

اثبات عقد الايجار في قانون ايجار العقار العراقي

ذي الرقم (87) لسنة 1979 النافذ المعدل

أ.م. د. احمد سمير محمد ياسين الجبوري

م.م ثامر داوود عبود الشافعي

مدرس القانون الخاص

مدرس القانون الخاص المساعد

كلية القانون والعلوم السياسية – جامعة كركوك

كلية القانون-جامعة كربلاء

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على افضل المرسلين ، وخاتم النبيين سيدنا محمد ، وعلى اله الطيبين ، وصحابته الاكرمين ، ومن اهتدى بهديه الى يوم الدين ، وبعد فأن مقتضيات البحث العلمي لهذا الموضوع تلزمنا تناول الامور الاتية :-

اولا- مدخل تعريفى بموضوع البحث :-

من المعروف ان المجتمع البشري في اول عهده لم يعرف عقد الايجار اذ لم تسد هذا المجمع سوى طبقتين هما طبقة الاسياد وطبقة العبيد ، وكان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة الى سكن مستقل .
لقد ظهر عقد الايجار نتيجة من النتائج التي ترتبت على التطورات التي حدثت في المجتمع البشري انف الذكر حيث ساعدت الظروف الجديدة

التي حدثت في المجتمع على انشاء عقد الايجار وكانت هذه الظروف الجديدة هي ظهور طبقة ثالثة في المجتمع هي الطبقة الثالثة .

وعندما صدر القانون المدني العراقي ذي الرقم (40) لسنة 1951 النافذ المعدل الذي اصبح مطبقا بعد سنتين من صدوره اهتم بعقد الايجار واعتبره عقدا من العقود المسماة مخصص له المواد (722- 846) منه ، ولكن هذه الاحكام قيد بعضها بصور القوانين الخاصة بإيجار العقار والتي كان اخرها قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل ، استجابة لغايات وتحقيقا لاهداف اجتماعية تحقيقا للتوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر من جهة و مانا لحقوق المواطنين من جهة اخرى .

واعقبه صدور قانون رقم (56) لسنة 2000م وهو قانون تعديل قانون ايجار العقار والذي تضمن حكما جديدا في مجال اثبات عقد الايجار بموجب احد نصوصه القانونية ويحتّم على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الايجار كتابة وايداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات ومركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوما من تاريخ ابرامه .

هذا واذا لم يحرر عقد الايجار او لم تودع نسخة منه ومضت مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الايجار واشغال المستأجر لمأجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك او من تمثيله مقيما في العراق خلال لمدة المذكورة للمستأجر اثبات عقد الايجار وشروطه بجميع طرق الاثبات .

ثانيا : هدف البحث وأهميته :-

يهدف هذا البحث الى تحقيق ما يأتي :-

- 1- تمكن المستأجر من اثبات عقد الايجار غير المكتوب ومعروفة اليه تطبيق هذه الفرضية والتي بدورها ستحسم الكثير من المنازعات القضائية التي قد تثور بهذا الصدد.

2- بيان ومعالجة الملاحظات التي يقتضي تسجيلها على القانون رقم (56) لسنة 2000 وهو قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وخاصة موضوع بحثنا المتعلق بأثبات عقد الايجار فيه والتي ادخل المشرع فيه تعديلا مهما في ذلك الخصوص ينبغي البحث فيه .

3- تطوير الواقع من منظور كون التطور هدفا مرتجى لانهاية له .
4- تحديث ما هو مطبق تطلعا للأفضل للأداء الاسرع والاجود معا ، من اجل تطوير النصوص القائمة وتعديلها للوقوف على مواطن الخلل والنقص في الموضوع محل الدراسة واقتراح الحلول القانونية لمواجهتها.

ثالثا : نطاق البحث:-

تتصب دراسة هذا الموضوع على امرين لابد من التنوير عليهما:-
1- دراسة اثبات عقد الايجار دون غيره من العقود المدنية الاخرى لعقد البيع والمقاولة مثلا كون القانون موضوع البحث قد كرس جل اهتمامه على ذلك العقد عن طريق قانون ايجار العقار المولود من رحم القانون المدني .
2- بيان التعديل المتعلق بأثبات عقد الايجار فقط دون بقية التعديلات النقاط الاخرى وخاصة فيما يخص المدة والاجرة والاسباب القانونية للتخلية وفضلا عن نطاق تطبيق القانون الذي عدل قانون ايجار العقار الا وهو القانون رقم (56) لسنة 2000م.

رابعا : اسباب اختيار الموضوع :-

تكمن الاسباب التي دفعتنا الى اختيار هذا الموضوع في الاتي :-
1- ندرة الدراسات القانونية المتخصصة في هذا الموضوع وفي اطار الاجرائي بشكل خاص.

2- محاولة بيان قراءة واضحة في القانون رقم (56) لسنة 2000- قانون تعديل ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، والتي جاءت غامضة بعض الشيء؛ الامر الذي تحتم علينا تناول ذلك القانون بالنقد والتحليل مبررين ايجابياته وسلبياته في ما يتعلق بالموضوع مدار المناقشة - اثبات عقد الايجار - لتكون الصورة مكتملة الملامح توازي اهمية موضوع اثبات عقد الايجار الذي عالجته ذلك القانون الجديد.

3- لقد تلمسنا في مجال الممارسة لعملية كثرة المنازعات القضائية التي تثار بصدد اثبات عقد الايجار ، مما جعل الواقع العملي يبدو ومتقاطع مع المصلحة العامة اذا لم يفسر ذلك الموضوع بشكل واضح ودقيق بالتحليل و الدراسة المستضيئة ، تلك المصلحة التي تقضي ان لا تتراكم الدعاوي امام القضاء مما يؤدي التي عرقلة سير العدالة . على ذلك الامر يحتم علينا رؤية امكانية ايراد الملاحظات التي التي نرى واجبا علينا تسجيلها على الموضوع محل المناقشة وذلك لخلق بيئة امنة وفعالة ، وبناء نظام مرن ومتطور يقلل من هدر الوقت والتكلفة بدرجة فعالة وصولا الى القضاء العادل العاجل في المنظومة القانونية .

خامسا :- منهجية البحث:-

اعتمدنا في اعداد هذا البحث على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون ايجار العقار العراقي ذي الرقم (87) لسنة 1979 وتعديله الذي صدر بالقانون رقم (56) لسنة 2000 وفيما يخص موضوع اثبات عقد الايجار فيه ، وبيان ملائمة التعديلات التي طرأت بذلك الخصوص وتطبيقها في مجالها العلمي ومن ثم معالجتها في ضوء المفاهيم الحديثة للتشريعات التي جاءت تشريعاتها ملائمة للواقع والطموح القانوني .

