Journal Of the Iraqia University (76-9) October (2026)

ISSN(Print): 1813-4521 OnLine ISSN:2663-7502
Journal Of the Iraqia University
available online at: https://www.mabdaa.edu.iq

التزامات المستأجر في الأماكن السكنية والتجارية في القانونين العراقي والإيراني

علي طه كاظم النعيمي
طالب دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مازندران
Ali.kadhiim@duc.edu.iq
دكتور حميد أبهري
أستاذ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مازندران
h.abhari@umz.ac.ir
دكتور حامد حميديان
أستاذ مساعد، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مازندران

الملخص

يتناول هذا البحث، بمنهج وصفي–تحليلي–مقارن، دراسة ومقارنة التزامات المستأجر في الأماكن السكنية والتجارية في النظامين القانونيين الإيراني والعراقي. وتتمثل المشكلة الرئيسة للبحث في تحديد أوجه التشابه والاختلاف في ماهية التزامات المستأجر وأسسها وشروطها وآثارها في هذين النظامين القانونيين، وبيان أسبابها الجذرية.وتشير نتائج البحث إلى أن كلا النظامين القانونيين، بسبب اشتراكهما في مبادئ الفقه الإسلامي، يتفقان في الأصول الأساسية لالتزامات المستأجر، ومن ذلك: وجوب دفع الأجرة، سواء أكانت مالَ الإجارة أم بدل الإيجار، والمحافظة على العين المستأجرة وحراستها بوصفه أمينًا عليها، ومراعاة الشروط العقدية والعرفية في الانتفاع بها، وردّ العين عند انتهاء مدة الإيجار. وتشكّل القاعدتان الفقهيتان: **«الأمين لا يضمن»** و**«المؤمنون عند شروطهم»** في كلا النظامين الأساسَ الذي تقوم عليه المسؤولية الأمانية للمستأجر.ومع ذلك، تُلاحظ اختلافات بارزة في مجالات مثل عبء إثبات التعدّي والتفريط، ونظام السرقفلية وحق الكسب والمهنة والتجارة، وقواعد تمديد وإخلاء الأماكن التجارية، ومدى التأثر بالقانون الأوروبي الحديث. ففي القانون العراقي، وتحت تأثير أفكار عبد الرزاق السنهوري والقانون الفرنسي، اكتسب **«عقد العمل»** استقلالًا نسبيًا عن **«عقد الإيجار»**، وفي إجارة الأشخاص يقع عبء إثبات عدم التقصير على عاتق الأجير. أما في القانون الإيراني، واتباعًا للفقه الإمامي، فالأصل براءة ذمة المستأجر والأجير، ويقع إثبات التعدّي والتفريط على عاتق المدّعي.كما أن القوانين الخاصة بالمؤجر والمستأجر في إيران، ولا سيما في مجال الأماكن التجارية، أوجدت نظامًا أكثر تعقيدًا لحق السرقفلية وحق الكسب والمهنة، في حين أن القانون العراقي، رغم وجود القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، لا يبلغ هذا المستوى من التفصيل.وتُظهر النتيجة النهائية للبحث أنه على الرغم من الوحدة الأساسية في المبادئ العامة الناشئة عن الأصل الفقهي المشترك، فإن الاختلاف في المذاهب الفقهية الغالبة، أي الإمامية في إيران والحنفية في العراق، وكذلك مقدار وكيفية التأثر بالقانون الغربي، أدّيا إلى نشوء نظامين قانونيين متمايزين نسبيًا في مجال التزامات مستأجر الأماكن السكنية والتجارية، ولكل منهما نقاط قوة وضعف خاصة به. وفي الختام، قُدّمت مقترحات لإصلاح القوانين والإجراءات القضائية في كلا البلدين.**الكلمات المفتاحية:** التزامات المستأجر، إيجار الأماكن السكنية، إيجار الأماكن التجارية، القانون الإيراني، القانون العراقي، عقد الإيجار، عقد العمل، أمانة المستأجر، السرقفلية، حق الكسب والمهنة والتجارة، عبء الإثبات، دراسة مقارنة.

