذ أن يمنح المديون مهلة تلو مهلة بحسب ما يراه من حسن النية.

و يحق للمتعاقدين أن يتفقوا فيما بينهم على أن العقد عند عدم التنفيذ، يلغي حتماً بدون واسطة القضاء، وهذا الشرط لا يغني عن إنذار يقصد به إثبات عدم التنفيذ على وجه رسمي. ويمكن أيضاً الاتفاق على عدم وجوب تلك المعاملة وحينئذ يتحتم أن يكون البند الذي يعفي من التدخل ومن الإنذار مصوغاً بعبارة جازمة صريحة.

الشرط الاول: ان يكون العقد ملزماً للجانبين

لا يرد الفسخ إلا في العقود الملزمة للجانبين، أي العقود المتبادلة، التي ترتب التزامات على طرفيها.⁽²⁾

وهذا الشرط هو شرط عام في جميع أنواع الفسخ، سواء كان بحكم القاضي أو بحكم الاتفاق، أو بحكم القانون. وذلك لأن الفسخ بأنواعه الثلاثة مبني على فكرة الارتباط ما بين الالتزامات المتبادلة، ولا تنشأ مثل هذه الالتزامات إلا عن العقود الملزمة للجانبين.

1- القرار رقم 2417 / الهيئة الاستئنافية عقار / سنة 2019، غير منشور

2- د. جورج سيوفي، النظرية العامة للموجبات، الجزء الاول، بدون سنة نشر، ص 332.

ويقدر وجود شرط الفسخ في جميع العقود المتبادلة إذا لم يتم أحد المتعاقدين بإيفاء ما يجب عليه، ولم يكن في وسعه أن يحتج باستحالة التنفيذ.⁽¹⁾ ويستدل من نص المادة 177 مدني أنه إذا لم ينفذ أحد المتعاقدين الالتزامات الملقاة على عاتقه طوعاً، أي إذا امتنع قصداً عن تنفيذها، فيجوز للطرفين الآخر أن يطلب فسخ العقد. وقد استعمل المشرع العراقي الإصطلاح التقليدي، المأخوذ عن القانون الفرنسي، ليعبر عن كيفية فسخ العقد المتبادل عندما لا ينفذ أحد المتعاقدين الالتزامات المفروضة عليه بمقتضى العقد، فاعتبر أن الفسخ تقدير وجود شرط ضمني يسمح به. وقد انتقد بعض الفقهاء هذا التفسير معتبراً أنه كان من الأفضل أن توضع مباشرة وبكل صراحة، قاعدة أساسية تتوافق مع طبيعة العقود المتبادلة، وهي أن عدم تنفيذ أحد المتعاقدين للالتزامات المفروضة عليه، يخول الطرف الآخر، إما اللجوء إلى التنفيذ الإجباري، وإما فسخ العقد مع طلب التعويض دون أن يستعان بنظرية الفسخ الضمني التي لا فائدة عملية منها، ولا تقترب إلى افهام السبب الموجب للفسخ.

ولا يؤخذ بالفسخ الضمني إلا في حال عدم وجود بند فسخ صريح في العقد. وهذا ما أخذت به محكمة التمييز الاتحادية التي اعتبرت أن تفسير العقود واستنباط نية الطرفين من الأمور المادية التي تستقل بها محكمة الداءة.

وقاعدة فسخ العقد في العقود المتبادلة إذا لم يتم أحد المتعاقدين بإيفاء ما يجب عليه هي قاعدة منطبقة على مبادئ العدالة. وهي قاعدة بديهية لإقامة العدل بين الناس، إذ لا يمكن القبول بجبر متعاقد تنفيذ تعهداته المعينة في العقد، بينما يرفض المتعاقد الآخر تنفيذ ما أخذه على نفسه من تعهدات مقابلة واردة في العقد عينه. ففي كل عقد متبادل منافع متبادلة. وهذا ما جعل بعض الاطراف ينظر إلى أن سبب الالتزام في العقد المتبادل، هو تنفيذ التزام المتعاقد الآخر، وامتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما تعهد به، يجعل التزام المتعاقد الآخر بلا سبب. وإذا كان التزام بلا سبب لا يلتزم من تعهد به بتنفيذه، فالالتزامات المتبادلة يجب أن تنفذ من قبل كل من الطرفين، ولا يمكن لطرف أن يلزم الطرف الآخر بالتنفيذ. إذا لم ينفذ هو بدوره بالتزاماته.⁽²⁾

1- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الاول، العقود الواردة على الانتفاع

بشيء، الإيجار والعارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص784.

2- د. الياس ناصيف، المصدر السابق، ص212.



وللمحكمة عند ثبوت مقدار تنفيذ الطرف الاخر لالتزاماته المتعاقد الآخر، رغم امتناعه عن التنفيذ، أو تأخره بالتنفيذ، أن تمنحه مهلة تلو مهلة دون أن تستجيب لطلب فسخ العقد من قبل المدعي⁽¹⁾.

ولذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية أنه (إذا اخل احد الطرفين بالتزامه في العقود الملزمة للجانبين جاز للعاقد الآخر وبعد الأعدار طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى قانوني بالتزامه ومنها دفع الأجرة عملاً بالمادة 177 / 1,2 مدني)⁽²⁾

واخيراً يفترض الفسخ إذا وجود عقد ملزم للجانبين يتخاذه فيه أحد المتعاقدين عن إيفاء التزامه فيطلب الآخر الفسخ. ويقع الفسخ بناء على حكم يقضي به أو بتراضي المتعاقدين أو بحكم القانون، وبذلك يكون الفسخ قضائياً أو اتفاقياً أو قانونياً حسب الأحوال. ففي حالة الفسخ القضائي يتخلف أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه رغم أن الإيفاء لا يزال ممكناً، ويكون للمتعاقد الآخر الخيار بين المطالبة بتنفيذ العقد وبين طلب الفسخ على أن يكون قد أُنذر المدين من قبل.

فالعقد الملزم لجانب واحد لا يستطيع ان يطلب الفسخ والسبب في ذلك؛ لعدم وجود التزام على عاتق الطرف الاخر، فالطرف الاخر دائن لا مصلحة له في طلب الفسخ بل يستطيع ان يطالب الاخر بتنفيذ التزامه وان يجبره على ذلك او يطالبة بتعويض، وهو يستطيع كذلك ان ينهي التزام الطرف الاخر بارادته المنفردة، مثل عقد الكفالة⁽³⁾.

الشرط الثاني: اخلال احد المتعاقدين بالتزامه

يجب لإمكان طلب الفسخ أن يتخلف أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته. على أن الأمر يختلف بين أن يكون عدم التنفيذ راجعاً إلى فعل المدين أو إلى سبب أجنبي.

1- د. انور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني، سنة 2005، ص 413.

2- تمييز رقم 1546 / الهيئة المدنية / سنة 2021 غير منشور.

3- احمد سلمان شهب واخرون، مصادر الالتزام (دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقهاء الاسلامي)، ط1، منشورات

زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2015، ص 224.

1 - عدم التنفيذ راجع إلى فعل المدين

يجوز للدائن أن يطالب بفسخ العقد إذا كان عدم التنفيذ راجعاً إلى فعل المدين، وليس إلى سبب خارج عن إرادته. أي يجب أن يكون المدين مخلصاً بإيفاء التزامه الذي يفرضه العقد عليه، كما لو حل أجل الإيفاء ولم يبادر المدين إليه، أو استمر في تقاعسه إلى ما بعد إنذاره بوقت معقول.⁽¹⁾

ولا يجوز للدائن طلب الفسخ إذا كان هو المتسبب بعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه، كما لو رفض قبول الإيفاء المعروف عليه، أو كان للمدين حق في الامتناع عن الإيفاء. فيقتضي إذاً ألا يكون طالب الفسخ مقصراً بدوره في إيفاء التزامه فلا يؤديه بالفعل، وتقصير من يطالب بالفسخ في تنفيذ التزامه يجعل للطرف الآخر حقاً في عدم تنفيذ التزامه، وبالتالي لا يعد متخلفاً عن إيفاء التزامه، ولا يعد الطرف الذي يطالب بالفسخ مقصراً في تنفيذ التزامه إذا كان على استعداد لتنفيذه. وإذا كان كل من المتعاقدين مخلصاً بالتزامه، فلا يكون لأي منهما الحق بطلب الفسخ. ويحق للمحكمة أن ترفض دعوى الفسخ إذا كان على الدائن واجب بالتعاون مع المدين على تنفيذ الالتزام ولم يفعل كما في حالة المشتري الذي لم يتعاون مع البائع في إتمام إجراءات نقل رخصة السيارة المباعة لاسمه.⁽²⁾

ويعتبر في حكم عدم التنفيذ، ويجوز بالتالي طلب الفسخ، عندما يكون هناك أجل، وتبين قبل حلوله، من الظروف، أن المدين لن يستطيع إيفاء التزامه في الأجل المحدد، فلا ضرورة عندئذ، إلى انتظار حلول الأجل لطلب الفسخ، بل له أن يبادر إلى طلب الفسخ، ويحق للدائن طلب الفسخ عندما تتبين نية المدين وجوده لهذا الفسخ.

