



م/ بحث التخرج

اسباب التخلية

تسبب من

الاضرار بالمأجور

بحث مقدم الى مجلس كلية الحقوق _ جامعة النهرين

وذلك كونه احد متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

أعداد الطالب

احمد حامد قاسم

بإشرافه

أ.د شروق عباس فاضل



اسم الطالب : احمد حامد قاسم

عنوان البحث : الاضرار بالمأجور كسبب من اسباب التخلية

ملخص البحث

يتناول هذا البحث موضوع (الاضرار بالمأجور كسبب من اسباب التخلية) وذلك كون الاضرار ذو اهمية كبيرة في القوانين والتشريعات المدنية الحديثة , حيث يعتبر سبب من اسباب التخلية .

والاضرار بالمأجور هو اخلال المستأجر بالتزامه تجاه المؤجر , وذلك لان المستأجر يلتزم في عقد الايجار بالمحافظة على العين المؤجرة وصيانتها و بذل عناية الرجال المعتاد والاضرار الذي يكون كسبب من أسباب التخلية يجب ان يكون اضراراً جسيماً .

ولقد تناول موضوع الاضرار كسبب من أسباب التخلية من عدة جوانب حيث قسم البحث الى مبحثين وهي:

(المبحث الأول) التعريف بالضرر بالمأجور وينقسم الى , المطلب الأول : مفهوم الضرر بالمأجور , والمطلب الثاني : مدى التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور.

(المبحث الثاني) شروط التخلية للاضرار بالمأجور والمسؤولية المترتبة على ذلك , حيث قسم الى المطلب الأول: شروط التخلية للاضرار بالمأجور والمطلب الثاني: المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء القانون المدني وقانون ايجار العقار .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَى عَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ (١٥٠)}

سورة التوبة الآية ١٥٠

صدق الله العظيم

الاحمداء

خشوعاً واجلالاً وتعظيماً لمن علمني ما لا اعلم الشكر لله سبحانه وتعالى

الى مفتاح الهدى ومصباح الرجى الى السراج المنير الى البشير النذير
محمد رسول الله (عليه افضل الصلوات والسلام)

الى من جعل الله سبحانه وتعالى الجنة تحت اقدامها..... امي العزيزة

الى من منحني الثقة بالنفس ومد لي العون والعطاء الدائم ابي العزيز

الى من رافقوني في حياتي وكانوا لي دمعاتي وبسماتي..... اخوتي

الى الذين من كانوا رمزاً للفداء والتضحية شهدائنا الابرار

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى اله وصحبه ومن تبعهم باحسان الى يوم الدين وبعد فاني اشكر الله تعالى على فضله حيث اتاح لي انجاز هذا العمل بفضله فله الحمد اولاً واخراً ، ثم اشكر أولئك الاخيار الذين مدوا لي يد المساعدة ، خلال هذه الفترة ، وفي مقدمتهم الدكتورة (شروق عباس فاضل السعدي) التي تفضلت علي بقبول الاشراف على بحثي وفي سبيل ذلك زودتني بنصائحها ومنحتني من وقتها وعلمها الغزير وكرمها الفياض واسأل الله تعالى ان يبارك لها في وقتها وان يمد لها في عمرها ويجزل لها ثواب ويسهل لها الصعاب انه كريم عطاء وهاب ، كما اتقدم بالشكر والتقدير لكل من ساهم ومد يد العون بشكل مباشر او غير مباشر لاكتمال هذا البحث....

المقدمة

اولاً: موضوع البحث (الاضرار بالمأجور كسبب من أسباب التخلية)

ان عقد الايجار يمكن المستأجر من الانتفاع بملك غيره انتفاعاً هادئاً ولا يجوز للمؤجر أن يتعرض له اثناء مدة الإيجار .. ولكن هناك قيوداً قانونية قد نص عليها المشرع اذا ما اخل بها المستأجر أصبح من حق المؤجر ان يطالب بتخلية المستأجر وذلك تحقيقاً للموازنة التي كانت احد اهداف قانون الايجار النافذ والتي يروم تحقيقها بين طبقة المؤجرين والمستأجرين وتحديد حقوق وواجبات كل منهم، وحتى لا تغطي طبقة على اخرى فاذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً او اهمالاً ولم يزل به بعد انذاره تتحقق مسؤوليته، فالمأجور هو ملكية اجتماعيه وحسن استئجارها يعتبر ايضاً وظيفة اجتماعية يجب ان تمارس في الحدود التي تخدم المجتمع وتدعم الاقتصاد الوطني وذلك وجب على المستأجر الاهتمام بالمأجور وهو ينتفع به وان يعتني به عناية الشخص المعتاد والعناية المعتادة المقصود بها هي تلك العناية الوسط بين عناية الرجل الشديد الحرص على امواله والشخص الذي لا يهتم بامواله اهتماماً ما يؤدي الى عدم المحافظة عليها، والعناية بالمأجور تختلف حسب نوعية المال المستأجر فاذا كان داراً وجب الاهتمام بمنشئاتها واذا كان سيارة وجب بذل العناية اللازمة لادامة محركها واذا كان جهازاً الكترونياً يجب استخدامه مستخدماً معتاداً بعد حتى لا يضر به عند استخدامه، ويجب ان يكون الضرر جسيماً سواء عمداً او اهمالاً والضرر الجسيم هو الذي يفقد المأجور احد خصائصه المهمة ولا مسؤولية اذا كان الضرر اجنبياً او كان بسبب قوة قاهرة، ويجب على المؤجر أن ينذر المستأجر بالضرر الجسيم وازالته خلال فترة معقولة فان لم يفعل ذلك جاز له تخلية العقار والمحكمة تستعين بخبرة الخبراء لمعرفة فيما اذا كان الضرر جسيماً من عدمه، ويجب ان يكون الضرر في فترة استغلال المأجور لا قبل استأجاره ولا حصل بعد انتهاء عقد الايجار.

فاذا ما حصل الضرر الجسيم فيجب على المؤجر أن ينذر المستأجر بذلك فاذا وجه الانذار اثناء اقامة الدعوى او قبل انتهاء مدته أصبحت الدعوى واجبة للرد، ويجب ان يرفق الانذار الذي يجب صدوره من دائرة الكاتب العدل صحيفة ورقة التبليغ بالدعوى وان يكون الانذار متضمناً بشكل واضح ووافي للاضرار التي يجب ازالتها واصلاحها وذلك خلال مدة محددة تسمح للمستأجر باصلاح الضرر ويمكن للمحكمة تمديد هذه المدة فاذا انتهت دون اصلاح للاضرار رغم كونها جسيمة ورغم توجيه الانذار وخلال فترة وجود العقد وجب على المحكمة الحكم بالتخلية، اما اذا اصحح المستأجر الاضرار خلال المدة المشار اليها وجب على المحكمة رد دعوى

المدعي لافتقادها لاساسها القانوني علما ان مطالبة المؤجر المستاجر بالتعويض عن الاضرار بحصوله على حكم قضائي فان ذلك لا يعني المطالبة بتخلية المأجور .. وما هو جدير بالذكر ان العقارات التجارية والصناعية قد اصبحت خاضعة لاحكام القانون المدني وليس لقانون ايجار العقار, ويعتبر اضرارا بالمأجور احداث تغيير جوهري فيه والضرر الجوهري يكون ماديا وذلك كما في حالة رفع بعض جدران الدار وهو موجب للتخلية وذلك لاحاقها ضررا بالمأجور فاذا كان الضرر مادي ولكن لم يصب المأجور بضرر فان الدعوى ترد وقد يكون التغير معنويا كما لو ابقى المستاجر على مكونات العقار ولكن قد غير وظيفة استعمال كلا منها .. واذا ما ادى التغير الى تحسين في قيمة العقار فلا يعتبر تغييراً جوهرياً .. ويجب على المستاجر الحصول على الموافقة التحريرية للمؤجر عند احداث التغير الجوهري اما التغير غير الجوهري (المعنوي فلا حاجة لهذه الموافقة).

ثانياً : أهمية البحث

يتضح لنا من خلال دراستنا لعقد الإيجار أن له أهمية بالغة خاصة في المجال الاجتماعي فهو قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة وهو في نفس الوقت يلعب دوراً هاماً في المجال الاقتصادي إذ يعتبر من خير طرق استغلال الأموال فضلاً عن هذا فإنه يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يجعل النصوص القانونية المتعلقة بعقد الإيجار من أكثر النصوص المتعامل بها ويجعل كذلك القضايا المتعلقة بالإيجار المرفوعة أمام المحاكم أكثر القضايا عدداً مما يستلزم الدقة في صياغة القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار, وصولاً الى إيجاد توازن بين كل من المؤجر والمستاجر لتعلق هذا العقد بما يحمل عمل المستاجر او محل سكناه كلاهما من الامور المهمة التي لا يستغنى عنها .

