



الرقم الدولي : ISSN: 2075-7220

الرقم الدولي العالمي : ISSN: 2313-0377

مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية



مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

العدد الثالث/ملحق

2024

السنة السادسة عشر

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد 1291 لسنة 2009



Print ISSN : 2075-7220

Online ISSN : 2313-0377

Al-Mouhaqiq Al-Hilly Journal For Legal and Political Science



Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued By College of Law in Babylon University

Third issue/Appendix

2024

Sixteenth year

No. Deposit in the Archives office – office 1291 for the national Baghdad in 2009

هيئة تحرير المجلة

ت	الاسماء	الصفة	مكان العمل	الاختصاص العام	الاختصاص الدقيق
1	أ.د. فراس كريم شيعان	رئيس هيئة التحرير	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون دولي خاص
2	م.د. هند فائز احمد	مدير هيئة التحرير	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون دولي خاص
3	أ.د. اسراء محمد علي سالم	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
4	أ.د. اسماعيل صعصاع غيدان	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون اداري
5	أ.د. حسون عبيد هجيج	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
6	أ.د. ضمير حسين ناصر	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
7	أ.د. وسن قاسم غني	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
8	أ.د. ذكرى محمد حسين	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون تجاري
9	أ.د. صادق محمد علي	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون اداري
10	أ.د. اسماعيل نعمة عبود	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون جنائي
11	أ.م.د محمد جعفر هادي	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
12	أ.م.د. رفاه كريم كربل	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون اداري
13	أ.م.د. قحطان عدنان عزيز	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون دولي
14	أ.م.د. ماهر محسن عبود	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون خاص	قانون مدني
15	أ.م.د. اركان عباس حمزة	عضواً	كلية القانون / جامعة بابل	قانون عام	قانون دستوري
16	أ.د. مروان محمد محروس	عضواً	كلية الحقوق/جامعة البحرين	قانون	_____
17	أ.د. مزهر جعفر عبد جاسم	عضواً	اكاديمية السلطان قابوس لعلوم الشرطة / عمان	قانون عام	قانون جنائي
18	أ.د. سهيل حدادين	عضواً	الجامعة الاردنية	قانون	_____
19	أ.د. فتحي توفيق عبد الرحمن	عضواً	كلية القانون/جامعة البتراء	قانون	_____
20	أ.م.د. منى محمد عباس عبود	مدقق اللغة الانجليزية	كلية التربية الاساسية / جامعة بابل	اللغة الانجليزية	_____
21	م.د. احمد سالم عبيد	مدقق اللغة العربية	كلية القانون / جامعة بابل	اللغة العربية	_____

الفهرس

ت	عنوان البحث	اسم الباحث	عدد الصفحات
1	الاجتهاد القضائي المدني ومسوغات اللجوء اليه (دراسة مقارنة)	أ.د. ميري كاظم عبيد الخيكاني م.م. هاجر عبد العظيم عنبر	30 – 1
2	مآل المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور (دراسة مقارنة)	أ.م.د. حبيب عبيد مرزة العماري	68 – 31
3	المواجهة القانونية للأفعال الاجرامية باستخدام الذكاء الاصطناعية (الحقوق الملكية – انموذجاً)	م.د. كرار حيدر ضياء	99 – 69
4	حق الاجنبي في اللجوء الى القضاء الدستوري (دراسة مقارنة بين القانون العراقي والقانون الايراني)	أ.د. محمد مهدي عزيز اللاهي عقيل حمود حمزة المرشدي	118 – 100
5	التكاملية بين القواعد الاسنادية والموضوعية في مواجهة تغير موطن المؤمن له (دراسة مقارنة بين القانون العراقي والمصري والايرواني)	أ.د. محمد مهدي عزيز اللاهي احمد صاحب عباس	143 - 119

مجلة المحقق المحلي للعلم والقانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

العدد الثالث / ملحق

السنة السادسة عشر

2024

البريد الإلكتروني <https://www.iasj.net/iasj/journal/160/issues>

رفع المراجع في دار الكتب والمكتبات بغداد 1291 لسنة 2009

مآل المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور (دراسة مقارنة)

أ.م.د. حبيب عبيد مرزة العمّاري - كلية القانون/جامعة بابل

law.habeeb.a@uobabylon.edu.iq

تاريخ النشر: 2024/10/30

تاريخ قبول النشر: 2024/10/1

تاريخ استلام البحث: 2024/9/25

المستخلص

يُعد عقد الإيجار من العقود الرضائية الواسعة الانتشار وقد تعامل بها الأفراد في كل الأزمنة والعصور فهو يرتب التزامات متقابلة على عاتق كل من طرفي العقد، من حيث إمكانية استغلال المؤجر لملكه وحصوله على المردود المادي في مقابل بقاء ملكيته على العين المأجورة مهما كانت مدة عقد الإيجار، في مقابل استفادة وانتفاع المستأجر من العقار المأجور واستقراره فيه طوال مدة نفاذ العقد، لقاء دفعه الأجرة المتفق عليها، إلا أن هذه المنفعة المتبادلة لكلا الطرفين تتضمن شروطاً وأحكاماً قانونية معينة ومحددة في حالة إذا أقدم المستأجر أثناء انتفاعه في العقار المأجور بإقامة مستحدثات من بناء أو غراس فيه أو أية إضافات أخرى، سواء بموافقة المؤجر بشكل صريح أو ضمني أو من دون موافقته واعتراضه الصريح على إقامة هذه المستحدثات، وقد اختلفت أحكام النصوص القانونية في معالجة هذه المسائل سواء في القانون المدني العراقي أو القانون المدني المصري وكذلك قانون الموجبات اللبناني بالإضافة إلى القانون المدني الفرنسي، واختلفت كذلك المصطلحات التي استخدمتها المحاكم القضائية من تحديد ماهية هذه المستحدثات وأنواعها وذلك باختلاف المنازعات التي تعرض أمامها، وما تتطلبه آلية إقامة الدعوى والاستمرار في إجراءاتها وصولاً إلى تنفيذ الحكم القضائي للمطالبة بقيمة ما تم إنشاؤه من قبل المستأجر في مواجهة المؤجر، فقد يصدر الحكم لصالح المستأجر عند حصوله على التعويض المناسب لقاء الخسائر التي تكبدها عن إقامته لهذه المستحدثات أو لصالح المؤجر من خلال تملكه لهذه المستحدثات بقيمتها مستحقة القلع أو غير ذلك من أحكام.

الكلمات المفتاحية: المستحدثات، المأجور، المستأجر، المؤجر، الإيجار**The fate of the innovations that the tenant installs in the rental property (a comparative study)**

Asst.Prof.Dr.Habeeb Obaid Merzah - University of Babylon / College of Law

Abstract

The lease contract is one of the widely used consensual contracts that individuals have dealt with in all times and ages. It imposes reciprocal obligations on both parties to the contract, in terms of the possibility of the lessor exploiting his property and obtaining the financial return in exchange for maintaining his ownership of the rented property, regardless of the duration of the lease contract, in exchange for the tenant benefiting from and settling in the rented property throughout the term of the contract, in exchange for paying the agreed upon rent. However, this mutual benefit for both parties includes specific and specific legal terms and conditions in the event that the tenant, during his use of the rented property, proceeds to establish new constructions, plantings, or any other additions, whether with the landlord's explicit or implicit consent or without his explicit consent and objection to establishing these new constructions. The provisions of the legal texts differed in dealing with these issues, whether in the Iraqi Civil Law or the Egyptian Civil Law, as well as the Lebanese Obligations Law in addition to the French Civil Law. The terms used by the judicial courts also differed in determining the nature of these new constructions and their types. This is due to the differences in the disputes presented to it, and what is required by the mechanism of filing the lawsuit and continuing its procedures until the implementation of the judicial ruling to claim the value of what was created by the tenant against the landlord. The ruling may be issued in favor of the tenant when he obtains appropriate compensation for the losses he incurred for establishing these innovations or in favor of the landlord through his ownership of these innovations at their value due for removal or other rulings.

Keywords: Innovations, leased, tenant, landlord, rent

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين محمد (ص) وآله الطيبين الطاهرين، ستتضمن مقدمة بحث مآل المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور - دراسة مقارنة وذلك في الفقرات التالية:

أولاً: جوهر فكرة البحث

بعد إبرام عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر قد يتضمن هذا العقد اتفاق بين الطرفين على امكانية قيام المستأجر بإقامة مستحدثات سواء اكان بناء أو غراس أو تحسينات وذلك حسب نوع المأجور وطبيعة الغرض المعد له، وربما حسب حاجة المستأجر في انتفاعه بالمأجور وهذا الاتفاق قد يتضمنه عقد الإيجار بموجب شروط مقترنة به، وربما باتفاق لاحق، وقد تكون مكتوبة وموقعاً عليها من قبل الطرفين لغرض الإثبات، وقد تكون غير مكتوبة، وربما لا يتم الاتفاق بهذا الشأن، فإذا كان المستأجر قد أقام المستحدثات وحيث أن عقد الإيجار سينتهي بإنهاء مدته فلا بد من حكم قانوني لأيلولة هذه المستحدثات وهذا ما تصدى له المشرع العراقي والتشريعات المقارنة على اختلاف اتجاهاتها من خلال وضع معالجات قانونية لعدة فرضيات ابتغاء تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة بين المؤجر والمستأجر ، وفي الواقع غالباً ما ينشئ النزاع بين المؤجر والمستأجر عندئذ يتم اللجوء إلى القضاء للفصل في الموضوع في ضوء القواعد القانونية النافذة .

ثانياً: نطاق البحث

يمتد نطاق البحث من خلال الأحكام القانونية التي تناولها المشرع العراقي والتشريعات المقارنة بالتنظيم والتي عالجتها مسألة المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور حيث تنصب أحكامها على إيجار العقار ولا تتناول أحكام إيجار المنقول أو ما يُستحدث فيه، ولأن هذه الأحكام فيها خروجاً عن أحكام القواعد العامة وكما هو معلوم أن الاستثناء لا يجوز التوسع في تطبيقه ولذلك يتعين الرجوع إلى أحكام الالتصاق إذا كان المأجور منقولاً وأحدث المستأجر مستحدثات جديدة فيه.

رابعاً: أهمية وأسباب اختيار موضوع البحث

تتلخص أهمية البحث وأسباب اختياره بالآتي:

- 1- تستمد الدراسة في هذا الموضوع أهميتها النظرية والعملية من عقد الإيجار ذاته بسبب ما يترتب عليه من التزامات متبادلة بين طرفي العقد وهم كلا من المؤجر والمستأجر .
- 2- كثرة التطبيقات العملية المتمثلة بالنزاعات بين المؤجرين والمستأجرين بعد انتهاء عقد الإيجار بسبب المستحدثات المقامة في المأجور.
- 3- محاولة التوصل إلى احكام تحقق قدرأ أكثر من العدالة بخصوص النزاع المتعلق بالمستحدثات المقامة في المأجور بين المستأجر والمؤجر.
- 4- ندرة البحوث القانونية في هذا الموضوع بالرغم من أهميته النظرية العملية.

خامساً: مشكلة البحث

بالرغم من وجود تنظيم قانوني للمستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور ومآلها عند إلتهاء عقد الإيجار في القانون المدني العراقي الا انه توجد بعض الثغرات في معالجة جانب من فرضيات العلاقة بين المؤجر والمستأجر فعندما

اعطى المشرع الحق للمؤجر بطلب ازالة المستحذثات او بتملكها بقيمتها مستحقة القلع اذا كانت الازالة تلحق الضرر بالعقار المأجور فبالرغم من كون ذلك الحكم جزاء على المستأجر بسبب اقامته للمستحذثات دون علم المؤجر او اعتراضه كان الاجدر بالمشرع ان يتثبت بان هذه المستحذثات لا تعود للمؤجر بفائدة ما حتى لا يثري على حساب المستأجر فضلا عن المعالجات القانونية الاخرى التي سنعرضها خلال هذا البحث .

سادساً: منهجية البحث:

من أجل إستيعاب موضوع البحث، سوف نتبع أسلوب الدراسة التحليلية والمقارنة بين التشريع العراقي، والتشريعات المقارنة المصري واللبناني، والتشريع المدني الفرنسي في بعض المواضع التي يتييسر لنا وجه المقارنة به ، وذلك في القوانين المدنية أو القوانين الخاصة التي تنظم حالات إقامة المستحذثات من قبل المستأجر في العين المأجورة، سواء باتفاقه مع المؤجر أو دون ذلك.

سابعاً خطة البحث:

سنقسم هذا البحث على مبحثين، فنخصص الأول منهما إلى مفهوم المستحذثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، والذي نتناوله في مطلبين، الأول التعريف بالمستحذثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، في حين نتناول المطلب الثاني الأساس القانوني لإقامة المستحذثات في المأجور، أما المبحث الثاني فسنخصصه إلى أحكام المستحذثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، وسنقسمه على مطلبين، الأول الموقف التشريعي من مآل المستحذثات المقامة في المأجور، في حين سيكون المطلب الثاني لدعوى المستحذثات المقامة في المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار، ومن ثم سينتهي البحث بالخاتمة والتي تتضمن النتائج والتوصيات.

المبحث الأول

مفهوم المستحذثات التي يقيمها المستأجر في المأجور

يُعتبر التمكين من الانتفاع هو الهدف المقصود من عقد الإيجار وهو لا يمثل محل التزام واحد ومحدد بل يمثل حصيلة نهائية لمجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المتعاقدين، أي أن كلا من المؤجر والمستأجر ملتزمان بموجب أحكام القانون بعدد من الالتزامات الواجب تنفيذها من أجل استمرارية العقد، ولأجل الانتفاع بالمأجور فقد يتطلب القيام ببعض الأعمال كالبناء أو الغراس أو أي مستحذثات أخرى، أو القيام بصيانة المأجور وما يترتب على كل ذلك العديد من المصروفات باختلاف أنواعها، وعليه فلا بد من بيان أنواع هذه المستحذثات التي من الممكن للمستأجر إنشاؤها، بالإضافة إلى تمييزها عما يشتهب بها من أعمال أخرى يقوم بها ذات المستأجر، وسيقسم هذا المبحث على مطلبين، حيث سيكون الأول منهما التعريف بالمستحذثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، في حين سنتناول في المطلب الثاني الأساس القانوني لهذه المستحذثات وكالاتي:

المطلب الأول

التعريف بالمستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور

اختلفت التسميات الفقهية والقضائية لما يستحدثه المستأجر في المأجور من بناء أو غراس أو أي إضافات أو تحسينات أخرى فتارة يقال بانها المحدثات وتارة المنشآت وأخرى بالإنشاءات , والمأجور الذي تقام به هذه المستحدثات هو العقار كما ذكرنا في نطاق البحث وهذا العقار اما ان يكون ارضا فضاء خالية من البناء فيأتي المستأجر بعد عقد الايجار ويبنى او يغرس فيها وقد يكون المأجور عبارة عن دار او دكان او أي منشأ اخر مهما كان الغرض منه وعندئذ يكون المستحدث إضافة بناءاً أياً كان نوعه وربما يكون المستحدث تحسين اخر .