ويستوي لإمكان طلب الفسخ أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً، ويعتبر في حكم عدم التنفيذ الجزئي، التنفيذ المعيب.

1- د. عبد الحي حجازي، عبد الحي حجازي، عقد المدة، (العقد المستمر والعقد الفوري)، اطروحة دكتوراه، جامعة فؤاد الأول، 1950، ص 456.

2- د. محمد لبيب شنب، الجود المبستر للعقد، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، السنة 2، جامعة عين شمس، القاهرة، ص 257.



2 - عدم التنفيذ راجع إلى سبب أجنبي

إذا كان عدم التنفيذ راجعاً إلى استحالته لسبب أجنبي، فإن التزام المدين ينقضي، فينقضي الالتزام المقابل له. وعدم التنفيذ في هذه الحالة ينشأ عن قوة القاهرة، أو فعل خارجي ولا يكون فيه المتعاقد المديون مختاراً، فيلغي العقد بحكم القانون. وهذا ما أكدته محكمة التمييز الاتحادية في قرارها (إذا لم يتأيد إخلال الطرف الآخر بالعقد فإن الدعوى بطلب فسخ العقد والتعويض تكون واجبة الرد)⁽¹⁾.

الشرط الثالث: استعداد طالب الفسخ لتنفيذ التزامه

على الدائن طالب الفسخ أن يكون مستعداً للقيام بالتزاماته الناشئة عن العقد. إذ ليس من العدل أن يخل هو بالتزامه، ومع ذلك يكون له الحق بطلب الفسخ لعدم قيام المدين بتنفيذ ما في ذمته من التزام. فإذا كان طالب الفسخ مقصراً لا يجوز له أن يطلب توقيع جزاء بالمدين، هو حري بأن يستقر عليه. بمعنى أنه يجب أن يكون الدائن قد نفذ التزامه قبل أن يطلب من المدين تنفيذ التزامه تحت طائلة الفسخ، أو على الأقل أن يكون الدائن على استعداد للقيام بهذا التنفيذ⁽²⁾.

فإذا طالب البائع بفسخ العقد لعدم إيفاء المشتري بالتزامه بدفع الثمن، يجب ألا يكون البائع نفسه مقصراً، أي أن يكون قد نفذ الالتزامات المفروضة عليه بموجب عقد البيع أو على الأقل مستعداً لذلك. وبهذا المعنى قضى الاجتهاد الفقهي بأنه كان الأجل شرطاً جوهرياً من شروط العقد، يجب على كل من الطرفين تنفيذ التزاماته قبل حلوله وإلا يصار إلى فسخ العقد. وعرض التنفيذ في أثناء السير بالدعوى من قبل البائع وتسجيل العقارات على اسم المشتري بعد انتهاء الأجل لا يحول دون فسخ العقد، لأن العقد المتكون بين الطرفين رتب الالتزامات الملقاة على عاتق كل منهما، بأن ألزم المدعى عليه بمباشرة معاملة الانتقال، وبعد المباشرة يدفع المدعي مبلغاً من متفقا عليه في العقد.

1- لفظة هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني، ج3، الكتاب، 2017، ص186.

القرار المرقم 999 في 22 / 4 / 2015

2- د. الياس ناصيف، المصدر السابق، ص223.

وبما أن فسخ العقد من شأنه أن يعيد الحال إلى ما كانت عليه، فينتج عن ذلك أن يكون طالب الفسخ قادراً على إعادة الحال إلى ما كانت عليه، أي قادراً على رد ما أخذه، فيما لو حكم بفسخ العقد. أما إذا لم يكن ذلك مستطاعاً فلا يجاب إلى طلب الفسخ، كما لو كان المشتري قد تسلم جزءاً من المبيع بمتقاضى العقد، ثم باعه إلى شخص آخر، ففي هذه الحالة لا يكون للمشتري أن يطالب بفسخ العقد إذا لم يسلمه البائع ما بقي من التزامه. وذلك لعدم تمكن المشتري من رد المبيع كاملاً فيما إذا حكم بفسخ العقد، باعتبار أنه باع جزءاً من المبيع وهو ملزم بالضمان تجاه من اشترى منه، أي إنه لا يتسنى للمشتري إعادة الحال إلى ما كانت عليه، وبالتالي لا يكون له طلب الفسخ.

والنتيجة إذاً هي أنه يجب أن يكون الدائن الذي نفذ التزاماته قادراً على إعادة الحال إلى ما كانت عليه، فإن لم يكن قادراً، فلا يحكم له بالفسخ وإنما بالتعويض عليه بقدر الضرر الذي أصابه.

غير أن الرأي الذي يعتبر وجوب أن يكون الدائن قادراً على إعادة الحال إلى ما كانت عليه يقابله وجهة أخرى تقول بأنه يكفي أن ينفذ الدائن التزاماته، وأن يخل المدين بالتزاماته حتى يحكم بفسخ العقد إذا طلبه الدائن، دون التوقف عند قدرته على إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، لأن الجزاء الطبيعي لعدم التنفيذ هو فسخ العقد، فيحكم به القاضي ويرتب عليه النتائج، ثم يجري هو حساب التعويض بالشكل الذي يقيم التوازن بين الطرفين.

وهذا الرأي يتفق مع النص القانوني الذي يرتب على عدم التنفيذ فسخ العقد، فإن أقر القاضي الفسخ يعود له أن ينظم آثاره بالوجه الذي يقتضيه كل وضع معروض عليه، وقد يحكم بالتعويض حتى إذا كان الدائن غير قادر على إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد. وقد يلزم القاضي المدين بالتعويض على الدائن المتضرر عن الأضرار الناتجة عن إخلال المدين بالتزامه. وقد ترى المحكمة فسخ العقد بسبب نكول الطرفين، لكن ذلك لا يمنعها من الحكم لأحدهما بتعويض خاص تقدره بما لها من حق التقدير لقاء ما قدمه من خدمات للطرف الآخر وما أصابه من ضرر بسبب العودة عن الاتفاق الأصلي. ولا يوجد، في مثل هذه الحالة تناقض بين إقرار مبدأ المسؤولية المشتركة في عدم تنفيذ العقد، وبين التعويض على أحد الطرفين بما أداه للآخر من خدمات وما لحق به من ضرر خاص بسبب العقد.⁽¹⁾

1- احمد سلمان شهيب، المصدر السابق، ص 226.



وهذا ما أكدته قرار محكمة التمييز الاتحادية والذي جاء فيه "إذا ثبت للمحكمة من التحقيقات التي أجرتها عدم إخلال المدعي عليه / إضافة لوظيفته بالتزامه التعاقدى بعد أن تبين أن المواد المجهزة من قبل المدعي لم تكن مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد، وبالتالي يعد المدعي مخلأً بالتزامه وليس له المطالبة بفسخ العقد"⁽¹⁾

الشرط الرابع: يجب أن يرد الفسخ على عقد غير منتهية مدته

أن عقد الإيجار يبدأ بتاريخ معين وينتهي بالمدة المحددة له، وقد ينعقد دون اتفاق على مدة أو لمدة غير محددة، فهنا يعد الإيجار منعقدًا للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي العقد بانقضاء هذه المدة بناءً على طلب أحد طرفي العقد إذا نبه المتعاقد الآخر بالمواعيد المبينة بالمادة 741 من القانون المدني، وقد منعت المبادئ التمييزية للقضاء العراقي إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار المنتهية مدته كون جميع الحقوق والالتزامات قد انتهت بانتهاء العقد (دعوى الفسخ لا تقام الا اذا كان عقد الإيجار قائماً، وعلى أثره لا يصح فسخ عقد الإيجار إذا كان منتهياً)⁽²⁾

المبحث الثاني

فسخ عقد الإيجار لعدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته

Termination of the lease contract

due to non-performance by the lessor of his obligations

توجد العديد من الحالات لفسخ عقد الإيجار، من المعلوم ان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، إذ يترتب التزامات متقابلة لكل من المؤجر والمستأجر، وان الإخلال بهذه الالتزامات تؤدي الى فسخ عقد الإيجار، وأن المؤجر تقع عليه مجموعة من الالتزامات التي تنتج عن عقد الإيجار وعدم قيام المؤجر بتنفيذ هذه الالتزامات يفسخ العقد وهو ما سوف نبحثه فيما يلي:

1- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 2720 في 30 / 11 / 2014 غير منشور

2- القرار التمييزي المرقم 956 / حقوقية / 1963 في 18 / 9 / 1963،

المطلب الأول: فسخ عقد الايجار لعدم تسليم المأجور

Termination of the lease contract for non-delivery of the property

ان الالتزام الجوهرى الاساسى الواقع على عاتق المؤجر، يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز بانه: (يفسخ العقد اذا لم يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالمأجور)⁽¹⁾، والمستأجر لا يستطيع الانتفاع بتلك العين الا اذا تسلمها. ومن هنا كان اول التزامات المؤجر هو تسليمه الشيء المؤجر الى المستأجر. ويطبق على تسليم العين المؤجرة القواعد العامة للتسليم التي نصت عليها المادة (748) من القانون المدني العراقي النافذ على أنه (يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا مالم يوجد نص يخالفه).