Abstract

This research, employing a descriptive-analytical-comparative approach, examines and compares the obligations of tenants in residential and commercial properties within the Iranian and Iraqi legal systems. The central problem addressed is identifying the similarities and differences in the nature, foundations, conditions, and effects of The research findings indicate .tenant obligations in these two legal systems, and elucidating their root causes that both legal systems, due to their shared principles of Islamic jurisprudence, agree on the fundamental

principles of tenant obligations. These include the obligation to pay rent, whether it be the lease payment or the rent itself; the obligation to maintain and safeguard the leased property as a trustee; adherence to contractual and customary conditions in its use; and the return of the property upon the expiration of the lease term. The two jurisprudential principles, "A trustee is not liable" and "Believers are bound by their agreements," form the basis However, notable differences exist in areas such as the burden of .of the tenant's trusteeship in both systems proof for trespass and negligence, the key money system, the right to profit, profession, and trade, the rules for extending and vacating commercial premises, and the extent of influence from modern European law. In Iraqi law, influenced by the ideas of Abd al-Razzaq al-Sanhuri and French law, the "employment contract" gained relative independence from the "lease contract," and in the hiring of persons, the burden of proving non-negligence falls on the employee. In Iranian law, following Imami jurisprudence, the presumption is the innocence of both the lessee and the employee, and the burden of proving trespass and negligence rests with the plaintiff.Furthermore, the laws pertaining to landlords and lessees in Iran, particularly in the area of commercial ,premises, have established a more complex system for the right to key money, the right to profit, and profession whereas Iraqi law, despite the existence of Law No. ٥٦ of ٢٠٠٠, does not reach this level of detail. The research concludes that, despite the fundamental unity of general principles stemming from a shared jurisprudential foundation, the differences in the dominant schools of Islamic law—namely, the Imamiyyah in Iran and the Hanafiyyah in Iraq—as well as the degree and nature of influence from Western law, have led to the emergence of two relatively distinct legal systems concerning the obligations of tenants of residential and commercial premises, each with its own strengths and weaknesses. Finally, proposals for reforming the laws and judicial ,procedures in both countries are presented.Keywords: Tenant obligations, residential lease, commercial lease Iranian law, Iraqi law, lease agreement, employment contract, tenant's trusteeship, key money, right to earn a .living, profession, and trade, burden of proof, comparative study

١. المقدمة

لقد أدّى عقد الإيجار منذ القدم دورًا بوصفه أحد الأركان الرئيسة لتنظيم العلاقات الاقتصادية والاجتماعية في المجتمعات البشرية. ويُعرف في الفقه الإسلامي باسم **«الإجارة»**، ويُعرّف بأنه تمليك المنفعة بعوض؛ أي مقابل بدل مالي أو عوض محدد، كما ورد عند النجفي والسنهوري. ومع اتساع التحضر وتعقّد العلاقات التجارية، ازدادت أهمية إيجار الأماكن السكنية والتجارية، بحيث أصبحت الدعاوى الناشئة عن علاقات المؤجر والمستأجر اليوم تشكّل جزءًا ملحوظًا من ملفات المحاكم في إيران والعراق.وعلى الرغم من الاختلافات البنيوية والتاريخية بين النظامين القانونيين الإيراني والعراقي، فإنهما يتمتعان بأساس فقهي مشترك. فقد وُضع القانون المدني الإيراني، الصادر سنة ١٣٠٧ هـ.ش، في الغالب على أساس الفقه الإمامي؛ في حين وُضع القانون المدني العراقي، الصادر سنة ١٩٥١، بجهود عبد الرزاق السنهوري، مع الاستفادة من الفقه الحنفي والتأثر كذلك بالقانون الفرنسي والقانون المدني المصري. وقد أدّى هذا الاختلاف في الأسس والمصادر إلى تشكّل نظامين قانونيين متمايزين نسبيًا في مجال التزامات المستأجر.ويهدف هذا البحث إلى التحليل المقارن لالتزامات المستأجر في النظامين القانونيين، وبيان جذور أوجه التشابه والاختلاف بينهما. والسؤال الرئيس في هذا البحث هو: ما أوجه التشابه والاختلاف في التزامات المستأجر في القانونين الإيراني والعراقي؟ وما العوامل التي تكمن وراء هذه الاختلافات؟وتقوم فرضية البحث على أن وجود نواة فقهية مشتركة، رغم أهميتها، لم يمنع من ظهور اختلافات ملحوظة بسبب اختلاف المذاهب الفقهية، أي الفقه الإمامي في مقابل الفقه الحنفي، وبسبب تفاوت مدى التأثر بالقانون الغربي. وقد ظهر أثر ذلك في مجالات مثل عبء إثبات التعدّي والتفريط، والسرقفلية، وقواعد الإخلاء.أما منهج البحث فهو وصفي–تحليلي–مقارن، وتعتمد أدوات جمع المعلومات فيه على المنهج المكتبي والوثائقي، من خلال الرجوع المباشر إلى المصادر الأولية، وهي القوانين والنصوص الفقهية، وإلى المصادر الثانوية، وهي الكتب والمقالات والرسائل الجامعية القانونية باللغتين الفارسية والعربية.

