

عقد الإيجار في القانون الإنكليزي

دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي

أ. د. م. يونس صلاح الدين علي

كلية القانون والعلاقات الدولية والدبلوماسية

جامعة جيهان الخاصة

younis888_sss@yahoo.com

المستخلص

يرجع أصل عقد الإيجار في القانون الإنكليزي، الى قانون الأحكام العام، العرفي غير المكتوب والمبني على السوابق القضائية للمحاكم الإنكليزية. إلا أن تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٥ نظم العديد من أحكامه. وهو إتفاق يبرم بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه الأول بنقل المنفعة والحيازة الخالصة للمنقول أو العقار للثاني، في مقابل أجره معينة، ولمدة محددة عادة وليس دائماً. ويتضمن القانون الإنكليزي تسعة أنواع من الإيجار، يترتب على معظمها حقوق شخصية للمستأجر، في الوقت الذي تترتب فيه حقوق عينية تتمثل بحق الملكية العقارية المؤقتة التي يكتسبها المستأجر على المأجور، على بعض أنواع الإيجار وهي: الإيجار الدوري، والإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة، والإيجار الطويل الأمد لمدة تسعمائة وتسع وتسعين (٩٩٩) سنة، وأحياناً الإيجار المحدد المدة. كما نظم كل من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، وكذلك قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ أحكام عقد الإيجار.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، قانون الأحكام العام، الإيجار الدوري

Abstract

The origin of the contract of lease or tenancy dates back to the English common law of customary origins, which is unwritten and based upon judicial precedents of the English courts. But the law of property Act 1925 regulated many of its rules. It is worth-bearing in mind that it is an agreement between the lessor and the lessee, according to which the former is obliged to transfer the interest and the exclusive possession of both the personal and real property to the latter, in return for a certain rent and for a

definite period of time, usually, but not always. It is to be noted also that the English law includes nine types of the lease or tenancy, upon most of which personal rights of the tenant arise. Except for four types which, create real rights, represented by temporary property ownership acquired by the tenant. And these are: The periodic tenancy, the leases for life, and the 999-year lease. And sometimes, The term of years Absolute or fixed term lease. Whereas the Iraqi civil law No. (40) of 1951, and the amended Iraqi land tenancy law No. (87) of 1979, regulated the rules of the contract of tenancy.

Keywords: Contract of Tenancy, Common Law, Periodic Tenancy

المقدمة

أولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث:

يعد الإيجار في القانون الإنكليزي إتفاقاً يبرم بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه الأول بنقل المنفعة والحياسة الخالصة للمنقول أو العقار للثاني، في مقابل إجرة معينة، ولمدة محددة عادة وليس دائماً. ويتضمن القانون الإنكليزي تسعة أنواع من الإيجار هي: الإيجار المحدد المدة، والإيجار الدوري، والإيجار الاختياري، والإيجار الأذني، والإيجار الإنصافي، والإيجار بالإغلاق، والإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة، والإيجار القابل للتجديد على الدوام، والإيجار الطويل لمدة ٩٩٩- سنة. وبالمقابل فقد نظم القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، عقد الإيجار وعده عقداً من

العقود المسماة، ووضع له أحكاماً خاصة، فضلاً عن القواعد العامة للعقد. ثم صدر قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل الذي نظم عقد الإيجار أيضاً، وقيد العديد من الأحكام التي تضمنها القانون المدني العراقي.

ثانياً: أسباب اختيار موضوع البحث:

إن السبب الرئيس في اختيار موضوع البحث هو محاولة إفادة القانون العراقي من الأحكام الخاصة بالأنواع المتعددة والمختلفة من الإيجار التي تضمنها القانون الإنكليزي.

ثالثاً: أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في الإفادة من بعض أنواع الإيجار التسعة التي تضمنها القانون الإنكليزي، والتي لا يعرف بعضها القانون العراقي. نظراً



لأهميتها العملية الكبيرة في الجانب التطبيقي. حياة المستأجر الأصلي، ولنفس الأسباب المذكورة.

رابعاً: مشكلة البحث: خامساً: نطاق البحث:

تكمن مشكلة البحث في إمكانية الإفادة من بعض أنواع الإيجار الواردة في القانون الإنكليزي، وغير المعروفة في القانون العراقي. نظراً للآثار القانونية المهمة التي تترتب عليها، والتي بإمكانها معالجة الكثير من المشكلات القائمة بين المؤجر والمستأجر. ولاسيما ثلاثة أنواع بالتحديد هي: الإيجار بالإغلاق الذي يمكن الأخذ به في ظل القانون المدني العراقي المتأثر بالفقه الإسلامي، الذي أخذ بالقاعدة الفقهية القاضية بأن (من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه). والإيجار الطويل الأمد لمدة طويلة معقولة، نظراً لأهميته في الاستثمار العقاري للأرض، إذا كان المستأجر تتوفر لديه الرغبة والإمكانات على نحو أفضل من المؤجر في استثمار العقار وإستغلاله، لغرض تنمية الثروة العقارية الوطنية. والإيجار العمري أو المؤبد لمدي

سادساً: منهجية البحث:

وللوصول إلى الغايات المرجوة من البحث، فقد إنتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن، بإجراء تحليل قانوني لموضوع عقد الإيجار في القانون الإنكليزي، ومقارنته بموقف القانون العراقي.

سابعاً: خطة البحث:

في ضوء ما تقدم فقد توزعت هذه الدراسة على ثلاثة مباحث وكما يأتي:

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار في

القانونين الإنكليزي والعراقي

المبحث الثاني: أنواع الإيجار في القانون

الإنكليزي



المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار

عرف جانب من الفقه^(٥) الإيجار (Lease or Tenancy) بأنه إتفاق بين المؤجر (Lessor or Landlord) والمستأجر (Lessee or Tenant) يلتزم بمقتضاه الأول بنقل المنفعة والحيازة الخالصة (Exclusive Possession) للمنقول (Personal Property or Chattels) أو العقار (Real property) للثاني في مقابل إجرة (In Exchange for Rent) معينة، ولمدة محددة (Definite Term) عادة وليس دائماً، ويتمتع المؤجر بحق الرد العقاري القانوني (Reversion) للعقار المأجور بعد موت المستأجر في الإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة (Lease for Life). وعرف^(٦) أيضاً بأنه إتفاق يبرم بين المؤجر والمستأجر، يتمتع بمقتضاه الأخير بحق يعرف بحق المستأجر (Leasehold Estate)، في مقابل دفعه للأجرة لمدة قد تكون قصيرة ليوم واحد أو طويلة لمئات السنين (Hundreds of Years). كما عرف^(٧) بأنه إتفاق يمنح بمقتضاه

المبحث الثالث: الآثار القانونية

المرتتبة على عقد الإيجار في

القانونين الإنكليزي والعراقي

المبحث الأول

مفهوم عقد الإيجار في القانونين الإنكليزي

والعراقي

يرجع أصل عقد الإيجار في القانون الإنكليزي الى قانون الأحكام العام (Common Law) غير المكتوب ذي الأصل العرفي، والذي إستقى مبادئه من السوابق القضائية للمحاكم الإنكليزية أولاً^(١)، والجهود التي بذلها قضاة المحاكم الملكية منذ الغزو النورماندي^(٢)، ومن قواعد العدالة والإنصاف^(٣)، ثم من التشريعات الصادرة لاحقاً^(٤). أما القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، فقد نظم أحكام عقد الإيجار، كما نظمها قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل. وعلى هذا الأساس فسوف نبحث في مفهوم عقد الإيجار في القانونين الإنكليزي والعراقي وكما يأتي:



المؤجر الحيازة الخالصة للمال
 المأجور للمستأجر، كما ينشأ بمقتضاه
 حق المستأجر (Leasehold Interest)
 بالإنْتفاع بالمأجور، والذي يقابل
 الإجرة التي يدفعها للمؤجر، ولمدة
 محددة من الزمن (Fixed Period of
 Time). ويتبين من هذه التعاريف بأن
 هناك أربعة متطلبات ينبغي أن تتوفر في
 عقد الإيجار وهي: ١- الحيازة
 الخالصة التي يتمتع بها المستأجر على
 المال المأجور^(٨). ٢- وضوح او يقينية
 مدة الإيجار (Certainty of Duration
 of Lease) من حيث تحديدها زمنياً.
 ٣- متطلب الإجرة (Rent
 Requirement) الذي يعد مقابلاً
 (Consideration) لقيام المؤجر بتمكين
 المستأجر من الإنْتفاع بالمأجور. ٤-
 إتجاه نية المؤجر الى تمكين المستأجر
 من الإنْتفاع بالمأجور (An Intention
 to Give the Tenant an Interest in
 the Leased Property). وقد ساوت
 وعرفت الفقرة الفرعية (xxiii) من
 الفقرة الأولى / المادة (٢٠٥) من
 تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٥ (The
 law of property Act 1925) بين

المركز القانوني للمؤجر والمؤجر من
 الباطن. وبين المستأجر والمستأجر من
 الباطن، وأخذت بالمفهوم الواسع
 للإيجار الذي يتضمن الإيجار من
 الباطن وكل أنواع الإيجار الأخرى.
 ونصت على أن (مفهوم المؤجر
 يشتمل أيضاً على المؤجر من الباطن،
 أو أي شخص يؤول إليه الحق من
 المؤجر أو المؤجر من الباطن. ومفهوم
 المستأجر يشتمل أيضاً على المستأجر
 من الباطن، أو أي شخص يؤول إليه
 الحق من المستأجر أو المستأجر من
 الباطن. ويشتمل الإيجار على الإيجار
 من الباطن أو أي إيجار آخر)^(٩). أما
 بالنسبة الى القانون المدني العراقي فقد
 عرفت المادة (722) منه الإيجار بأنه
 (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم
 لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن
 يمكن المستأجر من الإنْتفاع
 بالمأجور). ويلاحظ على تعريف
 المشرع العراقي للإيجار أنه تأثر بالفقه
 الإسلامي في شقه الأول، بأن جعل
 التزام المؤجر التزاماً سلبياً، يتمثل
 بتمليك المنفعة للمستأجر، ثم تركه
 ينتفع بالمأجور. أما في الشق الثاني فقد



موضوع الدعوى، لذا قرر تصديق الحكم المميز).

المطلب الثاني

خصائص عقد الإيجار

يتسم عقد الإيجار في القانونين الانكليزي والعراقي بالخصائص الآتية:

أولاً: يتسم عقد الإيجار في القانون الانكليزي بأنه لا ينقل الملكية (Freehold Title) من حيث الأصل الى المستأجر، ولكن ينقل اليه المنفعة بالمال المأجور، وهو ما يعرف بحق المستأجر (Leasehold Estate)^(١٥).

ثانياً: يتسم عقد الإيجار في القانون الانكليزي بأهميته الكبيرة من الناحيتين الإقتصادية والاجتماعية (Economic and Social Importance)، فمن الناحية الإقتصادية فإنه يلعب دوراً كبيراً في الاستثمار ولا سيما العقاري، عن طريق الإيجارات السكنية والزراعية والتجارية (Residential Agricultural and Business Tenancies)^(١٦). أما من الناحية الاجتماعية فيلعب دوراً كبيراً في تنظيم العلاقة بين شريحتين مهمتين

تأثر بالقوانين الحديثة، وحول التزام المؤجر الى التزام إيجابي، يتمثل بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور^(١٠). كما يتبين من تعريف المشرع العراقي أيضاً بأن الزمن يعد عنصراً جوهرياً في تحديد الغاية من الإيجار وهي الإنتفاع بالمأجور الذي يقدر حسب الوقت^(١١)، وفي ضوء ذلك أيضاً تحدد الإجرة التي تقابل الإنتفاع بالعين^(١٢). وعرفه جانب من الفقه^(١٣) بأنه إتفاق يترتب عليه حصول المستأجر على منفعة شيء يعود للمستأجر لمدة معينة ولقاء عوض. وقد سارت محكمة تمييز العراق في هذا الإتجاه أيضاً، وأكدت على أهمية التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور. وجاء في أحد أحكامها^(١٤) بأن الحكم الصادر برد دعوى المدعي بمطالبة المدعى عليه ببطلان إيجار العقار موضوع الدعوى، جاء صحيحاً وموافقاً للقانون، لأن المدعى عليه لم يحصل على منفعة المأجور. وحيث أن من التزامات المؤجر هو تسليم المأجور والإنتفاع به، وهذا لم يحصل في



في المجتمع هما المؤجرين والمستأجرين.

ثالثاً: يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين في القانون الانكليزي، لأنه يقوم على أساس فكرة المقابل (Consideration). خلافاً للهبه التي لا تعد عقداً في القانون الانكليزي، ولكن مجرد تصرف قانوني غير تعاقدي ينقل الملكية مجاناً أو دون مقابل أو على سبيل التبرع من دون مقابل الالتزام^(١٧). لذا فإن إفتقار الهبة إلى ركن مقابل الالتزام كمتطلب أساسي لإنعقادها (The Requirement of Consideration) هو السبب في عدم تصنيفها ضمن نطاق العقد^(١٨). على العكس من العقد الذي لا يكون صحيحاً نافذاً وملزماً من الناحية القانونية (Legally-binding Contract)، إلا إذا جرى دعمه بالمقابل^(١٩).