مما سبق نجد أن التزام المؤجر بتسليم المأجور إلى المستأجر يخضع إلى نفس أحكام التزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري وخصوصاً ما يتعلق منها بتحديد ملحقات المأجور وزمان التسليم ومكانه، والذي نصت عليه المواد (536 - 548) من القانون المدني العراقي النافذ على أحكام تسليم المبيع، ونرى أنه كان اجدر بالمشروع تضمين قانون الايجار قواعد خاصة لتسليم المأجور تختلف عن تسليم المبيع أخذاً بالاعتبار أن تسليم المأجور هو تسليم مؤقت يكون للمستأجر للانتفاع بالشيء المأجور وليس لتملكه كما في عقد البيع والذي يعتبر أكثر صرامة وتكلفة على المشتري في حال عدم تسليم المبيع.

أما بالنسبة للحالة التي يكون عليها الشيء المأجور وقت التسليم نظمتها المادة (742) من القانون المدني العراقي والتي نصت على: (على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله، أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد، فاذا كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغييراً يخل بالمنفعة المقصودة، فالمستأجر مخير، إن شاء قبله وإن شاء فسخ عقد الاجارة).

نرى ان هذا النص مصطبغ بالصبغة السلبية التي يحيط بها الفقه الاسلامي التزامات المؤجر، حيث جاء في المادة (642) من مرشد الحيران انه: "على المؤجر بعد قبضه الاجر

1- القرار المرقم 315/ح/1968 في 21/8/1968. منشور في مجلة القضاء، العدد الرابع، سنة 1968، ص88.



المسمى المشروط تعجيله ان يسلم المستأجر العين المؤجرة بالهيئة التي راها وقت العقد. فإن كانت قد تغيرت بفعله او بفعل غيره تغيرا يخل بالسكنى فالمستأجر مخير ان شاء قبلها وان شاء فسخ الاجارة".

فالفقه الاسلامي لا يلزم المؤجر بالتصليحات التي تحتاجها العين وقت الانتفاع لأنه لا يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالماجور، انما فقط بترك المستأجر ينتفع بالعين⁽¹⁾.

مع ذلك فالمشروع العراقي في تعريفه لعقد الايجار في المادة (722) من القانون المدني، يبين ان المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالماجور، وبذلك يجعل من التزام المؤجر ايجابيا.

والنص على ان يسلم المؤجر المايجور للمستأجر بالحالة التي هو عليها وقت العقد يعني ان المؤجر يكون موفيا بالتسليم اذا ما سلم المايجور بالحالة المذكورة، ولا يهم بعد ذلك ان تكون هذه الحالة مما يصلح المأجور معها لتحقيق المنفعة المقصودة منه، ام انه لا يصلح لتحقيق تلك المنفعة.⁽²⁾

كما ان المستأجر بحالة كهذه ليس له الحق اذا تغيرت العين المأجورة عن الحالة التي هو عليها وقت العقد، في ان يطالب بإجراء الاصلاحات، وكل ما يستطيع المطالبة به هو ان يفسخ العقد او ان يقبل الشيء المأجور على حالته.

وأن المشروع العراقي في منهجه هذا اراد التوفيق بين اتجاهين متعارضين (اتجاه الفقه الاسلامي الذي يطبع التزام المؤجر بطابع سلبي، واتجاه التشريعات الحديثة الذي يطبع هذا الالتزام بطابع ايجابي)، ولا بد من الاشارة هنا الى ان المشروع العراقي في قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل قد اشترطت صلاحية المايجور للانتفاع به بالنسبة الى العقارات المشمولة بأحكامه، ان جاء في نص المادة (منه على انه "على المؤجر ان يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع به، وفق العقد"، ونلتمس من المشروع العراقي تعديل قانون الايجار والنص على أن يلتزم المؤجر بتسليم المأجور أياً كان نوعه في حالة يصلح معها لان يفي بما اعد له من منفعة، وفقا لما تم

1- د. وهبة الزحيلي، المصدر السابق، ص156.

2- كمال قاسم ثروت، شرح احكام عقد الايجار، ج1، ط2، بغداد مطبعة اوفسيت الوسام، 1976 سنة، ص107.

الاتفاق عليه او حسب طبيعة المأجور وذلك لتحقيق اهداف عقد الإيجار والتقليل من حالات الفسخ⁽¹⁾.

أما بشأن كيفية تسليم العين المؤجرة، تنص المادة (743) من القانون المدني العراقي على: "تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في ان ينتفع به بلا مانع، ويلزم ان يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلا مستمرا الى انقضاء الاجارة". فتسليم العين المؤجرة فعلا يتم بوضعه تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يستول عليه استيلاء مادي ما دام المؤجر قد اعلمه بذلك⁽²⁾.

فالتسليم الفعلي ينطوي على عنصرين هما:

1. وضع الشئ المأجور تحت تصرف من استأجره، بحيث يكون بإمكان الاخير حيازته والانتفاع به دون حائل، كوجود مستأجر مزاحم متعرض يحول دون التسليم ان في هذه الحالة لا يكون التسليم ممكنا.
 2. ان يعلم المؤجر المستأجر بوضع المأجور تحت تصرفه. وذلك بان يقوم المؤجر بأخطار المستأجر او اخباره او احاطته علما بذلك، وذلك قد يكون بشكل انذار او برقية او رسالة او شفاهاً، ويقع على المؤجر عبء اثبات قيامه بذلك، ويثبت ذلك بجميع طرق الاثبات لان الاخطار هنا واقعة مادية⁽³⁾.
- اما عن زمان تسليم المأجور ومكانه، فقد قضت المادة (748) مدني عراقي بانه: "يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من احكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور. كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه".

وما دامت احكام عقد الإيجار تحيلنا الى احكام عقد البيع في هذا الخصوص، فلا بد من الرجوع الى الاحكام الاخيرة لمعرفة كل من زمان تسليم المأجور ومكانه. وفيها نجد

1- د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص 224.

2- د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح احكام عقد الإيجار، بغداد، شركة الزاهر، 2002 سنة، ص 86.

3- د. محمود عبد الرحمن محمد، الوسيط في شرح احكام عقد الإيجار، ج1، القاهرة: دار النهضة العربية، سنة 1998،



المادة (536) مدني عراقي تقضي بانه: "على البائع ان يسلم المبيع الى المشتري عند نقده الثمن، ولو شرط المشتري اخذ المبيع في وقت معين قبل نقده الثمن للبائع جاز". اذن زمان تسليم المأجور يحين بمجرد دفع المستأجر للأجرة. وهذا ما اكدت عليه المادة (742) من القانون المدني العراقي بنصها: "على المؤجر بعد قبضه الاجر المسمى المشروط تعجيله ان يسلم المأجور للمستأجر" الا ان هذه القاعدة ليست من النظام العام، لذا يمكن الاتفاق على ما يخالفها.

فيجوز الاتفاق على تأجيل الاجرة، وهنا على المؤجر ان يسلم المأجور بمجرد ابرام العقد، ويؤجل المستأجر دفع الاجرة الى تاريخ لاحق، وقد يتم الاتفاق على ان تدفع الاجرة ويؤجل تسليم المأجور الى تاريخ لاحق.

اما بخصوص مكان تسليم المأجور، فبالرجوع الى احكام تسليم المبيع في القانون المدني. تقضي المادة (541) من هذا القانون بان: "تسليم المبيع يكون في المكان الذي يوجد فيه وقت التعاقد فاذا كان منقولاً ولم يعين محل وجوده عند ابرام العقد اعتبر موجوداً في محل اقامة البائع".

تطبيقاً لذلك فان المأجور يسلم في المكان الذي يوجد فيه وقت ابرام العقد، وحيث ان مكان وجود المأجور هو مكان وجود العقار، سواء كان هذا العقار يعود للمؤجر ام لا يعود له، وبذلك فأن مكان تسليم المأجور هو المكان الذي يوجد فيه العقار.⁽¹⁾ اما في حالة اخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة، فقد يكون الاخلال اما لسبب اجنبي كما في حالة هلاك المأجور بقوة قاهرة، فأن التزام المؤجر هنا ينقضي ويؤدي ذلك الى انفساخ عقد الايجار وسقوط التزام المستأجر بالاجرة مع سقوط حقه بالتعويض.⁽²⁾ واكد على ذلك العديد من الاحكام القضائية منها قرار محكمة التمييز الاتحادية الذي قضى أنه (ان عدم تمكن المستأجر في استيفاء منفعة العقار لاستحالة اجنبية فان ذلك يحول دون مطالبته بالاجرة)⁽³⁾.

1- كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص125.

2- د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، البيع والايجار، ط3، العاني، بغداد، 1974، ص241.