ثالثاً: اشكالية البحث

تركز إشكالية البحث في الضعف في تطبيق قانون ايجار العقار على مسائل الواقع ومحدودية نطاقه داخل حدود امانة بغداد والبلديات , وعدم المعالجة القضائية للحالات المعروضة امام بخصوص حصول الاضرار بالمأجور, وعدم تناسب هذه الاضرار مع مقدار الأجرة مما استدعى الامر تدخل المشرع لتعديل النصوص القانونية.

رابعاً: خطة البحث

قسم البحث الى مبحثين تناول المبحث الأول التعريف بالضرر بالمأجور وقسم الى مطلبين اما المبحث الثاني فقد تناول شروط التخلية للاضرار بالمأجور والمسؤولية المترتبة على ذلك في مطلبين.

المبحث الأول : التعريف بالضرر بالمأجور

لأهمية موضوع الأضرار بالمأجور في عقد الايجار لابد ان نتناول موضوع مفهوم الضرر بالمأجور في المطلب الأول , ومدى التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور في المطلب الثاني .

المطلب الأول: مفهوم الضرر بالمأجور

نتناول تعريف الضرر وانواعه في الفرع الأول وتعريف المأجور في عقد الايجار وشروطه في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف الضرر وانواعه

يعرف الضرر بأنه اذى يصيب الشخص في حق او في مصلحة مشروع له . وهو الركن الأساس في المسؤولية لأن المسؤولية تعني التزاماً بالتعويض والتعويض يقدر بقدر وبأنفائه تنتفي المسؤولية ولا تظل محل للتعويض ولا يكون لمدعي المسؤولية مصلحة في إقامة الدعوى (١).

الضرر قانوناً: هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروع له او حق من حقوقه والضرر قد يكون مادياً او معنوياً ويضيف الفقه والقضاء الضرر المرتد او الأذى الذي يصيب الشخص في جسمه او ماله او شرفه او عاطفته .

اما أنواع الضرر: فينقسم الضرر الى الضرر المادي والضرر الادبي :

الضرر المادي: هو خسارة تصيب المضرور في حالة كآتلاف مال او تفويت صفقة او احداث إصابة تكبد المصاب نفقات (٢).

الضرر الادبي : فهو يكمّن في صورة الم ينتج عن إصابة او مساس بالشعور وينتج عن إهانة , او تقييد للحرية من دون وجه حق .

(١) د.عبد المجيد الحكيم وآخرون-الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي , ط١, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, ١٩٨٠, ص ٦٧٤.

(٢) بحث مقدم من الطالب طه سعد عباس , الجامعة المستنصرية , كلية القانون , لسنة ٢٠١٢.

الفرع الثاني: تعريف المأجور في عقد الأيجار وشروطه

المأجور : العملية القانونية المراد تحقيقها منه ، ويشترط لوجوده طبقا للقواعد العامة أن يكون موجودا ومعينا وقابلا للتعين وقابلا للتعامل فيه ، وعليه فإن المأجور هو محل عقد الإيجار وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لقاء أجرة معينة . يجوز إيجار جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة ولكن يجب أن تكون هذه الأموال مما يجوز التعامل فيها ، والأشياء التي يجوز بيعها يجوز إيجارها ، على انه توجد أشياء يجوز إيجارها دون بيعها ، فالأموال العامة يجوز إيجارها بشرط ألا يتعارض إيجارها مع تخصيصها محل عقد الإيجار للمؤجر يختلف عن محل عقد الإيجار للمستأجر ، فالمحل بالنسبة للمؤجر يتعلق بالمنفعة بالشيء وبالنسبة للمستأجر يتعلق بالأجرة وتكون الأجرة الأساس في حساب منفعة الشيء (١) . ويقصد بالشيء المأجور أو المؤجر من الناحية القانونية ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين فتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية وتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق ليس هو حق الملكية وإنما قد يكون حقاً عينياً(٢).

(١) هيام جبران جبر ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الشرق الأوسط ، نيسان ، ٢٠١٧ .

(٢) د. جعفر جواد الفضلي ، الوجيز في عقد الإيجار التفسير للنشر والاعلان ، ٢٠١٣ ، ص ٣

اما شروط المأجور في عقد الايجار فنتمثل بالاتي :

شروط المأجور هي نفس الشروط العامة التي تتطلبها القواعد العامة في المحل فيجب أن يكون الشيء المأجور موجوداً أو ممكن الوجود ومعين أو قابلاً للتعيين وقابلاً للتعامل فيه أي مشروعاً وأخيراً يجب أن يضاف شرط آخر لهذه الشروط العامة هو أن يكون المأجور غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده بذاته بعد الانتفاع .وهذه الشروط هي :

١ _ وجود الشيء المأجور: يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود تطبيقاً للقواعد العامة وإذا لم يكن كذلك وقع العقد باطلاً لانعدام محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع (١).

٢ _ تعيين الشيء المؤجر : يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعييناً كافياً فيوصف وصفاً يكون مانعاً للجهالة. وإذا أجر شخص أرضاً وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتعيين حدودها.

٣- قابلية المأجور للتعامل فيه: فإذا كان هذا الشيء مما يخرج بطبيعته عن التعامل بمقتضى القانون أو كان التعامل فيه غير مشروع وقع العقد باطلاً.

٤ _ ان لا يكون المأجور قابلاً للاستهلاك: يجب أن لا يكون الشيء المؤجر قابلاً للاستهلاك بمجرد الاستعمال ذلك أن عقد الايجار يخول المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة على أن يردها بذاتها بعد انقضاء مدة الايجار. وإذا توافرت الشروط المذكورة يصح أن يرد الايجار على جميع الاشياء لا فرق في ذلك بين الاشياء المادية والمعنوية ولا بين المنقول والعقار (٢).

(١) الوجيز في عقد الايجار، د. جعفر محمد جواد الفضلي ، مصدر سابق، ص ٣٢ .

(٢) المصدر نفسه، ص ٣٢.

اما الضرر الذي يصيب المأجور هو الضرر الواقع على المأجور نتيجة اخلال المستأجر بالتزامه تجاه المؤجر الذي يتمثل بعدم بذله العناية للمحافظة على العين المؤجرة وملحقاتها كما لو كان المأجور ارض زراعية ولم يطهرها او لم ينتزع الأعشاب التي يمكن ان تؤثر لو وجدت في المأجور او اهل الدار او ترك المأجور من دون استعمال مما يرتب الضرر عليه نتيجة تركه بدون استعمال وقد يحدث المستأجر الضرر عمداً او اهمالاً.

وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في تحديد مدى جسامه الضرر من عدمه حيث يشترط ان يكون الضرر جسيماً , (١). ولها ان تستعين بخبير او أكثر لتحديد مدى جسامه الضرر. اما اذا كان الضرر طفيفاً او حدث بفعل اجنبي لا دخل للمستأجر فيه كأن يكون نتيجة قوة قاهرة او بفعل الغير او بسبب قدم المأجور فلا يكون المستأجر مسؤولاً في هذه الحالة.

صور الضرر في المأجور :

الضرر الذي يقع على العين المؤجرة نتيجة عدم التزام المستأجر بالالتزامات المفروضة عليه نتيجة عقد الايجار او عدم قيامه ببعض الإجراءات اللازمة للمحافظة على العين المؤجرة

وذلك ببذل عناية الرجل المعتاد. يكون المستأجر مسؤولاً عن سلامة العين المؤجرة, واستعمالها وفق الغرض المحدد لها, وعدم احداث أية تغييرات في العين المؤجرة قد تؤدي الى الحاق الضرر بها. لذا تناول صور الضرر بالمأجور في الفقرات الآتية :

(١), د. جعفر محمد جواد الفضلي , مصدر سابق . ص ١٠٣.

اولاً: عدم استعمال العين وفق ما اعدت له .

ان المستأجر ملتزم بأن يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه اما اذا لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين وجب عليه ان يستعمله بحسب ما اعد له , وهذا اما اشار اليه القانون المدني العراقي في المادة (٧٦٢) منه حيث نصت على: ("اذا كان المأجور يجب على المستأجر ان يستعمله على النحو المبين في عقد الايجار فإن سكت العقد وجب عليه ان يستعمله بحسب ما اعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف") (١). يتضح لنا من خلال هذا النص ان الاستعمال قد يكون مبيناً في العقد كأن ينص صراحة ان المنزل قد أجرة للسكنى أو أن الأرض قد أجرة للزراعة أو لتشييد مصنع عليها أو أن الأرض أجرة لتستعمل مطعماً أو مقهى ففي هذه الحالة يجب اتباع نص العقد وبناء على ذلك لا يجوز للمستأجر اذا كان عقد الايجار قد بين في اي شيء تستعمل العين المؤجرة ان يستعملها في شيء آخر فأذا بين العقد ان العين تستعمل مقهى , ولم يجوز استعمالها مسرحاً غنائياً او مطعماً , اذام بين انها تستعمل للسكن لم يجوز استعمالها للتجارة (٢).