بالإضافة الى اعتمادنا على المنهاج العملي المتمثل بقرارات المحاكم لدعم الجانب النظري بذلك الواقع العملي من خلال التعليق على تلك القرارات ، اذ سيتم عرض حكم اصدريته محكمة بداءة واقارارا تمييزيا صادر عن محكمة استئناف وسنقوم بتحليل تلك الاحكام والقرارات والتعليق عليها بشكل علمي وقانوني دقيق .

سادسا : هيكلية البحث:-

اقتضت دراسة هذا الموضوع ان يتم تقسيم البحث الى مبحثين وعلى النحو الاتي:-

المبحث الاول: ماهيته اجراءات الاثبات المدني اذ تم تناوله ضمن مطلبين وكالاتي:-

المطلب الاول : التعريف بإجراءات الاثبات المدني

المطلب الثاني: خصائص اجراءات الاثبات المدني .

اما المبحث الثاني فتم تناوله بعنوان اثبات عقد الايجار في قانون ايجار العقار

ويمطلبين :-

المطلب الاول: شروط اثبات عقد الايجار

المطلب الثاني: اثبات عقد الايجار في قانون ايجار العقار في

التطبيق العملي.

الخاتمة : وتشمل نهاية ما توصلنا اليه في هذا البحث من نتائج

وتوصيات ، والتي ما هي الا اسهام متواضع في هذا الموضوع نأمل ان تكون موضوع دراسة وتطبيق.

المبحث الاول

ماهية اجراءات الاثبات المدني

يتميز الاثبات القضائي المدني بأهمية كبيرة ، فهو يؤكد وجود الحقوق صحتها كونه مرتبط بالحق ويعد الاثبات القضائي من اهم ما يشغل القاضي في عمله الذي يهدف الى استقرار الحقوق و تأمين العدل.

ومن هذا المنطلق نقول ان احكام الاثبات المدني تشمل القواعد الاجرائي التي يطلق عليها بإجراءات الاثبات وهي التي يلتزم بها كافة اطراف الدعوى الى جانب القضاة على حد سواء.

في هذا المبحث سنتناول التعريف بإجراءات الاثبات وبيان خصائصها وذلك من خلال المطلبين الاتيين :

المطلب الاول

التعريف بإجراءات الاثبات

ان مصطلح اجراءات الاثبات يتكون من اصطلاحين قانونيين هما :

اجراءات واثبات :-

فالإجراء لغة هو التدبير والمعاملة ⁽¹⁾.

والاثبات لغة هو من ثبت الشيء من باب دخل وثباتا ايضا واثبته

غيره وثبته ايضا السقم اذا لم يفارقه ⁽²⁾ ، وقوله تعالى " يثبت الله الذين امنوا بالقول الثابت " ⁽³⁾ ، اي بالتحقق والصحة والحجة القوية ⁽⁴⁾. هذا وقد

(1) ينظر: جبران مسعود ، الرائد ، دار العلوم للملايين ، بيروت ، 1967، ص38.

(2) ينظر: محمد بن ابي بكر عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، لبنان ،

1981 ، ص82

(3) القرآن الكريم ، سورة ابراهيم ، الآية : 27

(4) جبران مسعود ، مصدر سابق ، ص31.

اختلفت اراء الفقهاء في تعريف الاجراء القضائي⁽¹⁾ ولم تعرف ايضا غالبية التشريعات التي نضت احكام الاثبات اصطلاح الاثبات ومنها قانون الاثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979 النافذ المعدل⁽²⁾.

وقد حاول مستم من الفقهاء تعريف اجراءات الاثبات بأنها قواعد شكلية تحدد ما يتبع من اجراءات في تقديم طرق الاثبات وقبولها من قبل الخصوم⁽³⁾.

ونتفق مع من اعتقد بان تعريف اجراءات الاثبات هذا يجب ان يتضمن امرين⁽⁴⁾ اولهما - التأكيد على الجزاء الذي يمنحه القانون للمحكمة في مواجهة من يعطل ا يعتمد اعاقه سير هذه الاجراءات . وثانيهما - وهو ما يتعلق بالمواعيد التي يحددها القانون لتشير اجراءات الاثبات وفقا للهدف الذي حدده المشرع⁽⁵⁾.

(1) ينظر: استاذنا الدكتور عباس العبودي ، شرح احكام قانون المرافعات المدنية ، دار الكتب للطباعة والنشر ، الموصل ، 2000، ص131؛ و د. ادم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، ط3، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، 2011، ص134؛ وينظر كذلك : د. فتحي والي ، دروس في النظرية العامة للعمل الاجرائي ، ط1، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، 1974، ص27، ينظر كذلك =

S. N. SINGH: The Code of Civil Procedure including Pleading, 20th Edition = ,central Law Agency, Allahabad, India, 2012, P.9

(2) لكن الفقرة الاولى من المادة (131) من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ المعدل لسنة 1983 وقد عرفته بانه الاثبات هو اقامة الدليل اما القضاء على واقعة او عمل قانوني مستند على أي منها طلب او دفع او دفاع

(3) ينظر :د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون الاثبات ط2. المكتبة الوطنية ، بغداد، 2006، ص8، و د. محمد علي مطر ، الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1987، ص7؛ وأحمد نشأت ، رسالة الاثبات ، ج1، ط1، بدون جهة نشر ، 2008 ، ص13.

(4) وائل مؤيد جلال الدين الجليلي، اجراءات الاثبات المدني ، دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، مقدمة الى مجلس كلية الحقوق - جامعة الموصل ، 2006 ، ص9.

(5) ينظر : د. عبد الوهاب العشماوي ، اجراءات الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، دار الفكر العربي ، بيروت ، 1985، ص14

وفي ضوء هذين الامرين نستطيع ان نعرف اجراءات الاثبات بأنها القواعد الشكلية التي حددها قانون الاثبات والتي تكون ملزمة لجميع اطراف الدعوى بما في ذلك القضاة ، والتي يترتب على مخالفتها بطلان تلك الاجراءات ومراعاة ما يترتب على ذلك من اثار اجرائية مدنية .

المطلب الثاني

خصائص إجراءات الاثبات المدني

تتميز اجراءات الاثبات المدني بخصائص عامة تتصف بها وتميزها من نظريات القانون الاجراءات الاثبات المدنية وعمومية تلك الاجراءات وكونها قواعد عامة امرة⁽¹⁾. اذ تقوم فلسفة اجراءات الاثبات المدني على تبسيط الشكلية والتي تبرز تلك الاجراءات⁽²⁾ .