3- القرار رقم 95\الهيئة الموسعة المدنية \2017، لفئة هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية

(الهيئة الموسعة المدنية)، القسم المدني، ط1، ج7، 2017، ص 38

لكن عدم تسليم المأجور قد يكون بسبب المؤجر فأنه يعد في هذه الحالة مخلا بالتزامه فيترتب على ذلك وفقا للقواعد العامة حق المستأجر بالمطالبة بالتنفيذ العيني اذا كان ممكنا وليس فيه ارهاقاً للمدين كما جاء في نص المادة (246\1) من القانون المدني العراقي (يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكناً).

اما الفقرة الثانية من المادة ذاتها نصت على أنه (اذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للمدين جاز له ان يقتصر على دفع التعويض نقدي اذا كان ذلك لا يلحق بالذات ضررا جسيما). يجد الباحث مما سبق أن المشرع حاول من خلال هذا النص خلق نوع من التوازن بين المستأجر والمؤجر من خلال النص على أن يكون التنفيذ العيني عليه لا يكون فيه أرهاق وضرر ما يعارض مع طبيعة عقد الإيجار.

اما في حالة استحالة تطبيق التنفيذ العيني، فإن للمستأجر ان يطالب بالفسخ والتعويض اذا كان له مقتضى، وهو ما نصت عليه القواعد العامة للعقود في المادة (177) أنه (في العقود الملزمة لجانبين اذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد الإعذار أن يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى على أنه يجوز للمحكمة أن تنظر المدين إجلا، كما يجوز لها أن ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلا بالنسبة للالتزام في جملته)

وهو ما أكدته المادة (782) من القانون المدني العراقي النافذ أنه ((إذا أخل أحد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار، كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض أن كان له محل، وذلك بعد انذاره بتنفيذ التزامه)

كذلك ينطبق الحكم نفسه في حالة تأخير تسليم المأجور أو اذا وجد المستأجر العين المؤجرة لا تفي بالغرض المقصود، فيحق للمستأجر اذا لم يطلب فسخ عقد الإيجار ان يطلب انقاص الاجرة وهذا ما نصت عليه المادة (744) من القانون المدني العراقي على: (اذا سلم المؤجر الدار ولم يسلم حجرة منها كان المستأجر مخيرا بين اجبار المؤجر على تسليمها وبين فسخ العقد أو الاستمرار عليه، وفي هذه الحالة الاخيرة تسقط من الاجرة حصة الحجرة الى حين تسليمها).

حيث صدر العديد من القرارات القضائية بخصوص ذلك ومن هذه القرارات: (اذا تأييد اخلال المدعي عليه وزير المالية \ اضافة لوظيفته بالتزامه التعاقدي وعدم



تسليم العقار المستأجر كساحة لوقوف ومبيت السيارات الى المدعي رغم مرور فترة تزيد على ثلاثة اشهر على سريان عقد الايجار وانذار المدعي رسميا له بذلك، وذلك لوجود تجاوز على العقار من قبل اشخاص اخرين فيكون الحكم الصادر بفسخ عقد الايجار المذكور والزام المدعي عليه باعاده بدل الايجار المستلم من قبله، وتعويض المدعي عليه عن الاضرار التي اصابته جاء صحيحا وموافقا للقانون؛ لان تسليم المأجور هو من التزامات المؤجر⁽¹⁾.

نجد مما سبق أن المشرع اقر للمستأجر حقه بطلب فسخ عقد الايجار مع التعويض في حالة عدم تمكين المؤجر له من الانتفاع بالعين لأسباب تعود للمؤجر يمكن أن تستنتج من النص السابق أن المشرع تشدد في هذه الحالة لمنع المؤجر من التراجع عن عقد الايجار في حالة وجد من يدفع له أجرة الاكثر من التي تم الاتفاق عليه في العقد.

المطلب الثاني: فسخ الايجار لعدم صيانة المأجور

Cancellation of rent for non-maintenance of the property

لا يكفي لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ان يسلمه المؤجر إليه بالحالة التي هو عليها عند ابرام عقد الايجار اذ قد تتغير هذه الحالة وتصبح العين المؤجرة غير صالح لاستغلاله، ولهذا كان على المؤجر ان يتعهد بالصيانة طوال مدة عقد الايجار ليبقى في حالة تمكن المستأجر من استغلاله.

وهو ما نص عليه المشرع العراقي في المادة (1\750) أنه: (على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور ادى الى اخلال في المنفعة المقصودة منه).

اذ ان الترميمات التي ينص عليها القانون نوعين ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك، هذه ترميمات لا بد منها فإصلاح الحائط اذا كان يهدد بالسقوط، وتقوية الاساسات وترميم الطوابق السفلية اذا غمرتها المياه فأوهنت من اساساتها، وترميم الاسقف اذا كانت موشكة على الانهيار كل ذلك ترميمات ضرورية، اذ انها في ذات الوقت ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي

1- قرار محكمة التمييز الاتحادية 3080\ في 4\7\2012، سعد جريان التميمي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، دار السنهوري، بيروت، 2016.

تغلب عليها، ويكون المؤجر ملزماً بإجرائها، كما يجوز للمستأجر ان يجريها على نفقته، كما ان المؤجر ملزم بإجراء هذه الترميمات، حتى وان عارض المستأجر ذلك، اما الترميمات التأجيرية، هذه ترميمات بسيطة ولكن لا بد منها، اذ جرى العرف ان يقوم بها المستأجر مثل اصلاح الابواب والنوافذ والجدران، اما الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، فهذه ترميمات ضرورية، في ذات الوقت ليست ترميمات بسيطة التي جرى العرف ان تكون على المستأجر، مثل اصلاح المصعد او دورة المياه، في ذات الوقت ليس ترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، فالعين تبقى قائمة لو اختل المصعد او دورة المياه، فاختلال هذه الاشياء يؤثر في الانتفاع بالعين المؤجرة دون سلامتها، فتكون هذه الترميمات على المؤجر يلزم القيام بها⁽¹⁾.

يتضح من خلال ماتقدم اعلاه التزام المؤجر بإصلاح العين المؤجرة لكي تفي بالغرض المقصود، اي بالترميمات الضرورية التي تحتاجها العين المؤجرة لتحقيق الغرض المقصود من ايجارها وهي تحقيق المنفعة، وصدر بذلك العديد من القرارات القضائية بخصوص ذلك (اصلاح المأجور وترميم ما حدث فيه من خلل اذا لم يكن ناشئاً عن تعد وتقصير من المستأجر فهو على المؤجر)⁽²⁾.

اما اذا حدث خلل في المأجور يؤدي الى اخلال المنفعة المطلوبة في العقد، يجب على المؤجر القيام بالصيانة، فاذا امتنع المؤجر القيام بالصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة، جاز للمستأجر اما فسخ عقد الإيجار ويخضع طلب الفسخ لتقدير المحكمة فلها ان تحكم بفسخ عقد الإيجار، او ان تمنح المؤجر أجلاً للقيام بالتزامه واصلاح المأجور، اما اذا لم يتم باصلاح العين المؤجرة خلال المدة المحددة التي اعطتها المحكمة فإنها تحكم بفسخ عقد الإيجار⁽³⁾، أو ان يقوم بالصيانة بعد اذن المحكمة ويرجع على المؤجر بالقدر المعروف، هذا مانصت عليه المادة (750\2) من القانون المدني العراقي على: (اذا امتنع المؤجر من الترميم، كان للمستأجر أن يفسخ الاجارة أو أن يقوم بالترميم بإذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف).

1- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المصدر السابق، ص 260.

2- قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 626 \حقوقية\ 65\ في 14\12\1965، منشور في مجلة القضاء ع2، 1965، ص 90.

3- كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص 161.



نرى مما سبق أن المشرع العراقي أستخدم عبارة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف ما يفتح المجال أمام القضاء بناء على طلب المؤجر لأنقاص المبلغ الذي صرفه المستأجر للترميمات الضرورية على الرغم أن هذا الامر هو نوع من العقوبة على عدم قيام المؤجر المتعمد بإجراء الترميمات الضرورية للضغط على المستأجر لأخلاء المأجور وخاصة أن المبلغ الذي يتم دفعه للصيانة يتم خصمه على الاغلب من قيمة الاجرة لذلك يقترح الباحث تعديل النص ويحصل المستأجر على جميع المبالغ التي صرفها للصيانة مهما كانت على أن يتم خصمها من الاجرة في حال عدم تسليمها من المؤجر خاصة أن المستأجر لم يقدم على هذا التصرف بعد الحصول على إذن المحكمة.

اما في حالة هلاك المأجور فقد جاء في المادة (751) من القانون المدني العراقي على انه: (اذا هلك المأجور في مدة الايجار هلاكا كلياً يفسخ العقد من تلقاء نفسه)، اما الفقرة الثانية من المادة ذاتها: (اما اذا اصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من اجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له اذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور الى الحالة التي كان عليها ان يطلب أما انقاص الاجرة، او فسخ الاجارة)، اما الفقرة الثالثة من المادة ذاتها نصت على: (و لا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين ان يطلب تعويضاً اذا كان الهلاك، والتلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه).