رابعاً: يتسم عقد الإيجار في القانون الانكليزي، ولا سيما الإيجار العقاري لأكثر من ثلاث سنوات، بأنه من العقود الرسمية المصدقة (Contract Under Seal)، أو العقود

الشكلية (Contract By Deed) التي تتطلب الشكلية الملائمة^(٢٠). ويستثنى من ذلك الإيجار العقاري الذي لا تزيد مدته عن ثلاث سنوات، والذي يمكن أن يبرم شفاهاً ويرتب آثاره وفقاً للمادة (٥٤) من تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٥ (The Law of Property Act 1925) التي نصت على أن (١) - جميع الحقوق العقارية التي تنشأ شفويًا ولا تفرغ في مستند مكتوب وتوقع من الأشخاص الذين أنشأوها، أو عن طريق وكلائهم المفوضين قانوناً بوثيقة مكتوبة، لا تمتلك القوة القانونية وترتب آثارها، إلا بإتجاه إرادة الأطراف إلى ذلك فحسب، على الرغم من وجود أي مقابل يعطى لتلك الحقوق. ٢- لا تتضمن النصوص السابقة في هذا الجزء من التشريع ما يؤثر على أو يحول دون الإبرام الشفوي لعقود الإيجار التي ترتب أثرها في حيازة المستأجر للعقار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، وبأفضل إجرة يمكن الحصول عليها، على نحو معقول، من دون الحاجة إلى اللجوء



الى الغرامة (سواء أكان المستأجر قد منح السلطة لتمديد المدة أم لا) (٢١).
 خامساً: يتسم عقد الإيجار في القانون المدني العراقي بأنه عقد رضائي ملزم للجانبين من عقود المعاوضة المستمرة التنفيذ (٢٢)، وهو من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف (٢٣)، لأنه لا ينشئ إلا التزاماً على عاتق كل من المؤجر والمستأجر (٢٤). وقد عدت الفقرة الأولى من المادة (١٠٥) من القانون المدني العراقي الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات (Leases not exceeding three years) عقود الإدارة (Management Contracts)، على الرغم من أن المادة كانت مخصصة لتصرفات الوصي في مال الصغير (٢٥)، ونصت على أن (عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير، ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة وإستيفاء الحقوق

وإيفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع إليه التلف والنفقة على الصغير). فيترتب على الإيجار حق شخصي للمستأجر وليس حقاً عينياً. لأنه يرد على منفعة الشيء من دون ملكيته (٢٦). ويهدف الى تمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور لمدة معينة (٢٧).
 سادساً: كما يتسم الإيجار في القانون العراقي بأنه من العقود المؤقتة، على الرغم من كونه من العقود المستمرة التنفيذ، فالإيجارات المؤبدة ممنوعة، لأن الإنتفاع المؤبد بالمأجور يجعل العقد من عقود التصرف وليس عقد إيجار (٢٨). وإذا إنعقد الإيجار من دون الإتفاق على مدة أو لمدة غير محددة، فإنه يعد منعقداً للمدة المحددة لدفع الإجرة، وذلك وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي (٢٩).
 لأن العبرة ليست بالمنفعة التي يحصل عليها المستأجر، ولكن بالتمكين من الإنتفاع بالمأجور طيلة المدة المحددة (٣٠). ويعد الإيجار مؤبداً إذا



فإذا إنتهى عقد الإيجار الأصلي وإستمر المستأجر في الإنتفاع بالمأجور برضا المؤجر، ينعقد عقد إيجار جديد بين الطرفين^(٣٢)، ويفترض أنهما إتفقا على التجديد الضمني للإيجار بإيجاب وقبول ضمنيين^(٣٣). وهو ما إتجه إليه القضاء العراقي أيضاً، وجاء في أحد أحكامه^(٣٤) بأن (إستمرار إشغال المستأجر للمأجور بعد إنتهاء عقد الإيجار بعلم المؤجر ودون إعتراض منه، يكون معه عقد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ويعد منعقداً للمدة المحددة لدفع الإجرة وينتهي بإنقضاء هذه المدة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه الطرف الآخر بالإخلاء في الموعد المحدد قانوناً للتنبيه).

المبحث الثاني

أنواع الإيجار في القانون الانكليزي

يتضمن القانون الإنكليزي تسعة أنواع من الإيجار هي بالإيجار المحدد المدة (Term of years Absolute)، والإيجار الدوري (Periodic Tenancies)، والإيجار الإختيارى (Tenancy at Will)،

إتفق على إستمراره، ما دام قد بقي للمستأجر فروع يحق لهم المطالبة بتمديد الإيجار، أو إستمراره للمدة التي يشاؤها المستأجر، أو بلغت مدة الإيجار حداً من الطول تجاوز أجيالاً من ورثة المستأجر^(٣١).

سابعاً: ويتسم عقد الإيجار في القانون العراقي بقابليته على التجديد الضمني، الذي يعد إيجاراً جديداً، وليس مجرد إمتداد للإيجار الأصلي، وذلك وفقاً للمادة (٧٨٠) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (1- إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور بعلم المؤجر دون إعتراض منه، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 741 . ٢- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداداً للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كانت للإيجار القديم إما كفالة شخصية كانت أو عينية. فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك).



والإيجار الأذني (Tenancy at Sufferance) الإيجار الإنصافي (Equitable Lease)، والإيجار بالإغلاق (Tenancies by Estoppel)، والإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة (Lease for Life)، والإيجار القابل للتجديد على الدوام (Perpetually Renewable Lease)، والإيجار الطويل لمدة ٩٩٩-سنة (999-Year Lease). وسوف نبحث في هذه الأنواع التسعة بإيجاز وكما يأتي:

المطلب الأول

الإيجار المحدد المدة

يقصد بالإيجار المحدد المدة (Term of years Absolute or Fixed Term Lease) حق المستأجر على عقار المالك (Leasehold Estate in Land) لمدة محددة (Strictly Finite Duration)، سواء أكانت قصيرة أم طويلة. ويعد الصيغة النموذجية أو القياسية للإيجار^(٣٥). إذ أن التحديد الدقيق لمواعيد بدء وإنتهاء الإيجار (Exact Commencement and Termination Dates) يعد من أفضل الممارسات السائدة في تنظيم عقد الإيجار^(٣٦). ويتمتع صاحب هذا الحق

من دون ذلك، وبمراجعة أي حق عيني قانوني أو من دون ذلك. ويكون محددًا أو قابلاً للإنتهاء بالإخطار، أو بإسترداد الحيازة، أو بقوة القانون، أو بأي نص على إنتهاء المدة، أو فك الرهن، أو أية واقعة أخرى (غير إنتهاء الحياة، أو تحديد أو إنهاء أحد الحقوق العمرية القابلة للتحديد أو الإنهاء). ولكنه لا يتضمن أية مدة محددة بعدد من السنين تنتهي بإنتهاء حياة شخص أو عدة أشخاص، أو بإنتهاء حق عمري قابل للإنتهاء. كما لا يتضمن أية مدة محددة بعدد من السنين صارت نافذة بعد



سريان هذا التشريع، والتي لم يتم النص صراحة على سريانها بالحيازة، ضمن مدة تصل الى واحد وعشرين سنة، يتطلب هذا التشريع سريانها ضمن نطاقه، وذلك بعد نشوئها.

المطلب الثاني

الإيجار الدوري

أما بالنسبة إلى الإيجار الدوري، فإن عقود الإيجار الدورية (Periodic Tenancies) هي تلك العقود التي تمتد تلقائياً من فترة إلى أخرى، قد تكون من إسبوع إلى آخر أو من شهر إلى آخر أو من فصل إلى آخر أو من سنة إلى أخرى^(٤١)، ما لم يقر أحد الطرفين بتوجيه الإخطار إلى الطرف الآخر بإنهاء الإيجار. فإذا لم يتم توجيه الإخطار فإنه يبقى مستمراً. ويمكن إستخلاص هذا النوع من أنواع الإيجار ضمناً من قيام المستأجر بدفع الأجرة (Payment of Rent)^(٤٢). ويترتب على عقود الإيجار الدورية في بعض الأحيان حقوق عينية عقارية، ولا سيما حق الملكية القانونية (Legal Estate)، فإذا ما تجاوزت مدتها الثلاث سنوات، فإنه ينبغي إفراغها في سند رسمي (Deed)^(٤٣). ويعقد هذا النوع من الإيجار إما عن طريق الإتفاق الصريح (Express Agreement) أو الضمني

ويتضمن تعبير "المدة المحددة بعدد من السنين" في نطاق هذا التعريف، أية مدة أقل من سنة واحدة، أو سنة واحدة أو عدة سنين، أو جزء من السنة، أو من سنة إلى أخرى^(٣٨). ويعقد عقد الإيجار المحدد المدة صراحةً، ولمدة محددة. وعادة ما تتراوح هذه المدة بين شهر واحد وتسع وتسعين سنة. كما ينبغي تحديد مدة إنتهاء هذا النوع من أنواع الإيجار صراحةً. فإذا ما علق إنتهاؤها على أمر مستقبل، أو حادثة معينة لم يتحدد تاريخ وقوعها، فإن ذلك لا يعد إيجاراً محدد المدة^(٣٩). وتترتب على هذا النوع من الإيجار حقوق شخصية للمستأجر، إلا في حالات نادرة جداً، فإنه يمكن لحق المستأجر (Leasehold) بمقتضى عقد الإيجار المحدد بمدد طويلة (Long Term Fixed Lease)، أن يتحول إلى



(Yearly Tenancy)، فقضت المحكمة في حكمها بأن الإيجار الذي يدوم من سنة إلى أخرى (Tenancy From Year to Year) من عقود الإيجار هو من العقود المستمرة (Continuous Tenancy)، مهما كان طول الفترة الزمنية التي يستمر في سريانها خلالها. وتمثل هذه الفترة مدة زمنية واحدة (Single Term) وليس مجموعة منفصلة أو مستقلة من عقود الإيجار (Series of Separate Lettings). وجاء في حكم المحكمة بأن طبيعة هذا النوع من الإيجار هي أنه يبرم للوهلة الأولى لمدة سنتين، وكل سنة يستمر فيها بعد هذه المدة، تترتب عليها حقوق تنشأ عن عقد الإيجار الأول. فإذا ما استمر المستأجر في حيازة العقار المأجور لعدة سنين، فإن هذه المدة تمثل إيجاراً كاملاً (Entire Lease) طيلة تلك المدة. وأن بداية كل سنة جديدة تضاف إلى السنوات السابقة ضمن نطاق الإيجار الكامل أو الإجمالي. ولا تعد إيجاراً جديداً في بداية كل سنة لاحقة. وترجع نشأة عقود الإيجار الدورية (Periodic Tenancies) إلى القرن السادس، وقد

الذي يستخلص من ظروف الحال (Implied from the Circumstances)^(٤٤). أما بخصوص الطبيعة القانونية لهذا النوع من الإيجار، فإنه يمثل فترة زمنية واحدة مستمرة (Single Continuing Term). مثال ذلك الإيجار السنوي (Yearly Tenancy) الذي لا يمكن النظر إليه كمجموعة من عقود الإيجار التي يستمر كل واحد منها لسنة واحدة^(٤٥). فإذا ما استمر لمدة عشرين سنة على سبيل المثال، فلا يمكن القول في هذه الحالة بوجود عشرين عقداً للإيجار، ولكنه عقد واحد يتجدد دورياً. ويكون قابلاً للإنهاء في نهاية كل سنة، إذا ما وجه أحد الطرفين إخطاراً بالإنهاء للطرف الآخر. أما إدراج نص صريح يشترط التجديد السنوي (Annual Renewal) فلا ينسجم مع طبيعة هذا النوع من الإيجار. وقد أخذت المحكمة بمبدأ الفترة الزمنية الواحدة المستمرة لعقد الإيجار الدوري في حكمها الصادر في قضية (Gandy v Jubber 1865. 9 B&S 15 ER 914). التي تتلخص وقائعها^(٤٦) بإبرام عقد إيجار سنوي



(Statutory Protection of Tenants) تزايدت منذ مطلع القرن العشرين، وجرى تطبيق قواعد الحماية الخاصة بمستأجري العقارات التجارية (Business Tenants) على عقود الإيجار الدورية، فكانت النتائج والآثار المترتبة على عقود الإيجار الدورية كارثية بالنسبة للمؤجرين^(٤٧). إلا أن هذا الموقف تبدل نوعاً ما منذ منتصف القرن العشرين، فصارت المحاكم الإنكليزية لا تقتنع بمجرد البقاء في المأجور والإستمرار بدفع الإجرة، لإفترض الإيجار الدوري ضمناً. وصارت تبحث في جميع الظروف الملازمة للإيجار لتقرير إذا كان الإيجار الدوري المفترض ضمناً (Implied Periodic Tenancy) قد نشأ أم لا. وكان السؤال المطروح أمام المحاكم الإنكليزية هو: هل يمكن إفتراض الإيجار الدوري ضمناً من مجرد بقاء المستأجر في المأجور وحياسة العقار، والإستمرار بدفع الإجرة؟. لقد أجابت عن هذا التساؤل المحكمة الإنكليزية في حكمها الصادر في قضية (Longrigg, Burrough v Trounson CA.1979.2

كان الغرض الرئيس من إنشائها هو توفير الحماية للمستأجرين من حالات الطرد التعسفي والفوري (Arbitrary Immediate Eviction) من المأجور. سواء أكانت قد نشأت صراحة أم إستخلصت ضمناً بحكم المحكمة. وهناك منافع أخرى يمكن أن تترتب على هذا النوع من الإيجار: فإذا ما أبطل عقد الإيجار بسبب عدم إفراغه في سند رسمي (Deed)، أو أن الإتفاق المبرم بين الطرفين لم يصل إلى مرحلة العقد النهائي، ولكن المستأجر (Tenant) دخل إلى العقار وباشربدفع الإجرة. أو في حالة إنتهاء عقد الإيجار، مع السماح للمستأجر في البقاء في العقار المأجور والإستمرار بحياسته ودفع الإجرة إلى المؤجر. فالقاسم المشترك في جميع هذه الحالات هو دفع الإجرة (Payment of Rent)، وهو ما يميز الإيجار الدوري عن الإيجار الإختياري. وغالباً ما كانت المحاكم الإنكليزية تستخلص الإيجار الدوري ضمناً من دفع الإجرة. مع إمكانية توجيه الإخطار لإنهاء الإيجار. إلا أن الحماية التشريعية للمستأجر