(١) القانون المدني , رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٢) ميثاق طالب غرکان , الاضرار بالمأجور كسبب من أسباب التخلية, المجلد الثاني عشر - نيسان ٢٠١٤, جامعة كربلاء , كلية الإدارة والاقتصاد, ص ٢٧٧.

وكذلك يكون المؤجر متعسفا في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة معينة أخرى غير المشروطة في العقد اذا ثبت انه لم يلحق به ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة وانه انما يستعمل حقه للنكاية بالمستأجر اما اذا كان استعمال العين المؤجرة غير مبین في العقد (١). التزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة بحسب ما اعدت له وان الظروف وقرائن الحال هي التي تدل على كيفية الاستعمال ويرجع في ذلك الى مهنة المستأجر لاسيما اذا بينت هذه المهنة في العقد والى ما كان الشئ مستعملا فيه من قبل والى كيفية اعداد العين المؤجرة فقد تدل طريقة اعدادها على انها تستعمل لغرض خاص كمقهى او مسرح او مخبز والى ما نشر عنه من الاعلانات قبل الايجار والى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة والى العرف وكذلك والعادات المحلية، وقاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد هذا الغرض.

كذلك لا يجوز للمستأجر اذا كان المنزل الذي استأجره في حي تسكن فيه الطبقة العليا من الناس ان يعتمد الى تحويله ناديا تاوي اليه الضوضاء فاذا غير المحل المؤجر من محل سكن الى فندق فيه تغيير الموضوع عقد الايجار وكان هذا التغيير قد حصل بغير رضا المؤجر جاز له في طلب الفسخ وطلب تخلية المأجور. (٢)

ثانياً: اخلال المستأجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة

من ضمن الالتزامات المهمة التي تقع على عاتق المستأجر هو التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وهذا ما اشار اليه القانون المدني المصري في المادة (٥٣٨) ف ١ حيث قضت (يجب على المستأجر ان يبذل في العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد - ف ٢ - وهو مسؤول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوا) (٣).

(١). ميثاق طالب غركان، مصدر سابق، ص ٢٧٧.

(٢) عيد نايل . عقد الايجار في القانون المدني وقانون الايجار الاماكن وفقاً لآخر التعديلات التشريعية في ضوء احكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا ، دار النهضة بالقاهرة ٢٠٠٠، ص ١٣.

(٣). د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، ج ٥، عقد الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١٨.

يتبين لنا من هذا النص انه يجب على المستاجر ان يبذل في المحافظة على العين المؤجرة العناية المطلوبة من الشخص المعتاد وكما انه يعد مسؤولاً عن أي هلاك او تلف في العين المؤجرة بصفة عامة, واذا احتاجت العين المؤجرة الى شئ من الترميمات التي لا يلتزم بها المؤجر وجب على المستاجر القيام بها وذلك ليس سوى تطبيقاً لنص المادة (٧٦٣) من القانون المدني في فقرتها الثانية. (١). وبناءاً على ذلك يلتزم المستاجر بالمحافظة على الشئ المؤجر باذلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو في شؤن نفسه ويعد التزام المستاجر هنا التزاماً ببذل عناية لا التزاماً بتحقيق نتيجة لذلك يعد انه قد وفى بالتزامه متى ما اثبت انه بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو العناية بالعين المؤجرة فقد تهلك او تتلف برغم ما بذل من عناية. ويختلف ما على المستاجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها باختلاف الظروف والاحوال, وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما اذا كان المستاجر قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ورعايتها ام لا فالمعيار هنا معيار موضوعي او مادي وليس بشخصي- وهو كما قلنا معيار الرجل المعتاد وحيث يؤخذ المستاجر على ادنى تقصير لا يقع من الشخص المعتاد حتو ولو كان متفقاً مع عنايته الشخصية . والجدير بالذكر ان التزام المستاجر في استعمال الشئ المؤجر فيما اعد له مستقل عن التزامه ببذل عناية الشخص المعتاد فقد يبذل المستاجر في استعماله الشئ- المؤجر عناية الشخص المعتاد من غير ان يستعمله فيما اعد له كما اذا خصص المستاجر منزلاً معد للسكنى في تجارة تنتج ربحاً المستاجر فيما اعد له من غير ان يبذل في استعماله عناية الشخص المعتاد مثلاً لو انهك المستاجر للارض الزراعية التي استاجرها لعدم تقويتها بالسماح الضروري (٢).

(١). القانون المدني العراقي, رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٢). د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, ج ٦, نظرية الالتزام بوجه عام, الاوصاف-الحوالة-الانقضاء, ص ٤٨١.

هذا وان مسؤولية المستاجر لا تقف عند هذا الحد بل تمتد لتشمل الاشخاص الذين يسمح لهم المستاجر النزول بالعين المستاجرة او استعمالها فيسأل المستاجر عن كل تقصير يصدر من زوجه و اولاده و اقاربه الذين يقيمون معه وضيوفه واصدقائه وخدمه ومستخدموه وعماله والمستاجر من الباطن والتنازل عن الايجار، وذلك و على اساس انه هو اتاح لهم دخول العين المستاجرة واستعمالها ومن هنا يكون له يد في سبب التلف الذي اصاب العين وبالتالي يعد انه قد اسهم في وقوع الفعل الذي اضر بالماجور اذ لولا سماحه بذلك لما وقع هذا الفعل وبناءا على ذلك يمكن القول بان التزام المستاجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل التزامه برقابة الأشخاص الذين يتصلون بهذه العين بسببه رقابة فعالة كافية لمنعهم من الاضرار بهذه العين. وهذا الالتزام يعد التزام بتحقيق نتيجة بحيث يسأل المستاجر عن كل ما يقع من هؤلاء الاشخاص ويضر- بالعين المؤجرة ولو اثبت انه بذل في عنايته عناية الرجل المعتاد في رقابته لهؤلاء الاشخاص دون ان يفلح في منع وقوع الضرر فمسؤولية المستاجر هنا مسؤولية عقدية وهي اوسع من المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير (١).

ثالثاً: احداث المستاجر تغييرات في العين المؤجرة

من ضمن الأمور المهمة التي تقع عاتق المستاجر هو التزامه بعدم احداث أي تغييرات في العين المؤجرة والا كان مسؤولاً عن ذلك وقد اشارت الى هذا الالتزام المادة ٥٨٠/١ من القانون المدني المصري حيث نصت على (" لا يجوز للمستاجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر) (٢).

(١) محمد لبيب شنب ، الوجيز في مصادر الالتزام ، الطبعة الثانية ، ١٩٩٥ ، ص ٣٤.

(٢) ينظر الى القانون المدني المصري ، رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

يتضح لنا من خلال نص هذه المادة ان المستاجر ممنوع عليه ان يجري في العين المؤجرة تغييراً يضر- بالمؤجر مهما كانت فائدته منه الا اذا اذن له المؤجر به والمقصود بالتغيير هنا التغير مادياً كاقامة جدار في غرفة يقسمها الى اثنين أو هدم جدار يفصل بين غرفتين لجعلهما واحدة أو فتح نافذة جديدة أو سد نافذة موجودة اما اذا لم يلحق التغيير مادة العين وانما اقتصر- على كيفية الانتفاع بها كان جائزاً طالما ان المستاجر لم يتجاوز في انتفاعه الغرض الذي اجرت له العين (١).

مثل جعل غرفة معدة للنوم غرفة للطعام فهذا العمل يقع جائزاً طالما انه غير مصحوب بتغير مادي. والتغيير الممنوع هو الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر فاذا انتفى الضرر فلا يكون التغيير المادي ممنوعاً ويكون التغيير غير ضاراً حسب الراي الراجح في الفقه اذا كان بإمكان المستاجر عند نهاية الايجار ان يزيل اثره ويعيد العين الى ما كانت عليه دون ان يصيبه تلف من جراءه ومثال ذلك قيام المستاجر بوضع حاجز خشبي ان يقسم الغرفة الكبيرة الى اثنتين او تركيب سياج اوسقف من الزجاج في احدى الشرفات لمنع الهواء والمطر ويسمح بدخول اشعة الشمس او ان يقوم المستاجر بغرس الورود والازهار بحديقة المنزل فكل هذه التغييرات لا يترتب عليها ضرر بالمؤجر او بالعين المؤجرة ويسهل ازلتها واعادة العين عند انتهاء الايجار الى ما كانت عليه وكون التغيير يحدث ضرراً بالمؤجر من عدمه مسألة متروكة لتقدير قاضي الموضوع ويقع عبء اثبات انتفاء الضرر على عاتق المستاجر واذا كانت القاعدة انه لا يجوز للمستاجر احداث تغيير في العين المؤجرة يضر- بالمؤجر (٢). الا انه يصح هذا التغيير اذا اذن به المؤجر سواء كان هذا الاذن قد تم عند ابرام عقد الايجار ام بعده.