يتبين لنا من خلال ذلك ان هلاك العين المؤجرة قد يكون هلاكا كلياً او جزئياً، فالهلاك الكلي يعني زوال المأجور، فالهلاك الكلي قد يكون مادياً كإتهام الدار، او قد يكون قانوني كالمصادرة⁽¹⁾، ايا كان سبب الهلاك الكلي، قد يكون المؤجر او قد يكون المستأجر، او قد يكون سبب اجنبي، فطبيعة السبب المؤدي إلى الهلاك الكلي للعين المؤجرة تؤثر في مدى حق كل من المؤجر والمستأجر تجاه الآخر في طلب التعويض، فإذا كان الهلاك بخطأ المؤجر، فإن المستأجر يحق له المطالبة بالتعويض عن انفساخ العقد قبل انتهاء مدته، وإذا كان الهلاك بخطأ المستأجر، فإن للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بالتعويض عن هلاك العين وانفساخ العقد قبل انتهاء مدته، أما إذا كان الهلاك نتيجة القوة القاهرة او خطأ

1- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المصدر السابق، ص 284.

الغير، فإن العقد يفسخ دون أن يكون لأي من المؤجر أو المستأجر الحق في مطالبة أحدهما الآخر بالتعويض⁽¹⁾.

اما في حالة الهلاك الجزئي، فيعني ان تصبح العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي اجرت من اجله او ان ينقص من هذا الانتفاع نقصا كبيرا⁽²⁾، ومن خلال الفقرة الثانية من المادة اعلاه يتضح بانه لا يجوز للمستأجر في حالة الهلاك الجزئي إجبار المؤجر على اجراء الترميم بل ترك له الخيار في ذلك واذا لم يقم المؤجر بالترميم فالمستأجر مخير بين فسخ عقد الايجار، أو المطالبة بانقاص الأجرة، واما الفقرة الثالثة من المادة اعلاه السابقة الذكر فإن جميع الحالات السابقة لا يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض اذا كان الهلاك راجعا إلى سبب لا يد للمؤجر فيه اما اذا كان الهلاك بفعل المؤجر فيجوز للمستأجر ان يطالب بالتعويض عن الاضرار التي اصابته اما اذا كان الهلاك او التلف بسبب فعل المستأجر فالمؤجر الحق في مطالبته بالتعويض وفقا للقواعد العامة، وقد قضت محكمة التمييز⁽³⁾ بانه: (ليس للمستأجر الحق بطلب فسخ عقد ايجار المحل الذي اتخذه مطعما والتعويض عما فاته من كسب بسبب اخلال المؤجر له بالانتفاع بالماجور، اذا كانت نسبة هذا الاخلال كما بينه الخبراء في تقديرهم (50%) بل يكون للمستأجر الحق بطلب انقاص الاجرة)⁽⁴⁾.

المطلب الثالث: فسخ عقد الايجار لعدم الضمان

Termination of the lease contract due to lack of guarantee

يضمن المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، وضمان الاستغلال الهادئ له، لذلك كان لزاما عليه (أي المؤجر) الامتناع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالشيء المأجور او ينتقص من هذا الانتفاع. فهو بذلك ضامن لعدم تعرضه

1- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، احكام عقد الايجار، مكتبة السنهوري، بيروت، سنة 2018، ص169.

2- د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص289.

3- القرار المرقم 963/2م/87-1988 في 27/3/1988. مجموعة الاحكام العدلية، العدد الاول، 1988، ص47.

4- د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي، بغداد: مطبعة الاهالي، سنة

1956، ص25.



الشخصي سواء كان هذا التعرض ماديا او قانونيا. وسواء كان حسن النية لا يعلم ان ما يقوم به من عمل يعد تعرضا للمستأجر، او كان سيء النية أي يعلم بذلك. وهذا ما نصت عليه المادة (753\1) على: (لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر في استيفائه المنفعة مدة الاجارة، ولا أن يحدث في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها).

مما تقدم ان تعرض المؤجر قد يكون تعرضا قانونيا وقد يكون تعرضا ماديا، ويعرف التعرض الشخصي المادي بانه: (قيام المؤجر بأي فعل مادي يعكر حيازة المستأجر وانتفاعه من دون ان يستند في تعرضه الى حق يدعيه)⁽¹⁾.

فهو كل فعل من المؤجر يخل بانتفاع المستأجر او ينقص من هذا الانتفاع دون ان يستند في القيام به الى حق يدعيه. ومن اهم امثلة التعرض المادي الصادر من مؤجر إحداث تغيير يخل بالانتفاع بالعين المؤجرة، أو ان يقتحم العين دون اذن المستأجر، أو أن يترك مواشيه تدخل الارض المؤجرة لترعى، أو يدخل الارض ليقطف ثمارها، أو يمنع المستأجر من استعمال المصعد، أو أن يمنع المستأجر من استعمال سطح المنزل للغسيل أو لتركيب أسلاك الراديو أو أسلاك تليفونية، وقد يكون التعرض الصادر من المؤجر قانونيا مثال ان يعطي للغير حق شخصي أو عيني يتعارض مع حق المستأجر، أو رهن العين رهن حيازة مما يوجب انتقال حيازتها للدائن المرتهن فيتعارض ذلك مع انتفاع المستأجر بالعين.⁽²⁾

واذا كان المؤجر يضمن تعرضه الشخصي سواء اكان تعرضا ماديا ام تعرضا قانونيا، فإنه يضمن بالإضافة الى ذلك التعرض الصادر من اتباعه وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 2/753 أنه: (ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر).

وهذا يعني ان مسؤولية المؤجر تمتد الى الاعمال المادية التي تصدر من اتباعه، والى التعرض الصادر من هؤلاء والمبني على سبب قانوني، فيكون التعرض الصادر منهم للمستأجر وكأنه صادر من المؤجر.

1- د. مصطفى الجمال، الإيجار، منشورات جامعة الاسكندرية، سنة 1989، ص213.

2- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المصدر السابق، ص299-300.

ويراد بالتابع كل شخص عهد اليه المؤجر بعمل متصل بالشيء المأجور، او ان وجوده فيه كان بناء على حق قرره المؤجر له. فيعتبر من اتباع المؤجر الوكيل والولي والوصي والقيم، أي كل من ينوب عنه نيابة اتفاقية او قانونية او قضائية كذلك يعد من الاتباع الخلف الخاص للمؤجر وخلفه العام، وايضا مستخدمو المؤجر وعماله والاصدقاء والضيوف والخدم وافراد عائلته⁽¹⁾.

فمناطق التبعية ليس من العمل تحت توجيه المؤجر وارشاده، ولكنه في مجيء فعل التابع نتيجة تدخل المؤجر، او بماله صلة بالمؤجر، بحيث انه لولا هذا التدخل او هذه الصلة لما اتاحت الفرصة للتابع بان يأتي الفعل الذي اخل بانتفاع المستأجر⁽²⁾. وتنهض مسؤولية المؤجر عن اعمال تابعه بتوافر شرطين⁽³⁾ هما:

1. ان يقع الاخلال من التابع اثناء اداء مهمته التي عهد بها المؤجر إليه، او بسببها.
 2. الا يأتي فعل التابع نتيجة تقصير او اهمال المستأجر. او ان يشترك هذا الاخير في تقصير التابع الذي ادى الى اخلاله بانتفاعه.
- ويشترط في الفعل الذي يصدر عن المؤجر او عن اتباعه ليعد تعرضا شخصيا من المؤجر مستوجبا للضمان ما يأتي من شروط⁽⁴⁾:

1. ان يصدر فعلا تعرض من المؤجر او من اتباعه.
2. يلزم في هذا الفعل ان يكون غير مشروع أي لا يستند الى حق ثابت للمؤجر يخوله القيام به.
3. ان يكون من شأنه الاخلال بانتفاع المستأجر بالمأجور او حرمانه من هذا الانتفاع كليا.
4. ان يكون ما صدر عن المؤجر من تعرض قد وقع اثناء مدة انتفاع المستأجر بالمأجور.

1- د. كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص194.

2- د. عصمت عبد المجيد، المصدر السابق، ص100.

3- د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، ج5، عقد الإيجار، تنقيح محمد علي سكيكر ومعتز كامل مرسي، الإسكندرية: منشأة المعارف، سنة2004، ص164-166.

4- د. رمضان ابو السعود، دروس في العقود المسماة (عقد الإيجار)، القاهرة، الدار الجامعية، سنة 1986، ص215-216.