والشكلية المراد بها هنا ، انما هي الشكلية التي تكون توأماً للحق وباعتباره مظهراً تنظيمياً لا شكلية جامدة تذهب بأصل الحق⁽³⁾ ومؤدي تبسيط الشكلية ان يحاذر القاضي من التطبيق الآلي للقانون والجمود على النص وترك المضمون ، لان ذلك يؤدي ظاهرة الى عدالة شكلية باطنه الى احكام ظالمة اذ يجب ان تستند احكام القضاء الى العدالة الحقيقية لا الى المفاهيم الشكلية⁽⁴⁾ ولما كان الاثبات في الاصطلاح القانوني هو اقامة الدليل امام

(1) ينظر للتفصيل : محمد علي الصوري ، التعليق المقارن على مواد قانون الاثبات ، ج1، مطبعة شفيق ، بغداد ، 1983، ص33؛ د. سمير عبد السيد تناغو ، النظرية العامة في الاثبات ، ط1، بدون جهة نشر ، القاهرة ، 1999، ص10.

(2) د. مفلح عواد القضاة ، اصول المحاكمات المدنية ، ط1، دار الثقافة ، الاردن ، 2004، ص191.

(3) د. ادم وهيب النداوي، طائفة المستديرة حول قانون الاثبات ، بحث منشور في مجلة العدالة العراقية ، العدد الثاني ، السنة السادسة ، 1980، ص337؛ وينظر بالمعنى ذاته : د. عصمت عبد المجيد بكر ، اصول الاثبات ، ط1، اثراء للنشر والتوزيع ، الاردن ، 2012، ص67.

(4) د. سمير عبد السيد تناغو ، مصدر سابق ، ص12 وما بعدها .

القضاء على صحة واقعة قانونية وبالطرق التي حددها القانون ، فأن نظام الاثبات التي يلزم القاضي والخصومة وتحتم عليهم اتباعها ولذلك فأن المدعي لا يستطيعان يصل الى حقه عند المنازعة الا اذا اتبع الاجراء الذي حدده القانون⁽¹⁾ .

فاذا اخل الخصم بإجراءات الاثبات فأن القاضي سوف لا يأخذ بأدلته وذلك بصرف النظر عن اقتناعه بحجة المدعي او عدمه⁽²⁾.

ونظرا لأهمية الشكلية في اجراءات الاثبات ولخطورتها ، فقد نصت المادة الرابعة من قانون الاثبات العراقي النافذ المعدل على تبسيط الشكلية الى حد الذي يضمن المصلحة العامة ولا يؤدي الى التفريط بأصل الحق فيه وذلك بأن تتم اجراءات الاثبات بالشكل الذي يلائم تحقيق لغاية منها من اجل الوصول الى القضاء العادل العاجل ، ويهدف المشرع من ذلك الى تبسيط اجراءات الاثبات وارشاد الخصومة الى الطريق الاسهل في تقديم ادلة لا ثبات وهذا يساعد في تحقيق سرعة في الحسم للدعاوي ، اذ لا يكفي ان تكون الاحكام عادلة ، بل يلزم الى جانب ذلك ان تكون سريعة وناجزة و قليلة التكاليف ومستوفية للضمانات ومحكمة الاجراءات⁽³⁾ .

من جهة اخرى ، فأن اجراءات الاثبات تشكل نظرية عامة ترتبط بكل فروع القانون ، اذ يمكن تطبيقها على كافة مصادر الحق وسواء في كل انواع الحقوق وبالرغم من اشتراكها مع القواعد الموضوعية ، فأن ذلك لا يغير من طبيعتها التي تنسم بالشمولية ومن وصفها بأنها جزء لا يتجزأ من الاجراءات الواردة في قوانين المرافعات المدنية⁽⁴⁾.

(1) وائل مؤيد الجليلي ، مصدر سابق ، ص22.

(2) استاذنا الدكتور عباس العبودي، شرح احكام قانون البينات ، ط1، الاصدار الثاني ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2005، ص57.

(3) الاسباب الموجبة لقانون المرافعات المدنية العراقي النافذة ذي الرقم (83) لسنة 1968 المعدل .

(4) استاذنا الدكتور عباس العبودي، شرح احكام قانون الاثبات ، ط1، دار الثقافة ، عمان ، 1999، ص72.

وتعد اجراءات الاثبات العمومية من الاحكام الواجبة الاتباع عند الالتجاء الى القضاء في حالة عدم توافر قانون اجرائي خاص او في حالة اذ شاب تلك القوانين الاجرائية (قانون الاثبات، قنون المرافعات وقانون التنفيذ) نقص او غموض فيجب على المحكمة ان تطبق اجراءات الاثبات المنصوص عليها في قانون الاثبات كلما طرح امامها ما يقتضي تطبيق هذه الاجراءات من طلب احالة على التحقيق ، مما تكفلت اجراءات الاثبات ببيانه ورسم الطريق الذي تلتزم المحكمة بسلوكه⁽¹⁾ ، وقد نظم المشرع العراقي اجراءات الاثبات فرعا خاصة عمومية اجراءات الاثبات فيها ، نظمها على نوعين :- اجراءات شاملة نصت عليها المواد من (14-17) وتشتمل جميع الاثبات ، واجراءات خاصة بكل دليل من ادلة الاثبات نظمها من حيث كيفية تقديم الدليل وتسهيل عملية الاثبات على الخصومة في كل دليل ، فأذا نص المشرع على اجراءات معينة في دليل الاثبات فعلى الخصومة التقيد بها واتباعها⁽²⁾.

اما فيما يتعلق بمدى تعلق اجراءات الاثبات بالنظام العام⁽³⁾ فنقول هنا ان المشرع قد وضع القوانين الاجرائية لخدمة العدالة حتى ترسم على هديها اجراءات التقاضي ويلتزم بها الخصوم ويحترمها القضاء ، وهو في هذا السبيل قد راعى التسوية بين الجميع المتقاضين ، فلا يملك احد فرض اجراءات على المحاكم ، بل ولا تملك المحاكم تطبيق اجراءات غير مقررة في التشريع ، ولا

(1) د. احمد مسلم ، اصول المرافعات ، دار الفكر، القاهرة ، 1977، ص25؛ و د. امينة النمر ، اصول المحاكمات المدنية ، ط1، الدار الجامعية ، 1988، ص13.

(2) وائل مؤيد الجليلي ، مصدر سابق ، ص25؛ وينظر بالمعنى ذاته:- سجي عمر شعبان ، دور الخصوم في الاثبات المدني ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة موصل ، 2001، ص114.