٢- الأسس النظرية وشروط صحة عقد الإيجار

٢-١. مفهوم عقد الإيجار

٢-١-١. في القانون الإيراني

عرّف القانون المدني الإيراني الإيجار في المادة ٤٦٦ على النحو الآتي: **«الإيجار عقد يملك المستأجر بموجبه منافع العين المستأجرة»**. وهذا التعريف متأثر بالفقه الإمامي، ويشتمل على العناصر الأساسية للعقد، وهي: العين المستأجرة، والمنفعة، والمدة، والأجرة، والتراضي (كاتوزيان، ١٣٨٦، ص ١٧). وفي الفقه الإمامي، يُعدّ الإيجار تمليكًا للمنفعة بعوض، ويُعتبر **«تملك المستأجر للمنفعة»** من الآثار المباشرة للعقد (المحقق

الحلي، ١٤٠٩ق، ج ٢، ص ١٨٠). ويُعدّ الإيجار في القانون الإيراني من العقود المعاوضية، واللازمة، والمؤقتة، وغالبًا ما يكون من العقود التمليكية (شهيدي، ١٣٨٨، ص ١٠٥).

٢-١-٢. في القانون العراقي

عرّف القانون المدني العراقي الإيجار في المادة ٧٢٢ على النحو الآتي: **«ينعقد الإيجار بمجرد تراضي الطرفين على المأجور والأجرة والمدة، ويصبح لازمًا من وقت تمامه»**. ويرى شُرّاح القانون أن الإيجار عقد يترتب عليه تمليك منفعة مال معين أو عمل معين لمدة معلومة في مقابل أجرة معلومة للطرف الآخر (الذنون، ١٩٩٠، ج ٢، ص ٢٨٥). ويعرّفه السنهوري بقوله: **«الإيجار عقد تمليك منفعة بعوض معلوم»** (السنهوري، ١٩٥٢، ج ٦، ص ١٢). وفي الفقه الحنفي أيضًا، يُعرف الإيجار بوصفه **«بيع المنفعة»** (الكاساني، ١٤٢٤ق، ج ٦، ص ٢٢٣).

٢-٢. شروط صحة عقد الإيجار

٢-٢-١. الشروط العامة للصحة

في القانون الإيراني: وفقًا للمادة ١٩٠ من القانون المدني، تتمثل شروط صحة العقد في: القصد والرضا، والأهلية، وموضوع معين، ومشروعية الجهة. وفي الإيجار، تكتسب الشروط الخاصة كذلك أهمية كبيرة. فيجب أن يصبح المستأجر مالكًا لمنافع العين، كما يجب أن يكون المؤجر مالكًا للعين أو صاحبَ حقٍّ في التصرف فيها (إمامي، ١٣٧٧، ج ١، ص ٢١٢).

في القانون العراقي: ينص القانون المدني العراقي في المواد من ٩٢ إلى ١٠٣ على أن الشروط العامة للصحة تشمل: الأهلية، والرضا، والمحل المعين، والسبب المشروع. وفي عقد الإيجار أيضًا، تُفسَّر هذه الشروط بما يتناسب مع خصائص هذا العقد (الجبوري، ٢٠١١، ص ٩١).

٢-٢-٢. الشروط الخاصة

في القانون الإيراني: من أهم الشروط الخاصة بعقد الإيجار: تعيين المدة (المادة ٤٦٨)، وكون العين المستأجرة معلومة (المادة ٤٦٧)، وكون الأجرة معلومة (المستفاد من المادة ٤٧٢). وتنص المادة ٤٦٨ على أن: **«في إجارة الأشياء يجب تعيين مدة الإيجار، وإلا كان الإيجار باطلًا»**. ويرجع هذا الحكم إلى الطبيعة المستمرة للعقد وإلى كون المنفعة متدرجة الحصول (كاتوزيان، ١٣٨٦، ص ٦٧).

في القانون العراقي: تعتبر المادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي المدةَ والأجرةَ المعلومتين من الأركان الأساسية للعقد. كما تؤكد المادة ٧٢٣ على ضرورة كون المدة معلومة (القانون المدني العراقي، ١٩٥١، م ٧٢٣). كذلك يجب أن تكون العين المستأجرة قابلةً للانتفاع المشروع، وأن تكون منفعتها معلومة (البدري، ١٩٩٨، ص ٢١١).