من خلال ما تم عرضه اعلاه تبين لنا ان المؤجر يلتزم بضمان التعرض الشخصي سواء كان ماديا او قانونيا، فالجزء الذي يرتب على هذا التعرض الشخصي يختلف اذا كان تعرض مادي او تعرض قانوني، فالتعرض المادي جزاؤه وقف التعرض وازالته، فالمؤجر الذي ينافس المستأجر منافسة غير مشروعة بأن يفتح محلا تجاريا يجاوز المحل الذي أجره، يحكم عليه بأغلاق المحل، اما جزء التعرض القانوني فهو رد الدعوى التي يقيمها المؤجر مدعيا بحق يتعارض مع حق المستأجر، ويتنافى مع التزامه بالضمان، فمن أجر ما لا يملك ثم ملكه بعد ذلك وأقام دعوى مطالبا باسترداده ترد دعواه استنادا الى قاعدة من التزم بالضمان منع عليه التعرض، وكل هذا مع عدم الاخلال بحقوق المستأجر ومنها حقه في طلب فسخ عقد الايجار، لعدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه بعدم التعرض له، وكذلك حقه في حبس الاجرة لحين امتناع المؤجر عن التعرض له وازالة ما نتج عن التعرض مع حق المستأجر في طلب التعويض عن الاضرار التي اصابته نتيجة التعرض، ويجوز الاتفاق بين طرفي عقد الايجار على تشديد او تخفيف ضمان المؤجر لكون القواعد المتعلقة بضمان التعرض الشخصي ليست من النظام العام، فبإمكان المتعاقدين ان يشددا ضمان المؤجر بالاتفاق على عدم قيامه بممارسة أنشطة تجارية معينة فضلا عن التزامه بعدم فتح متجر يمارس ذات النشاط، وبإمكانهما ان يخففا المؤجر بالاتفاق بالسماح للمؤجر بان يفتح محلا تجاريا في المنطقة نفسها⁽¹⁾.

واختلف الفقه في جواز الاتفاق على اعفاء المؤجر من مسؤوليه الضمان عن تعرضه الشخصي، فذهب أتجاه الى عدم جواز الاتفاق على اعفاء المؤجر من التعرض الشخصي حتى لا يضار المستأجر من ذلك⁽²⁾، بينما ذهب اخرون الى جواز الاتفاق على اعفاء المؤجر من التعرض الشخصي ولكن يجب تفسير شرط الاعفاء اذا ورد بعبارة عامة على انه اعفاء من التعويض، ويحتفظ المستأجر بحقه في فسخ الايجار أو انقاص الاجرة⁽³⁾.

ولغرض الاتفاق على الاعفاء والتخفيف من مسؤولية المؤجر ان لا يحصل المؤجر على هذا الاتفاق نتيجة غش من جانبه وهذا ما نصت عليه المادة (759) على انه: (يقع باطلا

1- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، المصدر السابق، ص185.

2- د. كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص250.

3- د. جعفر الفضلي، الوجيز في عقد الايجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011، ص84.

كل اتفاق يتضمن الاعفاء او الحد من ضمان التعرض او العيب اذا كان المؤجر قد اخفى عن غش بسبب هذا الضمان).

اما بالنسبة للتعرض القانوني الصادر من الغير هذا نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (753) المذكورة اعلاه ولغرض ضمان هذا التعرض لابد من توافر عده شروط (1)
الشرط الاول: يجب ان يكون التعرض صادراً من الغير، اي من اجنبي على عقد الايجار، فإذا صدر التعرض من المؤجر لم يكن هذا تعرضاً صادراً من الغير، وكذلك إذا كان التعرض صادراً من أحد اتباع المؤجر، وعلى هذا الاساس اذا كان التعرض الذي صدر من المؤجر أو احد اتباعه كان المؤجر ضامنا لهذا التعرض سواء كان تعرضا مبنيا على سبب قانوني أو تعرض مادي، ولكن اذا صدر التعرض من اجنبي عن عقد الايجار اي من الغير فإن المؤجر يضمن التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي.

وهو ما أكده القضاء في قراره (ان دعوى المدعي والمميز انصبت على طلب فسخ العقد المبرم بينه والمدعى عليه وحيث ان الثابت من التحقيقات التي أجرتها المحكمة والاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين لمدة ثلاث سنوات للفترة من 2017/10/4 ولغاية 2020/10/3 وحيث ان المدعي استلم المأجور بموجب محضر التسليم الموقع المؤرخ 2018/4/25 والذي بموجبه تم تسليم الارض للمدعي خالية من الشواغل وبالتالي فأن ما ارده المدعي كون المدعى عليه اخل ببنود العقد كون القطعة مغروسة بعدد من اشجار النخيل وحصلت معارضة له من الفلاح سهوا اقول لا سند له من القانون لها من القانون وتكون دعواه واجبة الرد وهذا ما قضى به الحكم البدائي وإيدته محكمة الاستئناف في حكمها المميز الصادر بالعدد 136/س/2019 في (2)

نلاحظ من الحكم السابق أن التعرض القانون أو المادي الصادر من الغير والذي يتيح للمستأجر فسخ العقد يجب أن يكون تعرض حقيقي ومستند إلى اسباب حقيقية وليس مجرد معارضة بسيطة يمكن أن يتجاوزها المستأجر بدون الرجوع للمؤجر أو انه لا يعلم به إذا كان صادر من أحد اتباعه.

1- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المصدر السابق، ص341-346.

2- قرار رقم 1471 /الهيئة الأستئنافية عقار / سنة 2019، غير منشور.



الشرط الثاني: حتى نكون امام تعرض صادر من الغير مبني على سبب قانوني، أن يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر، ويكفي في ذلك مجرد الادعاء سواء كان مبنيًا على اساس أو لا اساس له، بل ان ادعاء الحق يكفي حتى لو كان الادعاء غير جدي وظاهر البطلان، اما اذا كان التعرض دون سند يبيده الغير فإن هذا التعرض يكون مادياً لا يضمنه المؤجر.

الشرط الثالث: ان يقع التعرض بالفعل، اي ان الغير يتعرض فعلاً للمستأجر اما عن طريق أعمال مادية كأن يدخل الارض المؤجرة مدعيًا ان له حق ارتفاق على العين المؤجرة، او ان يقتصر الغير على رفع دعوى يدعى فيها بحقه، دون أن يلجأ إلى أعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين، فيرفع مثلًا دعوى استرداد على المؤجر مدعيًا أنه المالك الحقيقي للعين، أو بدعوى بحق ارتفاق على العين.

وهو ما أكدته محكمة التمييز بقرارها (من الوقائع والادله والتحقيقات القضائيه أن المدعي / المميز عليه كان قد استأجر من المدعى عليه عميد كلية بغداد للعلوم الاقتصادية / إضافة لوظيفته / المميز بموجب العقد المرقم 30 في 2018/8/18 ولمدة عشرين سنه النادي الطلابي للكلية اعتباراً من تاريخ المصادقة على العقد ولعدم تمكين المدعي من استغلال المأجور نتيجة التعرض القانوني الحاصل من وزارة التربية بحكم قضائي بات فأن المؤجر المدعى عليه قد أخل بتنفيذ التزاماته التعاقدية رغم انذاره بوجوب الالتزام عن طريق كاتب عدل الكرخ الصباحي وحيث انه في العقود الملزمه للجانبين اذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد الاعذار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى عملاً باحكام المادة 1/177 من القانون المدني)⁽¹⁾

الشرط الرابع: ان يقع التعرض خلال المدة المحددة في عقد الايجار، اي ان يكون الوقت الذي تم التعرض فيه هو وقت انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

الجزاء المترتب على التعرض القانوني الصادر من الغير فإن المؤجر يلتزم بالضمان، وعليه أن ينفذ الالتزام تنفيذًا عينياً بجعل الغير يكف عن تعرضه، وهذا هو ضمان التعرض اذ نصت المادة (1\754) من القانون المدني العراقي على: (اذا ادعى اجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار

1- قرار رقم 6303 / الهيئة المدنية / سنة 2021، غير منشور.

وجب على المستأجر ان يبادر إلى أخطار المؤجر بذلك وله أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الاجراءات الا ضد المؤجر)

يتضح من خلال نص المادة اعلاه ان القانون قد رتب على عاتق المستأجر واجبا بأن يتولى اخطار المؤجر بالتعرض وبما أن الاخطار لا شكل له فأن من الممكن ان يحصل شفاها أو كتابة عادية أو رسمية إلا أن الافضل للمستأجر أن يتم إخطار المؤجر عن طريق كاتب العدل لكون المستأجر هو المكلف بإثبات حصول الاعذار وكلما كانت الوسيلة اقوى كلما تجنب إشكاليات طعن المؤجر بحصولها،⁽¹⁾ وكذلك يستطيع المستأجر أن يطلب من المحكمة إدخال المؤجر طرفا في الدعوى المقامة ضده، وذلك لضمان حقوقه في مواجهة المؤجر اذا استطاع الغير أن يثبت حقه على المأجور كلاً أو جزءاً، والمستأجر اذا اخطر المؤجر بدعوى الاستحقاق او طلب من المحكمة ادخاله فيها أو ادخلته المحكمة بناء على سلطتها أو أدخل هو فيها عند علمه بها، وان لم يخطر بذلك ان يخرج منها ويدع المؤجر وحده يواجه إدعاء الغير وله ان يبقى في الدعوى إلى جانب المؤجر ليراقب دفوعه وفي هذه الحالة يتحمل نفقات الدعوى مع المؤجر في حال خسارتها⁽²⁾.