(١). ميثاق طالب غرکان، مصدر سابق، ص ٢٧٩.

(٢). محمود عبد الرحمن الوسيط في شرح احكام عقد الايجار، ج ١، الاحكام العامة، ١٩٩٨، ص ١٣.

المطلب الثاني : مدى التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور

نتناول في هذا المطلب مدلول المحافظة على المأجور في الفرع الأول وجزء الإخلال بالمحافظة على المأجور في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مدلول المحافظة على المأجور

يقصد به التزام المستأجر ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على المأجور فالمحافظة على المأجور تتطلب الالتزام المستمر بمراقبته والعناية به ، ومثل هذه العناية تتطلب القيام بما يلزم لصيانته لأجل تأمين انسيابية الانتفاع بالمأجور(١). والمعيار الذي يقاس عليه يكون بعناية الرجل العادي فان بذلها يكون قد نفذ التزامه ببذل عناية للمحافظة على المأجور وتوابعه ولكن المشرع العراقي لم يورد نصاً صريحاً بذلك كما فعل المشرع المصري، ومع ذلك فإن الحكم السابق يستفاد من نص الفقرة الأولى من المادة ٢٥١ من القانون المدني (يقوم بإدارته أو كان مطلوباً منه الا يتوخى كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء منه أن يتوخى الحيطه في تنفيذ التزامه، فإن المدين قد وفي بالالتزام إذا بذل في تنفيذ من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق) الغرض المقصود(٢). كما نصت الفقرة الأولى من المادة ٧٦٤ من القانون المدني العراقي على انه (أنه المأجور أمانة في يد المستأجر. يتضح من النصوص المتقدمة أن على المستأجر أن يبذل عناية الشخص العادي فإذا بذل هذه العناية فإنه يكون قد نفذ التزامه أي أن التزامه هنا هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق غاية)..لذا يجب على المستأجر أن يبذل في المحافظة على المأجور وعلى ملحقاته العناية التي يبذلها الشخص العادي فلو كان المأجور أرضاً زراعية وجب عليه أن يتولى تطهير السواقي أو انتزاع الاعشاب التي يمكن أن تؤثر إن وجدت في المأجور، وإن كانت داراً وجب عليه عدم اهماله لها، فإذا كانت حديقة في الدار فإن عليه أن يقوم بالمحافظة على الاشجار والنباتات الموجودة فيها دون تركها تهلك ويلتزم المستأجر بأن لا يترك المأجور بدون استعمال إذا كان هذا الترك ضاراً به.

(١) د. شروق عباس فاضل السعدي، النظام القانوني للالتزام بصيانة المأجور دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، ٢٠٢٠، ص ٩١.

(٢) القانون المدني العراقي، رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

لم ينزل العمالية فإذا لم يتم المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على المأجور وترتب على ذلك أن الحق بالعين الضرر، فإنه يحق للمؤجر أن يطلب بفسخ العقد مع التعويض (١).

ومن الأمثلة على الالتزام ببذل عناية العقد المبرم بين المحامي وموكله، فالمحامي يلزم ببذل العناية اللازمة أثناء المرافعة ولكنه غير ملزم بكسب الدعوى لأنه لا يلتزم بتحقيق نتيجة، وبذلك لا يمكن أن يكون مخطئاً إلا إذا أثبت الدائن (الموكل) أن المحامي لم يبذل العناية المطلوبة منه لكسب الدعوى فحسبها وأن العناية لكي تكون محلاً للتعاقد لابد من تعيينها أي تحديد مقدارها ودرجتها، وفي سبيل ذلك يتم الإعتماد على معيار مخصص لهذا الأمر وهو ما يسمى بمعيار الشخص المعتاد أو الشخص العادي، وقد تم وصف الشخص المعتاد حيث قيل بأنه الشخص الذي يمثل جمهور الناس، فلا هو خارق الذكاء شديد اليقظة فيرتفع إلى الذروة، ولا محدود الفطنة حامل المهمة فينزل إلى الحضيض، وهو الشخص الذي يؤخذ كقياس للخطأ العقدي في الالتزام ببذل عناية وهو الذي يسمى برب الأسرة العاقل (٢).

(١). د. جعفر محمد جواد الفضلي، مصدر سابق، ص ١٠٢.

(٢). د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، ص ٧٨١.

ومن المعلوم أن جميع الالتزامات يجب أن تنفذ بحسن نية، لذا فإن المدين الذي ينفذ التزامه ببذل عناية الرجل المعتاد سيكون في نفس الوقت حسن النية وكلا هذين المعيارين أساسهما الأخلاق على اعتبار أن الرجل المعتاد الذي يكون حسن النية هو الرجل الملتزم بالأخلاق وهو الذي يكون حلقة وصل ما بين قواعد الأخلاق والقواعد القانونية أما بخصوص معيار تحديد عناية الرجل المعتاد، فإنه من المعلوم بأن كل خطأ يرتكبه المدين أما أن يقاس بمعيار شخصي- (ذاتي) أو بمعيار موضوعي (مادي). وبموجب المعيار الذاتي يعد المدين مخطئاً كلما حاد عن العناية التي إعتاد أن يبذلها في شؤونه الخاصة وأدى ذلك إلى إلحاق ضرراً بالغير، وهذا يؤدي إلى التشدد مع المدين الحريص وإلى التساهل مع المدين المهمل. أما المعيار الموضوعي، فإنه تتم مقارنة مسلك المدين إذا كان حريصاً جداً أم قليل الحرص مع شخص آخر يتم إتخاذه نموذجاً للمقارنة لذلك أوجب القانون المدني العراقي الأخذ بالمعيار الموضوعي في تقرير القصور في عناية الرجل المعتاد (١).

أن المشرع العراقي لم يورد نصاً يبين فيه مستوى العناية التي يجب على المستأجر أن يبذلها ضمن أحكام عقد الإيجار، وإنما يكون المرجع في ذلك إلى القواعد العامة، على تقيض ما ذهب إليه المشرع المصري والذي بين مستوى العناية التي يجب على المستأجر بذلها في تنفيذ التزامه، حيث أكد وجوب قيام المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على المأجور وان يبذل في سبيل ذلك ما يبذله الشخص المعتاد (٢).

(١) الفقرة الأولى من المادة ٢٥١ من القانون المدني العراقي والتي نصت على (في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو كان مطلوباً منه أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله لشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود).

(٢). د شروق عباس فاضل السعدي، النظام القانوني للالتزام بصيانة المأجور دراسة قانونية مقارنة، مصدر سابق ص ٩٢.

الفقرة الأولى: جزاء الاخلال بالمحافظة على المأجور في اطار القانون المدني

ان استعمال المستأجر للمأجور بما يسيء اليه يعطي الحق للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق إزالة الضرر او المطالبة بالفسخ.

أولاً: المطالبة بالتنفيذ العيني

الأصل في تنفيذ الالتزامات هو التنفيذ العيني، أي وفاء المدين بعين ما التزم به . فالتنفيذ العيني هو حق للدائن فلا يستطيع المدين ان يعدل عنه اذا كان ممكناً وينفذ التزامه بطريق التعويض . كما انه حق للمدين فليس للدائن ان يرفض التنفيذ العيني ويطلب المدين بالتنفيذ بمقابل (التعويض) . والواقع ان التنفيذ العيني لا يثير كثيراً من الصعوبات فهو عبارة عن وفاء المدين بما التزم به , فأذا كان قد التزم بأعطاء شيء , فيكون الوفاء بالتسليم لهذا الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم مثلاً في عقد الأيجار على المستأجر ان يبذل العناية اللازمة للمحافظة على المأجور فأذا كانت ارضاً زراعية وجب عليه ان يتولى تطهيرها (١). واذا ترك المأجور دون استعمال وكان هذا الترك ضار به , فيجب عليه ان يقوم بأعادة استعمال المأجور , او انه اهمل المحافظة على الأشجار والنباتات الموجودة في المأجور فعليه إعادة رعايتها, وتجدر الاشارة الى ان هذا التنفيذ يخضع لمبدأ حسن النية ولهذا ينبغي ان يتم وفقاً لما تقضي- به الامانة, والثقة المتبادلة التي يفرضها عرف التعامل وطبيعة الالتزام وهذا ما قضت به المادة (١٥٠) من القانون المدني العراقي (٢) .

(١) د. جعفر محمد جواد الفضلي , مصدر سابق , ص ١٠٢

(٢). القانون المدني العراقي, رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل. المادة (١٥٠) الفقرة الأولى (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية) .