٣- التزامات المستأجر في القانون الإيراني

٣-١. دفع بدل الإيجار

يُعدّ دفع بدل الإيجار أهمَّ التزام مالي يقع على عاتق المستأجر في مقابل انتفاعه بالعين المستأجرة. وتنص المادة ٤٩٠ من القانون المدني على أن: **«يجب على المؤجر تسليم العين المستأجرة إلى المستأجر... ويجب على المستأجر دفع بدل الإيجار في المواعيد المعينة»**. ويُعدّ هذا الالتزام من جملة الالتزامات بتحقيق وسيلة، أي الالتزام بدفع مبلغ معين، ويتحقق بأداء النقود أو المال المثلي (كاتوزيان، ١٣٨٦، ص ٢١٥).

٣-١-١. أقسام بدل الإيجار

في القانون الإيراني، ينقسم بدل الإيجار إلى ثلاثة أقسام رئيسية: بدل مقطوع، أي تحديد مبلغ ثابت لكامل المدة، وبدل تشاركي أو نسبي، أي بصورة حصة من المحصول أو الدخل، وبدل مركّب، أي يشمل مبلغًا ثابتًا ومبلغًا متغيرًا على أساس المؤشرات (إمامي، ١٣٥٦، ص ٣٨٠؛ كاتوزيان، ١٣٧٦، ص ١٤٦). وقد أجازت المادة ٤٧١ من القانون المدني تحديد بدل الإيجار على صورة **«مقدار من محصول الأرض التي تكون محلًا للإيجار»**.

٣-١-٢. ضمانات تنفيذ دفع بدل الإيجار

الإلزام بالدفع: وفقًا للمادة ٢٣٧ من القانون المدني، يستطيع المؤجر، من خلال الرجوع إلى المحكمة، أن يطلب إلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار. وقد أجازت المادة ٥٢٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية احتساب خسارة التأخير على أساس مؤشر التضخم المعلن من البنك المركزي (جعفري لنگرودي، ١٣٨٦، ص ٣٤٢). كما يؤكد رأي توحيد الاجتهاد رقم ٨٠٥ الصادر عن المحكمة العليا للبلاد على جبر انخفاض قيمة النقود نتيجة التضخم.

حق الحبس: تمنح المادة ٣٧٧ من القانون المدني المؤجرَ هذا الحق في أن يمتنع عن تسليم العين المستأجرة إلى حين استلام بدل الإيجار. وهذا

الحق، الذي تعود جذوره إلى القاعدة الفقهية **«الامتناع بالامتناع»**، يُعدّ ضمانة تنفيذية فورية وخارج نطاق القضاء (عدل، ١٣٣٨، ص ٢٦١). والنقطة المهمة هي أن حق حبس المؤجر يقتصر فقط على الامتناع عن التسليم الأولي للعين المستأجرة، وبعد التسليم لا يمكن، استنادًا إلى عدم دفع الأقساط اللاحقة، استرداد العين (محقق داماد، ١٣٨٨، ص ٢٦٤).

الشرط الجزائي: تنص المادة ٢٣٠ من القانون المدني على الشرط الجزائي بوصفه تحديدًا مسبقًا للتعويض عن عدم تنفيذ الالتزام أو التأخر في تنفيذه. وقد عدّ مجلس صيانة الدستور، في آرائه المتعددة، تقاضي خسارة التأخير في الأداء مخالفًا للشرع، غير أن المادة ٥٢٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية قدّمت حلًا جديدًا من خلال الاحتساب على أساس مؤشر التضخم (كاتوزيان، ١٣٨٧، ص ٢٣٠).

٣-٢. عدم التعدّي والتفريط

٣-٢-١. مفهوم التعدّي والتفريط

تعرّف المادة ٩٥١ من القانون المدني التعدّي على النحو الآتي: **«التعدّي هو تجاوز حدود الإذن أو المتعارف بالنسبة إلى مال أو حق الغير»**. كما تعرّف المادة ٩٥٢ التفريط بأنه **«ترك العمل الذي يكون، بموجب العقد أو المتعارف، لازمًا لحفظ مال الغير»**. ولهذَين المفهومَين جذور في الفقه الإمامي، ويُعدّان أساس مسؤولية الأمين (نجفي، ١٤٠٤ق، ج ٢٧، ص ١٣٨).