42) EGLR التي تتلخص وقائعها^(٤٨) برفض المدعى عليه المستأجر مغادرة العقار بعد إنتهاء مدة الإيجار، وبقي حائزاً للعقار المأجور، وإستمر بدفع الإجرة، ضد رغبة المالك (Landlord) الذي كان يرغب بطرده من العقار. فحاول إقناعه بضرورة مغادرة العقار، وعندما أخفق في ذلك أقام عليه الدعوى. إلا أنه وفي غضون ذلك وافق المؤجر مالك العقار على تسلم الإجرة، بعد إنتهاء المدة المحددة للإيجار (The End of the Fixed Term). وكان السؤال المطروح أمام المحكمة هو: هل يكفي تسلم أقساط الإجرة لإفترض نشوء الإيجار الدوري الضمني (Implied Periodic Tenancy). وصادقت محكمة الإستئناف على هذا الحكم، وجاء في حكمها بأنه لا يمكن إفترض قرينة الإيجار الدوري الضمني من مجرد واقعة موافقة مالك العقار على تسلم الإجرة. وجاء في حكمها أيضاً بأنه ينبغي الأخذ بنظر الإعتبار جميع الظروف الملازمة لتقرير ما إذا كان يمكن إفترض الإيجار الدوري

ضميناً، والإستنتاج بأن موافقة مالك العقار على تسلم الإجرة أدت إلى نشوء إيجار جديد. وذكرت في حكمها أنه وبعد دراسة جميع الظروف الملازمة لهذه القضية، فإنه لا يمكن إستنتاج التوصل إلى إبرام أي إيجار جديد، لعدم وجود ما يوحي بالإتفاق على ذلك. وأن واقعة دفع الإجرة يمكن أن تعزى إلى تعنت المستأجر ورفضه مغادرة العقار، أكثر مما تعزى إلى التوصل إلى إتفاق جديد حول الإيجار (Contractual Tenancy)^(٤٩). وقد أكد القضاء الإنكليزي على موقفه الثابت من هذه المسألة في حكم محكمة الإستئناف الصادر في قضية (Javad v Aqil 1991.1WLR.1007) التي تتلخص وقائعها^(٥٠) بإجراء مفاوضات بين مالك العقار والشخص الراغب بإستتجاره (Prospective Tenant)، لغرض التوصل إلى إبرام عقد إيجار لمدة عشر سنوات (10-Year Lease). وفي الوقت الذي كانت فيه المفاوضات جارية على قدم وساق، سمح مالك العقار لذلك الشخص حيازة العقار، ودفع إجرة



ما سوف تؤول اليه نتيجة المفاوضات. وأنه لا يمكن افتراض إتجاه نية الطرفين التوصل إلى إيجار دوري ضمنى من مجرد واقعة دفع الإجرة الدورية. وذلك بسبب عدم الإتفاق على بنود ذلك العقد. وعلى هذا الأساس فإن عدم إتفاق الطرفين على بنود الإيجار (Terms of the Lease)، فضلاً عن قيام المالك بتوجيه إخطار بالتخلية، يعد دليلاً على أن المستأجر لا يتمتع إلا بإيجار إختياري وليس دوري. كما لم تتجه نية الطرفين إلا إلى التفاوض في هذه المرحلة، وليس إلى الذهاب أبعد من ذلك. وجاء في حكم محكمة الإستئناف أخيراً أنه وعلى الرغم من أن دفع الإجرة يعد دليلاً ومؤشراً قوياً على وجود إيجار دوري ضمنى، إلا الأدلة المستخلصة من الظروف الملازمة لهذه القضية، ومن أبرزها سماح مالك العقار للطرف الآخر بحيازة العقار أثناء سير المفاوضات، أشارت إلى أن ما تم التوصل إليه هو إيجار إختياري فحسب. ويرى جانب من الفقه الإنكليزي^(٥١) بأن القاسم المشترك

دورية. إلا أن المفاوضات وصلت إلى طريق مسدود، فطالب المالك بإخلاء العقار، إلا أن الطرف الآخر الذي كان يتوقع أو ينتظر أن يكون مستأجراً (Potential Lessee) رفض التخلي عن حيازة العقار. فأقام مالك العقار الدعوى عليه، فدفع المدعى عليه أمام المحكمة بأن حيازته للعقار تستند على أساس قانوني يتمثل بالتوصل إلى إيجار دوري ضمنى يتجدد فصلياً (Implied quarterly Periodic Tenancy)، وأن هذا الإيجار الدوري يفترض ضمنياً من واقعة دفع الإجرة، لعدم وجود إتفاق صريح يقضي بخلاف ذلك. إلا أن المحكمة رفضت هذا الدفع، وقضت في حكمها بعدم إمكانية افتراض التوصل إلى إبرام إيجار دوري ضمنى، وأن ما توصل إليه الطرفان هو مجرد إيجار إختياري. وقد صادقت محكمة الإستئناف على هذا الحكم، وذكرت في حكمها بأن الأدلة المتحصلة من هذه القضية تؤكد بوضوح إتجاه نية الطرفين إلى توصل إلى إيجار إختياري (Tenancy at Will) وليس إلى إيجار دوري، بانتظار



المطلب الثالث

الإيجار الاختياري

يقصد بالإيجار الاختياري (Tenancy at Will) عقد الإيجار الذي يمكن لأحد الطرفين إنهائه من دون إخطار الطرف الآخر^(٥٤). ولا يعطل من إنهاء هذا النوع من الإيجار حاجة المستأجر إلى بعض الوقت لنقل أمتعته ومحاصيله إلى خارج العقار المأجور. وتنعكس الطبيعة الشخصية (Personal Nature) لهذا النوع من الإيجار في قدرة أحد الطرفين على إنهائه ووضع حد له، أو عند وفاة أحد الطرفين^(٥٥). وغالباً ما ينعقد هذا النوع من الإيجار ضمناً، عندما يكون المأجور في حيازة شخص ما بموافقة المالك ورضاه^(٥٦). وتترتب على هذا النوع من الإيجار حقوق شخصية للمستأجر، ويمنحه حق الحيازة الخالصة (Exclusive Right to Possession) لفترة زمنية غير محددة (Indefinite Period of Time)، يمكن أن تنتهي في أي وقت بناءً على رغبة أحد الطرفين^(٥٧). وقد ينشأ إما بالتعبير الصريح أو ضمناً. وتعد العلاقة الشخصية القائمة بين الطرفين

لهاتين السابقتين القضائيتين، أو النتيجة المشتركة التي توصلتا إليها هي أن واقعة دفع الإجرة لم تعد دليلاً مقبولاً بحد ذاته على إستخلاص أو إفتراض الإيجار الدوري إفتراضاً ضمناً. ومن الضروري الأخذ بنظر الإعتبار جميع الظروف الملازمة لكل قضية، لتقرير ما إذا كانت نية الطرفين قد إتجهت إلى الإيجار الدوري أم لا. ومن بين تلك الظروف طول الفترة الزمنية التي قام فيها المستأجر بدفع الإجرة، والأسباب الكامنة وراء عدم التوصل إلى إيجار قانوني (Legal Lease). وتترتب على عقد الإيجار الدوري حقوق عينية عقارية، ولا سيما حق الملكية القانونية (Legal Estate)، فإذا ما تجاوزت مدته الثلاث سنوات، فإنه ينبغي إفراغه في سند رسمي (Deed)^(٥٢). ويختلف هذا الإتجاه الذي تبناه القانون الإنكليزي مع موقف القانون المدني العراقي من هذه المسألة، والذي ذهب غالبية الفقه^(٥٣) إلى أن حق المستأجر هو حق شخصي وليس عيني، ومن ثم يكون حقه منقولاً ولو تعلق بعقار.



المؤجر مالك العقار (Landlord) موقفه بالموافقة (Assent) أو الرفض (Dissent)، فإنه يمكن للمحكمة أن تفترض عدم وجود إتفاق بين الطرفين^(٦٢). وأساس هذا النوع من أنواع الإيجار هو الافتراض الضمني القانوني (Implication By Law)^(٦٣).

فالشرط الجوهرى لإنعقاد هذا النوع من الإيجار أن يكون دخول المستأجر للعقار مشروعاً، وإستمراره في حيازة العقار بعد إنقضاء الإيجار، من دون الموافقة أو الرفض الصريح (Actual Consent or Disapproval) من جانب مالك العقار^(٦٤). ومن أكثر حالات هذا النوع من الإيجار شيوعاً هي حالة إنقضاء عقد الإيجار المحدد المدة (Lease for a Fixed Term)، مع عدم تضمين العقد أي نص يتعلق بالتمديد (Holding Over). كذلك الحال إذا ما إنقضى عقد الإيجار المحدد المدة، ودخل الطرفان في مفاوضات لإبرام عقد جديد، ولم يوافق المؤجر صراحة أو يعترض على بقاء المستأجر في العقار المأجور، ولم يتم الإتفاق على تحديد الإجرة ودفعها. فإستمراره في

(Personal Relationship between the Parties) هي السمة المميزة لهذا النوع من الإيجار. أما إذا قام المستأجر بدفع الإجرة (Payment of Rent) يتحول هذا النوع من الإيجار الى إيجار دوري^(٥٨).

المطلب الرابع

الإيجار الأذني

يقصد بالإيجار الأذني (Tenancy at Sufferance) تجاوز المستأجر لمدة الإيجار، وعدم بيان المؤجر لموقفه من تجديد الإيجار، وما إذا كان سيوافق على تجديد الإيجار من عدمه^(٥٩). فإذا وافق المؤجر صراحة على تجديد الإيجار، فإنه سوف يتحول إلى إيجار إختياري (Tenancy at Will)، أو إلى إيجار دوري عند دفع الإجرة. ويترتب على هذا النوع من الإيجار عدم صيرورة المستأجر (Tenant) متعدياً على العقار (Trespasser)، بسبب تسامح القانون الانكليزي في هذه المسألة^(٦٠). أما إذا بقي المستأجر حائزاً للعقار أزاء معارضة المالك، فإنه سوف يتحول إلى متعدي على العقار^(٦١). فإذا لم يبين



حياسة العقار يعد إيجاراً أذنيًا. وتترتب على هذا النوع من الإيجار، في الأصل، حقوق شخصية للمستأجر. ويعد حق المستأجر في هذا النوع من الإيجار غير قابل للحوالة (Assignability) والإرث (Devisability) وكذلك الإيجار من الباطن (Sublease).

المطلب الخامس

الإيجار الإنصافي

ظهر الإيجار الإنصافي (Equitable Lease) في القانون الإنكليزي نتيجة الدور الكبير الذي لعبته قواعد العدالة والإنصاف (Equity) في المحافظة على بعض صيغ الإيجار القائمة بين المؤجر والمستأجر. فقد كانت قواعد العدالة والإنصاف ولا تزال تعترف، ولقرون طويلة، بحقوق المستأجر (The Rights of Lessees) في ظل عقد الإيجار (Contract of Lease). ويبرز دور قواعد العدالة والإنصاف عند إبطال عقد الإيجار لعدم إفراده في سند شكلي (Deed)، فتأتي هذه القواعد لتفعيل هذا العقد في صيغة إتفاق على الإيجار وتنفيذه^(٦٥). وقد ظهر دور

قواعد العدالة والإنصاف بوضوح في الحكم الصادر في قضية (Browne v Warner 1808) التي تتلخص وقائعها بإبرام عقد إيجار بين المؤجر والمستأجر إفتقر إلى متطلبات الشكلية (Formality Requirements)، فقضت المحكمة بطلان العقد بسبب الإفتقار إلى الشكليات. إلا أن المستأجر كان قد حاز العقار المأجور وقام بدفع الإجرة، مما أدى إلى نشوء إيجار دوري (Periodic Tenancies). وكان مالك العقار (Landlord) قد وجه إخطاراً لإنهاء الإيجار الدوري، ونجح في دعواه أمام محاكم قانون الأحكام العام (Common Law Courts). إلا أن قواعد العدالة والإنصاف أقرت بوجود إتفاق على الإيجار (Agreement for a Lease) نشأ على أنقاض عقد الإيجار الباطل (Void Lease)، فبقي المستأجر متمتعاً بنفس الحماية القانونية التي كان يمكن أن يتمتع بها في ظل الإيجار القانوني (Legal lease). وتترتب على هذا النوع من الإيجار حقوق شخصية للمستأجر.