ولغرض التعريف بالمستحدثات لابد لنا من بيان معناها وتمييزها عما تشته به من أوضاع قانونية أخرى ، وعليه سنتناول هذا المطلب في فرعين نخصص الأول لمعنى المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور ، وفي الفرع الثاني سنتناول تمييز المستحدثات عن غيرها من الاعمال او التصرفات المقامة في المأجور، وكالاتي :

الفرع الأول

معنى المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور

لغرض التعريف بالمستحدثات المقامة في المأجور من قبل المستأجر سنتصدى لبيان معناها ومن ثم نبين صورها وذلك في الفقرتين الآتيتين:

أولاً: تعريف المستحدثات

تعد المستحدثات لمستحدث في لغة ، من اسْتَحْدَثَ وهي جمع: "ح د ث"، مفعول من اسْتَحْدَثَ، أي بمعنى اختراع مستحدث أي جديد، وكلام مستحدث، أي لم يكن سائداً من قَبْل، "مَبْدُوعٌ و مبتدع، ومصطلح مستحدث مصطلح جديد، أي لم يكن متداولاً من قَبْل، والمحدثات مفردتها محدث وهو مأخوذ من الحديث أي نقيض القديم وهو الجديد غير الموجود سابقاً، واستحدث معناه: استجد وأحدثه: أوجده/ والمحدث: وهو ايجاد شيء لم يكن له وجود في زمن سابق (1) وتعد أشياء عقارية أياً كانت طبيعتها وأياً كان الغرض منها(2)، وتشمل المخازن والخزانات والقناطر والآبار والجسور والسدود والأنفاق والمخابئ(3)،

ووفقاً لكل ما سبق فإن المستحدثات هي كل ما يقام بمجموعه من المواد وتجعله يد الإنسان وحدةً يشد بعضها بعضاً وتتصل بالأرض، بأي نوع كان من المواد سواء أكان ذلك على سطح الأرض أم في باطنها، وللمستحدثات أنواع أخرى كأنابيب الغاز وأيضاً بوابة الدار والجدار الذي يقام للتقوية والشرفة (البلكون) والأغطية المركبة على فتحات المنازل والقنطرة القائمة على مجرى الطاحونة ودرائزون الشرفة وقطعة القرميد وسياج الشرفة التي يتم تشييدها من أسياج حديدية متصلة بالبناء وغيرها من المستحدثات، ولا يشترط في جل هذه المستحدثات أن تكون قائمة على سبيل الدوام فمنها ما يتم تشييده مؤقتاً، إلا أنه لابد من الإشارة إلى أنه لا يعتبر من ضمن المستحدثات ما يكون جزءاً منفصلاً عنه وقائماً بذاته ولو كان مثبتاً عليه (4).

وعلاوة على ذلك فإذا كانت القاعدة العامة تقضي بأنه يُمتنع على المستأجر أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً يسبب ضرراً للمؤجر، إلا أنه يرد على هذه القاعدة استثناء هام وذلك عندما يكون الغرض من العين المؤجرة هو أن يدخل المستأجر فيها المياه والنور والتلفون والراديو ومعدات التدفئة والتي تعتبر من المستحدثات حيث قضت بذلك محكمة السين الفرنسية⁽⁵⁾، بالإضافة إلى الوسائل الحديثة التي يتم بموجبها قيام المستحدثات، ويُعتبر منها أيضاً ما يبينه المستأجر في المأجور كالغرف أو أن يدخل التكييف المركزي والمواد الصحية من الأحواض والحفريات أو سخانات المياه أو رصف المأجور بالمرمر والكاشي أو تبديل الأبواب الخشبية بالألمنيوم وما شاكل ذلك⁽⁶⁾.

وقد تطرق المشرع العراقي إلى المستحدثات في المادة (1/774) من القانون المدني العراقي والتي جاء فيها: "1- إذا إنقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما إستحدثه المستأجر..."، مع ملاحظة أن القانون المدني العراقي لم يورد نصاً يُعرف فيه المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، إلا أن المادة (1119)⁽⁷⁾، والمادة (1120)⁽⁸⁾ من القانون ذاته قد تناولتا الإشارة إلى المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، حيث يُستخلص من نص المادتين أن المشرع العراقي قد حصر نطاق المستحدثات بالبناء في المأجور، إلا أنه في واقع الأمر أن هنالك مستحدثات أخرى وهي الإضافات أو التحسينات الأخرى.

وما تجدر الإشارة إليه أن محكمة التمييز الاتحادية أوردت تسمية المحدثات أو تحسينات وإحيانا المنشآت المتحركة على ما يقيمها المستأجر في المأجور حيث قضت بأنه: "إذا أقام المستأجر محدثات أو تحسينات في المأجور..."⁽⁹⁾، وقضت في قرار آخر لها بأنه: "المحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور بعلم المؤجر وبدون اعتراضه فإن المستأجر يستحق أقيام المنشآت المتحركة والتي يمكن رفعها بدون إحداث ضرر عند امتناع المؤجر من تسليمها والمنشآت التي لا يمكن رفعها بدون إحداث ضرر..."⁽¹⁰⁾.

ويبدو لنا أن المشرع العراقي كان يقترب من هذه التسمية حينما أورد في المادة (1/774) عبارة (ما استحدثه المستأجر) ولم يورد تعريفاً لها حاله حال التشريعات المقارنة وذلك أمر طبيعي إذ ليس من مهام المشرع إيراد التعريفات للمصطلحات القانونية كون ذلك من مهام الفقه القانوني وبالرغم من ذلك فلم نطلع على تعريف فقهي لهذه المستحدثات وبالتالي بات لزاماً علينا التصدي لتعريف المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور بأنها: (عبارة عن مواد منقولة بأصلها فالحقها المستأجر في المأجور بصورة بناء أو غراس أو أي إضافات أو تحسينات أخرى لغرض تحقيق منفعته بعد إبرام عقد الإيجار)

ثانياً: صور المستحدثات في العقار المأجور:

تناولت المادة (1/774) من القانون المدني العراقي آنفة الذكر أعلاه أن المستحدثات التي من الممكن أن يضيفها المستأجر في المأجور على ثلاثة أنواع:

1_ البناء: كما هو معلوم بأن البناء هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف وهو يشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية⁽¹¹⁾ "وأن البناء لا يشمل

الترميمات والتحسينات حيث قررت محكمة إستئناف بغداد بصفتها التمييزية أن "أن بياض الدكان والتبليط بالكاشي لا يعد من قبيل الأبنية والمنشآت وإنما بعد من الترميمات..."⁽¹²⁾، وكذلك لم تعتبر المحكمة ذاتها أن إحداث السياج للدار أو العقار من قبيل الأبنية والمنشآت حيث جاء في قرار لها على أنه: (أن أحداث سياج في الدار وتركيب باب خارجية لا يعد من قبيل الأبنية والمنشآت...) ⁽¹³⁾.

2_ الغراس: يقصد بها الأشجار المثمرة وغير المثمرة دون التقيد بعددها أو نوعيتها مثل أشجار النخيل والبرتقال والعنب والزيتون أو أي أشجار دائمية أخرى، أما المحصولات غير دائمة الخضرة فلا تعتبر من قبيل المغروسات ، بمعنى أن المغروسات هي كل ما ينبت في الأرض ويتصل بها إتصال قرار بصورة مستمرة كالنخيل والشجر التي تغرس في الأرض وهي تكون عقاراً بسبب إندماجها في الأرض حتى وإن كانت من أشجار المشاتل التي تغرس في الأرض بشكل مؤقت ثم تنتزع منها بعد وقت قصير لتنتقل الى الأرض ما دامت مستقرة في الأرض فهي تحتفظ بصفتها العقارية إلى أن تنتزع منها لأن الأرض هي التي تغذيها وهي التي تضيف عليها الصفة العقارية ويستوي أن يكون غارسها هو المالك نفسه أو المستأجر أو الغير ⁽¹⁴⁾.

3_ الإضافات او التحسينات الاخرى : وتشمل الإضافات التي من الممكن أن يضعها المستأجر في العقار المأجور كما لو أضاف قواطع أو أبواب أو شبابيك أو أنابيب أو مواسير أو أي منقول، وقد عدّ المشرع العراقي مصطلح التحسينات الأخرى في المادة (1/744) من القانون المدني حيث جاء فيها "1- اذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات أخرى " .

أما المشرع المصري فقد اورد التحسينات في المادة (1/592) من قانونه المدني رقم 131 لسنة 1948 المعدل والتي نصت على انه : " اذا اوجد المستأجر في العين المأجورة ببناء او أغراس او غير ذلك من التحسينات ... " ، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة إلى نص المادة (1/581) من القانون ذاته قد نصت على أنه: "1. يجوز للمستأجر أن يضع بالعين أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار..." .

وقد اتبعت محكمة التمييز اللبنانية ذات الأمر من ناحية اختلاف المصطلحات المستخدمة من حيث اعتبار أن القيام بإصلاحات المأجور من تلبيس السقف والحيطان بالخشب يدخل ضمن إطار التحسينات التي لا تلحق ضرراً بمتانة المأجور⁽¹⁵⁾، والتي تقابل ما ورد في المادة (1754) من القانون المدني الفرنسي لعام 1804 المعدل⁽¹⁶⁾.

ومن هنا يرى البعض من الفقه الفرنسي الى أن اتجاه المشرع بأن الوسائل الحديثة ذات ذبوع وإنتشار يصعب معه القول بأن المؤجر أراد منع المستأجر من إجراءاتها، مع ملاحظة أن حق المستأجر في إدخال المعدات الحديثة ليس مطلقاً، بل هو مقيد بالشرطين الآتيين:

1_ ألا يهمل المستأجر في وضع المعدات الحديثة، وأن يراعي فيه الأصول المرعية، وإذا ثبت إهمال المستأجر وترتب عنه ضرر للمؤجر التزم بتعويضه عنه.

2_ ألا يكون من شأنه وضع المعدات الحديثة ما يهدد سلامة العين، فإذا كان من شأن وضع أنابيب المياه مثلاً في المنزل ما يهدد سقوطه أو تلفه الجسيم، إمتنع إجراءه على المستأجر⁽¹⁷⁾.

ويرى الباحث بهذا الشأن ان المستحدثات ماهي الا تحسينات في العقار المأجور على عكس الاخيرة فهي ليس دائما مستحدثات كما لو قام المستأجر بتغيير بياض الجدران او ارضية الدار او تغيير السقوف الثانوية او اعادة صبغ الدار فهو لم يستحدث شيء الا ان تلك الاعمال قد حسنت العقار او زادت قيمته .

الفرع الثاني

تمييز المستحدثات المقامة في المأجور عما تشته به من أوضاع قانونية أخرى

يترتب على عقد الإيجار تسليم المأجور من المؤجر إلى المستأجر تمكيناً للأخير من الانتفاع به من خلال استعماله وفقاً لمقتضى العقد المبرم ما بين المتعاقدين، لكن الانتفاع بالمأجور أو القيام بتحسينات أو ترميمات إما من قبل المستأجر أو من قبل المؤجر وقد يقوم المؤجر بإلحاق منقول بالعقار المستأجر فيصبح عقاراً بالتخصيص . واستناداً لما تناولناه في الفرع الأول حيث تبين لنا من التعريف بالتحسينات المقامة في المأجور من خلال بحث تعريفها وصورها ، وما سنتناوله في مستهل الفقرات الآتية سوف نستخلص أوجه الشبه والاختلاف بينهما وكالاتي :

أولاً: تمييز المستحدثات عن الترميمات التأجيرية:

أن القيام بالترميمات التأجيرية يقع على عاتق المستأجر وذلك استناداً الى المادة (2/763) من القانون المدني العراقي، والتي نصت على أنه : "وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف..."، وهو ذات ما اتجه اليه قانون الموجبات اللبناني في المادة (548)(18)، ويطابقه في الحكم نص المادة (582) من القانون المدني المصري(19)، وكذلك المادة (1720) من القانون المدني الفرنسي(20)، والمعنى المستشف من هذه النصوص القانونية المتقدمة أن هذه الترميمات يقوم بها المستأجر وحده دون المؤجر فهي تصبح لازمة بسبب استعمال المستأجر العادي أو إهماله للمأجور فيكون لزاماً عليه القيام بها الا اذا اتفق على خلاف ذلك (21)، وهي تُعتبر من بين الالتزامات التي فُرضت على المستأجر حتى يحافظ على العين المأجورة محافظة المالك على ملكه، فالمقصود منها تلك الترميمات البسيطة والطفيفة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة إستعمالاً مألوفاً عادياً، ويعود في تحديد هذه الترميمات إلى العرف الجاري(22)، ويُشترط حتى يقوم بها المستأجر عدم وجود إتفاق بين المؤجر والمستأجر على إعفاء الأخير على القيام بها وتحمل المؤجر إجراءها بكافة نفقاتها، والسبب في ذلك أن هذا الإلتزام ليس متعلقاً بالنظام العام وهو حكم يُعتبر من القواعد المكملّة لإرادة المتعاقدين، حيث يجوز الإتفاق على تشديد الإلتزام أو تخفيفه أو الإعفاء منه، (23). وفي بعض الأحيان قد يمتنع المستأجر عن إجراء هذه الترميمات مما يضطر المؤجر إلى تنفيذها بترخيص من المدين بها أي المستأجر وعلى نفقته، أو أن يقوم بالتنفيذ العيني بترخيص من القضاء وعلى نفقة هذا الأخير أيضاً، إلا أنه في كلا الحالتين يستحق المؤجر التعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب التأخير عن القيام بها، (24).