ووفقًا للمادة ٤٩٣ من القانون المدني: **«لا يكون المستأجر ضامنًا بالنسبة إلى العين المستأجرة إلا في حالة التعدّي أو التفريط»**. وينشأ هذا الحكم عن القاعدة الفقهية **«الأمين لا يضمن»**، التي لا تعتبر الأمين مسؤولًا إلا في حالة خروجه عن الأمانة (محقق داماد، ١٣٨٨، ص ٢٨٩). فالتعدّي يتعلق بالفعل الإيجابي غير المأذون، مثل استعمال العين لغرض آخر، أما التفريط فيتعلق بترك الفعل اللازم، مثل عدم المحافظة المناسبة عليها (شهيدي، ١٣٨٦، ص ٢٦٤).

٣-٢-٢. ضمانات تنفيذ التعدّي والتفريط

تحوّل اليد الأمانية إلى يد ضمانية: بتحقق التعدّي أو التفريط، تخرج يد المستأجر من الحالة الأمانية، وتترتب عليها أحكام اليد الضمانية، مثل ضمان الهلاك الناشئ عن القوة القاهرة. وتنص المادة ٦١٤ من القانون المدني على أنه: **«كلما استعمل المستأجر... مال الغير على وجه غير ما أُذن له به، وتلف المال أو تعيّب نتيجة لذلك، يكون مسؤولًا عن الخسارة»** (إمامي، ١٣٧١، ج ١، ص ٣٢١).

حق الفسخ: تمنح المادة ٤٩٤ من القانون المدني المؤجرَ هذا الحق في أن يفسخ عقد الإيجار في حالة مخالفة المستأجر لطريقة الاستعمال المتعارفة. ويُعدّ حق الفسخ هذا من الأسباب القانونية لانحلال العقد اللازم (كاتوزيان، ١٣٩٢، ص ٢٠٠). وقد نُصّ في القانون المدني الإيراني على خيارات مختلفة، منها خيار العيب، وخيار تخلف الشرط، وخيار تعذر التسليم (المواد ٣٩٦ إلى ٤٥٥).

حق طلب الإخلاء: استنادًا إلى قانون علاقات المؤجر والمستأجر المصوّب سنة ١٣٦٥، يستطيع المؤجر في حالات مثل انقضاء المدة، أو عدم دفع بدل الإيجار، أو التعدّي والتفريط، أن يطلب من المحكمة إخلاء العين المستأجرة. وتنص المادة ٣ من هذا القانون على أنه: **«كلما انقضت مدة الإيجار وامتنع المستأجر عن الإخلاء، يستطيع المؤجر أن يطلب الإخلاء من المرجع المختص»**. وفي قانون سنة ١٣٥٦، الخاص بالأماكن التجارية، وبسبب قبول حق الكسب والمهنة، لا يكون الإخلاء ممكنًا إلا بتحقق جهات محدودة (صفائي وإمامي، ١٣٩١، ص ٢٤١).

٤- التزامات المستأجر في القانون العراقي

٤-١. دفع بدل الإيجار

عدّت المادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي الأجرة المعلومة ركنًا أساسيًا في عقد الإيجار. وفي الفقه الحنفي أيضًا يُعدّ الإيجار من دون أجرة معينة باطلًا ومشتملًا على الغرر (ابن عابدين، ١٩٩٢، ج ٤، ص ٩). وقد اعترفت المادة ٧٨١ من القانون المدني العراقي بحق الحبس للمؤجر: **«للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة المستحقة»** (القانون المدني العراقي، م ٧٨١).

٤-١-١. ضمانات تنفيذ دفع بدل الإيجار

الإلزام بالدفع: وفقًا للمادة ١٧٧ من القانون المدني العراقي، يستطيع الدائن، في حالة عدم تنفيذ الالتزام، أن يطلب من المحكمة الإلزام بالتنفيذ أو الفسخ (السنهوري، ١٩٥٢، ج ٢، ص ٩١٠). ويقع عبء إثبات الدفع على عاتق المستأجر (الحديثي، ١٩٩٧، ص ٢٠٤).

الشرط الجزائي: نصت المادة ١٧٠ من القانون المدني العراقي على الشرط الجزائي العقدي. كما تقرر المادة ١٧٢ أصلَ كون الشرط الجزائي ناقصًا، أي حلولَه محلّ التعويض الحقيقي، ما لم يُشترط خلاف ذلك (الفضلي، ٢٠٠١، ص ٣١٢). وينقسم الشرط الجزائي في القانون العراقي إلى أنواع مختلفة: قضائي وعقدي، نقدي وغير نقدي، كامل وناقص، صريح ومستتر (ذنون، ١٩٩٠، ص ٤٤٥).