المطلب السادس

الإيجار بالإغلاق

ينشأ الإيجار بالإغلاق (Tenancies by Estoppel) عندما لا يتمتع المؤجر (Lessor) بالملكية القانونية (Legal Estate) على العقار^(٦٦)، وقت قيامه بمنح حق المستأجر. إلا أن ذلك لا يمنع من نشوء الإيجار (Tenancy) بين الطرفين. ويتجسد تطبيق مبدأ الإغلاق على هذا النوع من الإيجار في شقين: الأول هو من جانب المستأجر الذي يلتزم بجميع الالتزامات الناشئة عن الإيجار على الرغم من عدم ملكية المؤجر للمأجور، ولا يمكنه إنكارها أو الرجوع عنها. والثاني من جانب المؤجر غير المالك الذي يتمتع عليه إنكار حقوق المستأجر (Tenant's Rights) في الإنتفاع بالمأجور^(٦٧). ويعقد الإغلاق (Estoppel) أحد المبادئ الشائعة في قانون الأحكام العام (Common Law) الإنكليزي، وبمقتضاه يتمتع على أحد الطرفين الرجوع عن وعده الذي قطعه تجاه الطرف الآخر الذي إعتد به بشكل

منطقي ومعقول على هذا الوعد وتصرف على أساس ذلك، بحيث أن أي رجوع أو عدول عن ذلك الوعد سوف يلحق به ضرراً جسيماً^(٦٨). وهناك قاعدة راسخة في القانون الإنكليزي مؤداها أنه ما دام المستأجر حائزاً للعقار المأجور، ولم يتعرض الغير (Third Party) لحيازته، فيرتب الإغلاق أثره. فيمتنع عليه إنكار حق ملكية مالك العقار (Landlord's Title). وبعبارة أخرى، فإنه ما دام المستأجر حائزاً للعقار المأجور، فلا يمكنه التهرب من الإيجار والالتزامات الناشئة عنهن، بسبب الخلل الذي شاب ملكية مالك العقار (Landlord's Title)^(٦٩). وقد سارت المحكمة الإنكليزية على هذا النهج، وإتبعته هذا المبدأ في حكمها الصادر في قضية (Industrial Properties (Barton Hill) Ltd v AEI Ltd 1977. QB 580) تتلخص وقائعها^(٧٠) بقيام مدير (Director) إحدى شركات تجارة العقارات، والمعروفة بـ (Barton Hill Trading Estate)، بشراء بعض العقارات التجارية (Business



نقل ملكية العقار من عيب. فقضت المحكمة في حكمها بإمكانية تنفيذ ذلك الالتزام، وذكرت المحكمة في تسببها للحكم القضائي (Reasoning) بأنه يمكن تطبيق المبدأ الذي تمخض عن السابقة القضائية (Doctrine of Walsh v Lonsdale 1882) مرتين: الأولى على عقد بيع العقار الناقل للملكية (Sale of the Fee Simple Estate)، بسبب العيب الذي شاب نقل الملكية، بسبب تخلف الشكلية المطلوبة (Formality Requirement). والثانية على عقد الإيجار بسبب العيب الناجم عن عدم تمتع المدير المانع لحق المستأجر بالملكية القانونية (Legal Estate). لذا قضت المحكمة بإمكانية تنفيذ الالتزام بإصلاح العقار وترميمه المفروض على شركة (AEI) المستأجرة للعقار. وجدير بالذكر فإن وقائع قضية (Walsh v Lonsdale 1882. 21 ChD 9) تتلخص^(٧١) بقيام المدعى عليه المؤجر (Lonsdale) بإبرام عقد إيجار طاحونة مع المدعي المستأجر (Walsh). وتضمن عقد الإيجار (Lease Agreement) شرطاً

Premises من الشركة، وإكتسابه لحق الملكية العقارية التامة والمطلقة (Fee Simple Estate) عليها. إلا أنه لم يتم إبرام عقد نقل الملكية الشكلي (Formal Conveyance). ثم قام مدير الشركة بدوره بتأجير العقار لشركة الصناعات الكهربائية المتحدة (Associated Electrical Industries Ltd AEI)، وتضمن عقد الإيجار المبرم بينهما التزاماً على عاتق المستأجر بإصلاح العقار وترميمه (Covenant to Repair). ولكن شركة (AEI) المستأجرة للعقار أدخلت بالتزامها بإصلاح العقار وترميمه، وبعد أن إنقضى عقد الإيجار قامت بتسليم المأجور في حالة سيئة جداً. فاقام المدعي الدعوى، ودفعت الشركة المدعى عليه بأن التزامها بإصلاح العقار وترميمه لا يمكن تنفيذه، بسبب العيب الذي شاب نقل الملكية العقارية، لأنه لم يتم بمقتضى عقد شكلي. وعلى هذا الأساس فقد كان السؤال المطروح أمام المحكمة هو: هل يمكن تنفيذ الالتزام بإصلاح العقار وترميمه، على الرغم مما شاب



يسمح بدفع إجرة عام واحد مقدماً، بناءً على طلب المدعى عليه المؤجر (Lonsdale). إلا أن عقد الإيجار لم يفرغ في سند رسمي (Deed)، والذي كان ولا يزال يعد متطلباً أو شرطاً شكلياً (Formal Requirement) ينبغي توفره لإنعقاد عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن ثلاث سنوات، والذي نصت عليه فيما بعد المادة (٥٢) من تشريع قانون الملكية لعام (١٩٢٥). وبالفعل فقد طلب المدعى عليه المؤجر (Lonsdale) من المدعي المستأجر (Walsh) دفع إجرة سنة كاملة مقدماً (Year's Rent Upfront). إلا أن المستأجر لم يقيم بالوفاء بإجرة سنة كاملة مقدماً، فبادر المؤجر إلى طلب وضع الحجز على العقار، لإرغام المستأجر على الوفاء بالإجرة مقدماً، فاقام المدعي المستأجر (Walsh) الدعوى عليه. وكان السؤال المطروح أمام المحكمة هو: هل يمكن المدعي المستأجر (Walsh) أن يتصدى بنجاح لطلب المدعى عليه المؤجر (Lonsdale) بدفع إجرة سنة كاملة مقدماً، ويمنعه من تحقيق مبتغاه.

فضلاً عن إيقاف إجراءات حجز العقار، على أساس عدم إستيفاء عقد الإيجار للشكلية المطلوبة. فقضت المحكمة في حكمها بعدم إمكانية قيام المدعي المستأجر (Walsh) بتحقيق ما يسعى إليه، وتمكنت المحكمة من صياغة المبدأ المعروف بمبدأ (Doctrine of Walsh v Lonsdale) (1882)، الذي يسمح لقواعد العدالة والإنصاف بأن تعد كل ما ينبغي تنفيذه قانوناً في منزلة ما هو منفذ فعلاً. فيساعد على إنشاء بديل إنصافي لعقد الإيجار الباطل لتخلف ركن الشكل، يعرف بالإيجار القانوني (Legal Lease) . وجدير بالذكر فإن هذا المبدأ لا يرتب أثره، إلا إذا كان العقد البديل لعقد الإيجار المعيب (Defective Lease) يلبي شروط ومتطلبات تشريع قانون الملكية (النصوص المتفرقة) لعام ١٩٨٩ (Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act (1989)، بأن يكون مكتوباً ومشمئلاً على جميع البنود الصريحة (Express Terms)، وأن يوقع عليه الطرفان أو من ينوب عنهما قانوناً، فضلاً عن إحتوائه على مقابل الإلتزام.



المطلب السابع

الإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة

أشخاص، ولأية مدة من السنوات محددة بحياة شخص أو عدة أشخاص، أو بزواج المستأجر، أو بإنشاء شراكة مدنية بين المستأجر وشخص آخر. أو أي عقد يبرم قبل أو بعد سريان هذا التشريع، أو بمقتضى الجزء الخامس من تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٢، ويصير نافذاً كإيجار أو إيجار من الباطن أو عقد يتعلق بهما لمدة تسعين سنة قابلة للإنهاء، بعد موت المستأجر الأصلي أو زواجه، أو تكوين المستأجر الأصلي الأصلي أو من يبقى على قيد الحياة من المستأجرين الأصليين لشراكة مدنية، وبإخطار كتابي يوجه لإنهاء نفس هذه الإتفاقات في أحد أيام الفصل التي تنطبق على عقد الإيجار، إما عن طريق المؤجر، أو أشخاص آخرين يكتسبون الملكية عن طريقه، إلى الشخص الذي يتمتع بحق المستأجر، أو بتثبيت الإخطار في العقار إذا لم يكن هناك مثل هذا الشخص. أو عن طريق المستأجر أو أي أشخاص آخرين يؤول إليهم الانتفاع بحق المستأجر من المؤجر أو أي أشخاص آخرين يكتسبون الملكية

يعد الإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة (Lease for Life) أحد الأنواع الهجينة من الإيجار (Hybrid Lease) التي تجمع بين حق الملكية المطلق مدى الحياة (Freehold Life Estate) وبين الإيجار المحدد بعدد من السنين (Terms of years)^(٧٢). وهو من أنواع الإيجار التي تترتب عليها حقوق عينية^(٧٣). وقد كان الإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة ينظر إليه في القرن التاسع عشر كنوع من أنواع حق الملكية العقارية المطلقة (Freehold Estate). سواء أكان جزءاً من صفقة أم مجرد إيجار بإجرة معينة واجبة الدفع^(٧٤). ثم قامت الفقرة السادسة من المادة (١٤٩) من تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٥ (The law of property Act 1925) بتحويل هذا النوع من الإيجار إلى إيجار محدد بمدة تسعين سنة (90-year Lease)، إذ نصت هذه الفقرة على أن (يسري مفعول أي إيجار أو إيجار من الباطن بإجرة أو في مقابل غرامة لمدة حياة شخص أو عدة



المطلب الثامن

الإيجار القابل للتجديد على الدوام

غالباً ما تمنح عقود الإيجار الخيار للمستأجر بتجديد الإيجار، وتفترض المحاكم في هذه الحالة عدم إدراج شرط التجديد (Renewal Clause) في العقد. وتقدر الفترة القصوى لهذا النوع من الإيجار بمدتين (Two Terms). وقد ينص الإيجار الأصلي (Original Lease) على تضمين تجديد الإيجار (Renewed Lease) لخيار التجديد (Renewal Option) الذي يؤدي إلى استمرار الإيجار، ما دام المستأجر قد استمر بممارسة هذا الخيار. وقد أخذت المحاكم بهذا الخيار في حكمها الصادر في قضية (Caerphilly Concrete Products Ltd v Owen, CA 1971) التي تتلخص وقائعها^(٧٧) بالتوصل إلى إبرام إيجار بين مالك العقار وبين المستأجر، منح بمقتضاه الأول للثاني حقاً للمستأجر لمدة خمس سنوات إضافية، بنفس الإجرة (Rent)، ونفس الالتزامات (Covenants) والشروط (Provisos)، بما في ذلك خيار تجديد

عن طريقه^(٧٥). وينطبق الأمر نفسه على الإيجار لعدة سنوات والقابل للإنتهاء حين الوفاة (Lease For Years Terminable on Death)، سواء أكان المقابل إجرة أم رأس مال (Rent or Capital Payment). فيتحول أيضاً إلى إيجار محدد بمدة تسعين سنة قابلة للإنتهاء بالإخطار بعد الوفاة (Lease for 90-years Terminable on Notice after Death). إن مثل هذا النوع من الإيجار لديه القدرة على إنشاء أنواع أطول من الإيجار مقارنة بما يمكن للأطراف الإتفاق عليه. فعلى سبيل المثال فإن الإيجار المبرم لمدة ثلاث سنوات تنتهي بالوفاة وبإجرة معلومة، يمكن أن يتحول إلى إيجار محدد بمدة تسعين سنة قابلة للإنتهاء بالإخطار بعد الوفاة. أما إذا لم يتم تحديد إجرة واجبة الدفع أو رأس مال، فإن الإيجار لا يكون قانونياً. على الرغم من تحديد المدة القصوى (Maximum Duration)، لأن الإيجار القانوني (Legal lease) لا يمكن أن ينعقد معلقاً على واقعة الوفاة^(٧٦).



المستأجر بأن العقد هو إيجار قابل للتجديد على الدوام، وأن مفعوله يسري كأيجار لمدة ألفي سنة (Lease of 2,000 years). فقضت المحكمة لمصلحة المستأجر، وجاء في حكمها بأن بنود العقد كانت صريحة في مضمونها، وأنه يمثل إيجاراً قابلاً للتجديد على الدوام (Perpetually Renewable Lease). وتترتب على هذا النوع من الإيجار حقوق شخصية للمستأجر.

المطلب التاسع

الإيجار الطويل لمدة ٩٩٩ سنة

يتسم عقد الإيجار في القانون الإنكليزي بمرونته (Flexibility) الكبيرة، التي تساعد على تكيفه مع مختلف الظروف. وينعقد عقد الإيجار الطويل لمدة ٩٩٩ سنة (999-Year Lease) في مقابل دفع المستأجر مبلغاً إجمالياً كبيراً (Substantial Capital Sum) يدفع مقدماً، أما الإجرة فتكون إسمية (Nominal Rent)، وتعرف أيضاً بالإجرة التافهة (Peppercorn Rent). ويرى جانب من الفقه الإنكليزي^(٧٩) بأن هذا النوع من أنواع الإيجار يشبه

الإيجار لمدة خمس سنوات حين إنقضاء المدة الأولى. فأقام المستأجر الدعوى وإدعى بأن مادام هذا العقد يمثل إيجاراً قابلاً للتجديد على الدوام (Perpetually Renewable Lease)، فإنه يتحول بمقتضى تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٢ إلى مدة تقدر بألفي سنة (Term of 2000 Years). فقضت المحكمة في حكمها بوجود إلتزام صريح يقضي بالتجديد الدائمي للإيجار (Express Covenant or Obligation for Perpetual Renewal).

كما تبنت المحكمة نفس الإتجاه وقضت بوجود إيجار قابل للتجديد على الدوام، يتضمن شرطاً بالتجديد، وذلك في حكمها الصادر في قضية (Marjorie Burnett Ltd v Barclay:ChD 1980) التي تتلخص وقائعها^(٧٨) بإبرام إيجار لمسكن وورشة، وقد تضمن العقد بنداً منح المستأجر حقاً بتجديد الإيجار، وبنفس شروط الإيجار القديم. فأقام مالك العقار (Landlord) الدعوى على المستأجر، وإدعى بأن الإيجار لا يسمح بالتجديد إلا لمدة واحدة. فدفع



الإيجاري أو الإيجار الساتر للبيع، التي تكون قصيرة إلى متوسطة. وتصنف عقود الإيجار الطويلة في القانون الإنكليزي إلى ثلاثة أنواع من حيث مقدار الإجرة التي ينبغي على المستأجر دفعها: الأول هو الإيجار الطويل جداً لمدة ٩٩٩- سنة (٩٩٩- Year Lease)، والذي لا يلتزم فيه على المستأجر سوى بدفع إجرة إسمية (Nominal Rent). والثاني عقد الإيجار لمدة ٩٩- سنة (٩٩- Year Lease). وهو عقد متوسط من حيث طول مدته، ويتكون المقابل فيه من الإجرة (Rent)، ومبلغ إجمالي كبير (Premium) يدفعه المستأجر. أما الثالث فهو عقد الإيجار لمدة ١٠- سنوات (10-Year Lease)، والذي يلتزم بمقتضاه المستأجر بدفع الإجرة كاملةً (Full Rent). ويظهر الأثر الناقل للملكية أو المكسب للحق العيني، بوضوح وكما أشرنا سابقاً، في النوع الأول من أنواع عقود الإيجار الطويلة.