(3) ينظر للأستاذ:- د. ادم وهيب النداوي ، الموجز في قانون الاثبات ، ط1، منشورات بيت الحكمة ، جامعة بغداد ، 1990 ، ص64؛ ود. توفيق حسن فرج ، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، 2003 ، ص67 ؛ وكذلك:-

Eric D. Green: Federal Rules of Evidence ,Aspen publishers , New York , U.S. A , 2003, p:35

يعتد بنزول احد الخصوم مقدما عن التمسك ببطلانها لا ينشأ باتخاذها فيعد النزول عنه من قبيل النزول عن الحقوق المستقلة وهذا غير جائز في التشريع⁽¹⁾.

وهذا وتنظم القواعد الخاصة بإجراءات الاثبات كيفية ادارة عملية الاثبات من تقديم الادلة وسماع الهود والخبراء ولا خلاف على ان هذا النوع من القواعد يتعلق بالنظام العام لاتصاله بتنظيم مرفق القضاء⁽²⁾.

وتجدر الاشارة اليه هنا ان اعتبار اجراءات الاثبات من النظام العام يترتب اثار قانونية في غاية الاهمية⁽³⁾ اهمها تطبيقها بشكل فوري ومباشر على كل المنازعات المعروضة اما القضاء وكذلك عدم جواز الافراد الاتفاق على مخالفتها او النزول عنها ، كما لا يجوز اثارها في اية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو مرة اما محكمة التمييز⁽⁴⁾.

(1) د. احمد ابو الوفا ، التعليق على نصوص قانون الاثبات ، بدون طبعة نشر ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 1986، ص32 وما بعدها ؛ وكذلك ينظر :- د. عابد فايد عبد الفتاح ، النظام الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2006، ص57.

(2) ينظر : د. محمد حسين منصور الاثبات التقليدي والاثبات الالكتروني ، بدون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2006، ص10.

(3) د. عابد فايد عبد الفتاح ، مصدر سابق ، ص67.

(4) د. عابد فايد عبد الفتاح ، مصدر سابق ، ص75 وما بعدها .

المبحث الثاني

اثبات عقد الايجار في قانون ايجار العقار

نصت الفقرة الرابعة من المادة السابعة من قانون ايجار العقار العراقي ذي الرقم (87) لسنة 1979 النافذ المعدل على ان :-

أ- على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الايجار كتابة وايداع نسخة منه لدى دائرة الضريبة العقار ومكتب معلومات ومركز الشرطة عند دم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوما من تاريخ ابرامه.

ب- اذا لم يحضر عقد الايجار او لم تودع بنسخة منه وفق (أ) من هذه الفقرة ، ومضت مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الايجار واشغال المستأجر لمأجور دون منازعة تحريره من المالك وكان المالك او من يشغله مقيما في العراق خلال المدة المذكورة فللمستأجر أثبات عقد الايجار وشروطه بجميع الاثبات.

ونصت المادة العشرة من قانون الاثبات اعراقي على انه يجب ان تكون الواقعة المراد اثباتها متعلقة بالدعوى ومنتجة فيها وجائز قبولها ويضاف الى هذه الشروط ، وشروطا اخرى بديهية ، وهي ان تكون الواقعة المراد اثباتها غير مستحيلة اي ممكنة ومتنازع فيها⁽¹⁾.

في هذه المبحث سنسلط الضوء على شروط اثبات عقد الايجار كواقعة ونحدد وضع ذلك الاثبات في التطبيق العملي وذلك من خلال المطلوبين الآتيين :-

(1) ينظر لمزيد من التفصيل :- د. نبيل ابراهيم سعد ود. همام محمد محمود زهران، اصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، ص 29 وما بعدها .

المطلب الاول

شروط اثبات عقد الايجار

يتضح ان شروط الواقعة وهنا - الواقعة هي اثبات عقد الايجار - محل الاثبات هي شروط طبيعية اي بديهية وشروط قانونية⁽¹⁾ فمن بين الشروط الطبيعية الواقعة اثبات عقد الايجار ان تكون تلك الواقعة محددة ، وهذا الشرط من طبيعة الاشياء ، فالاثبات ينبغي ان يرد على شيء محدد ، ومن ثم فلا يقبل اثبات واقعة غامضة او غير محددة⁽²⁾ ويجب ان تكون واقعة اثبات عقد الايجار ممكنة اي غير مستحيلة والاستحالة قد تعود الى الواقعة ذاتها، وقد تعود الاستحالة الى عدم تحديد وصف الواقعة المراد اثباتها وليس بالإمكان التصديق بها⁽³⁾.

هذا وان وصف الواقعة ممكنة او مستحيلة مسألة يعود تقديرها لقاضي الموضوع ولرقابة المحكمة التمييز عليها ، وعلى القاضي مراعاة جانب الحكمة والاعتدال وان لا يحرم الخصومة من حق الاثبات اذ كان هذا الاثبات ممكناً او يلتزم بتسييس حكمة ، والا تعرض للنقض⁽⁴⁾.

ويجب ان تكون الواقعة متنازع فيها اذ لا يلجأ الى اثبات الواقعة الا عندما يكون هناك نزاع بين خصمين امام القضاء فاذا ادعى خصم بواقعة اثبات عقد الايجار واقره خصمه على هذا الادعاء ، فليس هناك محل الاثبات

(1) د. قدري عبد الفتاح الشهاوي ، الاثبات مناطه وضوابطه في المواد المدنية والتجارية في التشريع المصري والمقارن ، منشأة المعارف الاسكندرية ، 2002، ص50.

(2) د. همام محمد محمود ود. عاصم انور سليم ، النظرية العامة للاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، ص62.

(3) د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق ، اصول الاثبات ، ص93 .

(4) ينظر : ادوارد عيد ، قواعد الاثبات في القضايا المدنية والتجارية في القانون اللبناني ، ج1 ، ط1، مطبعة ستارو ، بيروت، 1961، ص45.

الواقعة لان هذه الواقعة تعد ثابتة في حق المقر وجده، ام كون الافعال المنسوبة الى الخصم تعد اقراراً منه ولا تعد مسألة قانونية⁽¹⁾.