ثانياً: الفسخ

ينشئ العقد الملزم للجانبين التزامات متقابلة على عاتق كل من طرفيه، وينشئ ارتباطات بين هذه الالتزامات (١). وهذا الارتباط يؤدي القول بأنه إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه فالمتعاقد الآخر لا يجبر هو أيضاً على تنفيذ التزامه، ويستطيع هذا المتعاقد، إذا لم يطلب التنفيذ العيني، أن يطلب فسخ العقد وحل الرابطة الناشئة عن العقد وقد نصت على ذلك المادة (١٧٧) مدني بقولها: (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد الاعذار أن يطلب الفسخ مع التعويض أن كان له مقتضى -) (٢). وأن استعمال المستأجر بما يسيء للمأجور يعطي الحق للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق إزالة الضرر، (٣) أو المطالبة بالفسخ. فإذا لم يقم المستأجر بالتنفيذ العيني يصار به إلى فسخ عقد الإيجار.

(١) د. عبد المجيد الحكيم ود. عبد الباقي البكري ود. محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ط ١ ج ١، بغداد، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، ١٩٨٠، ص ١٧٤.

(٢) القانون المدني العراقي، رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٣) د. سعيد مبارك ود. طه الملاحوش ود. صاحب عبید الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، مكتبة السهري، بغداد، ٢٠٠٩، ص ٣٠٤.

الفقرة الثانية: جزاء الاخلال بالالتزام بالمحافظة على المأجور في اطار قانون ايجار العقار

ان مجرد احداث المستأجر ضرراً بالعين المأجورة لا يعد سبباً يبرر لمؤجر طلب تخلية المأجور , وانما اشترط المشرع العراقي ان يكون الضرر جسيماً , سواء كان المستأجر متعمداً في احداثه او مھملاً باداء التزامه بالمحافظة على العين وهذا يكون عذراً للمؤجر في طلب التخلية والاستجابة لطلبه في انتهاء العلاقة الايجارية (١). وهذا ايضاً ما استقر عليه القضاء العراقي . وقد جاء هذا في قانون ايجار العقار في المادة السابعة عشر- منه في فقرتها الثالثة (٢).

(١). د شروق عباس فاضل السعدي , مصدر سابق , ص ٣٢١.

(٢). قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل , المادة السابعة عشر , الفقرة الثالثة حيث نصت على (اذا احداث المستأجر ضرراً جسيماً عمداً او اهمالاً).

المبحث الثاني

شروط التخلية للاضرار بالمأجور والمسؤولية المترتبة على ذلك

سنعالج هذا المبحث في مطلبين , المطلب الأول شروط التخلية للاضرار بالمأجور , وفي المطلب الثاني سنبحث المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء القانون المدني وقانون اجار العقار.

المطلب الأول

شروط التخلية للاضرار بالمأجور

يعتبر الاضرار بالمأجور من قبل المستأجر حالة من حالات إساءة استعمال العين المستأجرة ويعطي للمؤجر مبرراً بطلب تخلية العين المؤجرة , وهو مانصت عليه المادة (١٧) في الفقرة الثالثة .

ويتضح من نص هذه الفقرة انه يحق للمؤجر ان يلتجأ الى القضاء لطلب تخلية العقار العائدة ملكيته له اذا ماتوافرت شروط عدة وهي :

- ١_الحاق المستأجر ضرراً بالمأجور , وهو ما سنتناوله في الفرع الأول .
- ٢- توجيه انذار للمستأجر لإزالة الضرر , وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني .
- ٣_امتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم انذاره , وهو ما سنتناوله في الفرع الثالث .

الفرع الأول :الحاق المستأجر ضرراً بالمأجور

ان الملكية وظيفة اجتماعية ولها غاية اقتصادية واجتماعية واخلاقية , تلزم المالك عند استعمالها مراعاة المصلحة العامة التي يجب ان تغلب على المصلحة الخاصة عند تعارضهما. ولكون ملكية المأجور لا تعود الى المستأجر فهو ملزم برد المأجور الى المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار , ومن هنا كان لازماً على المستأجر المحافظة على المأجور ووقايته مما يصيبه من ضرر او تلف .

ولم يورد القانون المدني العراقي نصاً صريحاً بشأن العناية المطلوب بذلها من قبل المستأجر في المحافظة على المأجور , ضمن التزامات المستأجر.

كما لم ينص قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل على العناية المطلوبة بذلها من المستأجر , لان ذلك من شأن القواعد العامة في القانون المدني , كما ينص قانون ايجار العقار صراحة على مسؤولية المستأجر عما يصيب المأجور من تلف او هلاك , الا ان من بين الأسباب التي نصت عليها المادة (١٧) منه في فقرتها الثالثة التي يحق بموجبها للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا احدث المستأجر ضرراً جسيماً فيه عمداً او اهمالاً ولم يزله بعد انذاره .

فمعيار الشخص المعتاد هو معيار موضوعي فالمطلوب من المستأجر عناية بالمأجور عناية لرجل المعتاد لا عنايته لشؤون نفسه فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبه عن عنايته في شؤون نفسه , واذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عناية في شؤون

نفسه (١). فلو ان المأجور اصابة ضرر نتيجة عدم بذل المستأجر العناية المطلوبة وهي عناية الشخص المعتاد , فإنه يسأل عن ذلك ويلزم بتعويض المؤجر عما لحقه من اضرار , حيث يعتبر مقصر - اذا كانت عنايته اقل من عناية الرجل المعتاد , اما اذا بذل مثل هذه العناية فإنه يكون قد وفى بالتزامه ولا يكون مسؤولاً حتى ولو لم تنجح هذه العناية في منع تلف او هلاك المأجور لان التزام المستأجر هنا ليس التزاماً بتحقيق غاية , أي سلامة المأجور , وانما التزاماً ببذل عناية (٢).

(١) . عبد الرزاق احمد سنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشئ - الايجار والعارية - ج ٦ - المجلد الأول - القاهرة - دار النهضة العربية - ١٩٣٦ ص ٥٣٣-٥٣٤.

(٢) . كمال قاسم ثروت الوائلي - شرح احكام عقد الايجار - الطبعة الأولى - بغداد - مطبعة الزهراء - ١٩٧٤ - ص ٢٨٠ .

وقد نصت المادة (٧٦٤) من القانون المدني في فقرتها الأولى على ان (المأجور امانة في يد المستأجر).

ويستشف من هذه المادة (١) ، انه يجب على المحافظة على الأثاث المودعة في المأجور للاستعمال ، وعلى ملحقات المأجور ايضاً وفي هذا الصدد قد قضت محكمة التمييز (لا يسأل المستأجر عن الاضرار الحاصلة في المأجور جراء حشرة ارضة وعن اعادة صبغ المناطق المتسخة فيها لان ذلك لم يحصل لفعل المستأجر ، ولا نتيجة لاستعمال المأجور خلافاً للمعتاد ، وان الصبغ يتسبب بمضي- المدة ويحتاج الى اعادته من جانب المؤجر بين فترة واخرى لاندثاره)(٢).

والضرر المشترط ابتداءً يجب ان يقع على العقار ، و يشترط ان يكون الضرر ضرراً مادياً ، والضرر المادي هو كل اخلال بحق مالي ثابت عينياً كان هذا الحق او شخصياً ويجب ان يكون هذا

الاخلال أي الضرر محقق الوقوع فإذا لم يكن الضرر او الوهن حاصلًا في المجاور فعلاً فأن احتمال حصوله لا يكن سبباً من اسباب التخلية، وكذلك يشترط ان يكون الضرر جسيماً ، ويعتبر الضرر جسيماً اذا زال منفعة رئيسية من منافع العقار (٣). وللمحكمة سلطة تقديرية في تحديد مدى جسامه الضرر بعد اجرائها الكشف الموقعي والاستعانة بخبير او أكثر لتحديد هل ان الضرر جسيم ام لا.

(١). القانون المدني العراقي، رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٢). القرار التمييزي المرقم ٣٥٠ / استئنافية / ١٩٦٩ في ٣١/٨/١٩٧٠ ، النشرة القضائية العدد ٣-١١٩٧١ _ السنة الأولى ص ١٠٥.

(٣). كاظم الشيخ جاسم - احكام اجار العقار - الطبعة الأولى بغداد - مطبعة الجاحظ - ١٩٨٦ ص ٢٠٦.