من حيث الآثار القانونية التي تترتب عليه حق الملكية التامة المطلقة (Fee Simple). إذ غالباً ما يتم إختيار هذا النوع من أنواع الإيجار كبديل عن هبة العقار (Grant)، لسهولة تنفيذ التعهدات (Covenants)، أي الإلتزامات الناشئة عنه مقارنة بهبة حق الملكية التامة المطلقة للعقار (Grant of the Fee Simple).^(٨٠) فهذا النوع من الإيجار القائم على دفع إجرة تافهة (Peppercorn Rent)، أو إسمية هو أقرب من حيث آثاره القانونية إلى حق الملكية التامة المطلقة (Freehold Ownership) منه إلى حق المستأجر الشخصي^(٨١). إلا أن هذا النوع من أنواع الإيجار يختلف عن عقد البيع الإيجاري أو الإيجار الساتر للبيع (Hire-Purchase Contract)، من حيث أن الأخير ينقل الملكية على نحو دائم إلى المستأجر بعد الوفاء بكامل الأقساط، أما الإيجار الطويل لمدة ٩٩٩- سنة فينقل الملكية إلى المستأجر على نحو مؤقت، وإن طالّت المدة^(٨٢). كما أن مدة الإيجار الطويل تكون طويلة جداً، خلافاً لمدة البيع



المبحث الثالث

الآثار القانونية المترتبة على الإيجار في القانون الإنكليزي والعراقي

تترتب على عقد الإيجار في القانونين الإنكليزي والعراقي مجموعة من الالتزامات من أبرزها التزام المؤجر بعدم التعرض للتمتع الهادئ (Quite Enjoyment) للمستأجر بالمأجور. أما بالنسبة إلى المستأجر فمن أبرز التزاماته الالتزام بدفع الإجرة (Payment of Rent)، والالتزام بالمحافظة على المأجور وعدم إتلافه. وسوف نبحث في الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في هذين القانونين وكما يأتي:

المطلب الأول

الآثار القانونية المترتبة على الإيجار في القانون الإنكليزي

تترتب على الإيجار في القانون الإنكليزي أربعة التزامات مهمة هي: التزام المؤجر بالمحافظة على المأجور في حالة صالحة للسكن (Obligation of Keeping the Fitness of the Leased Property for Habitation)، والتزامه بالإصلاح والترميم (Repairing Obligation)، والتزام

المستأجر بالمحافظة على المأجور (Obligation to Keep Fitness the Leased Property in Good Repair) والتزامه بدفع الإجرة (Obligation to Pay Rent). وسوف نبحث في هذه الالتزامات وكما يأتي:

أولاً: التزام المؤجر بالمحافظة على المأجور في حالة صالحة للسكن: يلتزم المؤجر بالمحافظة على المأجور في حالة لائقة وصالحة للسكن (State Fit for Decent and Habitable Occupation). ويعد هذا الالتزام التزاماً أو واجباً تشريعياً (Statutory Duty)، وفقاً للفقرة الأولى من المادة الثامنة (٨) من تشريع المالك والمستأجر لعام ١٩٨٥ (Landlord and Tenant Act 1985)، التي قضت بإستخلاص بند أو شرط ضمني من كل عقد إيجار منزل لغرض السكن (Contract of Letting of a House for Human Habitation) المالك المؤجر التزاماً بالمحافظة على المنزل في حالة صالحة للسكن (Obligation to Keep the House Fit for Human Habitation). ونصت على أنه (في العقد الذي تنطبق عليه هذه المادة، والمتعلق بإيجار منزل



للسكن، وعلى الرغم من وجود أي نص يقضي بخلاف ذلك، فإن هناك: (أ) شرط ضمني مستخلص من العقد بأن يكون المنزل صالحاً لسكنى الإنسان في بداية سريان الإيجار. و(ب) تعهد ضمني مستخلص من العقد يلزم المالك المؤجر بالمحافظة على المنزل صالحاً لسكنى الإنسان أثناء سريان الإيجار^(٨٣). إلا أن هذا النص لا ينطبق على عقود الإيجار التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات^(٨٤). و جدير بالذكر فإن قانون الأحكام العام (Common Law) العرفي غير المكتوب والمبني على السوابق القضائية، كان قد وضع الأساس القانوني لإلتزام المؤجر بالمحافظة على العقارات المؤثثة والمعدة للسكن والمبيت (Furnished Accommodation) في حالة لائقة وصالحة للسكن في الحكم الذي تمخض عن السابقة القضائية (Smith v Marrable 1843.11 M&W5.152ER.693) التي تتلخص وقائعها^(٨٥) بقيام المؤجر بتأجير عقار مؤثث ومعد للسكن والمبيت للمستأجر في مقابل إجرة أسبوعية.

ثانياً: التزام المؤجر بالإصلاح والترميم: أما بالنسبة إلى التزام المؤجر بإصلاح وترميم المأجور (Repairing Obligation)، فقد حددت الفقرة الأولى من المادة (١١) من تشريع



المالك والمستأجر لعام ١٩٨٥ نطاق هذا الالتزام في ثلاثة مجالات^(٨٦): الأول هو الالتزام بالمحافظة على الهياكل والتراكيب والأجزاء الخارجية في حالة جيدة (Obligation to keep the Structure and Exterior in Repair). كالأنايب الخارجية وأنايب التصريف، وتستثنى من ذلك الزخارف الداخلية (interior decorations)^(٨٧). والثاني هو الالتزام بالإصلاح والمحافظة على ديمومة التراكيب الخاصة بتجهيز الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي وإبقائها ضمن نظام عمل ملائم (Obligation is to Repair and Keep in Proper Working Order Installations for the Supply of Water, Gas, Electricity and Sanitation). ويدخل ضمن هذا الالتزام الحمامات والمرافق الصحية، وتستبعد من نطاقه أجهزة التلاجات والطباخات وغسل الملابس^(٨٨). أما الالتزام الثالث فهو الالتزام بالإصلاح والمحافظة على ديمومة التراكيب الخاصة بالتدفئة المكانية والمائية وإبقائها ضمن نظام عمل ملائم (Obligation is to Repair and Keep in Proper Working Order Installations for Space heating and

(Water Heating) ، ونصت هذه الفقرة على أنه (بالنسبة الى عقد الإيجار الذي تنطبق عليه هذه المادة) أنظر بخصوص ذلك المواد ١٣ و ١٤)، فإن هناك التزاماً ضمناً يفرض على المؤجر: (أ) بالمحافظة على الهياكل والتراكيب والأجزاء الخارجية لمنزل السكن في حالة جيدة (بما في ذلك الصرف الصحي والأنايب الخارجية والميـازب). (ب) بالإصلاح والمحافظة على ديمومة التراكيب الخاصة في منزل السكن، المتعلقة بتجهيز الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي وإبقائها ضمن نظام عمل ملائم (بما في ذلك الأحواض والحمامات ومغاسل المطابخ، والمرافق الصحية. ولكن لا تشمل التراكيب الثابتة الأخرى والعقارات بالتخصيص، والأدوات والمعدات واللوازم المستخدمة لتزويد الماء والغاز والكهرباء). (ج) بالإصلاح والمحافظة على ديمومة التراكيب الخاصة في منزل السكن، المتعلقة بالتدفئة المكانية والمائية وإبقائها ضمن نظام عمل ملائم^(٨٩). وعلى



الطبقة العازلة، على أساس أنها جزء من التزامه بإصلاح وترميم المأجور. إلا أن المحكمة رفضت الإستجابة لطلبه، وصادقت محكمة الإستئناف (Court of Appeal) على حكم المحكمة الابتدائية. وجاء في حكمها بأن إقامة الطبقة المانعة من الرطوبة هو عمل من أعمال تحسين العقار وليس من أعمال الإصلاح والترميم، وأن المستأجر تسلم العقار خالياً من تلك الطبقة العازلة. وكانت المحكمة الإنكليزية قد سارت في نفس الإتجاه الذي تبنته السابقة القضائية المذكورة، وذلك في حكمها الصادر في قضية (Quick v Taff Ely BC 1986. QB.809) التي تتلخص وقائعها^(٩٢) بإبرام عقد إيجار بين المستأجر من جهة وبين المؤجر المالك المجلس البلدي لمنزل معد للسكن (Dwelling- House) من جهة أخرى. وبعد مدة من سريان عقد الإيجار تعرض المنزل للرطوبة (Dampness) ونمو نبات الفطر (Fungus). فأقام المستأجر الدعوى وإدعى بأن المنزل غير صالح لسكن الإنسان (Unfit for Human

الرغم من أن هذه الفقرة بينت بوضوح معنى الإصلاح والترميم (Repair)، إلا أنها لم تميز بوضوح بين الإصلاح والتحسين (Repair and Improvement). إذ لا يلتزم المؤجر بتحسين المأجور بقدر التزامه بإصلاحه أو ترميمه^(٩٠). وقد بينت المحكمة في حكمها الصادر في قضية (Wainwright v Leeds City Council. CA 1984. 1 EGLR 67) وبوضوح معنى تحسين المأجور. وتتخلص وقائع^(٩١) هذه القضية بإبرام عقد إيجار بين مالك العقار والمستأجر، وقد فرض بموجبه التزام على المالك بإصلاح وترميم العقار المعد للسكن (Landlord's Covenant for Repair of Residential Property). وهو ضمن مجموعة منازل مبنية على مرتفع (Terraced Houses)، إلا أنها كانت تفتقر الى طبقة مانعة من الرطوبة (Damp-Proof Course). فطلب المستأجر من مالك العقار إنشاء تلك الطبقة في المنزل المستأجر، إلا أن مالك العقار إمتنع عن تلبية طلب المستأجر. فأقام المستأجر الدعوى وطلب من المحكمة الزامه بإنشاء



Habitation) في الشتاء. وإستند في دعواه على التزام المجلس البلدي المستخلص ضمناً من عقد الإيجار بالمحافظة على هيكل المنزل وتراكيبه وأجزائه الخارجية في حالة جيدة (Implied in the Tenancy a covenant by the council to keep in Repair the Structure and Exterior of the Dwelling-House) ، إلا أن المجلس البلدي دفع بأن المنزل جرى تشييده وفقاً للوائح والمعايير (Regulations in force and Standards) بها والمقبولة وقت الإنشاء. فقضت المحكمة في حكمها بأن التزام مالك العقار بالإصلاح والترميم (Repairing Covenant) لا ينهض إلا لإعادة المنزل الى سابق عهده وحالته الجيدة (Previous Good Condition) كما كان في السابق، وليس لإجراء تحسينات على العقار، لجعله أفضل مما كان في السابق. وجاء في حكم المحكمة أيضاً بأن الحاجة الى الإصلاح والترميم (Disrepair) تختلف عن التحسين.

ثالثاً: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور: ويطلق جانب من الفقه الإنكليزي^(٩٣) على هذا الالتزام

مصطلح "التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور وإبقائه صامداً بوجه المياه والرياح" (Obligation to Keep the Property Wind and Water Tight). وتنهض مسؤوليته عن إستعماله السيء للعقار (Voluntary Waste or Bad Use) ، الذي يتسبب في الإضرار بالعقار المأجور. وقد أولت المحاكم الإنكليزية إهتماماً كبيراً بالتزام المستأجر بمنع حدوث الأضرار الناجمة عن المياه والرياح (Obligation to Prevent Damage Resulting from Wind and Water) كما يلتزم المستأجر الدوري (Periodic Tenant) في عقود الإيجار الدورية (Periodic Tenancies) ، بالالتزام بالمحافظة على المأجور وإبقائه صامداً بوجه المياه والرياح. وإخلائه بنفس الحالة التي كان عليها وقت بدء الإيجار. ويلتزم بإنفاق المبالغ الكافية لتنفيذ هذا الالتزام. إلا أن مسؤوليته لا تنهض عن بعض أنواع الإستعمال السيء للعقار أو الهدر المباح أو المسموح به (Permissive Waste). وقد تبنت المحكمة هذا المبدأ القانوني في حكمها الصادر في قضية (Warren v



Defects in the Premises) بما في ذلك الرطوبة (Dampness)، والبقع التي لوثت الجدران الداخلية (Stained Paster on the Internal Walls) والشقوق والتكسرات التي أصابت الجدران الخارجية (Cracked and Broken External Wall). فقضت المحكمة في حكمها بأن عيوب المأجور كانت ناجمة عن الإستعمال المنصف والهدر والإندثار المعتاد (Fair Wear and Tear)، التي لا يسأل عنها المستأجر الدوري، الذي يقتصر التزامه على إستعمال العقار المأجور بالطريقة اللائقة بالمستأجر (Tenant-Like Manner)، ورفضت في حكمها القضاء لمالك العقار بالمبالغ المدعيها.