في حين - ومن جانب آخر - يجب ان تتوافر في الواقعة محل الاثبات - واقعة اثبات عقد الايجار مثلاً - شروطاً قانونية لعل من ابرزها ان تكون تلك الواقعة متعلقة بالدعوى ومنتجة وجائزة الاثبات قانونياً⁽²⁾ فلا بد ان تكون الواقعة محل الاثبات متعلقة بالحق المدعى به ، وذا انصب الاثبات على مصدر الحق ، فأن تعلق الواقعة محل الاثبات بالحق واضح جداً ، فلا توجد علامة اقوى من العلاقة بين الحق ومصدره ، كما لو اثبت المستأجر عقد الايجار لمطالبة المؤجر بتسديد الاجرة⁽³⁾ هذا ولا بد ان تكون الواقعة منتجة ويكون ذلك واضحاً اذ كانت الواقعة هي مصدر هنا الحق ، وان هذا الشرط يتضمن ويستغرق ويكمل شرط التعلق ذلك انه من غير المتصور ان تكون الواقعة منتجة في الدعوى دون ان تكون متعلقة بها ، الا ان العكس غير صحيح ، فقد تكون الواقعة متعلقة بالدعوى ولكنها غير منتجة فيها ، كان يطالب المستأجر بأجرة شهر معين ، فيقدم المؤجر وصلاً بالأجرة عن شهور سابقة الاثبات دفعة الاجرة بانتظام فأن هذه الواقعة ، ولو أنها متعلقة بالدعوى الا انها منتجة في الاثبات ، لان دفع الاجرة عن مدة سابقة لا يفيد بالضرورة دفعها عن مدة لاحقة⁽⁴⁾ .

وهنا تجدر الإشارة اليه هنا ان الاثبات لا يقبل قانونياً فيها لمخالفة الواقعة لنظام العم ، اذ ان من شروط الواقعة ان تكون جائزة الاثبات قانونياً⁽⁵⁾

(1) تدخل بالطبع تحت رقابة محكمة التمييز ، ينظر : د. سمير تناغو ، مصدر سابق ، ص 63.

(2) د. ادهم وهيب الندوي ، مصدر سابق ، الموجز في قانون الاثبات ، ص 37، وكذلك :

Eric. Green, Op. Citi , P:35.

(3) د. عصمت عبد المجيد ، مصدر سابق ، اصول الاثبات ، ص 94.

(4) د. توفيق حسين فرج ، مصدر سابق ، ص 62؛ ود. محمد حسين منصور ، مصدر سابق ، ص 33.

(5) د. همام محمد محمود ، مصدر سابق ، ص 69؛ و د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، مصدر السابق ، ص 54؛

و د. نبيل اسماعيل عمر و د. همام محمد محمود زهران ، مصدر سابق ، ص 32.

المطلب الثاني

اثبات عقد الايجار في قانون ايجار العقار

في التطبيق العملي

بتاريخ 4 تشرين الاول 200م صدر القانون رقم (56) لسنة 200م - قانون تعديل قانون ايجار العقار المرقم ب(78) لسنة 1979- وقد تضمن القانون المذكور احكاما جديدة في مجال اثبات عقد الايجار بموجب المادة الرابعة منه .

فقد نصت الفقرة (4) من المادة السابعة على شروط تبينت لنا من خلال تحليل النص اعلاه ، اذ ان تطبيق مقيد بتوافر شروط اربعة هي :-

- 1- عدم تحرير عقد الايجار كتابة ، او عدم ايداع نسخة منه.
- 2- ان تمضي مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الايجار .
- 3- ان يكون المالك او من تميله مقيما في العراق خلال المدة المذكورة .
- 4- ان يشغل المستأجر المأجور دون منازعة تحريرية من الملك.

فاذا توفرت هذه الشروط جاز للمستأجر اثبات عقد الايجار وشروطه بجميع طرق الاثبات :-

فالحكمة في تشريع ذلك التعديل تتضح في تمكين المستأجر من اثبات عقد الايجار - غير المكتوب- وشروطه بجميع طرق الاثبات عندما يجحد حقوقه او ينكر ابرام عقد الايجار اصلا ، ويعجز المستأجر عن الاثبات وفقا للأدلة المقررة في قانون الاثبات .

وعند الحديث عن اثبات عقد الايجار في قانون ايجار العقار العراقي وبالأخص التعديل المتعلق بذلك الخصوص يلحظ ان الصياغة التشريعي لهذا النص يرد عليها ملاحظات عدة نستطيع ان نستشفها ونوردها عن طريق الملاحظات الآتية :-

- 1- يعد عقد الايجار ذاته المتنازع في وجوده او شروطه هو الواقعة لمحل الاثبات بموجب النص وعلى الرغم من ذلك يشترط النص لإمكانية تطبيق مضي سنة فأكثر على ابرامه ومن ثم التحقق من توافر الشروط انفة الذكر لكي يصادر الى قبول طلب شاغل العقار بأثبات العقد بكافة طرق الاثبات⁽¹⁾. وهذا الاشتراط ليس الا نوعا من المصادر على المطلوب ، اي الاستحالة المنطقية ، لان توقف الشيء نفسه يستلزم تقدمه على نفسه⁽²⁾.
- فالنص سيلزم مضي مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الايجار ، بجواز اثبات العقد او شروطه بجميع طرق الاثبات ، مما يعني توقف اثبات عقد الايجار - الواقعة المتنازعة فيها - على ثبوت وجود ذلك العقد ومضي مدة سنة فأكثر عليه.
- 2- هذا وقد اطلق النص لفظ المستأجر على الشاغل في حين ان تلك الصفة متنازع فيها وليست امرا مفرغا منه ، وكان الاولى اطلاق لفظ الشاغل للعقار او السكن فيه .
- 3- كما اشترط النص اقامة مالك العقار او من يمثله في العراق ، وعلى الرغم من ان المالك المذكور او من يمثله قد لا يكون طرفا في عقد الايجار محل الاثبات لان سلطة التأجير ليست مقصورة على الملك او من يمثله ، اذ يجوز للمنتفع او المساطح لاعلى سبيل المثال تأجير العقار محل حق المنفعة او حق المساطحة - كأصل عام -

(1) القاضي بشار الجبوري ، تعليق على قرار حكم ، مقال منشور في مجله القضاء ، مجلة حقوقية فصلية تصدرها نقابة المحامين في جمهورية العراق ، العددان الثالث والرابع ، السنة السادسة والخمسون ، 2002، ص242.

(2) د. مصطفى ابراهيم الزلمي ، الصلة بين علم المنطق و القانون ، مطبعة شفيق ، بغداد ، 1986 ، ص45.

كما يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن في نطاق قانون ايجار العقار استثناء⁽¹⁾ .