وبعد أن تناولنا توضيحاً للترميمات التأجيرية، سنتولى إجراء تمييزاً نوضح فيه أوجه الشبه والاختلاف ما بين المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور وما بين الترميمات التأجيرية والتي يقوم بها الأخير نفسه، حيث سيكون تمييزنا هذا على الوجه الآتي :

1_ أوجه الشبه: تتشابه كلا من المستحدثات والترميمات التأجيرية بالآلية :

- أ- كلا من المستحدثات والترميمات التأجيرية في أصلهما منقولات يتم إلحاقها
- ب- كلا من المستحدثات والترميمات التأجيرية يقوم بهما المستأجر وليس المؤجر.
- ج- كلا من المستحدثات والترميمات التأجيرية يتم القيام بهما في العقار المأجور .
- د- كلا من المستحدثات والترميمات التأجيرية يمكن ان يقوم نزاع بشأنهما امام القضاء .

2_ أوجه الاختلاف: إن أوجه الاختلاف ما بين المستحدثات والترميمات التأجيرية تتلخص في كل ما يأتي:

- أ- إن المستحدثات يقوم بها المستأجر مطلقاً بينما الترميمات التأجيرية فيمكن ان يتفق على ان يقوم بها المؤجر.
- ب- إن القيام بالمستحدثات تتحقق فيها مصلحة المستأجر وبالإمكان المطالبة بنفقاتها في بعض الحالات لأنها تؤدي إلى زيادة قيمة المأجور، بينما الترميمات التأجيرية تحقق مصلحة المؤجر بالأصل من خلال المحافظة على المأجور ولا يمكنه المطالبة بمصروفاتها.
- ج- المستحدثات تكون قابلة للإزالة إلا في حالة إذا كانت إزالتها تسبب ضرراً للمؤجر، بينما الترميمات التأجيرية فلا تكون محلاً للإزالة إزالتها.
- د- اختلاف صور المستحدثات عن الترميمات التأجيرية فإن الأولى اما ان تكون عبارة عن بناء أو غراس او اضافات او تحسينات اخرى . بينما الترميمات التأجيرية فهي اعمال صيانة او تصليحات بسيطة .

ثانياً: تمييز المستحدثات عن العقار بالتخصيص:

تناولت المادة (63) من القانون المدني العراقي العقار بالتخصيص حيث نصت على أنه: "يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكة في عقار مملوك له رسداً له على خدمة هذا العقار أو استغلاله"، ويقابلها نص المادة (2/82) من القانون المدني المصري⁽²⁵⁾، والمادة (3) من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر بالقرار (1339) في 21 / 3 / 1930 والمادة (524) من القانون المدني الفرنسي⁽²⁶⁾، حيث يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً لخدمة ذلك العقار أو استغلاله، بمعنى أن العقار بالتخصيص هو ما كان بالأصل يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى آخر دون أن يتلف، وتعتبر المنقولات عقارات بالتخصيص إذا رسدت لخدمة عقار معين واستغلاله. ومنهجية تخصيص المنقول لخدمة عقار معين يترتب عليه حسن استغلال ذلك العقار والمحافظة على قيمته بكل ما من شأنه المساس بتلك الوحدة ما بينهما ويترتب عليه تحسين بقيمة العقار نفسه وبالتالي تتحقق مصلحة مالك العقار من حيث حسن استغلال العقار واستفادته من النتائج التي تترتب على تحول المنقولات الى عقارات بالتخصيص، فضلاً عن ذلك فإن هذا التخصيص من شأنه ان يحقق مصلحة دائني مالك العقار الذين لهم الحق في الضمان العام على أموال مدينه فضلاً عن تحقيقه مصلحة الدائن في الضمان الخاص على عقار مدينه كما لو تم الحجز على عقار يشتمل على أدوات زراعية ففي حالة عدم اعتبار المنقول عقار بالتخصيص سيترتب على هذا الأمر وجوب إجراء حجزين، يتمثل الأول بالتنفيذ على العقار، والثاني هو الحجز على المنقول وهي الأدوات الزراعية⁽²⁷⁾.

وكذلك يعتبر العقار بالتخصيص تابع للعقار الأصلي وبالتأكيد التابع يلقي مصير الأصل وهذه هي فكرة التبعية والتي تقتضي أنه عندما يرتبط شيء بشيء آخر ابتغاء غرض معين فينشأ عن هذا الارتباط علاقة تبعية وخضوع بين الشيء التابع والشيء المتبوع أو الرئيسي، ومع ذلك أن بائع المنقول لا يفقد حق الامتياز على المنقول المبيع حتى بعد صيرورته عقاراً بالتخصيص⁽²⁸⁾، ولا بد من الإشارة أيضاً إلى أن اعتبار المنقول المخصص لخدمة العقار وإستغلاله عقاراً بالتخصيص ليس من النظام العام، وعليه فإنه يمكن أن يعود للعقار بالتخصيص وصفه الأول، أي أنه يعود منقولاً ولا يتم ذلك إلا بإرادة المالك طالما كان التخصيص بإرادته فإن انتهاء التخصيص يتم أيضاً بهذه الإرادة⁽²⁹⁾ وبعد هذا التوضيح للعقار بالتخصيص لا بد لنا من إجراء التمييز بين العقارات بالتخصيص والمستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، وذلك من ناحية أوجه الشبه وأوجه الاختلاف وكالاتي:

1_ أوجه الشبه: تتشابه المستحدثات مع العقار بالتخصيص في الالوجه الآتية :

- أ- كلاً من المستحدثات والعقارات بالتخصيص في الأصل منقول ثم تتصل بالعقار المأجور.
- ب- كلا من المستحدثات والعقارات بالتخصيص قابلة للإزالة من العقار المأجور.
- ج- كلا من العقارات بالتخصيص والمستحدثات اذا آلت الى المؤجر تدخل بالضمان العام للدائنين .
- د- كلا من العقارات بالتخصيص والمستحدثات اذا آلت الى المؤجر يطالها الحجز الاحترازي او التنفيذ اذا تم الحجز على العقار.

2_ أوجه الاختلاف: تتلخص أوجه الاختلاف بين المستحدثات والعقار بالتخصيص من خلال الآتي:

- أ- المستحدثات يقوم بها المستأجر بينما العقار بالتخصيص يرصده المالك وغالباً ما يكون هو المؤجر.
- ب- المستحدثات قد تؤول قيمتها إلى المستأجر بينما العقار بالتخصيص يكون دائماً ملكاً للمالك سواء أكان هو المؤجر أو غيره.
- ج- غالباً ما تكون المستحدثات محلاً للنزاع بين المؤجر والمستأجر بينما العقار بالتخصيص فلا يكون محلاً لهذا النزاع .
- د- المستحدثات يقوم بها المستأجر لتحقيق مصلحته هو بينما العقار بالتخصيص يكون مرصوداً لخدمة مالك العقار ذاته.

المطلب الثاني

الأساس القانوني لإقامة المستحدثات في المأجور

تناولنا آنفاً أنه في بعض عقود الإيجار قد يحتاج المستأجر إلى إقامة مستحدثات في العين المأجورة بحسب واقع الحال أو ما يقتضيه استمرار تنفيذ العقد من أجل استمرار انتفاع المستأجر في المأجور وبالتالي لا بد لنا من بحث الأساس

القانوني لإقامة هذه المستحدثات في المأجور على اعتبار أن المستأجر يريد ان ينتفع بالمأجور وتحقيق الغرض الذي قصده من عقد الايجار، وفي حقيقة الأمر ان المستأجر في إقامته للمستحدثات يكون ذلك على الاغلب بموجب إتفاق مع المؤجر ولكن قد يقيمها دون اتفاق كما لو أقام المستأجر المستحدثات دون علم المؤجر، ومن هنا فالأصل ان يقيم المستأجر المستحدثات في المأجور بموجب إتفاق صريح أو ضمني، وللإحاطة بهذا الموضوع سنتناول هذا المطلب على فرعين، سنتناول في الفرع الأول الاتفاق الصريح بين المستأجر والمؤجر، وفي الثاني سنتناول الاتفاق الضمني بينهما، وكالاتي:

الفرع الأول

الاتفاق الصريح على إقامة المستحدثات في المأجور

تقضي القاعدة العامة أنه إذا أقام المستأجر مستحدثات في العين المؤجرة وجب الرجوع إلى العقد لمعرفة فيما إذا وجد فيه اتفاق بين طرفيه بشأن إقامته هذه المستحدثات من عدمه , وفي بعض الاحيان نجد ان العقد يحدد حكم المستحدثات التي يجريها المستأجر في المأجور كأن يتم الاتفاق باحتفاظ المؤجر بالمستحدثات التي أقامها المستأجر في المأجور بعد انتهاء عقد الايجار دون تعويض عن قيمتها، أو أن يتفق على إلزام المستأجر بإزالة كل ما يجريه في العين المؤجرة من مستحدثات , وكثيراً ما يحصل الاتفاق على اقامة المستحدثات في الحالة التي يكون فيها المأجور عند إشغاله من قبل المستأجر تنقصه كثيراً من المتطلبات الضرورية لأجل صيرورته بالشكل الذي يمكن استيفاء المنفعة منه وعندها يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف ، ما لم يكن هناك إتفاق آخر يحدد مصير تلك المستحدثات بعد انتهاء عقد الإيجار(30).

وقد تكون اقامة المستحدثات بأمر من المؤجر استنادا إلى نص المادة (3/774) وفي هذا الحال يمكن ان يكون الاتفاق صريحا سواء تم بصورة تحريرية أي بموجب ورقة مكتوبة او بموجب اتفاق شفوي وفي كل الاحوال فان هذا الاتفاق هو الذي يحدد ماهية هذه المستحدثات واذا حصل نزاع او اقيمت بشأنه دعوى عندئذ يتم الرجوع الى هذا الاتفاق (31).

أي أنه إذا وجد إتفاق صريح ما بين المؤجر والمستأجر على إقامة المستحدثات من قبل المستأجر في المأجور ففي هذه الحالة لا تثور صعوبة في هذا الأمر، حيث يتعين إعمال الحكم استنادا الى قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) ، كإن يتم الاتفاق على أن تؤول تلك المستحدثات إلى المؤجر في نهاية عقد الإيجار دون مقابل أو بمقابل محدد، عندها تبقى ملكيتها للمستأجر طوال فترة تنفيذ العقد وتنتقل إلى المؤجر بعد انتهاء العقد، من دون الحاجة إلى طلب الحصول على أقيامها، وقد استقرت أحكام القضاء العراقي على عدم الحكم بتعويض المستأجر في حالة إذا وجد إتفاق بأن تؤول تلك التحسينات الى المؤجر عند انتهاء عقد الايجار، حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز بأنه: "ليس للمحكمة أن تقضي بالتعويض للمستأجر

عن التعميرات التي أحدثها في الفندق (المأجور) ... واشترط في العقد قيام المستأجر بإقامتها في المأجور وتعميره ودفع الرسوم المترتبة عليه طوال مدة للمأجور وأنه ملزم برد المأجور بانتهاء عقد الإيجار... وأن العقد لم يعط للمستأجر بالرجوع بما صرفه على الفندق المأجور بعد انتهاء مدة إجارته المتفق عليها⁽³²⁾.

، أما المشرع المصري فقد تطرق إلى هذا الاتفاق استنادا لما جاء في عجز الفقرة الأولى من المادة (1/592) والتي جاء فيها عبارة " ... مالم يتفق على خلاف ذلك " (33).

وإذا كان المشرع اللبناني لم يذكر الاتفاق الصريح صراحة في نص المادة (583) لكن هذا لا يعني بعدم امكانية ان يتفق المؤجر والمستأجر صراحة على اقامة المستحدثات طالما قد ذكر الاتفاق الضمن من خلال الاشارة الى اقامة المستحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراضه فمن باب اولى ان يرد الاتفاق صريحا بهذا الخصوص (34).

وبالرغم عدم ذكر النصوص القانونية في التشريعات المتقدمة الذكر للاتفاق الصريح ولا حتى الضمني الا انه بالإمكان استخلاص ذلك من خلال منطوق تلك النصوص او من خلال مفهوم باب المخالفة فعندما تكون اقامة المستحدثات بعلم المستأجر معنى ذلك وجود اتفاق ضمني ومثلما يوجد الاتفاق الضمني فكثيرا ما يكون الاتفاق صريحا .فالاتفاق الصريح هو توافق ارادة المؤجر والمستأجر بطريقة مباشرة وواضحة على اقامة المستحدثات في المأجور عند ابرام عقد الايجار ام خلال سريان مدته وقد تكون هذه الطريقة كتابة او لفظا أي باي وسيلة للتعبير الصريح عن الارادة . (35).

ويرى الباحث ان الاتفاق سواء اكان صريحا ام ضمنيا فإن ذلك لا يؤثر على الحكم القانوني للنصوص القانونية السالفة الذكر ولكن الإشكالية تدق في صعوبة الإثبات إذ أن الاتفاق اذا كان مكتوباً وموقعاً عليه من قبل طرفي العقد عندئذ يمكن إثباته بسهولة ويسر بينما الاتفاق الصريح غير المكتوب فكثيرا ما يصعب اثباته .

الفرع الثاني

الاتفاق الضمني على إقامة المستحدثات في المأجور

تطبيقاً لمبدأ الرضائية فإنه للمتعاقدين الحرية الكاملة في التعبير عن إرادتهما فلا يشترط القانون أن يكون التعبير بوسيلة معينة أو شكل معين فكما يجوز التعبير عن الاتفاق بإرادة صريحة كذلك يجوز التعبير عنها ضمناً فالقاعدة العامة أن للمتعاقدين حرية تحديد مضمون العقد بإرادتهما وفي حدود القواعد التي تضبط هذه الإرادة الضمنية أو التعبير الضمني عن الإرادة تعد مسلكاً إيجابياً بهذا الشأن ، بمعنى أنه بإمكان المتعاقدين الاتفاق على نوع معين من التصرفات والأعمال ولو بشكل ضمني فالمقصود بالاتفاق الضمني بأنه إتفاق يتم إنشائه بواسطة الأطراف المعنية لكنه غير مكتوب أو

منطوق، وهذا الاتفاق الضمني يعتبر عقد يُفترض أنه قد تم تحريره ولكنه لا يوجد سجل مكتوب أو اتفاقية مكتوبة أو شفوية ولكن تحكمه التصرفات الفعلية التي يقوم بها المتعاقدين وتوافر رضاهم به (36).