رابعاً: التزام المستأجر بدفع الإجرة: يعد الالتزام بدفع الإجرة من أهم التزامات المستأجر في عقد الإيجار. وتعد الإجرة (Rent) ركناً من أركان عقد الإيجار في القانون الإنكليزي، لأنها تدخل ضمن ركن مقابل الإلتزام (Consideration) في العقود الملزمة للجانبين، فهي إحدى

Keen. CA 1954. 2 All ER 1118, 1954.1 QB 15, 1953. 3 WLR 702) التي تتلخص وقائعها^(٩٤) بإبرام عقد إيجار دوري إسبوعي (Weekly Tenancy) بين مالك العقار (Landlord) والمستأجر (Tenant)، ثم طلب مالك العقار من المستأجر الوفاء بالمبالغ التي أنفقها الأول على إصلاح وترميم العقار (Demised Premises) الذي آل إليه عن طريق الإرث، إلا أن المستأجر رفض الطلب، فأقام مالك العقار الدعوى، وإستند في دعواه على البند الضمني المستخلص من عقد الإيجار، والذي يفرض على المستأجر إستعمال العقار المأجور بالطريقة المعتادة اللائقة بكل مستأجر، والمحافظة عليه وإبقائه صامداً بوجه المياه والرياح (Implied Term of the Tenancy that the Tenant would Use the Premises in a Tenant-like Manner, and would Keep them Wind and Watertight). ويفرض عليه هذا الإلتزام واجب القيام بالإصلاحات الجديرة بالمستأجر (Tenant-like Repairs)، ويدخل ضمن هذا الإلتزام إصلاح عيوب المأجور التي إدعى بها المدعي (Alleged



المتطلبات اليقينية (Certainty Requirements) لإنعقاد عقد الإيجار وترتيبه لآثاره القانونية^(٩٥). وعرفت الفقرة الفرعية (xxiii) من الفقرة الأولى/ المادة (٢٠٥) من تشريع قانون الملكية لعام ١٩٢٥ (The law of property Act 1925) بأنها (أي مبلغ يدفع لقاء خدمة معينة، أو إجرة العقار أو أية إجرة أخرى، ورسوم الخدمة والعوائد والأتاوات، والمدفوعات النقدية السنوية والدورية، أو ما يقابلها مقدرة بالنقد، المخصصة أو الناشئة عن أو المترتبة على تكليف عيني عقاري. إلا أنها لا تتضمن أجور الإنتفاع بالرهن. أما "الإجرة العقارية" فتتضمن إجرة الأراضي الزراعية، وأما "أجور التسوية العقارية الودية" فتتضمن العلاوات والأجور المعجلة، أو أي نوع آخر من أنواع المدفوعات، والمقابل أو العوض، أو أية منفعة أخرى تتخذ شكل الأجر أو العلاوة أو الأجور المعجلة)^(٩٦). وجرت العادة لدى المحاكم الإنكليزية على تنفيذ أي شرط يتضمن صيغة معينة لتحديد

الإجرة، كالإشارة أو الرجوع إلى سعر السوق (Reference to Market Value) مثلاً. وتبنت المحكمة الرجوع إلى سعر السوق لتحديد الإجرة في حكمها الصادر في قضية (Brown v Gould) (53 Ch. 1972. التي تتلخص وقائعها^(٩٧)) بإبرام عقد إيجار عقارات تجارية (Business Premises)، وقد تضمن هذا العقد شرطاً يعرف بخيار تجديد الإيجار (Option to Renew the Lease). ونص على أن "أي إيجار جديد ينبغي أن يكون لمدة واحد وعشرين سنة، وبإجرة تحدد بالرجوع إلى سعر السوق أو القيمة السائدة فيه (Market Value)، وقت ممارسة خيار التجديد". على أن يراعى في تحديد الإجرة وفقاً لمعيار القيمة السائدة في السوق، التحسينات التي أدخلها المستأجر على العقار، والتي أدت إلى زيادة قيمته، وبالتالي زيادة مقدار الإجرة. وجاء في حكم المحكمة بأنه في حالة ممارسة الخيار لتحديد الإجرة بالصيغة المنصوص عليها في العقد، وتتمتع المحكمة بالإختصاص (Jurisdiction) الذي يمكنها من القيام



الى ضمان التعرض الصادر عنه شخصياً، أي عن المؤجر، وضمن التعرض الصادر عن الغير. وذلك وفقاً للمادة (٧٥٣) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (١- لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في إستيفائه المنفعة مدة الإجارة، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الإنتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها. ٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال 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). فيمتنع على المؤجر التعرض الشخصي للمستأجر سواء أكان تعرضاً قانونياً أم مادياً^(٩٨). ويتحقق التعرض القانوني بإدعاء المؤجر بحق على المأجور يمنع المستأجر من الإنتفاع به، أما التعرض المادي فيتحقق بأي فعل مادي يصدر عن المؤجر يعطل به إنتفاع المستأجر للمأجور، من دون أن يستند الى حق قانوني يسمح له القيام بذلك^(٩٩). أما بالنسبة الى التعرض الصادر عن الغير،

بنفسها بتحديد الإجرة بالرجوع إلى سعر السوق. وجاء في الحكم أيضاً بأن المحاكم لا تميل عموماً إلى إبطال الشروط التي إتجهت نية الأطراف إلى تنفيذها، على أساس عدم اليقين (Uncertainty). ولا سيما إذا إتجهت نية الأطراف إلى إضفاء الفاعلية التجارية (Business Efficacy) على الشرط.

المطلب الثاني

الأثار القانونية المترتبة على الإيجار في القانون العراقي

وتترتب على الإيجار في القانون العراقي ثلاثة التزامات مهمة هي: التزام المؤجر بعدم التعرض للتمتع الهادىء للمستأجر بالمأجور، والتزام المستأجر بدفع الإجرة، والتزامه بالمحافظة على المأجور وعدم إتلافه. وسوف نبحث في هذه الالتزامات بإيجاز وكما يأتي:

أولاً: التزام المؤجر بعدم التعرض للتمتع الهادىء للمستأجر بالمأجور. يتمثل هذا الالتزام بالتزام المؤجر بضمان التعرض والإستحقاق، ويتفرع التزام المؤجر بضمان التعرض



شهرية^(١٠٣)، إذ نصت على أن (تدفع سلفاً إجرة العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون بأقساط شهرية، بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار، ويقع باطلاً كل إتفاق يقضي بخلاف ذلك. وإذا كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة، فللمستأجر أن يدفع الأجرة شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر). أما إذا خلا عقد الإيجار من نص يحدد ميعاد إستحقاق الإجرة، فإن الإجرة تستحق بإستيفاء المنفعة أو بالقدرة على إستيفائها^(١٠٤). وذلك وفقاً للمادة (٧٦٨) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل، فتلزم الإجرة بإستيفاء المنفعة أو بالتمكن من إستيفائها ولو لم تستوف فعلاً). والأصل أن تكون الإجرة مبلغاً نقدياً، إلا أنها يصح أن تكون أي مال آخر غير النقود، كالمحاصيل الزراعية^(١٠٥). وفقاً للمادة (٧٣٦) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (يصح أن تكون الإجرة نقوداً، كما يصح أن تكون أي مال آخر).

فإن ضمان المؤجر يقتصر على تعرض الغير القانوني دون المادي، خلافاً لضمان تعرضه الشخصي الذي يمتد الى النوعين، وكما أشرنا أعلاه. ويتخذ تعرض الغير القانوني صورتين: الأولى صورة فعل مادي يستند فيه على حق في المأجور، والثانية صورة دعوى يقيمها للمطالبة بحق يتعارض مع حق المستأجر بالانتفاع بالمأجور^(١٠٦).

ثانياً: التزام المستأجر بدفع الإجرة: يعد التزام المستأجر بدفع الإجرة من أبرز التزامات المستأجر في القانون العراقي أيضاً، لأن الإجرة ركن جوهري لإنعقاد الإيجار^(١٠٧). إذ يحق لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على ميعاد تحديد دفع الإجرة بتعجيلها أو تأجيلها أو تقسيطها^(١٠٨)، ذلك وفقاً للمادة (٧٦٥) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (يصح إشتراط تعجيل الإجرة وتأجيلها وتقسيتها الى أقساط تؤدي في أوقات معينة). إلا أن المادة (١٠) من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ فرضت على المستأجر التزاماً بدفع الإجرة العقارية مقدماً بأقساط



فإنه ينبغي على المستأجر إستعماله وفقاً لما أعد له المأجور، أو ما يقتضيه العرف^(١٠٩). وذلك بمقتضى المادة (٧٦٢) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (أياً كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الايجار، فإن سكت العقد وجب عليه ان يستعمله بحسب ما أعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف). والثالث هو الالتزام بعدم إحداث تغييرات جوهرية في المأجور دون إذن المالك: يلتزم المستأجر أيضاً بعدم إحداث أي تغيير جوهري في المأجور من دون إذن المالك. ويكون التغيير جوهرياً إذا ما أثر على شكل المأجور أو إستعماله أو الإنتفاع به^(١١٠)، كهدم جدار فاصل بين غرفتين^(١١١). ويستخلص هذا الالتزام من التزام المستأجر برد المأجور بالحالة التي تسلمه عليها، وذلك وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٧٧٢) من القانون المدني العراقي التي نصت على أن (على المستأجر أن يرد المأجور في الحال التي تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا

ثالثاً: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور وعدم إتلافه: يتفرع التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور في القانون العراقي إلى ثلاثة أنواع من الالتزامات الفرعية: الأول هو الالتزام بإجراء الترميمات الطفيفة للمأجور. فقد الزمت الفقرة الثانية من المادة (٧٦٣) من القانون المدني العراقي المستأجر بإجراء الترميمات الطفيفة للتلف الناجم عن إستعماله للمأجور^(١٠٦)، كتحطم زجاج النوافذ والأبواب وأنابيب المياه وأسلاك الكهرباء وغيرها^(١٠٧). ونصت على أن (على المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف). ويعرف هذا النوع من الترميمات بالترميمات التأجيلية أيضاً، وهي ضرورية للإنتفاع بالمأجور. وتختلف عن الترميمات الضرورية لحفظ العين، لأنها ترميمات بسيطة جرى العرف على التزام المستأجر القيام بها^(١٠٨). والثاني هو الالتزام بإستعمال المأجور بحسب ما أعد له، فالأصل إستعمال المأجور على النحو المتفق عليه في العقد، فإذا لم يتم الاتفاق في العقد،



يدل له فيه). كما عدت الفقرة (د) من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار يأتي:

أولاً: النتائج:

وقد توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:

١. يعد عقد الإيجار في القانون الإنكليزي إتفاقاً يبرم بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه الأول بنقل المنفعة والحياسة الخاصة للمنقول أو العقار للثاني، في مقابل إجرة معينة، ولمدة محددة عادة وليس دائماً.

٢. يرتب الإيجار المحدد المدة حقوقاً شخصية للمستأجر على عقار المالك لمدة محددة، سواء أكانت قصيرة أم طويلة. إلا في حالات نادرة جداً، فإنه يمكن لحق المستأجر بمقتضى عقد الإيجار المحدد بمدد طويلة، أن يتحول إلى حق ملكية تامة مطلقة.

٣. يمتد عقد الإيجار الدوري تلقائياً من فترة إلى أخرى، ما لم يقر أحد الطرفين بتوجيه الإخطار إلى الطرف الآخر بإنهاء الإيجار. وتترتب عليه، في الأصل حقوق

من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩. قيام المستأجر بإحداث تغيير جوهري في المأجور من دون موافقة المؤجر التحريرية، سبباً من الأسباب التي يستند عليها الأخير في طلب تخلية المأجور^(١١٢)، إذ نصت على أنه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون، إلا لأحد الأسباب الآتية: د- إذا أحدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية، ولم يزله رغم إنذاره). ويتبين من هذا النص أنه يشترط لنجاح المؤجر في الحصول على الحكم بالتخلية ثلاثة شروط^(١١٣): ١- قيام المستأجر بإحداث تغيير جوهري في المأجور. ٢- عدم صدور موافقة تحريرية عن المؤجر. ٣- عدم إزالة التغيير الجوهري رغم الإنذار.

الخاتمة

بعد الانتهاء من دراسة موضوع البحث في متن هذه الدراسة فقد خصصنا الخاتمة لبيان أهم النتائج التي توصلنا إليها فضلاً عن بعض



الإيجار، فإنه سوف يتحول إلى إيجار إختياري، أو إلى إيجار دوري عند دفع الإجرة. وتترتب على هذا النوع من الإيجار، من حيث الأصل، حقوق شخصية للمستأجر.

يستند الإيجار الإنصافي في القانون الإنكليزي على قواعد العدالة والإنصاف وأثرها في المحافظة على بعض صيغ الإيجار القائمة بين المؤجر والمستأجر. ولا سيما إعرافها بحقوق المستأجر في ظل عقد الإيجار. ويبرز دورها عند إبطال عقد الإيجار لعدم إفرغه في سند شكلي، فتأتي هذه القواعد لتفعيل هذا العقد في صيغة إتفاق على الإيجار وتنفيذه.

٧. تترتب على الإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة حقوق عينية، لأنه يجمع بين خصائص حق الملكية المطلق مدى الحياة، وبين الإيجار المحدد بعدد من السنين.

شخصية للمستأجر، إلا إذا طالت مدته فترتب عليه حقوق عينية عقارية، ولا سيما حق الملكية القانونية، وإذا ما تجاوزت مدته الثلاث سنوات، فإنه ينبغي إفرغه في سند رسمي.

٤. عقد الإيجار الإختياري هو الإتفاق الذي يمكن لأحد الطرفين إنهاؤه من دون إخطار الطرف الآخر. ولا يعطل من إنهاء هذا النوع من الإيجار حاجة المستأجر إلى بعض الوقت لنقل أمتعته ومحاصيله إلى خارج العقار المأجور. وتترتب على هذا النوع من الإيجار حقوق شخصية للمستأجر، تتمثل بحق الحياة الخالصة لفترة زمنية غير محددة، يمكن أن تنتهي في أي وقت بناءً على رغبة أحد الطرفين.

٥. يقصد بالإيجار الأذني تجاوز المستأجر لمدة الإيجار، وعدم بيان المؤجر لموقفه من تجديد الإيجار، وما إذا كان سيوافق على تجديد الإيجار من عدمه. فإذا وافق المؤجر صراحة على تجديد



٨. يتضمن الإيجار القابل للتجديد على الدوام بنداً أو شرطاً يُمنح بمقتضاه المستأجر حقاً بتجديد الإيجار، وبنفس شروط الإيجار القديم. وترتب على هذا النوع من الإيجار حقوق شخصية للمستأجر.
٩. يعد عقد الإيجار الطويل لمدة تسعمائة وتسع وتسعين سنة، من أطول أنواع الإجارة الطويلة في القانون الإنكليزي. وهو من أكثر العقود التي تترتب عليها حقوق عينية واضحة للمستأجر. إذ تترتب عليه بعض الآثار القانونية التي تصل إلى درجة إكتساب حق الملكية التامة المطلقة، ولا سيما إذا إنعقد في مقابل قيام المستأجر بدفع مبلغ إجمالي كبير مقدماً، ثم دفع إجرة إسمية، غالباً ما تكون إجرة التافهة. فيعد ذلك قرينة على نقل ملكية العقار المأجور الى المستأجر.
١٠. أما الإيجار بالإغلاق فينعقد عندما لا يتمتع المؤجر بالملكية القانونية على العقار، وقت قيامه
- بمنح حق المستأجر. إلا أن ذلك لا يمنع من نشوء الإيجار بين الطرفين. ويتجسد تطبيق مبدأ الإغلاق على هذا النوع من الإيجار في شقين: الأول هو من جانب المستأجر الذي يلتزم بجميع الالتزامات الناشئة عن الإيجار على الرغم من عدم ملكية المؤجر للمأجور، ولا يمكنه إنكارها أو الرجوع عنها. والثاني من جانب المؤجر غير المالك الذي يمتنع عليه إنكار حقوق المستأجر في الإنتفاع بالمأجور.
١١. يعد الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات عقداً من عقود الإدارة، بمقتضى أحكام القانون المدني العراقي، ويترتب على الإيجار عموماً حق شخصي للمستأجر وليس حقاً عينياً. لأنه يرد على منفعة الشيء من دون ملكيته. ويهدف الى تمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور لمدة معينة.



بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وأن لا يسعى إلى نقض ما أبرمته من جهته، وإلا رد سعيه عليه).

٢. ونوصي المشرع العراقي أيضاً بأن يحذو حذو القانون الإنكليزي ويأخذ بفكرة عقد الإيجار الطويل الأمد، ولكن لمدة طويلة معقولة، وليس لمدة تسعمائة وتسع وتسعين سنة كما هو الحال في القانون الإنكليزي. وبشرط أن يبقى حق المستأجر حقاً شخصياً ولا يتحول إلى حق عيني بفعل طول المدة، نظراً لأهمية مثل هذا النوع من الإيجار، ولا سيما إذا كان المستأجر راغباً في استثمار العقار على أفضل وجه، مما يساهم في تنمية الثروة العقارية الوطنية. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يصح الإتفاق بين المؤجر والمستأجر على الإيجار الطويل الأمد ولمدة معقولة، يتفق عليها الطرفان ولا تتجاوز المائة سنة، لتمكين المستأجر من استغلال العقار وإستثماره على أفضل وجه،

١٢. ويعد التجديد الضمني لعقد الإيجار في القانون العراقي إيجاراً جديداً، وليس مجرد إمتداد للإيجار الأصلي، فينعقد بين الطرفين بمقتضاه عقداً جديداً، يفترض فيه أنهما إتفقا على التجديد الضمني للإيجار بإيجاب وقبول ضمنيين.

ثانياً: التوصيات:

بعد الانتهاء من عرض النتائج التي توصلت إليها الدراسة، فإننا نقترح التوصيات الآتية:

١. نقترح على المشرع العراقي أن يحذو حذو القانون الإنكليزي ويأخذ بالإيجار بالإغلاق، ولا سيما أن القانون المدني العراقي تأثر بالفقه الاسلامي الذي أخذ بالقاعدة الفقهية القاضية بأن (من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه) في المادة (١٠٠) من مجلة الأحكام العدلية. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (إذا أبرم المؤجر إيجاراً مع مستأجر حسن النية، ولم يعلم بأنه غير مالك للمأجور، فيلتزم المؤجر



ويبقى مرتباً للحق الشخصي من دون الحق العيني).
٣. كما نقتراح على المشرع العراقي أيضاً أن يأخذ بالإيجار العمري أو المؤبد لمدى حياة المستأجر الأصلي، وبشرط أن يرتب حقاً شخصياً وليس عيني بفعل طول المدة، نظراً لأهمية مثل هذا النوع من الإيجار، إذا كان المستأجر راغباً في الاستثمار العقاري

للأرض، وعلى وجه أفضل من المؤجر، مما يساهم في تنمية الثروة العقارية الوطنية. وعليه فإننا نقتراح النص الآتي: (يصح الإنفاق بين المؤجر والمستأجر على الإيجار بالإيجار العمري أو المؤبد لمدى حياة المستأجر الأصلي، ويرتب حقوقاً شخصية لطرفيه، على أن يسترد المؤجر العقار بعد موت المستأجر).

الهوامش

(١) د. حسان عبد الغني الخطيب، القانون العام، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٢، ص ٧

(٢) د. عبد السلام الترماني. القانون المقارن المناهج القانونية الكبرى المعاصرة. مطبوعات جامعة الكويت. الطبعة الثانية. ١٩٨٢. ص ١٧٧.

(٣) John Cartwright, Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer, Second Edition, Hart Publishing Ltd, 2013, P.4.

(٤) Cathy J. Okrent . Torts and personal injury law, Fifth Edition, DELMAR, 201٥. P.3

(٥) Barlow Burke and Joseph Snoc. Property, Examples and Explanations. Ninth Edition. Wolters Kluwer. New York. 2016. P.261.

(٦) Rojer J. Smith. Introduction to Land Law. Second Edition. Longman Pearson Education Limited. 2010. P.7.

(٧) Chris Davies. Property Law Guidebook. Second Edition. Oxford University Press. 2015. P.117.

(٨) Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, and Sarah Nield. Land Law Text cases and Materials. Oxford University Press. Second Edition. 2012. P.805.



(9) Section-205/(1) (xxiii)- (“lessor” includes an underlessor and a person deriving title under a lessor or underlessor; and “lessee” includes an underlessee and a person deriving title under a lessee or underlessee, and “lease” includes an underlease or other tenancy).

(10) د.سعدون العامري. الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الأول في البيع والإيجار. الطبعة الثالثة. مطبعة العاني. بغداد. ١٩٧٤. ص ٢٠٠.

(11) د.منذر الفضل. الوسيط في شرح القانون المدني. دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بأراء الفقه وأحكام القضاء. منشورات آراس. أبريل. ٢٠٠٦. ص ٦٩.

(12) د.عبد المجيد الحكيم. الوسيط في نظرية العقد. مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي. الجزء الأول في انعقاد العقد. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. ١٩٦٧. ص ١٠٩. ينظر أيضاً د.أحمد سلمان شهاب السعداوي ود.جواد كاظم جواد سميسم. مصادر الالتزام. دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقه الاسلامي. الطبعة الثانية. منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان. ٢٠١٧. ص ٣٨.

(13) د.علي هادي العبيدي. العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز. دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠٠٦. ص ٢٠٣.

(14) سعد جريان التميمي. المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الإتحادية-القسم المدني- للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧. مكتبة السنهوري. بيروت. ٢٠١٨. ص ٦١.

(15) Barlow Burke and Joseph Snoe. op. Cit . P.261.

(16) Rojer J. Smith. Property Law. Eighth Edition. PEARSON Education Limited. London. 2014. P.363.

(17) Steven L. Emanuel. Emanuel law outlines. Property. Ninth Edition. Wolters Kluwer. New York.2017. P.163.

(18) Michael Bridge. Personal Property Law. Fourth Edition. Oxford University Press. 2015. P.171.

(19) Atiyah .P.S.and Stephen A. Smith. Atiyah's Introduction to the Law of Contract. Sixth Edition. Clarendon Press. Oxford. 2005. P.107.



(٢٠) د.مجيد حميد العنكي. مبادئ العقد في القانون الانكليزي. جامعة النهرين. ٢٠٠١ .

ص ٣٩.

(21) Section-54- (1-All interests in land created by parol and not put in writing and signed by the persons so creating the same, or by their agents thereunto lawfully authorised in writing, have, notwithstanding any consideration having been given for the same, the force and effect of interests at will only. 2-Nothing in the foregoing provisions of this Part of this Act shall affect the creation by parol of leases taking effect in possession for a term not exceeding three years (whether or not the lessee is given power to extend the term) at the best rent which can be reasonably obtained without taking a fine).

(٢٢) د.عبد المجيد الحكيم. الموجز في شرح القانون المدني. الجزء الأول في مصادر

الالتزام مع المقارنة بالفقه الإسلامي مع المقارنة بالفقه الإسلامي. شركة الطبع

والنشر الأهلية. بغداد. ١٩٦٣. ص ٤٨.

(٢٣) د.علي هادي العبيدي. مصدر سابق. ص ٢٠٦.

(٢٤) د.جعفر الفضلي. الوجيز في العقود المدنية. البيع-الإيجار-المقاوله. المكتبة

القانونية. بغداد. ٢٠٠٧. ص ١٩٦.

(25) Dan E. Stigall. Iraqi Civil Law: Its Sources, Substance, and Sundering. Journal of Transnational Law & Policy. Volume 16. Number 1.2006. P.41.

(٢٦) د.عباس العبودي. شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار

دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية. دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠٠٩.

ص ٢٣٥.

(٢٧) د.سعيد مبارك ود.طه الملا حويش ود.صاحب عبيد الفتلاوي. الموجز في العقود

المسماة، البيع-الإيجار-المقاوله. المكتبة القانونية بغداد. ٢٠٠٧. ص ١٩١.

(٢٨) د.محمد كامل مرسي باشا. شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة الجزء

الخامس، عقد الإيجار. منشأة المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٤. ص ٧٢.

(٢٩) نصت المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي على أنه (إذا عقد الإيجار دون اتفاق

على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعذر إثبات المدة المدعى بها فيعتبر



الايجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد الآتي بيانها: أ - في الاراضي إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف. ب - في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك، إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة أربعة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل إنتهاها بشهرين، فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير. ج - في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم، إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير).

(٣٠) د.عصام أنور سليم. عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار خصائص إيجار الأماكن. المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٦. ص ٥٨.

(٣١) د. رمضان أبو السعود. العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار. الدار الجامعية. ١٩٩٤. ص ٢٢٥.

(٣٢) د. جعفر الفضلي. مصدر سابق. ص ٢٩٢.

(٣٣) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. ج ٦. مصدر سابق. ص ٧٩١.

(٣٤) حكم محكمة إستئناف ميسان بصفتها التمييزية المرقم ٦٧/ب.ت/٢٠١٣ في ٢٠١٣/٩/١٢ منشور في مجلة التشريع والقضاء. السنة السادسة. العدد الأول (كانون الثاني-آذار) ٢٠١٤. ص ٢٣٦.

(35) Rojer J. Smith. Property Law. ibid. P.390.

(36) Daniel F. Hinkel. Practical Real Estate Law. Fifth Edition . West Legal Studies. New York. 2008. P.630.

(37) Alison Clarke , Paul Kohler. Property law, commentary and Materials. First Edition. Cambridge University Press. 2005.P.213.

(38) Section-205/(1) (xxvii) - ("Term of years absolute" means a term of years (taking effect either in possession or in reversion whether or not at a rent) with or without impeachment for waste, subject or not



to another legal estate, and either certain or liable to determination by notice, re-entry, operation of law, or by a provision for cesser on redemption, or in any other event (other than the dropping of a life, or the determination of a determinable life interest); but does not include any term of years determinable with life or lives or with the cesser of a determinable life interest, nor, if created after the commencement of this Act, a term of years which is not expressed to take effect in possession within twenty-one years after the creation thereof where required by this Act to take effect within that period; and in this definition the expression "term of years" includes a term for less than a year, or for a year or years and a fraction of a year or from year to year;).

- (39) Samantha Hepburn. Principles of Property Law. Second Edition. Cavendish Publishing. London. 2001. P.372.
- (40) Diane Chappelle. Land Law. Eighth Edition. Pearson Education Limited, Longman. 2008. P.77.
- (41) Kevin Gray & Susan Francis Gray. Land Law. Seventh Edition. Oxford University Press. 2011. P.173.
- (42) Martin Dixon. Modern Land Law. seventh Edition. Routledge Taylor & Francis Group. London and New York. 2010. P.212.
- (43) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.391.
- (44) Samantha Hepburn. op. Cit . P.373.
- (45) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.390.

(٤٦) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع

الألكتروني: <https://swarb.co.uk/lisc/LanTe18491899.php>

- (47) Rojer J. Smith. Property Law. ibid. P.391.

(٤٨) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الألكتروني:

<https://swarb.co.uk/longrigg-burrough-trounson-v-smith-ca-1979/>

- (49) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.392.

(٥٠) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الألكتروني:

<https://swarb.co.uk/javad-v-aqil-ca-15-may-1990/>

- (51) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.392.

- (52) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.391.

(٥٣) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء السادس.

الإيجار والعارية. منشأة المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٤. ص ٦٤٦. ينظر أيضاً

د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. الموجز في العقود.



المسماة. البيع-الإيجار-المقاولة. المكتبة القانونية. بغداد. ٢٠٠٧. ص ٣١٥ .
ود. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق. ص ٥٢١. ود. عباس العبودي. شرح
أحكام العقود المسماة في القانون المدني. البيع والإيجار. دراسة مقارنة معززة
بالتطبيقات القضائية. دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠٠٩. ص ٢٣٠.

(54) Kate Green. Land Law. Third Edition. MACMILLAN LAW
MASTERS. 1997. P.88.

(55) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.75.

(٥٦) آدموند س ملكا. شرح القانون الإنجليزي في ثمانية أجزاء. الطبعة الأولى. مطبعة
مصر شركة مساهمة مصرية. ١٩٥٤. ص ٥٠٢.

(57) Samantha Hepburn. op. Cit. P.374.

(58) John Duddington. Land Law. Third Edition. Longman, Pearson
Education Limited. London. 2011. P.109.

(59) Kate Green. op. Cit. P.75.

(60) Peter Sparkes. A New Land Law. Second Edition. Hart Publishing.
Portland, Oregon. 2003. P.512.

(61) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.396.

(62) Chris Davies. op. Cit . P.122.

(٦٣) آدموند س ملكا. مصدر سابق. ص ٥٠١.

(64) Samantha Hepburn. op. Cit . P.375.

(65) Rojer J. Smith. Property Law. ibid. P.397.

(66) Kevin Gray & Susan Francis Gray. op. Cit. P.174.

(67) Kate Green. op. Cit. P.75.

(68) Robert Duxbury. Contract in a Nutshell. Sweet and Maxwell. 2001.
P.24.

(69) Rojer J. Smith. Property Law. ibid. P.399.

(٧٠) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني: h

<https://webstroke.co.uk/law/cases/industrial-properties-v-aei-1977>

(٧١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<https://webstroke.co.uk/law/cases/walsh-v-lonsdale-1882>

(72) E. H Burn and J. Cartwright. Cheshire and Burn's Modern law of Real
Property. Seventeenth Edition. Oxford University Press. 2006 .P.407.