اذا تم اخطار المؤجر بتعرض الغير وجب عليه ان يقوم فوراً بدفع التعرض وهذا هو التنفيذ العيني لالتزامه بالضمان فاذا كان الغير قد تعرض عن طريق اعمال مادية فعلى المؤجر في هذه الحالة ان يرفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض بحسب الاحوال، اما اذا كان الغير قد تعرض عن طريق رفع دعوى على المستأجر فإنه يتعين على المؤجر ان يتدخل في هذه الدعوى بمجرد إخطاره بها لكونه الخصم الحقيقي في الدعوى⁽³⁾. اذا نجح المؤجر في دفع التعرض فليس للمستأجر أن يطالبه بما قد أصابه من ضرر لأنه نفذ التزامه تنفيذا عينياً، ولا يوجد مبرر الرجوع عليه بالتعويض وللمستأجر والمؤجر الرجوع على من ادعى الحق على المأجور وتبين عدم احقيته لمطالبته بما لحقتهم من اضرار⁽⁴⁾.

1- د. جعفر الفضلي، المصدر السابق، ص262.

2- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، المصدر السابق، ص191.

3- د. جعفر الفضلي، المصدر السابق، ص244.

4- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، المصدر السابق، ص192.



ويجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه وبإسمه في حالتين، جميع دعاوي الحيازة مدام ان المستأجر لديه حق في حيازة العين المؤجرة، يستطيع أن يحمي حقه بجميع دعاوي الحيازة⁽¹⁾، بإمكان المستأجر دفع التعرض بجميع الدعاوى الأخرى، التي يكون فيها المستأجر صفة في أن يكون خصما للمتعرض مثالها أن يشتري شخص المأجور بعقد لاحق التاريخ الثابت لعقد الايجار ويرفع دعوى على المستأجر يطالبه بإخلاء المأجور فأن للمستأجر في هذه الدعوى أن يدفع التعرض بنفسه، وأن يتمسك في مواجهة المشتري بعقد الايجار الثابت التاريخ السابق على عقد البيع الذي اشترى فيه المأجور⁽²⁾. أو تطبيق الفقرة الثانية من المادة (754) المشار اليها سابقا والتي تشير الى ضمان الاستحقاق فهذا النص فأن للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الايجار اذا كان نجاح المتعرض في تعرضه قد حرمه من الانتفاع بالمأجور أو اختل الانتفاع إختلالا كبيرا أما إذا لم يكن هناك مبرر كافي للفسخ فيجوز للمستأجر أن يطالب بإنقاص الأجرة بقدر ما اختل من الانتفاع بالمأجور ويسري انتقاص الأجرة من وقت حصول الاختلال وفي الحالتين للمستأجر أن يطالب بالتعويض من المؤجر عن الضرر الذي أصابه بسبب إخلال المؤجر بالتزامه، وعدم دفع التعرض الذي صدر من الغير مثال ذلك أن يكون المستأجر قد أستأجر دكانا للتجارة وأنتزع منه فإنه يرجع على المؤجر بما صرفه على تجهيز الدكان ومسؤولية المؤجر هنا مسؤولية عقدية مصدرها عقد الايجار كمسؤوليته عن تعرضه الشخصي، ولا يشترط سوء نية المؤجر للحكم عليه بالتعويض لان دفع التعرض الصادر من الغير يعتبر إخلالا بالتزامه بالضمان ولا تأثير لسوء النية إلا في مقدار التعويض فإذا كان سيء النية يتحمل المسؤولية عن جميع الاضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة، أما إذا كان المستأجر هو سيء النية يعلم بوجود حق للمعترض على المأجور قبل عقد الايجار فأن ذلك يعفي المؤجر من الضمان فلا يكون المؤجر مسؤولا عن التعويض⁽³⁾.

1- وضع القانون المدني العراقي للحيازة دعاوي ثلاث وهي، دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الاعمال الجديدة.

د. محمد طه البشير، الحقوق العينية، ج1، بدون طبعة، بدون سنة نشر، ص215.

2- د. عباس حسن الصراف، المصدر السابق، ص32.

3- د. عباس حسن الصراف، المصدر نفسه، ص32.

أما فيما يتعلق بضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني لا يقبل الانقسام فإنه إذا تعدد المؤجرون وجب على كل منهم ضمان هذا التعرض في المأجور لا في حصته فقط، ويجوز للمستأجر الرجوع على أي من المؤجرين بالضمان في كل المأجور أما إذا تحول ضمان التعرض إلى ضمان استحقاق فأن دعوى التعويض تنقسم على جميع المؤجرين كل بقدر حصته⁽¹⁾.

المطلب الرابع: فسخ عقد الإيجار للعيوب الخفية

Termination of the lease contract for hidden defects

أن المؤجر يضمن للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد اخطر به أو كان عالما به وقت التعاقد.

هذا وقد نصت المادة (756) من القانون المدني العراقي على العيوب الخفية "1 - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها....." كذلك نظمت المادة (758) تبعات وجود العيوب الخفية في المأجور (إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب).

قبل تحليل نصوص المواد السابقة لا بد من المرور سريعا على تعريف العيب فقد عرفه الفقه أنه⁽²⁾ (صفة في الشيء يخلو مثله منها عادة وينقص وجودها من قيمته أو نفعه). وفي تعريف آخر عرف العيب⁽³⁾ بأنه: (ما تخلو منه الفطرة السليمة للشيء أي ما يبرأ منه الشيء في الحالة العادية ويصدق هذا على العين المؤجرة والعين المباعة).

1- د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص360.

2- د. غني حسون طه، الوجيز في العقود المسماة، عقد البيع، ج1، بغداد: مطبعة المعارف، 1969-1970، ص305.

3- د. محمود عبد الرحمن محمد، المصدر السابق، ص491.



نلاحظ مما سبق أن المشرع نص أنه إذا طرأ على المأجور عيب اثناء مدة الايجار ضمنه المؤجر، فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم ذلك لان عقد الايجار من العقود المستمرة أي ان تنفيذه يستغرق وقتا طويلا مما يجعل المؤجر ضامنا للعيوب التي تظهر على المأجور خلال مدة الايجار⁽¹⁾.

ويشترط في العيب لكي يتحمل المؤجر ضمانه ثلاثة شروط وهي:

1. ان يكون العيب مؤثرا بحيث يحول دون الانتفاع بالمأجور او ينتقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا وتقدير ما اذا كان العيب مؤثرا ام لا مسألة موضوعية تختلف باختلاف الظروف والاحوال وتخضع لتقدير قاضي الموضوع، فاذا كان في المأجور عيب يخل بالمنافع المقصودة من استغلاله اخلا محسوسا، كان للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان العيب الخفي⁽²⁾.

2. ان يكون العيب خفيا، ويكون العيب كذلك في الحالتين الاتيتين:

أ - اذا لم يكن ظاهرا وقت تسلم المستأجر للمأجور ولا يمكن للمستأجر تبينه لو انه فحص المحل المأجور بعناية الرجل المعتاد.

ب - اذا كان العيب مما يستطاع تبينه بالفحص المعتاد، الا ان المؤجر كان قد اكد للمستأجر خلو المأجور منه، او انه قد تعمد اخفاء هذا العيب غشا منه.

كما يجب ان لا يكون العيب معلوما للمستأجر، اذ يلزم ان يكون المستأجر جاهلا بوجود العيب، وما دام العيب خفيا فيفترض ان المستأجر لا يعلم به، غير انه اذا اثبت المؤجر علم المستأجر بالعيوب وقت التسليم وذلك باثبات ان المستأجر قد اخطر بالعيوب فعلا وقت التسليم، او اثبات ان المستأجر يعلم بالعيوب فعلا من أي طريق اخر. ففي هذه الحالة يتخلص المؤجر من الضمان.

وينبغي على المستأجر ان يبادر بالرجوع بالضمان بمجرد تبين العيب حتى لا يفسر سكوته بعد ظهور العيب على انه نزول منه عن الرجوع من اجله، فاذا تحقق ضمان المؤجر للعيوب الخفي كان للمستأجر ان يطلب اما التنفيذ العيني بإزالة العيب اذا كان ذلك لا يرهق

1- د. جبار سلمان شاوي البطاط، ضمان العيوب الخفية في المبيع، بحث مقدم الى المعهد القضائي، بغداد، 2002، ص9.

2- د. عصمت عبد المجيد، المصدر السابق، ص120.

المؤجر⁽¹⁾، او فسخ الإيجار اذا لم يختر المطالبة بإزالة العيب او كانت نفقات الازالة باهظة، وللمحكمة سلطة تقدير ذلك، حيث لها ان تجيب المستأجر الى الفسخ، كما لها ان تكتفي بانقاص الاجرة، او قد تمهل المؤجر حتى يقوم بإزالة العيب اذا طلب ذلك، اما اذا كان الاخلال بالانتفاع بالمأجور بسبب العيب ليس على درجة من الجسامة تبرر الفسخ، فيجوز عندئذ للمستأجر ان يطلب ابتداء انقاص الاجرة بما يقابل النقص في الانتفاع من وقت حصول النقص بسبب العيب⁽²⁾. وفي جميع الاحوال للمستأجر طلب التعويض عن الضرر الذي اصابه بسبب الحرمان من الانتفاع او الضرر الذي اصاب شخصه او ماله بسبب العيب في المأجور اذا كان المؤجر عالما بوجود العيب.