4- ان النص المذكور اعطى الحق للشاغل فقط اثبات عقد الايجار بكافة طرق الاثبات ، ولم يمنح مثل هذا الحق للمالك او من تملك سلطة التأجير على الرغم من ان الالتزام الوارد في الفقرة (أ) منه يسرى على الطرفين ، وان عدم تحرير القدة كتابة يعني مخالفة كلا الطرفين للالتزام الوارد في الفقرة المذكورة ، ولا يجوز منح احد الطرفين حماية تزيد على الحماية التي تقرر للطرف الاخر في نطاق الاثبات ما دام الطرفان مشتركين في المخالفة ولا يستغل احدهما بها⁽²⁾ .

5- ان النص لم يقصر مسألة جواز اثبات عقد الايمان وشروطه بكافة طرق الاثبات حالة عدم تحرير عقد الايجار ، بل يشمل ايضا حالة عدم ايداع نسخة منه وفق البند (أ) من النص المذكور وان حرر عقد الايجار كتابة ، وهذا الاتجاه محل نظر ، اذ لا موجب لا اثبات عقد الايجار وشروطه بطرق الاثبات الاخرى في هذه الحالة مادام العقد محررا كتابة وان لم يودع الطرفان العقد لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة خلال المدة المحددة ، لانقضاء الحكمة من التشريع في هذه الحالة من جهة وكما ان قبل هذا الامر يترتب عليه جواز مقبول الاثبات بأدله اقل حجية في الاثبات

(1) تنص المادة الحادية عشر من قانون ايجار العقار العراقي النافذ المعدل على انه :- يخطر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا الا اذ اتفق الطرفان تحريريا على خلاف ذلك.

(2) القاضي بشار الجبوري ، مصدر سابق ، ص243.

كالشهادة فيما يخالف ما اشتمل عليه الدليل الكتابي انف الذكر من جهة اخرى⁽¹⁾.

ومن هنا فأننا وبعد سرد جميع الملاحظات الخمسة نرى ضرورة تعديل البند (ب) من النص المتقدم بالمادة (7) من قانون ايجار العقار العراقي النافذ المعدل بالقانون رقم (56) لسنة 2000 وتأسيسه على فكرة الحيابة الهادئة - اي السكن - بأن يكون استمرار السكن لمدة سنة كاملة فأكثر دون معارضة تحريرية ممن يملك سلطة طرق الاثبات الممكنة ، عند انعدام الدليل الكتابي ، وان كان الطرف الاخر للعقد او شروطه.

وقد سار القضاء العراقي على هذا النهج عند اصدار محكمة استئناف منطقة نينوى بصفتها التمييزية لقرارها التمييزي بهذا الشأن والذي جاء خشية :- لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر الى الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون لأنه كان على المحكمة اولا تكليف المستدعي بأثبات عقد الايجار مع المدع عليه فقط وفق ما ورد في عريضة الدعوى ثم تكليف المدعي عليه الاول اثبات دفعه كونه مستأجر الدار مع شقيقه المدعى عليه الثاني بكافة الطرق الاثبات القانونية بضمناها البينة الشخصية على ضوء النص المادة (7/ف4) من قانون ايجار العقار المعدلة بالقانون رقم (56) لسنة 2000، لان نصوص قانون ايجار العقار من النصوص الامرة المتعلقة بالنظام العام وتسري على ما سبق من الوقائع استنادا الى حكم المادة العاشرة من القانون المدني ، وحيث ان المحكمة اصدرت قرارها المميز بخلاف ما يقدم مما اخل بصحته ، لذا قرر نقضه واعادة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفق المنوال المتقدم وربطها بالقرار القانوني المقتضي على ضوء النتائج

(1) ينظر: د. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، ط1، مكتبة الجبل العربي ، الموصل ، 2003، ص 36؛ وكذلك المحامي سعد خليل الراضي ، شرح قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979، ط1، طبع بمطابع الجامعة ، بغداد ، 1983، ص34.

وعلى ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في 4/ربيع الاول/ 1422هـ الموافق 27/مايس/2001م⁽¹⁾.

ويستشف من القرار اعلاه مبادئ تضمنها القرار وتتحمل في محورين اساسين هما عبء اثباتات وسريان القانون الجديد من حيث الزمان ، فالمدعي هو المكلف بأثبات ابرامه لعقد الايجار مع مستأجر واحد عند اقرار ذلك المستأجر بعقد الايجار ، ودفعه بوجود مستأجر اخر معه لذات العين المـ{جرة ، كما ان المادة (7) / ف 4 من قانون ايجار العقار المعدلة بالقانون (56) لسنة 2000م يسري بأثر رجعي على الوقائع السابقة لنفاذ القانون (56) لسنة 2000م لان نصوص قانون ايجار العقار من نصوص الامرة المتعلقة بالنظام العام ويسري على ما سبق من الوقائع استنادا الى المادة العاشر من القانون المدني العراقي النافذ المعدل⁽²⁾ فالقرار التمييزي اوجب على محكمة الموضوع تكليف المدعي بأثبات عقد الايجار مع المدعى عليه الثاني فقط وفق ما ورد في عريضة لدعوى ، ثم تكليف المدعي عليه الاول بأثبات دفعه المتمثل في انه مستأجر مع شقيقه المدعى عليه الثاني للعقار موضوع الدعوى ، وهذا الاتجاه محل نظر ، اذ ان الاخذ بما تضمنه القرار في هذا الصدد والواجب الاتباع مطلقا واهدار الاقرار المركب القابل للتجزئة يؤدي الى اعتبار المدعي عاجزا عن اثبات استئجار المدعي عليه الثاني للمأجور بمفرده، عند عدم توافر الدليل الكتابي كما هو الحال في وقائع الدعوى المعروضة - وبالتالي منحه حق تحليف المدعي عليه ثاني اليمين الحاسمة المتضمنة عدم استئجاره للدار بمفرده بل مع المدعى عليه الاول سوية ، وهو ما يؤدي الى نقل عبء

(1) قرارها المرقم (312/ت . ب /2001) في 27/5/2001 (مشار اليه في مجلة القضاء ، مصدر سابق ،ص246.

(2) تنص المادة العاشرة من القانون المدني العراقي النفاذ ذي الرقم (40) لسنة 1951النافذ المعدل على انه : " لا يعمل بالقانون الا من وقت صيرورته نافذا فلا يسري على ما تسبق من الوقائع الا اذا وجد نص في القانون الجديد يقضي يعتبر ذلك او كان القانون الجديد متعلقا بالنظام العام او الآداب"

الاثبات والى جعل اليمين على من ادعى لا على من انكر ، لان المدعى عليهما يقيدان مدعين في حدود الدفع المذكور⁽¹⁾ والمدعى هو المنكر لذلك الدفع ، وهذا الاتجاه مبني على مخالفة للمادة (7) اولا من قانون الاثبات العراقي النافذ ذي الرقم (107) لسنة 1979 المعدل⁽²⁾ .