(73) Martin Dixon. Principles of Land Law. Fourth Edition. Cavendish
Publishing Limited. London. 2002. P.171.

(74) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.399.

(75) Section-149/(6)- (Any lease or underlease, at a rent, or in
consideration of a fine, for life or lives or for any term of years



determinable with life or lives, or on the marriage of the lessee,(or on the formation of a civil partnership between the lessee and another person,)or any contract therefore, made before or after the commencement of this Act, or created by virtue of Part V. of the M17Law of Property Act, 1922, shall take effect as a lease, underlease or contract there for, for a term of ninety years determinable [F173after (as the case may be) the death or marriage of, or the formation of a civil partnership by, the original lessee or the survivor of the original lessees,] by at least one month's notice in writing given to determine the same on one of the quarter days applicable to the tenancy, either by the lessor or the persons deriving title under him, to the person entitled to the leasehold interest, or if no such person is in existence by affixing the same to the premises, or by the lessee or other persons in whom the leasehold interest is vested to the lessor or the persons deriving title under him:).

(76) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.400.

(٧٧) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني: h:

https://swarb.co.uk/caerphilly-concrete-products-ltd-v-owen-ca-5-nov-1971/

(٧٨) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

https://swarb.co.uk/marjorie-burnett-ltd-v-barclay-chd-12-dec-1980/

(79) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.364. see also Martin Dixon. Principles of Land Law. op. Cit. P.5.

(80) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.364.

(٨١) لمزيد من التفصيل حول الموضوع ينظر الموقع الإلكتروني:

https://www.sleebblackwell.co.uk/legal-articles/everything-you-always-wanted-to-know-about-leases-but-were-too-afraid-to-ask

Alastair Hudson. New Perspectives on Property Law: Obligations and (٨٢)

Restitution .Cavendish Publishing. London. 2004 . P.264.

(83) Section-8/(1)- (In a contract to which this section applies for the letting of a house for human habitation there is implied, notwithstanding any stipulation to the contrary—(a) a condition that the house is fit for human habitation at the commencement of the tenancy, and (b) an undertaking that the house will be kept by the landlord fit for human habitation during the tenancy).

(84) Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.411.

(٨٥) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:



<https://swarb.co.uk/smith-v-marrable-1843/>

⁽⁸⁶⁾ Section-11 /(1)- (In a lease to which this section applies (as to which, see sections 13 and 14) there is implied a covenant by the lessor— (a) to keep in repair the structure and exterior of the dwelling-house (including drains, gutters and external pipes), (b) to keep in repair and proper working order the installations in the dwelling-house for the supply of water, gas and electricity and for sanitation (including basins, sinks, baths and sanitary conveniences, but not other fixtures, fittings and appliances for making use of the supply of water, gas or electricity), and (c) to keep in repair and proper working order the installations in the dwelling-house for space heating and heating water).

⁽⁸⁷⁾ Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.412.

⁽⁸⁸⁾ Rojer J. Smith. Property Law. ibid . P.412.

⁽⁸⁹⁾ Section-11 /(1)- (In a lease to which this section applies (as to which, see sections 13 and 14) there is implied a covenant by the lessor— (a) to keep in repair the structure and exterior of the dwelling-house (including drains, gutters and external pipes), (b) to keep in repair and proper working order the installations in the dwelling-house for the supply of water, gas and electricity and for sanitation (including basins, sinks, baths and sanitary conveniences, but not other fixtures, fittings and appliances for making use of the supply of water, gas or electricity), and (c) to keep in repair and proper working order the installations in the dwelling-house for space heating and heating water).

⁽⁹⁰⁾ Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.412.

^(٩١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<https://swarb.co.uk/wainwright-v-leeds-city-council-ca-1984/>

^(٩٢) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<https://swarb.co.uk/quick-v-taff-ely-borough-council-ca-1986/>

⁽⁹³⁾ Rojer J. Smith. Property Law. ibid . P.410.

^(٩٤) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<https://swarb.co.uk/warren-v-keen-ca-1954/>

Rojer J. Smith. Property Law: Cases and Materials. Fifth Edition. ^(٩٥)

Pearson Education Limited. Essex England. 2012 .P.454.

⁽⁹⁶⁾ Section-205/(1) (xxiii)- (“Rent” includes a rent service or a rentcharge, or other rent, toll, duty, royalty, or annual or periodical payment in



money or money's worth, reserved or issuing out of or charged upon land, but does not include mortgage interest; "rentcharge" includes a fee farm rent; "fine" includes a premium or foregift and any payment, consideration, or benefit in the nature of a fine, premium or foregift; "lessor" includes an underlessor and a person deriving title under a lessor or underlessor; and "lessee" includes an underlessee and a person deriving title under a lessee or underlessee, and "lease" includes an underlease or other tenancy).

(٩٧) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<https://swarb.co.uk/brown-v-gould-1972/>

(٩٨) د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. مصدر سابق.

ص ٢٧٢.

(٩٩) د. محمد عبد الظاهر حسين. العقود المسماة عقد البيع- عقد الإيجار- عقد التأمين.

المؤسسة الفنية للطباعة والنشر. ٢٠٠٨. ص ٢٩٥.

(١٠٠) د. علي هادي العبيدي. مصدر سابق. ص ٢٨٩.

(١٠١) د. توفيق حسن فرج. عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات. الدار الجامعية

للطباعة والنشر بيروت. ١٩٨٤. ص ١٦٠.

(١٠٢) د. علي هادي العبيدي. مصدر سابق. ص ٢٩٨.

(١٠٣) د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. مصدر سابق.

ص ٢٩٣.

(١٠٤) د. عباس العبودي. مصدر سابق. ص ٣٠١.

(١٠٥) د. عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة. البيع والإيجار.

منشورات زين الحقوقية. بيروت. لبنان. ٢٠١٥. ص ٣٧٤.

(١٠٦) د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. مصدر سابق.

ص ٣٠٤.

(١٠٧) د. عباس العبودي. مصدر سابق. ص ٣٠٠.

(١٠٨) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء السادس.

الإيجار والعارية. منشأة المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٤. ص ٢٦٥.



- (١٠٩) د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. مصدر سابق. ص ٣٠٢.
- (١١٠) د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. مصدر سابق. ص ٣٦١.
- (١١١) د. علي هادي العبيدي. مصدر سابق. ص ٣١٠.
- (١١٢) د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. مصدر سابق. ص ٣٦٢. ينظر أيضاً د. علي هادي العبيدي. شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات. دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان. ٢٠٠٥. ص ١٢٦.
- (١١٣) د. جعفر الفضلي. مصدر سابق. ص ٢٦٣.

المصادر

أولاً: المصادر باللغة العربية.

أ- الكتب القانونية.

١. أدموند س ملكا. شرح القانون الإنجليزي في ثمانية أجزاء. الطبعة الأولى. مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية. ١٩٥٤.
٢. د. توفيق حسن فرج. عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات. الدار الجامعية للطباعة والنشر بيروت. ١٩٨٤.
٣. د. جعفر الفضلي. الوجيز في العقود المدنية. البيع-الإيجار-المقاوله. المكتبة القانونية. بغداد. ٢٠٠٧.
٤. د. حسان عبد الغني الخطيب، القانون العام، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٢.
٥. د. رمضان أبو السعود. العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار. الدار الجامعية. ١٩٩٤.
٦. د. سعدون العامري. الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الأول في البيع والإيجار. الطبعة الثالثة. مطبعة العاني. بغداد. ١٩٧٤.



٧. د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صاحب عبيد الفتلاوي. الموجز في العقود المسماة، البيع-الإيجار-المقاولة. المكتبة القانونية بغداد. ٢٠٠٧.
٨. د. عباس العبودي. شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية. دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠٠٩.
٩. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء السادس. الإيجار والعارية. منشأة المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٤.
١٠. د. عبد السلام الترماني. القانون المقارن المناهج القانونية الكبرى المعاصرة. مطبوعات جامعة الكويت. الطبعة الثانية. ١٩٨٢.
١١. د. عبد المجيد الحكيم. الموجز في شرح القانون المدني. الجزء الأول في مصادر الالتزام. مع المقارنة بالفقه الإسلامي. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. ١٩٦٣.
١٢. د. عبد المجيد الحكيم. الوسيط في نظرية العقد، مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي. الجزء الأول في انعقاد العقد. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. ١٩٦٧.
١٣. د. عصام أنور سليم. عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار خصائص إيجار الأماكن. المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٦.
١٤. د. عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار. منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان. ٢٠١٥.
١٥. د. علي هادي العبيدي. شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات. دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان. ٢٠٠٥.
١٦. د. علي هادي العبيدي. العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز. دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠٠٦.
١٧. د. محمد عبد الظاهر حسين. العقود المسماة عقد البيع-عقد الإيجار-عقد التأمين. المؤسسة الفنية للطباعة والنشر. ٢٠٠٨.



١٨. د.محمد كامل مرسي باشا. شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة الجزء الخامس، عقد الإيجار. منشأة المعارف بالإسكندرية. ٢٠٠٤.
١٩. د.منذر الفضل. الوسيط في شرح القانون المدني. دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بأراء الفقه وأحكام القضاء. منشورات آراس. أبريل. ٢٠٠٦.

بـ مجموعات أحكام القضاء.

١. سعد جريان التميمي. المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الإتحادية-القسم المدني- للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧. مكتبة السنهوري. بيروت. ٢٠١٨.
٢. مجلة التشريع والقضاء. السنة السادسة. العدد الأول (كانون الثاني-آذار) ٢٠١٤.

تـ القوانين.

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
٢. قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.

ثانياً: المصادر باللغة الإنكليزية.

First: Books.

1. Alastair Hudson. Equity and Trusts. Sixth Edition. Routledge. Cavendish. Taylor & Francis Group. London and New York. 2010.
2. Alison Clarke & Paul Kohler. Property Law, Commentary and Materials. First Edition. Cambridge University Press. 2005.
3. Atiyah .P.S.and Stephen A. Smith. Atiyah's Introduction to the Law of Contract. Sixth Edition. Clarendon Press. Oxford. 2005.
4. Barlow Burke and Joseph Snoe. Property . Fifth Edition. Wolters Kluwer. New York. 2016.
5. Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, and Sarah Nield. Land Law Text cases and Materials. Oxford University Press. Second Edition. 2012.
6. Cathy J. Okrent . Torts and personal injury law, Fifth Edition, DELMAR, 201٥.
7. Chris Davies. Property Law Guidebook. Second Edition. Oxford University Press. 2015.
8. Daniel F. Hinkel. Practical Real Estate Law. Fifth Edition . West Legal Studies. New York. 2008.
9. Diane Chappelle. Land Law. Eighth Edition. Pearson Education Limited, Longman. 2008.



10. E. H Burn and J. Cartwright. Cheshire and Burn's Modern law of Real Property. Seventeenth Edition. Oxford University Press. 2006.
11. John Cartwright. Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer. Second Edition. Hart Publishing Ltd. 2013.
12. John Duddington. Land Law. Third Edition. Longman, Pearson Education Limited. London. 2011.
13. Kate Green. Land Law. Third Edition. MACMILLAN LAW MASTERS. 1997.
14. Kevin Gray and Susan Francis Gray. Elements of Land Law. Fifth Edition. Oxford University Press. 2009.
15. Martin Dixon. Principles of Land Law. Fourth Edition. Cavendish Publishing Limited. London. 2002.
16. Martin Dixon. Modern Land Law. seventh Edition. Routledge Taylor & Francis Group. London and New York. 2010.
17. Michael Bridge. Personal Property Law. Fourth Edition. Oxford University Press. 2015.
18. Peter Sparkes. A New Land Law. Second Edition. Hart Publishing. Portland, Oregon. 2003.
19. Robert Duxbury. Contract in a Nutshell. Sweet and Maxwell. 2001.
20. Rojer J. Smith. Property Law. Eighth Edition. PEARSON Education Limited. London. 2014.
21. Rojer J. Smith. Property Law: Cases and Materials. Fifth Edition. Pearson Education Limited. Essex England. 2012.
22. Rojer J. Smith. Introduction to Land Law. Second Edition. Longman Pearson Education Limited. 2010.
23. Samantha Hepburn. Principles Of Property Law. Second Edition. Cavendish Publishing. London. 2001.
24. Steven L. Emanuel. Emanuel law outlines. Property. Ninth Edition. Wolters Kluwer. New York. 2017.

Second: Laws

1. The Landlord and Tenant Act 1985
2. The law of property Act 1925.
3. The Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989.

Third: legal studies& pieces of research

- Dan E. Stigall. Iraqi Civil Law: Its Sources, Substance, and Sundering. Journal of Transnational Law & Policy. Volume 16. Number 1. 2006.

Fourth: Internet websites

- 1- <https://swarb.co.uk/lisc/LanTe18491899.php>



- 2- <https://swarb.co.uk/longrigg-burrough-trounson-v-smith-ca-1979/>
- 3- <https://swarb.co.uk/javad-v-aqil-ca-15-may-1990/>
- 4- <https://webstroke.co.uk/law/cases/industrial-properties-v-aei-1977>
- 5- <https://webstroke.co.uk/law/cases/walsh-v-lonsdale-1882>
- 6- <https://swarb.co.uk/caerphilly-concrete-products-ltd-v-owen-ca-5-nov-1971/>
- 7- <https://swarb.co.uk/marjorie-burnett-ltd-v-barclay-chd-12-dec-1980/>
- 8- <https://www.sleeblackwell.co.uk/legal-articles/everything-you-always-wanted-to-know-about-leases-but-were-too-afraid-to-ask>
- 9- <https://swarb.co.uk/smith-v-marrable-1843/>
- 10- <https://swarb.co.uk/wainwright-v-leeds-city-council-ca-1984/>
- 11- <https://swarb.co.uk/quick-v-taff-ely-borough-council-ca-1986/>
- 12- <https://swarb.co.uk/warren-v-keen-ca-1954/>
- 13- <https://swarb.co.uk/brown-v-gould-1972/>