الفرع الثاني: توجيه المؤجر انذاراً الى المستأجر لإزالة الضرر

لقد ألزم المشرع المؤجر بأن يقوم بتوجيه انذاراً للمستأجر يدعوه فيه الى ضرورة قيامه بإزالة الضرر الذي أحدثه في المأجور عمداً او اهمالاً حيث جاء هذا الشرط في الشق الأخير من نص الفقرة (ج)

من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ الذي نص على (...ولم يزل به بعد

انذاره) (١). ووفقاً للقواعد العامة فإن الإنذار هو دعوة المدين من قبل دائته الى تنفيذ التزامه ، ووضعه قانوناً في حالة التأخر في التنفيذ مما يترتب عليه ، مسؤولية عن الاضرار التي تصيب الدائن نتيجة هذا التأخر وعلى الاغلب ان الإنذار يتم توجيهه بواسطة كاتب العدل (٢). وبشكل عام يجب ان يتضمن التنبيه كافة البيانات اللازمة التي تدل على موجة الانذار والمطلوب توجيه الانذار له مع تحديد عقد الايجار المراد انهاءه ، ويجب ان يتضمن ايضا رغبة صاحب التنبيه بشكل واضح انه يريد اخلاء المأجور او اصلاح الضرر ، اذ يعتبر التنبيه (الانذار) شرطاً أساسياً من شروط قبول دعوى التخلية وان اقامة الدعوى قبل توجيه الانذار او قبل انتهاء مدة الانذار يجعل المحكمة ملزمة بردها ، ويصدر التنبيه من المؤجر أو من ينوب عنه كالوكيل او الولي، او الوصي او القيم او ممن يحل محله خلف عام كالورثة او خلف خاص كمشتري المأجور بالنسبة الى المؤجر. واذا تعدد المؤجرون متضامنون كانوا او غير متضامين او تعدد ورثة المؤجر فالاصل ان يصدر التنبيه منهم جميعاً ومع ذلك يجوز لاحدهم ان يوجه تبليهاً بالاخلاء وينفذ في حق الباقي اذا كان موكلاً عنهم في ذلك او كانوا قد اجازوا التنبيه في اليمعاد القانوني ويوجه الانذار الى المتعاقد الآخر وهو هنا المستأجر أو من يحل محله قانوناً فإذا تعدد المستأجرون فيجب ان يوجه الانذار لهم جميعاً.

(١). قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

(٢). د. عبد المجيد الحكيم وآخرون - مصدر سابق - ص ١٧٧

الفرع الثاني: توجيه المؤجر انذاراً الى المستأجر لإزالة الضرر

لقد ألزم المشرع المؤجر بأن يقوم بتوجيه انذاراً للمستأجر يدعوه فيه الى ضرورة قيامه بإزالة الضرر الذي أحدثه في المأجور عمداً أو إهمالاً حيث جاء هذا الشرط في الشق الأخير من نص الفقرة (ج)

من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ الذي نص على (... ولم يزل به بعد

انذاره) (١). ووفقاً للقواعد العامة فإن الإنذار هو دعوة المدين من قبل دائته الى تنفيذ التزامه، ووضعه قانوناً في حالة التأخر في التنفيذ مما يترتب عليه، مسؤولية عن الأضرار التي تصيب الدائن نتيجة هذا التأخر وعلى الأغلب أن الإنذار يتم توجيهه بواسطة كاتب العدل (٢). وبشكل عام يجب أن يتضمن التنبيه كافة البيانات اللازمة التي تدل على موجة الإنذار والمطلوب توجيه الإنذار له مع تحديد عقد الإيجار المراد إنهائه، ويجب أن يتضمن أيضاً رغبة صاحب التنبيه بشكل واضح أنه يريد إخلاء المأجور أو إصلاح الضرر، إذ يعتبر التنبيه (الإنذار) شرطاً أساسياً من شروط قبول دعوى التخلية وإن إقامة الدعوى قبل توجيه الإنذار أو قبل انتهاء مدة الإنذار يجعل المحكمة ملزمة بردها، ويصدر التنبيه من المؤجر أو من ينوب عنه كالوكيل أو الولي، أو الوصي أو القيم أو من يحل محله خلف عام كالورثة أو خلف خاص كمشتري المأجور بالنسبة الى المؤجر. وإذا تعدد المؤجرون متضامنون كانوا أو غير متضامين أو تعدد ورثة المؤجر فالأصل أن يصدر التنبيه منهم جميعاً ومع ذلك يجوز لاحدهم أن يوجه تبليهاً بالإخلاء وينفذ في حق الباقي إذا كان موكلاً عنهم في ذلك أو كانوا قد أجازوا التنبيه في اليعاد القانوني ويوجه الإنذار الى المتعاقد الآخر وهو هنا المستأجر أو من يحل محله قانوناً فإذا تعدد المستأجرون فيجب أن يوجه الإنذار لهم جميعاً.

(١). قانون إيجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

(٢). د. عبد المجيد الحكيم وآخرون - مصدر سابق - ص ١٧٧

كما يجب ان يوجهه الانذار الى كافة الورثة ، الذين حملو موروثهم المستأجر حلولا قانونيا بموجب نص المادة (٣) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ . والتي نصت (يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلا العقار ومستمرا بدفع الأجرة، طبقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة احكام الفقرة ١٤ من المادة السابعة عشر- منه) (١). ويشترط في الانذار الذي يوجهه المؤجر الى المستأجر لازالة الضرر او اصلاحه بموجب الفقرة (ج) من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار، أن يكون موجها بواسطة الكاتب العدل وان لم ينص القانون ضمن المادة ذاتها على وجوب توجيهه بواسطة هذه الجهة الا ان طبيعة نصوص هذا القانون وبالذات فيما يخص نصوصه المتعلقة بأسباب التخلية تدل على وجوب توجيه الانذار بواسطة كاتب العدل . وليس للتنبيه شكلية معينة ، لذا فإن اقدام من صدر منه التنبيه على جعله في صيغة انذار رسمي عن طريق الكاتب العدل لا يغير من طبيعته القانونيه شيئا ، اذ يبقى مثل هذا التنبيه تصرفا قانونيا لا اجراء قضائيا ، أي ان شكل التنبيه لا يغير من التكيف القانوني له ، وبالتالي فإن العبرة تكون بأتصاله بعلم من وجه اليه لا تبليغه به ، اضافة الى انها مسألة تتعلق بالاثبات وكذلك بالتفاصيل الاضرار التي تصيب المأجور المأجور والتي يطلب المؤجر من المستأجر القيام بأصلاحها. ولا يجوز الاتفاق على الاعفاء من شرط توجيه الانذار لان نصوص قانون ايجار العقار متعلقة بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ، ويرجع في صحة اجراءات تسيير هذا الانذار والتبليغ به الى قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ ، حيث يستلزم تقديم الانذار مع ورقة التبليغ الى المحكمة التي تنظر دعوى التخلية المستندة الى احكام الفقرة (ج) من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار وذلك لاثبات كون المستأجر او من يصح تبليغه قانونا قد تبلغ بالانذار المسير اليه بواسطة كاتب العدل . (٣).

(١). قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

(٢) . قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

(٣). جمعة سعدون الربيعي - احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ الطبعة الأولى - بغداد - شركة أب للطباعة المحدودة - ١٩٩١ - ص ٨٨.

ولكي تتأكد المحكمة المقامة امامها دعوى التخلية المستندة الى احكام الفقرة (ج) من استيفاء الانذار لشروطه القانونية وانه يخص العقار ذاته الذي اقيمت الدعوى لطلب تخليته فأنها تطلع عليه بعد مفاتحة دائرة الكاتب العدل التي تم فيها تسجيل الانذار لجلبه منها (١) .

ويجب ان يتضمن الانذار الموجه من المؤجر الى المستأجر دعوته لازالة الضرر فتره معقوله لكي يتسنى للمستأجر خلالها من تهيئة المواد والاتفاق مع من يقوم بأصلاحها وبالنظر لعدم وجود نص صريح في قانون ايجار العقار على ذلك فقد استقر العمل في المحاكم العراقية على ضرورة ان يتضمن الانذار مدة معقولة وكافية لكي يفسح فيها المجال للمستأجر من اصلاح الاضرار خلالها وتكون هذه المدة على الاغلب خاضعة لسلطة تقديرية في تمديد هذه المدة بناء على طلب المستأجر في حالة اعطائه غير كافي من قبل المؤجر لازالة او اصلاح الضرر وان المحكمة تستعمل صلاحيتها هذه في حالة تأكدها من وجود ما يدل على ان المستأجر باشر او بدى استعدادا لاصلاح الضرر (٢).

(١). كاظم الشيخ جاسم , مصدر سابق , ص ٣١٨.

(٢). عصمت عبد المجيد بكر احكام تخلية المأجور لسنة ١٩٨٨. منشورات مركز البحوث القانونية _ (١٧) - بغداد _ دار الحرية للطباعة ص ٥٧.