(1) تنص المادة (8) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ ذي الرقم (83) لسنة 1969 المعدل على انه:-

- 1- الدفع هو الاتيان بدعوى من جانب المدعى على تدفع دعوى المدعي وستلزم ردها كلا او بعضا.
- 2- يراعى في الدافع ما يراعى في الدعوى من احكام ويشترط ان يكون ذا صلة مباشرة بالدعوى الاصلية .
- 3- اما اذا لم تظهر صلة الدفع بالدعوى الاصلية الا من حيث النتيجة سمي دعوى متقابلة كدعوى المقاصة .

(2) تنص المادة (7) من قانون الاثبات العراقي النافذ المعدل على انه : " اولا : البينة على من ادعى واليمين على من انكر . ثانيا : المدعى هو من يتمسك بخلاف الظاهر والمنكر هو من يتمسك بإبقاء الاصل "

الخاتمة

قبل ان نطوي الصفحات الاخيرة من بحثنا هذا لابد لنا من ادراج اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا اليها وذلك على النحو الاتي:-

اولا : النتائج:-

1- اجراءات الاثبات بأنها القواعد الشكلية التي حددها قانون الاثبات والتي تكون ملزمة لجميع اطراف الدعوى بما في ذلك القضاة ، والتي ترتب على مخالفتها بطلان تلك الإجراءات ومراعاة ما يترتب على ذلك من اثار اجرائية مدنية .

2- لإجراءات الاثبات خصائص عامة تتصف بها وتميزها من نظريات القانون الخاص ، وهذه الخصائص هي خاصة الشكلية وعمومية تلك الاجراءات وكونها قواعد عامة امرة.

3- لواقعة الاثبات شروطا طبيعية واخرى قانونية ، فالأولى تنظم في بنائها محدودية الواقعة وامكانيتها وان تكون متنازع فيها ، اما الثانية فلا بد ان تكون فيها الواقعة متعلقة بالدعوى ومنتجة وجائزة الاثبات قانونيا .

4- ان تطبيق نص الفقرة الرابعة من المادة السابعة من قانون تعديل قانون ايجار العقار العراقي النافذ المعدل مقيد بتطبيق بتوافر شروط عدة ، لعل ابرزها عدم تحرير عقد الايجار كتابية ، او عدم ايداع نسخة منه ، وان تمضي مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الايجار ، وان يكون الملك او من تميله مقيما في العراق خلال المدة المذكورة وان يشغل المستأجر المأجور دون منازعة تحريرية من الملك .

5- يستشف من موقف القضاء العراقي مبادئ تتمثل في محورين اساسيين الاول هو عبء الاثبات والثاني هو سريان القانون الجديد من حيث الزمان .

ثانيا : التوصيات:

- 1- سجلت العديد من الملاحظات على القانون رقم (56) لسنة 2000 وهو قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 والتي تعد محل نظر ، الامر الذي يحكم على المشرع العراقي اعادة صياغة ذلك التعديل من خلال النقد والتحليل لبناء عقلية قانونية قادرة على بناء نظام قانوني يواكب تطور المجتمع ويصون حقوق الافراد منه .
- 2- بعد خمس وثلاثين عاما على صدور القانون رقم (87) لسنة 1979 ، ومرور اربعة عاما على صدور القانون رقم (56) لسنة 2000 ، وعلى الرغم من تضمن هذا الاخير احكاما جديدة في مجال نطاق سريان قانون ايجار العقار من حيث الاشخاص والعقارات الخاضعة له وتضمنينه فرض المزيد في التشدد على التزامات المستأجر وايراده حكما جديدا في اثبات عقد الايجار بموجب المادة الرابعة منه . الا ان كل تلك التعديلات تلك كانت محل نظر خاصة فيما يخص الفقرة الرابعة / ب/ من المادة السابعة ، الامر الذي يقودنا اننا نرى انه من الافضل تعديل البند (ب) من المادة موضوع التوصية ، وتأسيسه على فكرة الحيازة الهادئة (السكن) وذلك بأن يكون استمرار السكن لمدة سنة كاملة فأكثر دون معارضة تحريرية من يملك سلطة التأجير او السكن في العقار اثبات عقد الايجار وشروطه بجمع طرق الاثبات الممكنة ، عند انعدام الدليل الكتابي ، وانكسار الطرف الاخر للعقد او شروطه.وعلة ذلك التحقيق العدل والانصاف والتمكين المستأجر من اثبات عقد الايجار غير المكتوب بجميع طرق الاثبات الممكنة عند انعدام الدليل الكتابي ، وانكسار الطرف الاخر للعقد او شرطه .

- 3- اطلقت المادة السابعة ، الفقرة الرابعة ، البند ب ، لفظ المستأجر على الشاغل في حين ان تلك الصفة متنازع فيها وليست امرا مفروغا منه ، وكان الاولى اطلاق لفظ الشغل للعقار او السكن فيه .
- 4- اشترط النص اقامة مالك العقار او من يمثله في العراق ، على الرغم من ان المالك المذكور او من يمثله قد لا يكون طرفا في عقد الايجار محل اثبات لان سلطة التأجير ليست مقصورة على المالك او من يمثله ، وهنا نقول انه يجوز ايضا للمنتفع او المساطح على سبيل المثال تأجير العقار محل حق المنفعة او حق المساطحة - كأصل عام - كما يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن في نطاق قانون ايجار العقار على سبيل الاستثناء .

قائمة المصادر

اولا : كتب اللغة بعد القران الكريم :-

- 1- جبران مسعود ، الرائد ، دار العلوم للملايين ، بيروت .
- 2- محمد بن ابي بكر عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، لبنان ، 1981.

ثانيا:- الكتب القانونية:-

- 3- د. احمد ابو الوفا ، التعليق على نصوص قانون الاثبات ، بدون طبعة نشر ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 1986.
- 4- د. احمد مسلم ، اصول المرافعات ، دار الفكر ، القاهرة ، 1977.
- 5- د. ادم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، ط3، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، 2011.
- 6- — ، الموجز في قانون الاثبات ، ط1، منشورات بيت الحكمة ، جامعة بغداد ، 1990.
- 7- ادوارد عيد ، قواعد الاثبات في القضايا المدنية والتجارية في القانون اللبناني ، ج1 ، ط1، مطبعة ستارو ، بيروت ، 1961.
- 8- د. امينة النمر ، اصول المحاكمات المدنية ، ط1، الدار الجامعية ، 1988.
- 9- د. توفيق حسن فرج ، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2003.
- 10- د. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، ط1، مكتبة الجيل العربي ، الموصل ، 2003.
- 11- المحامي سعد خليل الراضي ، شرح قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، ط1، طبع بمطابع الجامعة ، بغداد ، 1983.