وليس ببعيد عن موضوع إقامة المستحدثات من قبل المستأجر في المأجور، فليس بالضرورة أن يكون الاتفاق بإقامتها بموافقة صريحة من المؤجر بل من الممكن أن يكون ضمناً وذلك بحسب الظروف والاتفاق، كما هو الحال إذا تعمد المستأجر بإقامة المستحدثات في المأجور ولم يعترض المؤجر بعد علمه بها، أو أن يقوم المستأجر بإقامة المستحدثات بما يسمح له القانون، كتوصيل المياه والنور والغاز وغيرها من المستحدثات الأخرى، وقد نصت المادة (2/774) من القانون المدني العراقي على أنه: "2. أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون إعتراض منه فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور مالم يكن هناك إتفاق خاص يقضي بغير ذلك"، ويتضح من خلال هذا النص ان المستأجر قد يقيم المستحدثات بعلم المؤجر ودون إعتراض منه أي بموافقة الضمنية (37).

وبالرجوع الى أحكام القضاء العراقي نجد كثرة القرارات التي تشير الى الاتفاق الضمني بين المؤجر والمستأجر على إقامة المستحدثات في المأجور فقد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بانه: "المحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور بعلم المؤجر وبدون اعتراضه فإن المستأجر يستحق أقيام المنشآت المتحركة والتي يمكن رفعها بدون إحداث ضرر عند امتناع المؤجر من تسليمها والمنشآت التي لا يمكن رفعها بدون إحداث ضرر فتقدر أقيامها بتاريخ تشييدها ومن ثم تقدر قيمة ما زاد في قيمة المأجور نتيجة إحداثها وذلك وقت انتهاء عقد الإيجار تطبيقاً لأحكام المادة (2/774) من القانون المدني"، (38)

وفي قرار آخر قضت بأنه: "إذا أحدث المستأجر منشآت بعلم المؤجر ودون إعتراض منه فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور" (39)،

اما في التشريع المدني المصري فيستنتج الاتفاق من خلال نص المادة (592) والتي نصت بانه: "1 - إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، التزم المؤجر أن يردّ للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك إتفاق يقضي بغير ذلك 2- فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر او رغم معارضته ... " ، ومن خلال مفهوم باب المخالفة يمكن الاستدلال على الاتفاق الضمني ، حيث أنه إذا وجد إتفاق ضمني ما بين المؤجر والمستأجر على إقامة المستحدثات من قبل المستأجر في المأجور، بمعنى أن يقيم المستأجر المستحدثات في المأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض من قبل المؤجر (40).

ويقترح اتجاه المشرع اللبناني مع اتجاه المشرع المصري في الإشارة الى الاتفاق الضمني لا إقامة المستحدثات في المأجور وان كان هنالك اختلاف في صياغة نص المادة (583) من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي تنص على انه: "إذا أنشأ المستأجر بنايات أو أغراساً أو غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور، وجب على المؤجر أن

يعيد اليه في نهاية الإجارة أما قيمة النفقات وأما قيمة التحسين على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت بعلمه ودون معارضته. وإلا فيحق للمؤجر بعد أقامته البرهان على أن تلك التحسينات لا تعود عليه بفائدة ما، ان يطلب من المستأجر نزاعها وتعويضه عند الاقتضاء من الاضرار التي تصيب العقار من هذا النزاع، أما إذا أثر المؤجر أن يحتفظ بالتحسينات ويدفع إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، فيجوز للقاضي أن يعين له مهلا لأدائها".

وفي هذا الشأن أيضاً يذهب الفقه الفرنسي إلى السماح للمستأجر بأن يقيم بالعين المؤجرة كل ما يقتضيه شؤون الاستغلال للعين المؤجرة طالما لا ينشأ عن ذلك ضرر للمؤجر والتي منحت المستأجر بإقامة المستحدثات في المأجور من بداية عقد الإيجار وحتى نهايته مادام المؤجر لم يعارض ذلك، فإذا أقام المستأجر المستحدثات دون علم المؤجر ودون معارضة منه أي وجود إتفاق ضمني كعلم المؤجر بإجراء المستحدثات وسكوته لمدة طويلة كما ويقوم مقام الإذن نص القانون الذي يجيز للمستأجر إدخال ماسورة المياه والنور والغاز وكذلك التلفون (41).

في ختام الكلام عن الاساس القانوني لا قامة المستحدثات في العقار المأجور فيمكن القول انه اذ كانت تلك المستحدثات قد اقيمت بموجب اتفاق بين المؤجر والمستأجر وسواءاً كان ذلك الاتفاق صريحاً ام ضمناً فان هذا الاتفاق هو الذي يحدد ماهية هذه المستحدثات فإذا كان الاتفاق صريحاً فان الشروط والاحكام الواردة تكون حاكمة وملزمة لطرفي العقد استناداً الى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين كما لو اشترط المؤجر ان يمتلك المستحدثات المقامة سواءاً كان ذلك بمقابل او بدون مقابل وهو ما صرح به المشرع بعبارة " مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك " ولكن هذا الاتفاق الصريح يصعب اثباته اذا لم يكن مكتوباً وموقع عليه , اما اذا كان المستأجر قد اقام المستحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه عندئذ يعد ذلك اتفاقاً ضمناً الا انه في هذه الحالة من الصعوبة بمكان القول بانه قد تضمن شروط واحكام مما يقتضي الرجوع في هذه الحالة الى النصوص التي تحكم هذه الحالة والتي حاول المشرع العراقي والتشريعات المقارنة تحقيق قدر من الانصاف الى المستأجر , الا انه وفي مقابل كل ذلك فإن المستأجر قد يقيم المستحدثات دون علم المؤجر او على الرغم من اعتراضه عندئذ يكون الحكم مختلفاً حيث يتشدد المشرع تجاهه في الحكم وهو ما سنطرحه على بساط البحث في المبحث الثاني

المبحث الثاني

أحكام المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور

على الرغم من أن عقد الإيجار وبالأخص إيجار العقارات يمنح للمستأجر العديد من الامتيازات التي تزيد من إستفادته من المأجور عند تنفيذ العقد، والتي تناولتها التشريعات القانونية بالنصوص، كما هو حال إمكانية المستأجر من القيام بإنشاء المستحدثات في المأجور إلا أنها وعلى الرغم من ذلك تكون مقيدة بالعديد من القيود، منها أن يمتلك المؤجر هذه المستحدثات في حالات معينة، ومنها قد يطلب هذا الأخير من المستأجر بإزالتها في حالة إذا كانت هذه الإزالة لا تسبب ضرراً للمأجور، إلا أنه في بعض الأحيان قد يصل الأمر بين المتعاقدين إلى النزاع عبر اللجوء إلى القضاء من أجل

الفصل بموضوع المستحدثات، واستناداً لما تقدم سنتناول هذا المبحث في مطلبين، حيث سنخصص المطلب الأول إلى الموقف التشريعي من مآل المستحدثات المقامة في المأجور، والمطلب الثاني لدعوى المستحدثات المقامة في المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار، وكالاتي :

المطلب الأول

الموقف التشريعي من مآل المستحدثات المقامة في المأجور

وضع المشرع العراقي والتشريعات المقارنة أحكاماً خاصة لمآل المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور بعد نفاذ عقد الإيجار وتسليمه للمأجور وذلك حسب فرضية وجود اتفاق بين الطرفين من عدمه، فإذا لم يوجد اتفاق صريح أو ضمني فإما أن يملك المؤجر هذه المستحدثات التي أقامها المستأجر في المأجور أو أن يلزم المستأجر بلقع المستحدثات وإزالتها من المأجور، واستناداً لما تقدم سنتناول هذا المطلب في فرعين، الفرع الأول منه لتملك المؤجر للمستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور، والفرع الثاني لإلزام المستأجر برفع المستحدثات في المأجور، وكالاتي:

الفرع الأول

تملك المؤجر للمستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور

تعد المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور ملكاً له حتى نهاية عقد الإيجار وبالتالي يكون مسؤولاً عن تدهمها إبان تلك المدة، مع ملاحظة أن المستأجر لا يعتبر حارساً للبناء ولا يُسأل عما يحدث به من تدهم ولو أهمل في إخطار المالك بحالة المأجور وحاجته إلى الترميم العاجل، وحتى ولو كان مشروطاً أن يقوم المستأجر بتلك الإصلاحات، وعلى هذا الاعتبار يبقى للمالك السيطرة الفعلية على المأجور والإشراف على ما يجب له من إصلاحات(42).

وعلى ذلك فقد إشتطت المادة (1/774) من القانون المدني العراقي على أنه: "1- إذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات اخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وازالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع"، وهو ما أقضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها جاء فيه: "إذا أحدث المستأجر مشيدات في المأجور بدون رضا المؤجر فإنه من حق مالك العقار تملك المشيدات بقيمتها مستحقة القلع"(43)، ويلاحظ من نص المادة أن المشرع العراقي قد ساوى بين الحالة التي يكون فيها المؤجر معارضاً للمستأجر في إحداث المستحدثات وحالة إحداثها دون علم منه، ففي حالة إذا ثبت قيام المؤجر بمعارضة المستأجر بإحداث تلك المستحدثات فإن الجزاء الذي يترتب على ذلك هو إلزام المستأجر برفع المستحدثات أيّاً كان نوعها فإذا كان هذا الأخير ضاراً بالمأجور،

فإن المادة ذاتها مكنت المؤجر من تملك المستحدثات التي أحدثها المستأجر سواء أكانت بناءً أو غراساً أو تحسينات حيث يملكها بقيمتها مستحقة للقلع (44).

وقد حدد المشرع العراقي ثلاث حالات لأحكام إقامة المستحدثات حيث بين في الحالة الأولى وهي إقامة المستحدثات دون علم المؤجر وبمعارضة منه وقد حاول المشرع العراقي تحقيق التوازن في حماية الطرفين إلا أنه لم يحدد وقت تقدير قيمة هذه المستحدثات المقامة فيما إذا كانت بعد انقضاء عقد الإيجار أو بعد إقامة الدعوى. أما الحالة الثانية وهي إقامة المستحدثات في المأجور بعلم المؤجر ودون إعتراض منه وذلك في نص المادة (2/774) من القانون المدني العراقي، وبالتالي فإن المؤجر يملك المستحدثات في مقابل أن يرد إلى المستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد من قيمة العقار المأجور. والحالة الثالثة فيما إذا أقام المستأجر المستحدثات بأمر من المؤجر فيلزم في هذه الحالة أن يرد إلى المستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف، وهو ما نصت عليه المادة (3/774) من القانون المدني العراقي.

أما المشرع المصري فقد اختلف في هذا الأمر فهو قد تناول مسألة المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور في حالتين فقط؛ الحالة الأولى ذكر فيها كلمة التحسينات وهي إذا كان المستأجر قد أقامها دون علم المؤجر أو رغم معارضته ففي هذه الحالة اعطى للمؤجر خياراً بتملكها مقابل أن يرد إلى المستأجر ما أنفقه فيها أو ما زاد في قيمة العقار وبين المطالبة بإزالتها، وذلك في نص المادة (1/592) من القانون المدني المصري، ويلاحظ على أن المؤجر إذا اختار الاحتفاظ بالمستحدثات فإن هذا الاختيار يجعل من مصلحته ان يختار دفع أقل القيمتين إذا أراد الاحتفاظ بالمستحدثات (45)، أما الحالة الثانية فهي إذا كان المستأجر قد أقام المستحدثات بعلم المؤجر ودون إعتراض منه فإنه يلزم بأن يرد إلى المستأجر بقدر ما أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار ولا يحق له في هذه الحالة ان يختار طلب إزالتها وفي هذه يتطابق معه موقف المشرع العراقي، وقد جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية على أنه: "البناء والغراس التي يوجد بها المستأجر في العين المؤجرة يوجب ان يدفع للمؤجر قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار مالم يتفق على غير ذلك، فالاتفاق على أيلولتها إلى المؤجر عند انتهاء العقد، أثره أحقية المؤجر في أن تؤول إليه ملكية هذه المباني عند إنتهاء عقد الإيجار" (46). ومن هذا فإن المشرع المصري لم ينص على حالة إقامة هذه المستحدثات بأمر من المؤجر.

وتماشياً مع ما سبق فقد أورد المشرع اللبناني في المادة (583) من قانون الموجبات والعقود نصاً مفاده إذا كانت المستحدثات التي أقامها المستأجر في المأجور التحسينات قد زادت من قيمة المأجور وكانت اقامتها بعلم المؤجر ودون إعتراض منه، وجب على المؤجر أن يعيد إلى المستأجر في نهاية الإجارة أما قيمة النفقات التي أنفقت على تلك التحسينات وأما قيمة التحسين (47).

ولابد من الإشارة إلى أن النصوص القانونية الواردة في التشريعات المذكورة آنفاً تستلزم وجود علاقة تعاقدية ما بين المؤجر والمستأجر وهو ما يستفاد من خلال المنطوق في تلك النصوص حينما نجد عبارة "إذا انقضت الإجارة..." مما يعني وجود سند قانوني يلزم المتعاقدين بالمطالبة بالحقوق التي وردت في تلك النصوص (48)، وتؤكد احكام المحاكم اثر هذه العلاقة العقدية حيث قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بأنه: "يكون المستأجر مسؤولاً عما يحدثه من التغييرات الجوهرية في المأجور بعد اعتباره مستأجراً للمأجور وليس قبل ذلك" (49).