الفرع الثالث : امتناع المستأجر عن ازاله الضرر رغم انذاره

بمجرد ان تنتهي المدة التي كان المؤجر قد منحها المستأجر في الانذار الذي وجهه اليه والذي دعاه فيه لازالة الضرر او اصلاحه خلالها ، أو المدة التي كانت المحكمة قد منحها للمستأجر للسبب نفسه وثبتت للمحكمة ان المستأجر مصر- تعنته بعدم ازالة الضرر الذي كانت المحكمة قد تحققت منه عن طريق اجرائها الكشف على المأجور منتدبه لذلك خبراء متخصصين في هذا المضمار فان عليها ان تقضي- بالاخلاء (١) . فاذا قام المستأجر اثناء مدة الانذار باصلاح الضرر أو ازالته زال حق المؤجر بالمطالبة بالتخلية وتعين على المحكمة ان تقضي- برد الدعوى ان كان قد رفضها لكونها قد فقدت سندها

القانوني (٢)، وللمستأجر الحق في دفع هذه الدعوى بان الضرر نشأ بسبب المؤجر نفسه او لسبب اجنبي خارج عن ارادته ويقع عليه عبء اثبات ذلك .وتقوم المحكمة التي تنظر دعوى الاخلاء لهذا السبب بالتحقيق من جسامه الضرر وانه حدث بتعمد او اهمال من قبل المستأجر وان هذا الاخير لم يباشر بازالة الضرر او انه ازالة فعلاً لان فعله الاخير يوجب رد دعوى للمطالبة بالتخلية. كما تتحقق المحكمة ايضاً من تاريخ احداث الاضرار الجسمية في المأجور فان تأيد لها بانها حدثت في عهد المالك السابق ولم يتعرض المالك الجديد عليها فيعني ذلك انه قبل بالعقار الذي تملكه بهذا الوضع وتكون الدعوى هنا واجبة الرد في حاله مطالبته للمستأجر بازاله الاضرار او اقامة الدعوى ضده في حالة عدم ازلتها. اما اذا كانت هذه الاضرار قد حدثت بعد تملكه العقار فيكون الحكم بالتخلية وجوباً بعد استكمال كافة اجراءات الدعوى والتحقيق من صحة الادعاء ، وان لم يستطيع المؤجر اثباته توجيه الانذار او تبين بأنه لم يقوم بتوجيهه ، فان المحكمة تقوم برد دعوى المقامة من قبله والتي يطلب فيها تخليته المؤجر واذا اقام المدعي الدعوى للمطالبة بقيمة الاضرار المحدثه في المأجور واستحصل على حكم قضائي .

(١).د عصمت عبد المجيد بكر _مصدر سابق - ص ٥٧.

(٢).د سعدون العامري ،الوجيز في شرح العقود المسماة ، ج ١ ، في البيع والايجار ، الطبعة ٣ ، بغداد ، مطبعة العني ، ١٩٧٤م ص ٣٣٦-٣٣٧.

فان ذلك يعني انه صرف النظر عن الانذار الذي سيره للمدعي عليه التخلية المأجور بسبب احداث اضرار فيه. وقد قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بمايلي: (ان قيام المستأجر بتعويض المؤجر (المالك) عن الاضرار التي اعتبرت جسيمة والصادر بها قرار حكم منفذ لدى دائرة التنفيذ المختصة عليها معناه ان المدعى عليه لم يعد مسؤولاً عن تلك الاضرار...) (١).

المطلب الثاني : المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء القانون المدني وقانون ايجار العقار

سنتناول في هذا المطلب المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء القانون المدني في الفرع الأول منه وكذلك نتناول المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء قانون ايجار العقار في الفرع الثاني .

الفرع الأول: المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء القانون المدني

بما إن المستأجر ملزم بالمحافظة على العين المأجورة ورعايتها، وإنه ملزم بأن يبذل في سبيل تحقيق ذلك عناية الرجل المعتاد، وملزم بمباشرة الترميمات الطفيفة التي تحتاجها العين (٢)، فإنه إذا ثبت تقصيره في تنفيذ التزامه، فعليه تحمل المسؤولية، ومن أهم مظاهر مسؤولية المستأجر هنا، إمكانية المؤجر بمطالبته بالتنفيذ العيني كلما كان ذلك ممكناً، أو استئذان القضاء للقيام بالترميمات الطفيفة بنفسه وعلى نفقة المستأجر، إذا كانت العين بحاجة إلى ترميمات مستعجلة لا تحتمل البطء، لكي لا يتفاقم التلف وبالتالي يؤدي إلى هلاك العين وهذا الإجراء ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة (٣).

(١). قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ٨٦٢ / ايجار عقار / ١٩٩٦ - القاضي هادي عزيز علي ص ١٠٦.

(٢) د. محمد جواد جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٧٠.

(٣) د. شروق عباس فاضل السعدي، مصدر سابق، ص ٣١٨.

وللمؤجر فضلاً عن ذلك له طلب فسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بالتزامه ولما كان طلب الفسخ يخضع لتقدير محكمة الموضوع، فإنه من النادر أن تحكم به لإنتفاء أو تفاهة الضرر الذي يُصيب المؤجر من جراء عدم قيام المستأجر بالترميمات الطفيفة، إلا إنها تحكم بفسخ عقد الإيجار إذا كانت الحاجة إلى الترميمات ضرورية لمنع هلاك العين المأجورة (١). وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار، فله في الحالتين أن يُطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه .

ويدخل في التعويض إذا لم يباشر المستأجر إلتزامه هذا المصروفات التي تقدرها المحكمة لإجراء هذه الترميمات وكذلك التعويض عن خلو العين خلال مدة القيام بالترميمات بعد إنتهاء الإيجار فيلزم المستأجر هنا بالقيام بالترميمات، فضلاً عن تعويض المؤجر عن المدة التي لم يؤجر فيها العين بسبب إجراء الترميمات ، ومع ذلك يستطيع المستأجر التخلص من الإلتزام الملقى على عاتقه إذا أثبت إن الأضرار التي لحقت بالمأجور ترجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيها، وهذا ما قضت اليه المادة (٤٢٥) من القانون المدني العراقي (ينقضي- الإلتزام اذا اثبت المدين ان الوفاء به اصبح مستحيلاً لسبب اجنبي لا يد له فيه (٢)).

(١). د شروق عباس فاضل السعدي ، مصدر سابق ، ص ٣١٩.

(٢). القانون المدني العراقي، رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

الفرع الثاني: المسؤولية المترتبة على الاضرار بالمأجور في ضوء قانون ايجار العقار

عمل المشرع العراقي على الموازنة ما بين التزامات طرفي عقد الإيجار خاصة في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، فالعدالة تقتضي- أن يتشدد المشرع مع المستأجر في إلتزاماته مقابل المزايا التي منحت له بموجب قانون إيجار العقار المعدل. ومن دواعي رفع الحماية القانونية عن المستأجر بالجواز للمؤجر إنهاء العلاقة الايجارية عند احداث المستأجر ضرراً جسيماً (١).

يعتبر الأضرار بالعقار المستأجر من قبل المستأجر حالة من حالات إساءة استعمال العين المستأجرة ويعطي للمؤجر مبرراً بطلب تخلية المستأجر من العقار المستأجر، وهو ما نصت عليه الفقرة (٣) من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار العراقي النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ إذ نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون الا لاحد الاسباب الاتية : ٣- إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً او إهمالاً) نلاحظ على نص الفقرة (٣) من المادة (١٧) من القانون اعلاه انها اعطت الحق للمؤجر تخلية العقار المستأجر إذا أحدث فيه المستأجر ضرراً جسيماً سواء أكان هذا الضرر ناتجاً عن عمل صدر من المستأجر عمداً أو إهمالاً، ونستنتج من وجه المخالفة للفقرة اعلاه إنه في حالة لم يكن الضرر الذي صدر من المستأجر جسيماً فإنه لا يمكن للمؤجر طلب التخلية (٢).

ويرى جانب من الشراح العراقيون انه يشترط لطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ النافذ بسبب الضرر في المأجور وفقاً للقانون العراقي عدة شروط وهذه الشروط هي :

(١). د شروق عباس فاضل السعدي، مصدر سابق ، ص ٣١٩.

(٢). د شروق عباس فاضل ، د. قطان سلطان موسى ، الاحكام القانونية لتخلية العقار في عقد الإيجار ، الطبعة الأولى ، المركز العربي للنشر والتوزيع، ٢٠٢٤، ص ٢٩١.

أولاً: ان يكون الضرر الذي يحدثه المستأجر في العقار المستأجر جسيماً ويكون كذلك إذا أخل المستأجر بمنفعة مرجوة ورئيسة من العقار المستأجر كمن قام بهدم سياج الدار او هدم حائط فاصل بين غرفتين، ويشترط في وقوع الضرر أن يكون قد وقع فعلاً وليس أن يكون الضرر محتملاً، وتقدير ذلك يعود الى قاضي الموضوع فهو الذي يقرر كون الضرر جسيماً أو من عدمه .