٤-٢. عدم التعدّي والتفريط

٤-٢-١. مفهوم التعدّي والتفريط

جعلت المادة ٢٠٢ من القانون المدني العراقي التعدّي والتقصير أساسًا للمسؤولية المدنية. وفي الفقه الحنفي، عُرّف التعدّي بأنه «**مخالفة الأمر الشرعي**»، وعُرّف التفريط بأنه «**الامتناع عن الامتثال**» (ابن عابدين، ١٩٦٦، ج ٥، ص ٤١٢). وتنص المادة ٧٧٤ من القانون المدني العراقي على أن: «**المستأجر مسؤول عن هلاك العين المؤجرة أو تلفها إذا كان ذلك ناشئًا عن تعدّيه أو تقصيره**» (القانون المدني العراقي، م ٧٧٤). والمفهوم المخالف لهذه المادة هو عدم ضمان المستأجر في حالة عدم التعدّي والتفريط (السرخسي، ١٤١٤ق، ج ١٥، ص ١٢٧).

كما تجري المادة ٧٨٨ القاعدة نفسها في إجارة الأشخاص: «**إذا هلك الشيء الذي سُلِّم للعامل ليعمل فيه، فلا يضمنه إلا إذا كان هلاكه ناشئًا عن فعله الضار أو تقصيره**» (القانون المدني العراقي، م ٧٨٨).

٤-٢-٢. ضمانات تنفيذ التعدّي والتفريط

تحوّل اليد الأمانية إلى يد ضمانية: عدّدت المادة ٢١٢ من القانون المدني العراقي ثلاثة أسباب رئيسية لتحوّل اليد الأمانية إلى يد ضمانية، وهي: تجاوز حدود الإذن، والامتناع عن رد المال بعد المطالبة، وارتكاب التفريط في حفظ المال (العبيدي، ٢٠١٢، ص ٥٠٠). وفي حالة تحقق أيٍّ من هذه الأسباب، يكون الأمين في حكم الغاصب، ويضمن تلف المال حتى في حالة القوة القاهرة (الحكيم، ١٩٧٧، ص ١٥٨).

حق الفسخ: منحت المادة ١٧٧ من القانون المدني العراقي الدائنَ حق الفسخ في حالة عدم تنفيذ الالتزام من جانب الطرف المقابل. وتنقسم أنواع حق الفسخ في القانون العراقي إلى: الفسخ القانوني، كخيار العيب، المادة ٥٠٩، والفسخ القضائي، والفسخ العقدي، أي شرط الفسخ، والفسخ الناشئ عن الغبن، المادة ١٢١، والفسخ الناشئ عن التدليس، المادة ١٢٤، والفسخ الناشئ عن تعذر التنفيذ، المادة ١٧٨، والفسخ الناشئ عن الإفلاس أو الإعسار، المادة ٢٥٨ (العبيدي، ٢٠١٢، ص ٥٢٠). وتنص المادة ١٧٩ من القانون المدني العراقي على أن الفسخ يحلّ العقد من تاريخ انعقاده، أي بأثر رجعي.

حق طلب الإخلاء: نص قانون علاقات المؤجر والمستأجر العراقي رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، أي قانون إيجار العقار، في المواد من ٢٤ إلى ٢٨، على حالات طلب الإخلاء، وهي: عدم دفع بدل الإيجار، البند الأول، وإساءة استعمال العين المستأجرة، البند الثاني، والتنازل للغير من دون إذن المؤجر، البند الثالث، والحاجة الشخصية للمؤجر، المادة ٢٦، والهدم أو إعادة البناء الأساسية، المادة ٢٧، وتغيير الاستعمال من دون إذن، البند الرابع من المادة ٢٤، وانقضاء مدة الإيجار، المادة ٢٨، وارتكاب أعمال مخالفة للأخلاق أو النظام العام، المادة ٢٥ (العبيدي، ٢٠١٢، ص ٥٣٠).