الفرع الثاني

الزام المستأجر بإزالة المستحدثات التي أقامها في المأجور

تناولت المادة (1/774) من القانون المدني العراقي على أنه إذا: "1. إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه لزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات..."، يلاحظ من النص هذا أن القانون قد ساوى بين الحالة التي يكون فيها المؤجر معارضاً للمستأجر في إحداث المستحدثات وحالة إقامتها دون علم منه، ففي حالة إذا ثبت قيام المؤجر بمعارضة المستأجر بإحداث تلك المستحدثات فإن الجزاء الذي يترتب على ذلك هو إلزام المستأجر بإزالة المستحدثات المقامة سواء أكانت بناء أو أشجار حيث يتطلب الأمر قلعها وإزالتها (50).

ومن الملاحظ أن المشرع العراقي اشترط لإزالة المستحدثات في الحالة المتقدمة ألا تلحق هذه الإزالة أي ضرر بالمأجور، فإذا كان من شأنها أن تسبب ضرراً بالمأجور فقد أعطى الحق للمؤجر بتملكها مستحقة للقلع وهو ما يتضح من المفهوم المخالف لما ورد في شطر المادة (1/ 774) من القانون المدني التي نصت على انه: " فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه ... " .

أما المشرع المصري فقد زاد على ذلك من حيث أن للمؤجر أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي قد يتعرض له العقار إن كان للتعويض مقتضى من هذه الإزالة، وذلك من خلال نص المادة (2/592)(51)، بمعنى أنه إذا كان المستأجر قد أقام المستحدثات ومن شأن إزالتها أن يلحق ضرراً في المأجور وعلى فرض ان إقامتها كانت دون علم المؤجر أو ب معارضه منه عند ذاك كان للمؤجر ان يطلب إزالة المستحدث والمطالبة بالتعويض إذا كان له مقتضى (52).

ومن خلال القاعدة المتقدمة في القانون المدني المصري فإنه يجوز للمؤجر أن يطلب إزالة المستحدثات التي أقامها المستأجر، وأن هذه الإزالة تكون على نفقة المستأجر إذا ترتب عليها ضرراً بالمأجور، ويلزم هذا الأخير بتعويض المؤجر عما تسبب به من ضرر، وأن هذه الإزالة أمر جوازي للمؤجر حيث يمكنه المطالبة بها من عدمه (53).

وقد جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية على أنه: "للمؤجر الحق في طلب إزالة المستحدثات التي أقامها المستأجر في المأجور دون علمه أو رغم معارضته أو استبقائه، فإن طلب إزالته يجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها، وللمؤجر أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي يصيب المأجور إن كان له مقتضى، وإن طلب بقاء الحال كما هو عليه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين، قيمة ما أنفقه في هذه المستحدثات أو ما زاد في قيمة المأجور، ومؤدى ذلك أن المستحدثات التي أقامها المستأجر من ماله الخاص دون إذن المؤجر يكون ملكاً له معلقاً على شرط واقف وهو إعلان رغبته في تملك البناء وتُعد مملوكة للمستأجر تحت شرط فاسخ وهو ظهور رغبة المؤجر في

تملكه المستحدثات، والثابت من الحكم المطعون فيه أن المؤجر لم يبدي رغبته في تملك المستحدثات التي أقامها المستأجر من ماله الخاص فإنها تبقى مملوكة له ولا يحق للمؤجر أن يطالب بمقابل الانتفاع منها " (54).

وفضلاً عما فإن القضاء المصري قد حدد ما يترتب من آثار خلال مدة سريان عقد الإيجار حيث قضت محكمة النقض المصرية بأنه " البناء الذي يقيم المستأجر من ماله الخاص دون إذن صريح أو ضمني بإنشائه من مالك الأرض لا يكون ملكاً لصاحب هذه الأرض بحكم الالتصاق إذا عمل هذا رخصته في الاختيار بإظهار رغبته في الإزالة فلا يلحق البناء بملكية الأرض وإنما يبقى مستقلاً عنها ملكاً خاصاً لمن أقامه مدة بقائه فإذا كان المؤجر قد أظهر رغبته في إزالة المستحدثات المذكورة فإنها تبقى مملوكة للمستأجر حتى يقوم بإزالتها أثناء مدة الإيجار أو عند انتهائه " (55).

أما المشرع اللبناني فاتجاهه كان مختلفاً عن اتجاه كلا من المشرع العراقي والمصري من خلال محاولة تحقيق قدر أكبر في انصاف المستأجر في حالة إذا أقام المستأجر المستحدثات في المأجور دون موافقة أو علم المؤجر أو معارضته فلا يلزم الأول بإزالتها بناءً على طلب المؤجر إلا إذا اثبت هذا الأخير بأن تلك المستحدثات لا تعود عليه بفائدة حيث جاء في المادة (582) من قانون الموجبات والعقود اللبناني بأنه "إذا أنشأ المستأجر بنايات أو أغراساً أو غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور وجب على المؤجر أن يعيد إليه في نهاية الإجارة إما قيمة وإما قيمة التحسين على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت مع علمه وبدون معارضة، وإلا فيحق للمؤجر بعد إقامته البرهان على أن تلك المستحدثات لا تعود عليه بفائدة ما إن يطلب من المستأجر نزعها وتعويضه عند الاقتضاء من الأضرار التي تصيب العقار من هذا النزاع...". ومن خلال هذا النص إذا لم يثبت المؤجر بأن تلك المستحدثات لا تعود عليه بفائدة فلا يحق له طلب إزالتها وبالتالي يطبق الفرض الأول وهو الزامه بأن يعيد إلى المستأجر في نهاية الإجارة إما قيمة وإما قيمة التحسين، وهو ما قضت به محكمة استئناف بيروت في قرار لها: "أن المحكمة اشترطت أن يقيم المؤجر الدليل على أن المنشآت لا تعود عليه بفائدة" (56)، وكما قضت بأنه: "لو أمكن إزالتها من دون أن تعرض المأجور إلى الضرر فيكون بإمكان المؤجر طلب هذه الإزالة عند نهاية العقد أي أن يعود المأجور إلى حالته الطبيعية" (57).

ونتفق مع جانب من الفقه المصري أن المؤجر لا يجوز له أن يتعسف في استعمال حقه في إزالة التحسينات التي أجريت دون علمه أو بالرغم من معارضته فالمنطق يقضي بأنه لا يجوز له طلب الإزالة إلا إذا أثبت أنها لا تعود عليه بالفائدة (58).

وكان الأجدر بالمشرع العراقي أن يأخذ بالاعتبار الاتجاه المتقدم في نص المادة (1/774) في حالة إقامة المستأجر للمستحدثات دون علم المؤجر أو معارضته وطلب هذا الأخير إزالتها أن يلزم المؤجر بإثبات أن تلك المستحدثات لا تعود عليه بالفائدة ذلك أن غاية القانون المدني ليس فرض الجزاء إنما دفع الضرر وفي هذا الحال إذا كانت تلك المستحدثات ستعود على المؤجر بفائدة إذا تملكها سوف لا يتضرر منها وبذات الوقت ندفع الضرر عن المستأجر بالرغم أنه قد أقامها دون اتفاق مع المؤجر أو دون علمه. ويمكن أن يستثنى من ذلك حالة معارضته لأقامتها فلا يكلف بأثبات أنها لا تعود عليه بفائدة إذا كان لديه معاضة تحريرية بذلك والسبب في ذلك أن المستأجر قد يقيم تلك المستحدثات ويتعذر عليه اعلام المؤجر كما لو كان غائباً وربما يتعذر عليه إثبات علمه بها

أما في فرنسا فقد قضت محكمة النقض الفرنسية في قرار لها على أنه " قيام المستأجر بخرق حائط سميك يشكل تجاوزاً لحقه في استعمال المأجور وأن معارضة المؤجر في قيام المستأجر ببعض التغييرات التي تزيد في قيمة المأجور تعتبر تجاوزاً من المؤجر في استعمال حقه "(59).

المطلب الثاني

دعوى المستحدثات المقامة من قبل المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار

يُعتبر عقد الإيجار من العقود المحددة المدة، وبالتالي فإنه لا بد أن ينتهي به ما تم الاتفاق عليه بين المتعاقدين، وكثيراً ما ينتج بعد ذلك حدوث نزاع ما بين المؤجر والمستأجر بشأن المطالبة بقيمة المستحدثات التي أقامها هذا الأخير في العقار المأجور يتم الفصل بهذا النزاع، ولكن الحكم في هذا الأمر يختلف باختلاف الوقائع التي تم بموجبها القيام بها، وحتى ينتهي هذا النزاع فلا بد من إقامة الدعوى أمام القضاء المختص فتبدأ إجراءاتها وصولاً للحكم القضائي النهائي، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال فرعين، حيث سيتناول في الأول منهما إجراءات دعوى المستحدثات المقامة في المأجور ، والفرع الثاني منه سيخصص للحكم الصادر في الدعوى والطعن فيه وكالاتي:

الفرع الأول

إجراءات دعوى المستحدثات المقامة في المأجور

حتى يتم إثبات الاتفاق على إقامة المستحدثات من قبل المستأجر وحل النزاع القائم بين الطرفين لا بد من إقامة دعوى أمام المحكمة المختصة وتقديم الدليل على ذلك، حيث يقتضي الأمر أن يكون أطراف دعوى المستحدثات هم كلا من المستأجر والمؤجر فيكون الأول المدعي في الدعوى والثاني هو المدعى عليه، على اعتبارهم أصحاب الصفة في الدعوى، ومن الممكن أن يتدخل الشخص الثالث منضماً لأحد طرفيها بعد إقامتها كما لو تدخل شريك المستأجر لينظم إلى جانبه لغرض مساندته للمطالبة بقيمة المستحدثات، وربما يكون المتدخل خصماً لكلا الطرفين كما لو تدخل الشريك في العقار المأجور مطالباً بالأضرار التي لحقت بالمأجور بسبب عقد الإيجار وهذا ما يسمى بالتدخل الاختصامي ، وقد يتم اختصام هذا الشريك من قبل المستأجر كشخص ثالث عندما لم يكن طرفاً في الخصومة الأصلية عند إقامة الدعوى ، ودعوى المستحدثات قد ترفع من قبل المستأجر أو ممثله القانوني أو خلفه العام ، ويجب أن تشمل عريضة الدعوى على أسم المحكمة التي تقام أمامها وهي محكمة بداءة موقع العقار المأجور وأن تتضمن موضوع الدعوى وطلبات المستأجر بقيمة المستحدثات أو مقدار ما أنفقه المستأجر من أجلها أو ما زاد في قيمة المأجور(60).

وما تجدر الإشارة إليه أنه لا يجوز إقامة هذه الدعوى من قبل المستأجر إذا كان عقد الإيجار نافذاً بحق الطرفين ولم ينته رضاء أو قضاءً، بمعنى أنه يمكن المطالبة بقيمتها من قبل المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار(61)، وهذا الحكم يمكن استخلاصه من خلال ما جاء في مستهل نص المادة (1/744) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه: "إذا

أنقضت الإجارة..."، وهو ما تؤيده أحكام القضاء العراقي من خلال القرارات التي صدرت عن محكمة التمييز الاتحادية حيث كانت تتسائل في هذا القرار الذي جاء فيه: "هل أن المستأجر أحدث المحدثات عندما كانت العلاقة الإيجارية قائمة ومستمرة بين الطرفين أو كانت منتهية"(62)، وفي حكم آخر لها أكدت المحكمة على ذلك(63).

أما التشريعات المقارنة، فلا يختلف اتجاه المشرع المصري من خلال ما جاء في نص المادة (592) من القانون المدني المصري والتي نصت على أنه: "... أن يرد للمستأجر عند انقضاء عقد الإيجار..."، وأحكام القضاء المصري مواظبة على تطبيق القاعدة المتقدمة بعدم جواز المطالبة بالمستحدثات إلا بعد انتهاء عقد الإيجار (64)، وكذلك بالنسبة للتشريع اللبناني حيث جاء في المادة (583) من قانون الموجبات والعقود اللبناني بأنه: "... وجب على المؤجر أن يعيد إليه في نهاية الإجارة...".

ومما تجدر الإشارة إليه ان المؤجر قد يشترط على المستأجر في عقد الإيجار عدم قيامه بالبناء في المأجور وفي حالة مخالفته لهذا الشرط سوف يطالبه بالإخلاء ، وفي هذا الشأن قضت محكمة استئناف جبل لبنان على أنه: "إذا أقدم المستأجر على البناء على المأجور دون موافقة المالك فإن هذا الأمر يُعتبر مخالفة لمنطوق عقد الإيجار وتغييراً لشكل المأجور وماهيته الأمر الذي يوجب إقامة دعوى بالإخلاء"(65).

وعلى المحكمة في حالة عجز المدعي عن إثبات انه أقام هذه المستحدثات بعلم المؤجر ودون إعتراض منه أن يطلب منه فيما إذا كان يقبل تحليف اليمين للمدعى عليه (المؤجر) وفق الصيغة التي تعدها المحكمة، فإذا حلف هذا الأخير اليمين بأنه لم يعلم بتشديد المستحدثات في المأجور أو أنه اعترض على إقامتها، فيعتبر المستأجر عاجزاً عن اثبات دعواه(66)، وهكذا فإن الأمر يدور وجوداً وعدمياً مع إثبات هذا الاتفاق، وربما وجود اتفاق مسبق يحدد مصير المستحدثات بعد انتهاء العقد(67)، كذلك يجوز للمحكمة ان تستنتج الحكم من خلال الوقائع المعروضة امامها (68).

وقد يثور التساؤل عن حالة انتقال ملكية المأجور إلى مالك جديد بعد ان اقام المستأجر المستحدثات في المأجور ، فمن هو الخصم الذي تقام عليه دعوى المستحدثات؟

يرى البعض من الفقه وبحق بان الخصم في هذه الحالة هو المالك السابق الذي ابرم عقد الإيجار وليس المالك الجديد لان هذا الأول هو الذي نقل ملكية المأجور إلى المالك الجديد وليس من العدالة الرجوع على هذا الأخير ومطالبته بقيمة المستحدثات حتى لا يثرى المؤجر على حسابه، إلا أنه يجوز للمستأجر أن يرجع على المالك الجديد بدعوى غير مباشرة باعتباره مدين للمؤجر بقيمة هذه المستحدثات إذا تم إقامتها بعد انتقال ملكية المأجور من المؤجر إلى المالك الجديد(69)، وتتسق احكام القضاء العراقي في تطبيقاتها مع هذا الاتجاه حيث قضت محكمة التمييز الاتحادية بأنه " إذا أقام المستأجر محدثات أو تحسينات في المأجور ثم انتقلت ملكية المأجور إلى مالك آخر فليس له حق مطالبة المالك الجديد باقيامها لأن المالك الجديد اشترى العقار كاملاً بما فيها التحسينات والمحدثات". (70).