ثانياً : ان يصدر الضرر الجسيم من المستأجر عمداً أو اهمالاً وسواء كان هذا الضرر صادراً من قبل المستأجر نفسه أو ممن يسكنون معه، اما في حالة كان الضرر ناتجاً عن سبب اجنبي لا يد للمستأجر فيه أو كان نتيجة قدم العقار المستأجر فلا يكون للمؤجر الحق بطلب تخلية العقار المستأجر لعدم مسؤولية المستأجر . عن الضرر الذي حصل واثبات الضرر الذي لحق بالعقار المستأجر يكون عن طريق المعاينة أو الخبرة ويعفى المؤجر من اثبات صدور الضرر عن المستأجر لأنه ضرر اذا ثبت كان ذلك قرينة على إحداثه (١) من المستأجر لان العقار المأجور بجزائه ويلقى على عاتقه عبء اثبات كون الضرر مصدره القوة القاهرة او فعل الغير أو فعل المؤجر، اما ان كان سبب الضرر ناتجاً

عن ضعف بنية العقار او قدمه فالخبرة القضائية الهندسية هي من تثبت في هذه المسألة.

وقد جاء في قرار لمحكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية الى أنه لا يحق للمؤجر طلب تخلية العقار المستأجر إذا كانت الاضرار التي حصلت في العقار المستأجر نتيجة تقصير منه ومن بعض المستأجرين في العقار وليس من قبل المستأجر فقط إذ جاء في القرار " ادعى المدعي لدى محكمة بداءة الشعب بان المدعى عليه سبق وان استأجر العقار العائد ملكيته له بموجب عقد الايجار المبرم بينها وقد احدث ضرراً بالعقار موضوع الدعوى لذا طلب تخليته من هذا العقار ولسبب الوارد سلفاً. اصدرت محكمة البداءة حكماً يقضي- برد دعوى المدعي وتحميله الاتعاب والمصاريف وطعن المدعي تمييزاً بالقرار الوارد من محكمة البداء امام محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية ولدى

(١). د شروق عباس فاضل ، د.حفظان سلطان موسى ، مصدر سابق ، ص ٢٩٩.

النظر الدعوى والتدقيق من قبل المحكمة الاخيرة فقد صادقت قرار محكمة البداء وذلك لأنه من خلال الثابت في الدعوى تبين من تقرير الخبير القضائي ان الاضرار الحاصلة في المأجور كانت في سطح البناية ويضم السطح خزانات ماء لجميع شاغلي الشقق المستأجرة وليس للمدعى عليه فحسب، كما ان تقرير الخبرة قد اعتبر المدعي مقصراً بسنة ٥٠% نتيجة عدم قيامه بوضع مصاريف متعددة في سطح البناية بالإضافة الى تأجيره لغرفة البيتونة مما يحول دون صعود اصحاب الشقق الى السطح لذا قرر تصديق قرار محكمة البداء ورد الطعن التمييزي " (١).

يتضح من موقف القضاء العراقي ان حق المؤجر في تخلية العقار المستأجر بسبب الاضرار بالمأجور مرهون بإحداث المستأجر ضرراً جسيماً بالعقار المستأجر دون ان يشترك عامل خارجي مع عمل المستأجر الذي ترتب عليه الضرر.

(١). قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية رقم ٧٨٧/م/٢٠١٣ في ٢/٧/٢٠١٣

القاضي لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية، تطبيقات قانون اجار العقار .

الخاتمة

اولاً : النتائج

١- ان على المستأجر واجب المحافظة على المأجور وان ينتفع به انتفاعاً مشروعاً , ولا يتجاوز في ذلك حدود القانون .

٢- ان قانون ايجار العقار عاجل في المادة (١٧) منه بفقراتها (ج_د_هـ) مشكلة الاضرار بالمأجور وأعطى الحق للمؤجر بطلب تخليته اذا توفرت شروط هذه الفقرات .

٣- ان المستأجر ملزم حسب القواعد العامة ان يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه بالعقد المبرم بينه وبين المؤجر وفي حاله عدم وجود اتفاق صريح او ضمني بينهما يلتزم المستأجر باستعمال المأجور وفقاً لما يقتضيه العرف .

٤- ان مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يقع على عاتق المستأجر مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة الى المؤجر والتي المستأجر عن الاخلال بها وهي حسب القانون المدني هي التزامات تقع على عاتق المستأجر.

٥- ان المشرع العراقي لم يورد نصاً ضمن احكام عقد الايجار يوضح فيه مستوى العناية الذي يجب على المستأجر القيام به المشرع المصري ولكن ليشكل ذلك نقصاً يلام عليه المشرع العراقي.

ثانياً : المقترحات

١- ندعو المشرع العراقي وضع نصاً خاصاً ضمن احكام عقد الايجار يوضح فيه مستوى العناية التي يبذلها المستأجر.

٢- نقترح على المشرع العراقي ان ينص على قرينة قانونية في مسالة تحقيق المسؤولية عن الاضرار الذي يحدثها المستأجر.

٣- لم ينص قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ فيما يتعلق بالاضرار بالمأجور في الفقرتين (ج-د) من المادة (١٧) منه ، على ضرورة توجيه الانذار بواسطة الكاتب العدل ، واقترح ان يتضمن هذا القانون نصاً بهذا الخصوص لكي تكون الجهة المخولة قانوناً بتسجيل الانذار هي دائرة الكاتب العدل المختصة..

المصادر

(القرآن الكريم)

اولاً : الكتب القانونية :

- ١_ د. عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري و أ.م محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ط ١ ج ١، بغداد، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
- ٢_ د جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الايجار، لسنة ٢٠١٣، التفسير للنشر والاعلان.
- ٣_ عيد نايل . عقد الايجار في القانون المدني وقانون الايجار الاماكن وفقاً لآخر التعديلات التشريعية في ضوء احكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا ، دار النهضة ، القاهرة ، ٣٠٠٠.
- ٤_ د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، ج ٥، عقد الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤.
- ٥_ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، نظرية الالتزام بوجه عام، الاوصاف - الحوالة - الانتضاء.
- ٦- محمد لبيب شنب، الوجيز في مصادر الالتزام، الطبعة الثانية، لسنة ١٩٩٥.
- ٧_ محمود عبد الرحمن. الوسيط في شرح احكام عقد الايجار، ج ١، الاحكام العامة ١٩٩٨.
- ٨- عبد الرزاق احمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، طاج ١، بيروت لبنان ١٩٥٢.
- ٩- د. سعيد مبارك ود. طه الملاحويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، مكتبة السنهوري، بغداد - شارع المتنبي ٢٠٠٩.
- ١٠- كمال قاسم ثروت الواندي - شرح احكام عقد الايجار - الطبعة الأولى - بغداد - مطبعة الزهراء - ١٩٧٤.
- ١١- كاظم الشيخ جاسم - احكام ايجار العقار - الطبعة الأولى بغداد - مطبعة الجاحظ - ١٩٨٦.

- ١٤- د شروق عباس فاضل الاسدي, النظام القانوني للالتزام بصيانة المأجور دراسة قانونية مقارنة, الطبعة الأولى ٢٠٢٠, المركز العربي للنشر والتوزيع.
- ١٥- د شروق عباس فاضل, د. قطان سلطان موسى, الاحكام القانونية لتخلية العقار في عقد الايجار, الطبعة الأولى, سنة النشر ٢٠٢٤, المركز العربي للنشر والتوزيع.

ثانياً: القوانين :

- ١- القانون المدني العراقي, رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل
- ٢- قانون ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل

ثالثاً: القرارات القضائية:

- ١- القرار التمييزي المرقم ٣٥٠ / استئنافية / ١٩٦٩ في ٣١/٨/١٩٧٠, النشرة القضائية, العدد ٣-١١٩٧١_السنة الأولى.
- ٢- قرار محكمة استئناف بغداد بصفته التمييزية المرقم ٨٦٢ المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفته التمييزية - ايجار العقار, بلا طبعة العاتك لصناعة الكتاب, القاهرة - مصر, ٢٠٠٩
- ٣_ قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية رقم ٧٨٧/م/٢٠١٣ في ٧١٢/٢٠١٣. القاضي لفته هامل العجيلي, المختار من قضاء محكمة استئناف الرصافة بصفته التمييزية, تطبيقات قانون ايجار العقار.

رابعاً: المجالات والبحوث :

- ١- ميثاق طالب غركان, الاضرار بالمأجور كسبب من أسباب التخلية, مجلة جامعة كربلاء, المجلد الثاني عشر, كلية الإدارة والاقتصاد, ٢٠١٤.
- ٢_رسالة ماجستير, قدمت من قبل الطالب هيام جبران جبر, كلية الحقوق, جامعة الشرق الأوسط, نيسان, ٢٠١٧