٥- أوجه التشابه والاختلاف في التزامات المستأجر في القانونين الإيراني والعراقي

٥-١. أوجه التشابه

يتبع كلا النظامين القانونيين، بسبب الاشتراك في مبادئ الفقه الإسلامي، وهي القرآن، والسنة، والإجماع، وقواعد مثل «**الأمين لا يضمن**»، و**«المؤمنون عند شروطهم»، و«الخراج بالضمان»، و«لا ضرر»**، أصولًا أساسية واحدة في التزامات المستأجر. ويُظهر الجدول الآتي أهم أوجه التشابه:

محور التشابه	القانون الإيراني	القانون العراقي	الأساس الفقهي المشترك
لزوم دفع الأجرة	المادة ٤٩٠	المادة ٧٢٢	«**الإجارة تمليك منفعة بعوض**»، المحقق الحلي، ج ٢، ص ١٨٠
أمانية يد المستأجر	المادة ٤٩٣	المادتان ٧٧٤ و٧٨٨	«**الأمين لا يضمن**»، النجفي، ج ٢٧، ص ١٣٨
مراعاة الشروط والعرف	المادة ٤٩١	المادتان ٧٦١ و٧٨٥	«**المؤمنون عند شروطهم**»، الكاساني، ج ٦، ص ٢٢٣
ردّ العين المستأجرة	المادة ٤٩٥	المادة ٧٧٣	«**على اليد ما أخذت حتى ترد**»، ابن عابدين، ج ٥، ص ٤١٨
حق الحبس المتقابل	المادتان ٣٧٧ و٤٩٠	المادة ٧٨١	«**الامتناع بالامتناع**»، عدل، ١٣٣٨، ص ٢٦١

٥-٢. أوجه الاختلاف

على الرغم من الوحدة الأساسية، فإن الاختلاف في المذاهب الفقهية، أي الإمامية في إيران والحنفية في العراق، ومدى التأثر بالقانون الغربي، ولا سيما القانون الفرنسي عن طريق السنهوري في العراق، أدّيا إلى ظهور اختلافات ملحوظة:

محور الاختلاف	القانون الإيراني	القانون العراقي	جذر الاختلاف
استقلال إجارة الأشخاص	إجارة الأشخاص أحد أقسام الإيجار؛ وحدة بنيوية	اكتسب «**عقد العمل**» استقلالًا نسبيًا، المواد ٧٦٤-٨٠٤	التأثر بالقانون الفرنسي، السنهوري، ج ٧، ص ٦٠٥
عبء إثبات التعدّي والتفريط	يقع على عاتق المدّعي، أي المؤجر؛ الأصل براءة المستأجر	في إجارة الأشخاص يقع على عاتق العامل، أي الأجير، المادة ٧٨٩	الاختلاف في الفقه الحنفي بين الأجير الخاص والمشترك، الكاساني، ج ٦، ص ٢٣٥
تضامن العاملين	الأصل عدم التضامن؛ الحاجة إلى التصريح	تضامن قانوني في العمل المشترك، المادة ٧٩١	المنهج الحمائي لصاحب العمل، السنهوري، ج ٧، ص ٦٨٤
الانفساخ بالوفاة	لا يؤثر في بقاء العقد، المادة ٤٩٨	في الإجارة الشخصية، ينقضي العقد بوفاة العامل، المادة ٧٩٩	القاعدة الفقهية «**الإجارة على العمل تبطل بموت الأجير**»، السرخسي، ج ١٥، ص ١٢٧
تعذر التنفيذ، أي القوة القاهرة	مع تلف العين، يقع الانفساخ القهري، المادة ٤٩٦	في تعذر تنفيذ العمل، يثبت حق الفسخ لصاحب العمل، المادة ٨٠١	الاختلاف بين «**تعذر التسليم**» و**«تعذر العمل»**، الزحيلي، ج ٤، ص ٢٩١
معيار قياس جودة التنفيذ	العرف العام، المادة ٤٩١	«**الأصول الفنية**» في إجارة الأشخاص، المادة ٧٨٥	تخصص قواعد إجارة الأشخاص في العراق
حق السرقفلية والكسب والمهنة	نظام معقد وتفصيلي في قانوني ١٣٥٦ و١٣٧٦	موجود، لكنه أقل تفصيلًا، قانون ٥٦ لسنة ٢٠٠٠	السياسات التشريعية المختلفة في حماية المستأجر
قواعد التمديد والإخلاء	التفريق بين الأماكن السكنية والتجارية؛ التمديد القهري في بعض الحالات	نظام أكثر وحدة مع التأكيد على انقضاء المدة	الاختلاف في نهج المشرّع تجاه استقرار العلاقة الإيجارية