وما تجدر الإشارة إليه أن المؤجر ليس من حقه ان يطالب مقابل ما قام به المستأجر من تعديل أو تحسين في العين المؤجرة وليس من المقبول عقلاً أن يطالب المستأجر بدفع أجر أكثر لأن انتفاعه بالعين قد زاد عن ذي قبل زيادة لم تكن

ملحوظة وقت التأجير، فالمؤجر مكلف بأن يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين لقاء الأجرة المتفق عليها والفائدة أو الربح الذي يجنيه المستأجر نتيجة انتفاعه (71).

الفرع الثاني

الحكم القضائي في دعوى المستحدثات والطعن فيه

كما هو معلوم أن الحكم القضائي بأنه: "القرار الصادر من محكمة مشكلة تشكيلاً صحيحاً ومختصة رفعت إليها الدعوى طبقاً لقواعد قانون المرافعات، سواء أكان ذلك القرار صادراً في موضوع الخصومة أو في مسألة متفرعة عنها" (72)، فإذا قبلت المحكمة الدعوى وتم تسيير إجراءاتها تطبيقاً لنص الفقرة الأولى من المادة (744) من القانون المدني تقوم بإجراء الكشف بمعرفة خبير لبيان ما إذا كانت تلك المستحدثات تزيد من قيمة المأجور أم لا؟ وهل أن قلعها يضر بالمأجور أم لا؟ وحين ذلك يملكها المؤجر بقيمتها مستحقه القلع طالما أن إقامة المستحدثات، كان بدون اتفاق أو علم المؤجر أو بمعارضته، ولا بد من الإشارة إلى أن مهمة الخبير المكلف أو الخبراء المنتخبين (73) تقدير قيمة المستحدثات مادةً وعملاً وقت التشييد، وقيمتها قائمة وقت التخلية، ويحكم على المؤجر بأن يرد للمستأجر الأقل قيمةً منهما، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على أنه: "....إذا كان عليهم - أي الخبراء - أن يقدروا كلفة الإضافات والمنشآت مادةً وعملاً وقت التشييد ثم قيمة تلك المنشآت قائمة وقت التخلية وعلى المحكمة الحكم بالأقل منهما" (74).

أما إذا طالب المستأجر باسترداد المستحدثات هنا يجب التمييز بين ما إذا كانت إزالتها لا تسبب ضرراً بالمأجور أو تسبب ضرراً بالمأجور، ففي الحالة الأولى ليس هناك ما يمنع من استجابة المحكمة لطلب المستأجر بإزالة تلك المستحدثات (75)، فيما يمتنع على المحكمة الاستجابة لطلب المستأجر إذا كان في إزالة تلك المستحدثات تلحق ضرراً بالمأجور انطلاقاً من القاعدة الفقهية (لا ضرر ولا ضرار) (76)، وفي هذه الحالة تقدر قيمة تلك المستحدثات وفقاً للطريقة التي تم بيانها سابقاً.

وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها جاء فيه: "يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بقيمة الأعمال التي قام بها في المحل المأجور التي زادت من قيمته والتي يسبب رفعها ضرراً في المأجور فتكون دعواه واردة في حدود هذه الأعمال، أما المطالبة بقيمة الأعمال التي قام بها من ديكورات وترميمات والتي كانت لمنفعته كمستأجر وفق ما تقتضيه طبيعة ممارسة عمله والتي من ضرورياتها إنشاء تلك المحدثات فلا يحق له بالرجوع على المؤجر استناداً للمادة (1/763) من القانون المدني" (77).

وفي حالة إذا كان المستأجر يملك وصولات بشراء المواد الإنشائية من أجل بناء المستحدثات فالخبير يتأكد من صحة هذه الوصولات ويأخذ بنظر الاعتبار ما تم الاتفاق عليه مع المؤجر على تلك المستحدثات وقت إحداثها بالإضافة إلى ما زاد من قيمة المأجور نتيجة إقامتها(78).

واحكام القضاء المصري تؤكد بان حق المؤجر في المطالبة بإزالة المستحدثات التي أحدثها المستأجر من دون علم هذا الأول أو بالرغم من معارضته لها مرهونة بعدم وجود شرط أو اتفاق مسبق يحدد حكم مختلف عن الحكم القانوني لمصير هذه المستحدثات، حيث قضت محكمة النقض المصرية بانه " التزام المؤجر برد ما أنفقه المستأجر على العين المؤجرة من بناء زاد في قيمته بعلم المؤجر عند انقضاء عقد الإيجار. م 1/592 مدني، ألا يكون هناك اتفاق يقضي بغير ذلك..." (79)، وكل ذلك يمكن إثباته بكافة طرق الإثبات باعتبارها وقائع مادية (80).

وتجدر الإشارة إلى أن المطالبة بقيمة المستحدثات التي أقامها المستأجر في المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار تكون كافية لهذا الغرض ولا تحتاج إلى حكماً بتخلية المأجور لأن عقد الإيجار يكون قد انقضى بإنهاء مدته دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء إلا في حالة إذا اشترط في العقد امتداد الإيجار إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة استناداً إلى نص المادة (779) من القانون المدني العراقي(81).

ومن الملاحظ أنّ العمل القضائي يجري في تحديد قيمة المستحدثات من قبل الخبير يتم تحديد قيمتها في وقت إقامة تلك المستحدثات وليس من تأريخ إقامة الدعوى، وهو ما جاء في قرار لمحكمة التميز الاتحادية(82).

والاصل إن الحكم القضائي الصادر في دعوى المستحدثات يكون ملزماً إذ يحكم بالزام المحكوم عليه بأداء شيء معين وذلك حسب ما يرد في منطوقه كما لو ألزم الخصم بدفع تعويض لآخر أو إلزامه بهدم البناء (83)، وحكم الإلزام يصلح أن يكون سناً تنفيذياً متى صار نهائياً أو مشمولاً بالنفاذ المعجل(84)، بمعنى أنه فإذا ثبت للمحكمة ما طالب به المستأجر من خلال وقائع دعوى المستحدثات التي أقامها المستأجر في المأجور وملابساتها عندئذ تقرر المحكمة الحكم بإلزام المؤجر حسب الفرضيات التي جاءت بها الفقرات الواردة في المادة (744) من القانون المدني العراقي ويصدر الحكم قابلاً للاعتراض إذا كان الحكم غائباً بالنسبة لأحد أطراف الدعوى، وقابلاً للطعن بالاستئناف والتمييز كونه من الأحكام الصادرة بدرجة أولى(85).

ومن هنا وحسب النظام القضائي العراقي فلو صدر الحكم القضائي في دعوى المستحدثات من محكمة الدرجة الأولى وهي محكمة البداء فإذا كان ذلك الحكم غائباً عندئذ يمكن الطعن به بطريق الاعتراض على الحكم الغيابي أمام ذات المحكمة وهي محكمة البداء، بينما لم يأخذ المشرع المصري بهذا الطريق من طرق الطعن(86)، وإذا كان حضورياً أو غائباً ثم صدر حكم بعد الاعتراض عليه فيمكن الطعن به استئنافياً أمام محكمة الاستئناف بصفتها الاستئنافية خلال مدة

خمس عشرة يوماً من تأريخ التبليغ به أو اعتباره مبلغاً , والحكم الصادر من محكمة الاستئناف يقبل الطعن به تمييزاً أمام محكمة التمييز الاتحادية خلال مدة ثلاثين يوماً من تأريخ تبليغه أو اعتباره مبلغاً⁽⁸⁷⁾, كما أن هذا الحكم التمييزي يقبل الطعن به بطريق تصحيح القرار التمييزي إذا توفرت شروط هذا الطعن، وفضلاً عما تقدم فإنه يجوز للغير الذي لم يكن طرفاً أو ممثلاً أو خلفاً في الدعوى أن يعترض على الحكم في هذه الدعوى إذا كان الحكم صادراً من محكمة البداية أو الاستئناف عندما يكون هذا الحكم متعدياً إليه أو مساً بحقوقه⁽⁸⁸⁾.

الخاتمة

بعد الانتهاء من كتابة بحث مآل المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور - دراسة مقارنة وصلنا الى خاتمة البحث والتي سنعرض فيها الاستنتاجات التي توصلنا اليها ثم نبين المقترحات وكالاتي :

أولاً: الاستنتاجات:

- 1- لم نجد في التشريع العراقي تسمية المستحدثات بل وردت تسمية (التحسينات) ولم نطلع على تسمية محددة لدى الفقه القانوني لما يستحدثه المستأجر في العقار المأجور خلال مدة انتفاعه بالمأجور , اما احكام القضاء فقد اوردت المحاكم تسميات متعددة فتارة نجد (المحدثات) وتارة اخرى (المنشآت) واخرى (التحسينات) وقد توصلنا الى ان تسمية المستحدثات هي الادق استنادا الى ما ورد من عبارة (ما استحدثه المستأجر) في المادة (1 / 774) من القانون المدني العراقي فضلا الى ما استندنا اليه من الناحية اللغوية .
- 2- توصلنا الى ان المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور عبارة عن منقولات بأصلها فالحقها المستأجر بالعقار المأجور اما بصورة بناء او غراس او اوي اضافات او تحسينات اخرى بقصد حسن انتفاعه بالمأجور.
- 3- تقترب المستحدثات التي يقيمها المستأجر في المأجور اذا كانت بصورة اضافات او تحسينات اخرى من الترميمات التاجيرية كون هذه الاخيرة تتشابه مع الاولى عبارة عن اصلاحات او اضافات وبحسب الاصل يلتزم بها كذلك المستأجر لكن وجه التمييز بينهما ان المستحدثات يقصد منها مصلحة المستأجر بينما الترميمات الاصل فيها تحقيق مصلحة المؤجر من خلال صيانة المأجور والمحافظة عليه وان كانت تحقق فائدة للمستأجر .
- 4- عندما الزم المشرع العراقي في الحكم الوارد في المادة (1 / 774) المستأجر بقلع المستحدثات وازالتها او تملكها بقيمتها مستحقة للقلع اذا كان المستأجر قد اقامها في المأجور فانه لم يفرق بين حالة اقامتها دون علم المؤجر وبين ومعارضته وكان الاجدر ان يثبت في الحالة الاولى قبل هذا الحكم بان تلك المستحدثات المقامة لا تعود على المؤجر بفائدة تفاديا لخسارة المستأجر الذي قد تعذر عليه اخطار المؤجر بإقامتها وربما تعذر عليه اثبات علمه بها وطالما كان المؤجر سوف لا يتضرر من بقاء تلك المستحدثات بل سوف تعود عليه بالفائدة .

5- لم يفرق المشرع العراقي في نص المادة (1/ 774) من القانون المدني في الحكم بين المستحدثات الضرورية المقامة في المأجور والتي تتفق مع الغرض المعد له والتي لا تلحق ضرراً بالمأجور وبين تلك التي لا تتفق مع الغرض المعد له بالمأجور.

6- لم يبين المشرع العراقي في المادة (774) الوقت الذي يتم فيه تقدير قيمة المستحدثات سواء اكانت إقامتها بدون علم المؤجر أو بدون علمه أو معارضته أو بأمر منه.

ثانياً: المقترحات:

1- لغرض تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر من خلال منع اثناء المؤجر على حساب المستأجر حينما يمتلك المستحدثات بقيمتها مستحقة القلع أو يطلب إزالتها متعسفاً رغم أن بقائها يعود عليه بالفائدة. نصي المشرع العراقي بتعديل نص المادة (1/774) من النص الاتي " إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غراس فيه أشجار أو أقام بتحسينات أخرى مما يزيد في قيمته , وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة المستحدثات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقة للقلع" , إلى النص الآتي : "إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غراس فيه أشجار أو أقام بتحسينات أخرى مما يزيد في قيمته , وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ألزم المستأجر بإزالة تلك المستحدثات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقة للقلع، على أن يثبت المؤجر بأن تلك المستحدثات لا تعود عليه بفائدة ما".

2- لغرض تحديد وقت تقدير قيمة المستحدثات المقامة في المأجور وحث المستأجر بعدم التراخي بإقامة دعوى المستحدثات وما يترتب عليه من التقلبات في اسعار العملة وارتفاع الاسعار في الاسواق وتجنب اجتهد القضاء نصي المشرع العراقي بتعديل نص (774) بإضافة فقرة (4) تنص على أنه: "إذا قررت المحكمة الحكم بتعويض المستأجر عن قيمة المستحدثات التي أقامها في المأجور فتحسب قيمتها وقت انتهاء عقد الإيجار".

3- نصي المشرع العراقي بتعديل نص المادة (774) وذلك بأن يفرق في الحكم بين المستحدثات الضرورية المقامة في المأجور والتي تتفق والغرض المعد له والتي لا تلحق ضرراً بالمأجور وبين المستحدثات التي لا تتفق والغرض المعد له بالمأجور، والتي تؤدي إزالتها إلى إلحاق الضرر بالمأجور، كأن يعطي مركزاً قانونياً للمستأجر في الحالة الاولى افضل عما هو عليه في الحالة الثانية .