واخيرا فان دعوى ضمان العيوب الخفية هذه لا تسقط بمضي (ستة اشهر) كما هو في دعوى ضمان العيوب الخفية في عقد البيع. فالمشرع لم يأت بنص خاص في عقد الإيجار، ولا يمكن تبني النص الوارد في عقد البيع لانه يتنافى مع طبيعة عقد الإيجار، لانه في هذا العقد يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع طوال مدة الاجارة. وهذا يعني ان دعوى ضمان العيوب الخفية في عقد ايجار تخضع للقواعد العامة في التقادم، وهذه القواعد تقضي بان التقادم لا يتم الا بمضي (15) سنة تبدأ من الوقت الذي يصبح فيه للدائن الحق في ان يطالب المدين بالوفاء (المادة 429 من القانون المدني العراقي)، وهذا الوقت يتحدد في حالتنا هذه بظهور العيب ان لا يتصور ان يرجع المستأجر على المؤجر بالضمان قبل ذلك.

1- استنادا الى القواعد العامة في العقد حيث ان المشرع العراقي لم ينص في احكام عقد الإيجار على امكانية المطالبة بالتنفيذ العيني.

2- د. عبدالرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص408.



الخاتمة

في نهاية هذا البحث لقد توصلنا لمجموعة من النتائج والتوصيات التي نأمل من المشرع أن يأخذها على محمل الجد وتجد أذان صاغية:

اولا: النتائج

1. نجد أن المشرع ذهب إلى ان يسلم المؤجر المأجور للمستأجر بالحالة التي هو عليها وقت العقد يعني ان المؤجر يكون موفيا بالتسليم اذا ما سلم المأجور بالحالة المذكورة.
2. نلاحظ أن التزام المؤجر بتسليم المأجور إلى المستأجر يخضع لذات أحكام التزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري وخصوصاً ما يتعلق منها بتحديد ملحقات المأجور وزمان التسليم ومكانه.
3. نجد أن المشرع العراقي نص المادة (2\750) من القانون المدني أنه اذا امتنع المؤجر من الترميم، كان للمستأجر أن يفسخ الاجارة أو أن يقوم بالترميم بإذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف.

ثانيا: التوصيات

1. نلتمس من المشرع العراقي تعديل قانون الايجار والنص على أن يلتزم المؤجر بتسليم المأجور أياً كان نوعه في حالة يصلح معها لان يفي بما اعد له من منفعة.
2. نقترح أنه كان اجدر بالمشرع تضمين قانون الايجار قواعد خاصة لتسليم المأجور تختلف عن تسليم المبيع أخذاً بالاعتبار أن تسليم المأجور هو تسليم مؤقت يكون للمستأجر للانتفاع بالشيء المأجور وليس لتملكه كما في عقد البيع والذي يعتبر أكثر صرامة وتكلفة على المشتري في حال عدم تسليم المبيع.

المصادر

اولا:الكتب اللغوية

1. فؤاد افرام البستاني، (1989). منجد الطلاب، ط15، دار المشرق.

ثانيا: كتب الفقه الاسلامي

1. وهبه الزحيلي، كتاب الفقه الاسلامي وادلته، ج4، القسم الثاني، النظريات الفقهية، الفصل السادس، نظرية الفسخ.

ثالثا: الكتب القانونية

1. د. الياس ناصيف، (1993). موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء السابع، بدون دار نشر.
2. د. احمد سلمان شهيب واخرون، (2014). مصادر الالتزام (دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقه الاسلامي)، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان.
3. انور طلبة، انحلال العقود، بلا طبعة، المكتب الجامعي الحديث، بلا سنة نشر.
4. د. جعفر الفضلي، الوجيز في عقد الايجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان.
5. د.جمعه سعدون الربيعي، (2011). احكام عقد الايجار، ط2، العاتك.
6. د.حمدي عبد الرحمن، (2010). الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الاول، المصادر الارادية للالتزام العقد والارادة المنفردة، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.
7. د. رمضان ابو السعود، (1986). دروس في العقود المسماة (عقد الايجار)، مصر، الدار الجامعية.
8. د.سعد جريان التميمي، (2016).المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، دار السنهوري، بيروت، لبنان.
9. د.سعدون العامري، (1974). الوجيز في شرح العقود المسماة، البيع والايجار، ط3، العاني، بغداد، العراق.
10. د.سلطان انور، (2005). مصادر الالتزام في القانون المدني.
11. د.عبد الرزاق احمد السنهوري، (2011). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الاول، العقود الواردة على الانتفاع بشيء، الايجار والعالية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.



12. د. عبد الوهاب عرفة، (2017). فسخ وتفاسخ وانفساخ العقد، ط1، دار الفكر الجامعيل الاسكندرية.
13. د.عزيز كاظم جبر الخفاجي،(2018). احكام عقد الايجار، مكتبة السنهوري، بيروت،لبنان.
14. د. عصمت عبد المجيد بكر، (2002). شرح احكام عقد الايجار، شركة الزاهر، بغداد،العراق
15. عمر علي الشامسي، فسخ العقد، بلا طبعة، المركز القومي للاصدارات القانونية، بلا سنه نشر.
16. د. غني حسون طه،(1969-1970). الوجيز في العقود المسماة، عقد البيع، ج1، مطبعة المعارف، بغداد، العراق.
17. د. كمال قاسم ثروت،(1976). شرح احكام عقد الايجار، ج1، اوفسيت الوسام، بغداد،العراق.
18. لفته هامل العجيلي،(2017). المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الموسعة المدنية)، القسم المدني، ط1، ج7.
19. لفته هامل العجيلي،(2017). المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني، ج3.
20. د. مصطفى الجمال،(1989). الايجار، منشورات جامعة الاسكندرية،مصر.
21. د. محمد كامل مرسي باشا،(2004). شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، ج5، عقد الايجار، تنقيح محمد علي سكيكر ومعزز كامل مرسي، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر.
22. د.محمد طه البشير وآخرون، الحقوق العينية، ج1، بدون طبعة، بدون مطبعة، بدون سنه نشر.

رابعاً: الاطاريح والرسائل

1. عبد الحي حجازي،(1950).عقد المدة، (العقد المستمر والعقد الفوري)، اطروحة دكتوراه، جامعة قواد الاولز مصر.

خامساً: القرارات القضائية

1. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 626 \ حقوقية \ 65 \ في 14 \ 12 \ 1965.
2. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرفم، 277 \ عقد ايجار \ 1988، منشور.
3. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 343 \ الهيئة الاستئنافية \ 2015.
4. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 515 \ عقد \ 2010، منشور.
5. قرار محكمة التمييز رقم 2353 \ هيئة مدنية، عقار \ 2009.
6. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 345 \ الهيئة الموسعة المدنية \ 2021.

7. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم، 1949 \ عقد ايجار \ 2008، منشور
8. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 423 \ م \ 1 \ 89 \ 1990.
9. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 345 \ الهيئة الموسعة المدنية \ 2021.
10. رقم 2287 \ الهيئة الاستئنافية عقار \ 2007 ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية.
11. ينظر: القرار رقم 24 \ هيئة مدنية \ 2019.
12. القرار رقم 4231 \ الهيئة الأستئنافية عقار \ 2021، غير منشور.
13. تمييز رقم 1546 / الهيئة المدنية / سنة 2021 غير منشور.
14. قرار رقم 805 / هيئة التميز المدنية / سنة 2021 غير منشور
15. قرار رقم 1471 / الهيئة الأستئنافية عقار / سنة 2019، غير منشور.
16. قرار رقم 6303 / الهيئة المدنية / سنة 2021، غير منشور.
17. قرار رقم / 5476 / الهيئة المدنية / سنة 2021 / غير منشور
18. القرار رقم 2417 / الهيئة الاستئنافية عقار / سنة 2019، غير منشور
19. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 515 \ عقد \ 2010، منشور.
20. قرار محكمة التمييز رقم 2353 \ هيئة مدنية، عقار \ 2009.
21. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 345 \ الهيئة الموسعة المدنية \ 2021.
22. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم، 1949 \ عقد ايجار \ 2008، منشور
23. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 423 \ م \ 1 \ 89 \ 1990.
24. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 345 \ الهيئة الموسعة المدنية \ 2021.
25. رقم 2287 \ الهيئة الاستئنافية عقار \ 2007 ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية.
26. القرار رقم 24 \ هيئة مدنية \ 2019.
27. القرار رقم 4231 \ الهيئة الأستئنافية عقار \ 2021، غير منشور.
28. تمييز رقم 1546 / الهيئة المدنية / سنة 2021 غير منشور.
29. قرار رقم 805 / هيئة التميز المدنية / سنة 2021 غير منشور
30. قرار رقم 1471 / الهيئة الأستئنافية عقار / سنة 2019، غير منشور.



31. قرار رقم 6303 / الهيئة المدنية / سنة 2021، غير منشور.
32. قرار رقم / 5476 / الهيئة المدنية / سنة 2021 / غير منشور.
33. القرار رقم 2417 / الهيئة الاستئنافية عقار / سنة 2019، غير منشور.