- 12-د. سمير عبد السيد تناغو ، النظرية العامة في الاثبات ، ط1، بدون
جهة نشر ، القاهرة ، 1999.
- 13-د. عابد فايد عبد الفتاح ، النظام الاثبات في المواد المدنية والتجارية
، ط1، دار النهضة العربية ، القاهرة، 2006.
- 14-د. عباس زبون العبودي، شرح احكام قانون الاثبات ، ط1، دار
الثقافة ، عمان ، 1999.
- 15- ، شرح احكام قانون البيّنات ، ط1، الاصدار الثاني ، دار الثقافة
للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2005.
- 16- ، شرح احكام قانون المرافعات المدنية ، دار الكتب للطباعة والنشر
، الموصل ، 2000.
- 17-د. عبد الوهاب العشماوي ، اجراءات الاثبات في المواد المدنية
والتجارية ، ط1، دار الفكر العربي ، بيروت ، 1985.
- 18-د. عصمت عبد المجيد بكر ، اصول الاثبات ، ط1، اثناء للنشر
والتوزيع ، الاردن ، 2012.
- 19- ، شرح قانون الاثبات ط2. المكتبة الوطنية ، بغداد، 2006 .
- 20-د. فتحي والي ، دروس في النظرية العامة للعمل الاجرائي ، ط1، كلية
الحقوق ، جامعة القاهرة ، 1974.
- 21-د. قدري عبد الفتاح الشهاوي ، الاثبات مناطه وضوابطه في المواد
المدنية والتجارية في التشريع المصري والمقارن ، منشأة المعارف
الاسكندرية ، 2002.
- 22-د. محمد حسين منصور الاثبات التقليدي والاثبات الالكتروني ، بدون
طبعة ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2006.
- 23-محمد علي الصوري ، التعليق المقارن على مواد قانون الاثبات ،
ج1، مطبعة شفيق ، بغداد ، 1983.

- 24- د. محمد علي مطر ، الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1987.
- 25- د. مصطفى ابراهيم الزلمي ، الصلة بين علم المنطق و القانون ، مطبعة شفيق ، بغداد ، 1986.
- 26- د. مفلح عواد القضاة ، اصول المحاكمات المدنية ، ط1، دار الثقافة ، الاردن ، 2004.
- 27- د. نبيل ابراهيم سعد ود. همام محمد محمود زهران، اصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2001.
- 28- د. همام محمد محمود و د. عاصم انور سليم ، النظرية العامة للأثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان، 2010.
- ثالثا : الرسائل الجامعية:-
- 29- سجي عمر شعبان ، دور الخصوم في الاثبات المدني ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة الموصل ، 2001.
- 30- وائل مؤيد جلال الدين الجليلي، اجراءات الاثبات المدني ، دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، مقدمة الى مجلس كلية الحقوق - جامعة الموصل ، 2006.
- رابعا:- البحوث والمقالات القانونية:-
- 31- د. ادم وهيب النداوي، طاولة المستديرة حول قانون الاثبات ، بحث منشور في مجلة العدالة العراقية ، العدد الثاني ، السنة السادسة ، 1980.
- 32- القاضي بشار الجبوري ، تعليق على قرار حكم ، مقال منشور في محله القضاء ، مجلة حقوقية فصلية تصدرها نقابة المحامين في

جمهورية العراق ، العددان الثالث والرابع ، السنة السادسة والخمسون
2002.

خامسا : الدوريات:-

33- مجله القضاء ، العددان الثالث والرابع ، السنة السادسة والخمسون
2002.

سادسا:- القوانين:-

34- قانون ايجار العقار النافذ ذي الرقم (87) لسنة 1979 المعدل
بالقانون رقم (56) لسنة 2000م.

35- قانون المدني العراقي النافذ ذي الرقم (40) لسنة 1951م المعدل.

36- قانون الاثبات العراقي النافذ ذي الرقم (107) لسنة 1979 المعدل.

37- قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ ذي الرقم (83) لسنة 1969
المعدل .

38- الاسباب الموجبة لقانون المرافعات المدنية العراقي النافذ المعدل .

سابعا :المصادر الاجنبية :-

39- Eric D. Green: Federal Rules of Evidence ,Aspen
publishers , New York , U.S. A , 2003.

40- S. N. SINGH: The Code of Civil Procedure
including Pleading ,20th Edition ,central Law
Agency, Allahabad,India,2012.

المستخلص

صدر القانون رقم (56) لسنة 2000م - قانون تعديل قانون ايجار العقار المرقم ب-(87) لسنة 1979 والذي اثار الكثير من الجدل بين المهتمين في شؤون القانون.

اذ تضمن هذه القانون تعديلات جديدة ادخلها المشرع فيما يخص الاجرة والمدة والاسباب القانونية لتخليه العقار كما تضمن احكاما جديدة في مجال نطاق سريان قانون ايجار العقار من حيث الاشخاص والعقارات الخاضعة له ، فضلا عن ذلك ، فانه فرض المزيد من التشدد على التزامات المستأجر في مقابل الامتداد القانوني الذي اسبغ المشرع بموجبه الحماية على المستأجر.

هذا وتضمن القانون المذكور حكما جديدا في مجال اثبات عقد الايجار بموجب المادة الرابعة منه . ولكثرة المنازعات القضائية التي قد تنثور بصدد اثبات عقد الايجار ارتأينا ان تناول ذلك المحور وتطبيقاته القضائية بعد معرفة ماهية الاجراءات الخاصة بالإثبات وشروط اثبات ذلك العقد - عقد الايجار - لما لذلك من اهميته تذكر في ميدان هذه الدراسة .

Abstract

Law No. (56) for the year 2000 - Law Amendment rent Property Law No. (b) (87) for the year 1979, which sparked a lot of controversy among those interested in the affairs of the law.

As this law includes new amendments introduced by the legislator with regard to taxis, duration and causes legal for abandoning property also included new provisions in the scope of the rent real estate law in terms of people and property subject to it, moreover, it is the imposition of further tightening on the tenant's obligations in exchange for the legal extension the legislator, who bestowed upon which the tenant protection.

This included a new provision of the Act in the field to prove the lease under Article IV of him. And the large number of judicial disputes that may arise in the process of proving the rent we decided to hold that eating so-axis judicial and applications after finding out what the procedures for the proof and the terms of the contract to prove it - the lease - as this has little significance in the field of this study.