الهوامش:

- (1) ينظر في ذلك أكثر: أبو الفضل جمال الدين بن منظور، معجم لسان العرب، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1955م، ص27 وما بعدها.
- (2) د. محمد فريدة الزواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دون دار نشر، دون طبعة، دون سنة نشر، ص124.
- (3) د. محمد كامل مرسي، الحقوق العينية الأصلية، ج1، المطبعة العالمية، القاهرة، مصر، ط2، 1951م، ص45.
- (4) د. نبيل إبراهيم سعد، المدخل الى القانون، نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2010، ص243.
- (5) قرار محكمة السنين الفرنسية، 18 نوفمبر، عام 1948، دالوز 1949م، ورد لدى: د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج1، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، دون طبعة، دون سنة نشر، ص330.
- (6) د. عباس حسن الصراف، عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956م، ص288.
- (7) ينظر المادة (1119) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل والتي تنص على أنه: "إذا أحدث شخص بناءً أو أغراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحبها، كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من أحدثها فإذا كان القلع مضرراً بالأرض، فله أن يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقة للقلع".
- (8) ينظر المادة (1120) مدني عراقي التي تنص على أنه: "إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي، فإن كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض كان للمحدث أن يمتلك الأرض بثمن مثلها وإذا كانت قيمة الأرض لا تقل عن قيمة المحدثات، كان لصاحب الأرض أن يمتلكها بقيمتها قائمة".
- (9) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 78/2/535، بتاريخ 1971/6/26، ورد لدى القاضي إبراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني، مطبعة العمال المركزية، بغداد، العراق، 1988م، ص443.
- (10) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 653/محدثات/2007، بتاريخ 2007/4/6، ورد على موقع محكمة التمييز الاتحادية: <https://www.sjc.iq/qview/311> تاريخ الزيارة 25 / 6 / 2024 الساعة 10 مساءً
- (11) ينظر د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية تنقيح المستشار محمد علي سكيكر والمستشار معتز كامل مرسي، الناشر منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005، ص45.
- (12) قرار محكمة إستئناف بغداد بصفتها التمييزية بالرقم 129/حقوقية/996 بتاريخ 1966/2/5م. (غير منشور).
- (13) قرار محكمة إستئناف بغداد بصفتها التمييزية بالرقم 189/حقوقية/1995 بتاريخ 1995/2/7م. (غير منشور).
- (14) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967م، ص1213.
- (15) قرار محكمة التمييز اللبنانية المرقم 5، بتاريخ 2010/1/21م، ورد على الموقع الجامعة اللبنانية، مركز الأبحاث والدراسات في المعلومات القانونية، على الرابط التالي:

<http://77.42.251.205/RulingRefPage.aspx?id=163332&SeqID=1833&type=2>

تاريخ الزيارة 3 / 7 / 2024. الساعة التاسعة والنصف مساءً

- (16) Article 1754 :Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : Aux âtres, contre-coeurs, chambranles et tablettes de cheminées ; Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre ; Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures".

(17) Philippe MALAURIE Laurent AYNÈS Pierre-Yves GAUTIER, DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, LGDJ une marque da Lextenso, 8e edition, 2016, p 416.

(18) ينظر المادة (548) من قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر عام 1932 والتي جاء فيها: " على مستأجر العقار أن يقوم بالإصلاحات والترميمات الصغرى في المأجور، إلا إذا كان العقد أو العرف يعفيانه منها..."

(19) ينظر المادة (582) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل والتي جاء فيها بأنه: "يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف..."

(20) Article 1720: "Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, utres que les locatives".

(21) ينظر في الفقه الفرنسي :

Gérard Cornu , Vocabulaire Juridique, Association, Henri Capitant, Presses universitaires de France 1^{er} édition Tome 1, 1987, p.512 ,

وينظر قرار محكمة النقض المصرية نقض مدني جلسة 1978/11/22م، الطعن رقم 790 لسنة 46 ق، المكتب الفني 29، ج2، ص1750، والتي قضت بأنه : "مفاد نص المادة 582 من القانون المدني أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيرية التي جرى العرف بأن تكون على عاتقه وإصلاح الأدوات الصحية وإستبدال ما تلف ما تلف منها يعتبر من قبيلها طالما كانت نتيجة خطأ المستأجر أو مما يفترض أن الإستعمال العادي للعين قد إقتضاه لما كان ذلك فانه وإن كان للمؤجر أن يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية عيناً كما له أن يطلب الترخيص له في إجراءها بنفسه على نفقة المستأجر إلا أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر مقابل نفقات هذه الترميمات متى إختار المؤجر القيام بها بنفسه"، ورد لدى: د. سمير سعد سلطان العقود المدنية المسماة، عقد الايجار، منشورات جامعة الفيوم المصرية، دون طبعة، دون سنة نشر، ص84.

(22) د. سعدون العامري، مذكرات في العقود المسماة، البيع والإيجار، مطبعة المعارف، بغداد، العراق، 1966م، ص265، وهو ما تناولته المادة (2/763) من القانون المدني العراقي، التي نصت على أنه: "وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف"، ويطابقه في الحكم كذلك المادة (582) من القانون المدني المصري، وكذلك المادة (1720) من القانون المدني الفرنسي.

(23) المحامي مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج6، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2007م، ص179 وما بعدها.

(24) ويلاحظ أن القانون المدني العراقي ومن مثله القانون المدني المصري لم يتناولوا حالة إذا كانت الترميمات الناتجة عن قدم العين المؤجرة ولم تظهر إلا بعد إنتهاء العقد ما بين الطرفين بفترة زمنية وجيزة وكان المؤجر قد تصرف بالمأجور، يُنظر: د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2009م، ص228.

(25) ينظر المادة (82 / 2) * مدني مصري التي تنص على أنه: "2_ ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله".

(26) Article 524: "Les objets que le propriétaire d'un fonds ya placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination..."

(27) د. عبد الكريم الطالب، الوجيز في المبادئ الأساسية للقانون والحق، مكتبة المعرفة، مراكش، المغرب، ط1، 2005م، ص193 وص194. وفي الفقه الفرنسي ينظر :

Gérard Cornu , Vocabulaire Juridique, Association, Henri Capitant, Presses universitaires de France 1^{er} édition Tome 2, 1987, p.1100 ,

(28) د. محمود أحمد عبيد، الوسيط في شرح قانون التوثيق، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، ط1، 2011م، ص32.

- (29) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق، ص13.
- (30) د. مرتضى حسين إبراهيم، حق المستأجر في المطالبة بقيمة المحدثات في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة المستنصرية، المجلد 2، العدد 7، ص290.
- (31) محمد جمال زعين، الإتصال بفعل الإنسان سبباً لكسب الملكية، دار أمجد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2017م، ص166 و ص167.
- (32) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالرقم 1819/988/2م، بتاريخ 15/8/1988م، ورد في مجلة الأحكام العدلية، العدد الثالث، لسنة 1988م، ص19.
- (33) ينظر المادة (592 / 1) مدني مصري والتي تنص على أنه: "1_ إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، التزم المؤجر أن يرّد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك".
- (34) انظر المادة (583) من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي نصت على أنه: "إذا أنشأ المستأجر بنايات أو أغراساً أو غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور، وجب على المأجور أن يعيد اليه في نهاية الإجارة أما قيمة النفقات وأما قيمة التحسين على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت مع علمه وبدون معارضته. وإلا فيحق للمؤجر بعد أقامته البرهان على أن تلك التحسينات لا تعود عليه بفائدة ما، ان يطلب من المستأجر نزاعاً وتعويضه عند الاقتضاء من الاضرار التي تصيب العقار من هذا النزاع، أما إذا أثر المؤجر أن يحتفظ بالتحسينات ويدفع إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، فيجوز للقاضي أن يعين له مهلاً لأدائها".
- (35) تنص المادة (79) من القانون المدني بأنه " كما يكون الإيجاب او القبول بالمشافهة يكون بالمكاتبه وبالإشارة الشائعة الاستعمال ولو من غير الاخرس وبالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي وباتخاذ أي مسلك آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على التراضي
- (36) د. عباس العبودي، النظرية العامة للإرادة الضمنية، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، كلية القانون، جامعة بغداد، العدد الخامس، 2019م، ص4.
- (37) د. سعيد مبارك، د. طه الملاحويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع _ الإيجار _ المقاوله، دار العاتك لصناعة الكتاب، ط1، دون دار نشر، ص311.
- (38) يُنظر قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي الرقم: محدثات/2007، بتاريخ: 4/6/2007م، جاء فيه: " ورد على موقع محكمة التمييز: تاريخ الزيارة 29 / 7 / 2024 الساعة الحادية عشر وال 15 دقيقة مساءً <https://www.sjc.iq/qview> 311 / تاريخ
- (39) قرار محكمة التمييز الاتحادية، بالرقم 2143/ الهيئة الإستئنافية عقار/2011، بتاريخ 21/8/2011م، ورد لدى: القاضي حيدر عودة كاظم، الإجراءات العملية في الدعوى المدنية، دراسة معززة بالتطبيقات القضائية، دون طبعة، دون دار نشر، ص476.
- (40) د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، مصر، ط1، 2005م، ص189.
- (41) ينظر في الفقه الفرنسي كلا من: (أوبري ورو وبلانيول وريبير)، نقلاً عن: د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، مصدر سابق، ص394.
- (42) حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، دار العارف للنشر، ط2، 1979م، ص704 وص705.
- (43) القرار رقم 2266/الهيئة الإستئنافية/2016، بتاريخ 18/10/2016م، ورد لدى: القاضي قاسم فخري الربيعي، مبادئ محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني، ج1، ط1، دون دار نشر، 2018م، ص319.
- (44) د. سعيد مبارك، د. طه الملاحويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المصدر السابق، ص310.
- (45) الطعن رقم 2711 لسنة 87 قضائية، الدوائر المدنية، جلسة 26/2/2018م، ورد على الموقع التالي: <https://lawyeregypt.net/%D%81%9D/8/7> تاريخ الزيارة 9/8/2024 الساعة العاشرة مساءً
- (46) د. عبد المنعم البدر اوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دون دار نشر، 1961م، ص106.

- (47) انظر المادة (583) من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي نصت على أنه: "إذا أنشأ المستأجر بنايات أو أغراساً أو غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور، وجب على المؤجر أن يعيد إليه في نهاية الإجارة أما قيمة النفقات وأما قيمة التحسين على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت مع علمه وبدون معارضته..."
- (48) د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام إيجار العقارات التجارية والصناعية، دراسة مقارنة في ضوء القانون رقم 25 لسنة 1996، ط1، مطبعة الزمان، 1997م، ص78.
- (49) قرار يحمل الرقم 16/تغييرات جهرية/ 2011م، بتاريخ 2011/1/18م، ورد على موقع المحامي المستشار سيروان عزيز: <https://www.sirwanlawyer.com/index.php/1055/11/01212/342-m.870j> الساعة العاشرة 2024 / 8 / 18 تاريخ الزيارة
- دقيقة مساء و20
- (50) د. سعيد مبارك، د. طه الملاحويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المصدر السابق، ص310.
- (51) نظر المادة (592 / 2) مدني مصري والتي تنص بأنه: "... فإذا كانت تلك المنشآت قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى".
- (52) المستشار أنور طلبه، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الكتب والدراسات العربية، القاهرة، مصر، ط1، 2019، ص474.
- (53) د. عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة نشر، ص550 وما بعدها.
- (54) ينظر قرار محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 93، لسنة 40 ق، جلسة 1975/5/13م، ورد لدى: المستشار محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، عقد الإيجار، المجلد 7، دار محمود للطباعة والنشر والتوزيع في القاهرة، مصر، ط1، 2020، ص733.
- (55) ينظر قرار محكمة النقض المصرية في الطعن نقض مدني، 14 يوينه 1966، مجموعة أحكام النقض 17 – 1373 _ 189، ورد لدى: د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، ج2، دون دار نشر، ط4، 1993، ص511.
- (56) قرار محكمة إستئناف بيروت المدنية بتاريخ 1965/1/29م، ورد لدى: د. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع _ التأمين _ الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2007م، ص972.
- (57) قرار محكمة إستئناف بيروت المدنية الخامسة، رقم 773، بتاريخ 54/6/18، ورد لدى: المحامي مورييس نخلة، مصدر سابق، ص276.
- (58) د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011م، ص724، وهو ما كان يشترطه المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري في المادة (2/793) ولكن لجنة المراجعة حذفت هذا الشرط، ينظر: مجموعة الأعمال التحضيرية، القانون المدني المصري، ج4، مطبعة دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، دون سنة نشر، ص555.
- (59) Civ. 3ème, 27 juin 1990: Bull. civ. III, no. 154.
- ورد لدى: مروان الكركبي، العقود المسماة في القانون اللبناني والفرنسي والمصري المقارن، دار صادر للمنشورات الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2004م، ص524.
- (60) د. عباس العبودي، شرح قانون المرافعات المدنية، ط1، دار السنهاوي، 2016م، ص254: القاضي حيدر عودة، المصدر السابق، ص469: د. حبيب عبيد مرزة العمري، الخصم في الدعوى المدنية، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2012م، ص27. وفي الفقه الفرنسي بالنسبة للتدخل الانضمامي ينظر:

Jean Vincent st Serge Guinchard , procedure civile , dalloz ,2001, p. 801

- (61) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها حيث قضت بأنه " المطالبة بقيمتها عند إنتهاء عقد الإيجار وبخلافه يتم رد الدعوى" ورد لدى: المحامي جمعة سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي، شركة آب للطباعة المحدودة، بغداد، ط1، 1991م، ص60.
- (62) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 1999/ في 23 / 11 / 2006 ، ورد لدى: د. مرتضى حسن ابراهيم ، المصدر السابق، ص6.
- (63) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 1974 / الهيئة المدنية/ 2001، في 20/8/2001م والتي قضت بأنه: "لا يجوز المطالبة بقيمة التحسينات والإضافات التي أقامها المستأجر إلا بعد إنتهاء عقد الإيجار". ورد لدى القاضي حيدر عودة كاظم، المصدر السابق، ص485.
- (64) حكم محكمة النقض المصرية جاء فيه: "حق المستأجر على المباني التي أنشأها في العين المؤجرة، ناهيته، حق يزول بإنتهاء عقد الإيجار..."، الطعن رقم 5434، لسنة 77 قضائية، الدوائر المدنية، جلسة 2/23، 2017م، ورد على الموقع الإلكتروني التالي:
<https://lawyeregyp.net/تاريخ/الزيارة/28/8/2024> الساعة الثامنة والنصف مساءً
- (65) قرار محكمة إستئناف جبل لبنان، المرقم 345، بتاريخ 15/9/1949م، ورد لدى: د. نزيه كبار، العقود المسماة البيع _ الإجارة _ الوكالة _ الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، لبنان، ك1، 2010م، ص203.
- (66) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 3875 / الهيئة الإستئنافية عقار/ 2014، بتاريخ: 2/7/2014م، ورد لدى القاضي حيدر عودة كاظم، المصدر السابق، ص486.
- (67) محمد جمال زعين، الإتصال بفعل الإنسان سبباً لكسب الملكية، مصدر سابق، ص166 و ص167.
- (68) قرار محكمة التمييز الاتحادية، المرقم 2051/الهيئة الإستئنافية عقار/ 2019م، بتاريخ: 22/4/2019م، جاء فيه: "إدعى الدعي بأنه قد أقام المشيدات والحدثات بأمر من المدعى عليه.. إلا أنه ثبت للمحكمة من وقائع الدعوى ومستنداتها والعقد المبرم عدم إتفاق الطرفين على مصير المنشآت التي أحدثها المدعي.. ولذلك تقض قرار المطالبة بقيمتها..." ورد لدى: القاضي فلاح وناس آل جحيش، الموسوعة القضائية المدنية، تطبيقات القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل، ج3، منشورات دار السنهوري، بيروت، لبنان، ط1، 2021م، ص113.
- (69) د. سليمان مرقس ، المصدر السابق، ص735.
- (70) قرار محكمة التمييز الاتحادية، المرقم 858/محدثات/ 2008، تاريخ: 27/4/2008م، ورد في موقع المحكمة الإلكتروني التالي:
<https://www.sjc.iq/qview./8/29/489> تاريخ الزيارة 29 / 8 / 2024 الساعة الحادية عشر مساءً
- (71) وهو ما قصت به محكمة القاهرة الابتدائية، جلسة 9/3/1953، القضية رقم 3491 سنة 1951، مدني، ورد الحكم على الموقع الإلكتروني التالي:
<https://azizavocate.com/2023/01/html2024/8/30> تاريخ الزيارة الساعة العاشرة والنصف مساءً
- (72) د. أحمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، ط5، منشآت المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000م، ص34.
- (73) ينظر المادة (3/139) من قانون الإثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979 المعدل، التي نصت على أنه: "3- إذا رأت المحكمة أن الاستعانة بالخبراء ضرورية للبت في الدعوى والوصول إلى الحكم العاجل فيها فلها أن تستعين بهم وتدفع أجورهم من صندوق المحكمة على أن يتحمل من خسر الدعوى هذه الأجور".
- (74) قرار محكمة التمييز العراقية، المرقم 3657 / 2000م، بتاريخ 11/1/2001م، ورد في مجلة الأحكام العدلية، العدد الثالث، 2001م، ص54.
- (75) المادة (774) من القانون المدني العراقي.
- (76) وهي قاعدة فقهية إسلامية نصت عليها المادة (216) من القانون المدني العراقي، وقد إستمدتها القانون بحرفيتها من مجلة الأحكام العدلية التي تناولتها المادة (19)، وهي إحدى النظريات الـ (18) التي إستند إليها المشرع بشكل رئيس عند كتابته قانوننا المدني.
- (77) قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 4561/الهيئة الاستئنافية، عقار/ 2021م، بتاريخ 7/12/2021م، ورد على موقع المحكمة الاتحادية:
<https://www.sjc.iq/qview./2641> تاريخ الزيارة 1 / 9 / 2024
- (78) القاضي حيدر عودة كاظم، المصدر السابق، ص476.

(79) قرار محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 2836 لسنة 61 قضائية، الدوائر المدنية، جلية 1/28، 2006م، ورد على الموقع التالي: <https://lawyeregypt.net/> الزيارة 4 م 9 / 2024 الساعة الثانية عشر

(80) محمد جمال زعين، المصدر السابق، ص166.

(81) التي نصت على أنه: "1. ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحارة ددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار. 2. فإذا لم تحدد مدة الإيجار أو كان العقد لمدة غير محددة طبقت أحكام المادة 741".

(82) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 16083/ الهيئة الاستئنافية – عقار، بتاريخ 2017/10/3م، حيث استعانت فيه بسبعة خبراء قضائيين لتقدير قيمة عقار كان قد شيد المميز عليه بعد موافقة الميزة في الدعوى على إقامة هذه المستحدثات ومن ثم رفضت منحه قيمتها، وأقيمت الدعوى أمام المحكمة للمطالبة بقيمة المشيدات وأثبت المدعي موافقة المدعى عليها بإقامة المشيدات ورفضها تسديد مبالغ هذه الأخيرة، واستندت في حكمها في اجاء في قرار هؤلاء الخبراء، وكذلك: قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 1996/1م/235/4319، بتاريخ: 1997/3/23، جاء فيه: "أن المدعي يستحق قيمة المحدثات بتاريخ اقامتها وليس بتاريخ اقامة الدعوى"، ورد الحكم على الموقع الإلكتروني التالي: (غير منشور)،

الزيارة 6 / 9 / 2024 الساعة الحادية عشر وربع تاريخ <https://almawrid.news/articles/view/details?id=2732>

(83) د. عيد محمد القصاص، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، 2005م، ص901.

(84) د. نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2911م، ص575، وكذلك: د. محمود السيد التحيوي، النظرية العامة لأحكام القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2003م، ص12.

(85) د. عباس العبودي، مصدر سابق، ص428، وكذلك: د. حبيب عبيد مرزة العمري، تجاوز الاختصاص النوعي في الدعوى المدنية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراة، جامعة كربلاء، كلية القانون، 2016م، ص58.

(86) انظر المواد (177_ 184) من قانون المرافعات العراقي، يقابلها المواد (631 _ 637) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم 90 لسنة 1983، والمواد (542 _ 507) من قانون المرافعات المدنية الفرنسي رقم 1153 لسنة 1975 المعدل.

(87) د. حبيب عبيد مرزة العمري، تجاوز الاختصاص النوعي في الدعوى المدنية، مصدر سابق، ص180.

(88) القاضي مدحت المحمود، قانون المرافعات المدنية، ط2، نشر: صباح صادق الانباري، 2008م، ص319.

قائمة المصادر:

أولاً: كتب اللغة العربية:

1- أبو الفضل جمال الدين بن منظور، معجم لسان العرب، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1955م.

ثانياً: الكتب القانونية:

1- د. أحمد أبو الوفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، ط5، منشآت المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000م.

2- المستشار أنور طلبه، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الكتب والدراسات العربية، القاهرة، مصر، ط1،

2019م.

- 3- المستشار أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، دار العدالة للنشر والتوزيع، مصر، ط1، 2013م.
- 4- د. حمدي عبد الرحمن، عقد الإيجار وفقا للقانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار الفكر العربي للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، ط1، 1975م.
- 5- القاضي حيدر عودة كاظم، الإجراءات العملية في الدعوى المدنية، دراسة معززة بالتطبيقات القضائية، دون طبعة، دون دار نشر، دون سنة نشر.
- 6- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، دار العارف للنشر، ط2، 1979م.
- 7- د. حبيب عبيد مرزة العماري، الخصم في الدعوى المدنية، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2012م.
- 8- د. جواد كاظم جواد سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2011م.
- 9- جاك غستان، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الأول، القسم الثاني، ترجمة منصور المانع، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ط1، 2003م.
- 10- جمعة سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي، شركة آب للطباعة المحدودة، بغداد، ط1، 1991م.
- 11- د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011م.
- 12- د. سعيد سليمان جبر، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ط1، 2011.
- 13- د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، ج2، دون دار نشر، ط4، 1993م.
- 14- د. سعدون العامري، مذكرات في العقود المسماة، البيع والإيجار، مطبعة المعارف، بغداد، العراق، 1966م.
- 15- د. سمير سعد سلطان، العقود المدنية المسماة، عقد الإيجار، منشورات جامعة الفيوم المصرية، دون طبعة، دون سنة نشر.
- 16- د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع _ الإيجار _ المقالة، دار العاتك لصناعة الكتاب، ط1، دون سنة نشر.
- 17- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 1967م.
- 18- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967م، ص1213.

- 19- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة نشر.
- 20- د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج1، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، دون طبعة، دون سنة نشر.
- 21- د. عباس حسن الصراف، عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956م.
- 22- د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2009م.
- 23- د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون المرافعات المدنية، ط1، دار السنهوري، 2016م.
- 24- د. عبد الكريم الطالب، الوجيز في المبادئ الأساسية للقانون والحق، مكتبة المعرفة، مراكش، المغرب، ط1، 2005م.
- 25- د. عبد المنعم البدر اوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دون دار نشر، 1961م.
- 26- د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام إيجار العقارات التجارية والصناعية، دراسة مقارنة في ضوء القانون رقم 25 لسنة 1996، ط1، مطبعة الزمان، 1997م.
- 27- د. عيد محمد القصاص، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، 2005م.
- 28- القاضي مدحت محمود، قانون المرافعات المدنية، ط2، نشر: صباح صادق الانباري، 2008م.
- 29- د. محمد فريدة الزواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دون دار نشر، دون طبعة، دون سنة نشر.
- 30- د. محمد كامل مرسي، الحقوق العينية الأصلية، ج1، المطبعة العالمية، القاهرة، مصر، ط2، 1951م.
- 31- د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية تنقيح المستشار محمد علي سكيكر والمستشار معتز كامل مرسي، الناشر منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005.
- 31- المحامي مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج6، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2007م.
- 32- د. محمود أحمد عبيد، الوسيط في شرح قانون التوثيق، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، ط1، 2011م.
- 33- محمد جمال زعين، الإتصال بفعل الإنسان سبباً لكسب الملكية، دار أمجد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2017م.
- 34- د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، مصر، ط1، 2005م.

- 35- د. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع _ التأمين _ الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2007م.
- 36- د. محمود السيد التحيوي، النظرية العامة لأحكام القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2003م.
- 37- مروان الكركبي، العقود المسماة في القانون اللبناني والفرنسي والمصري المقارن، دار صادر للمنشورات الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2004م.
- 38- د. نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2911م.
- 39- د. نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2010م.
- 40- د. نزيه كباره، العقود المسماة البيع _ الإجارة _ الوكالة _ الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، لبنان، ك1، 2010م.

ثالثاً: الرسائل والأطاريح:

- د. حبيب عبيد مرزة العماري، تجاوز الإختصاص النوعي في الدعوى المدنية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراة، جامعة كربلاء، كلية القانون، 2016م.

رابعاً: البحوث:

- 1- د. مرتضى حسين إبراهيم، حق المستأجر في المطالبة بقيمة المحدثات في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة المستنصرية، المجلد 2، العدد 7.
- 2- د. عباس العبودي، النظرية العامة للإرادة الضمنية، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، كلية القانون، جامعة بغداد، العدد الخامس، 2019م.
- 3- د. منذر عبد الحسين الفضل، التعهد بنقل ملكية عقار وموقف القضاء العراقي منه، بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد 4/1، السنة الخامسة عشر، دون سنة نشر.

خامساً: القرارات القضائية المنشورة:

- 1- القاضي إبراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني، مطبعة العمال المركزية، بغداد، العراق، 1988م.
- 2- القاضي فلاح وناس آل جحيش، الموسوعة القضائية المدنية، تطبيقات القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل، ج3، منشورات دار السنهوري، بيروت، لبنان، ط1، 2021م.

- 3- القاضي قاسم فخري الربيعي، مبادئ محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني، ج1، ط1، دون دار نشر، 2018م.
- 4- المستشار محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، في القانون المدني الجديد، عقد الإيجار، المجلد 7، دار محمود للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، ط1، 2020م.
- 4- مجلة العدالة، العدد الثالث، 2001م.
- 5- مجلة الأحكام العدلية، العدد الثالث، 1988م.
- 6- مجلة الأحكام العدلية، العدد الثالث، 2001م.

سادساً: القرارات القضائية غير المنشورة:

- 1- قرار محكمة التمييز الاتحادية، 129/حقوقه 996 بتاريخ 1966/2/5.
- 2- قرار محكمة التمييز الاتحادية، 189/حقوقه 1995 بتاريخ 1995/2/7.
- 3- قرار محكمة التمييز العراقية، رقم 598/3م، 1999، بتاريخ 1999/3/23.
- 4- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 1974/2/2001م، بتاريخ 2001/8/20م.
- 5- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 16083/الهيئة الاستئنافية _ عقار، بتاريخ 2017/10/3م.

سابعاً: المواقع الإلكترونية:

- 1- موقع محكمة التمييز الاتحادية العراقية: <https://www.sjc.iq/qview.311>
- 2- موقع الجامعة اللبنانية، مركز الأبحاث والدراسات في المعلومات القانونية، على الرابط التالي:
<http://77.42.251.205/RulingRefPage.aspx?id=163332&SeqID=1833&type=2>.
- 3- موقع المحامي المستشار سيروان عزيز:
<https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/223-m170>
- 4- موقع محكمة النقض المصري: <https://lawyeregypt.net/>

ثامناً القوانين:

- 1- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل.
- 2- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.
- 3- قانون الموجبات اللبناني لسنة 1932 المعدل.
- 4- القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 المعدل.
- 5- قانون المرافعات المدنية العراقية رقم 83 لسنة 1969 المعدل.
- 6- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1968 المعدل.

7- قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم 90 لسنة 1983.

8- قانون المرافعات المدنية الفرنسي رقم 123 لسنة 1975 المعدل.

9- قانون الإثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979.

تاسعاً: المصادر الفرنسية:

- 1- Philippe MALAURIE Laurent AYNÈS Pierre-Yves GAUTIER, DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX, LGDJ une marque da Lextenso, 8e edition, 2016, p 416.
- 2- Jean Vincent st Serge Guinchard , procedure civile , dalloz ,2001,
- 3- Gérard Cornu , Vocabulaire Juridique,Association, Henri Capitant, Presses universitaires de france 1er édition Tome 1, 1987
- 4- Gérard Cornu , Vocabulaire Juridique, Association, Henri Capitant, Presses universitaires de france 1er édition Tome 2, 1987