٦- التحليل والمناقشة

٦-١. تحليل استقلال «عقد العمل» في القانون العراقي

إن أهم نتيجة مقارنة في هذا البحث هي الاختلاف الأساسي في بنية إجارة الأشخاص في النظامين القانونيين. ففي القانون العراقي، قام السنهوري، متأثرًا بالقانون الفرنسي، بتدوين «**عقد العمل**» بوصفه مؤسسة مستقلة ذات أحكام خاصة، السنهوري، ١٩٦٤، ج ٧، ص ٦٠٥. وقد أدّى هذا الاستقلال إلى الأمور الآتية:

أ) انتقال عبء الإثبات: وضعت المادة ٧٨٩ من القانون المدني العراقي عبء إثبات عدم التقصير على عاتق العامل، في حين أن الأصل في القانون الإيراني هو براءة المستأجر. ويرجع هذا الاختلاف إلى الفقه الحنفي، الذي يفرّق بين «**الأجير الخاص**»، الذي لا يضمن إلا عند التعدّي والتفريط، و**«الأجير المشترك»**، الذي يكون ضامنًا ما لم يثبت القوة القاهرة، الكاساني، ١٤٢٤هـ، ج ٦، ص ٢٣٥.

ب) التضامن القانوني للعاملين: تعدّ المادة ٧٩١ من القانون المدني العراقي العاملين، في حال تعددهم في إنجاز عمل واحد، مسؤولين بالتضامن عن جبر الضرر. وهذا التضامن القانوني، غير الموجود في القانون الإيراني، يدل على منهج حمائي تجاه صاحب العمل، السنهوري، ١٩٦٤، ج ٧، ص ٦٨٤.

ج) انفساخ العقد بوفاة العامل في الإجارة الشخصية: تقرر المادة ٧٩٩ من القانون المدني العراقي أنه إذا كان العمل قائمًا على شخصية العامل،

فإن العقد ينقضي بوفاته. ويقع هذا الحكم في مقابل المادة ٤٩٨ من القانون المدني الإيراني التي تنص على أنه: «**إذا انتقلت العين المستأجرة إلى الغير، بقي الإيجار على حاله**». وينشأ هذا الاختلاف من كون الالتزام في إجارة الأشخاص قائمًا على الشخص، السرخسي، ١٤١٤هـ، ج ١٥، ص ١٢٧.

٦-٢. تحليل نظام السرقفلية وحق الكسب والمهنة في إيران

في القانون الإيراني، أنشأت القوانين الخاصة بالمؤجر والمستأجر، أي قانونا ١٣٥٦ و١٣٧٦، نظامًا معقدًا من **حق السرقفلية وحق الكسب والمهنة**. فقد اعترف قانون ١٣٥٦، بالنسبة إلى الأماكن التجارية، بحق الكسب والمهنة بوصفه حقًا ماليًا للمستأجر، وجعل الإخلاء مشروطًا بدفعه من قبل المؤجر، كاتوزيان، ١٣٨٦، ص ٣٢٩.وفي المقابل، اتخذ قانون ١٣٧٦ بالنسبة إلى العقود الجديدة نهجًا مختلفًا، فجعل الأصل هو سلطان الإرادة والإخلاء بعد انقضاء المدة، صفائي وإمامي، ١٣٩١، ص ٢٤١.أما في القانون العراقي، فإن القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، وإن كان قد قرر بعض صور الحماية للمستأجر، ولا سيما في الأماكن السكنية، إلا أن النظام التفصيلي والمعقد للسرقفلية على النمط الإيراني لا يُلاحظ فيه. فالمادة ٢٦ من هذا القانون تعدّ الحاجة الشخصية للمؤجر سببًا للإخلاء، غير أن نظام دفع «**بدل الخلو**» أو السرقفلية ليس مفصلًا فيه كما هو الحال في إيران، العبيدي، ٢٠١٢، ص ٥٣٠.

٦-٣. تحليل قواعد التمديد والإخلاء

في القانون الإيراني، فرّق قانونا ١٣٥٦ و١٣٧٦ بين الأماكن السكنية والتجارية. ففي قانون ١٣٥٦، المتعلق بالأماكن التجارية، كان التمديد القهري للإيجار مقررًا في بعض الحالات، غير أن قانون ١٣٧٦ اتخذ نهجًا مختلفًا، فجعل الأصل هو انقضاء المدة والإخلاء، إلا إذا اتفق الطرفان على التمديد، كاتوزيان، ١٣٨٦، ص ٣٣٥.أما في القانون العراقي، فإن قانون إيجار العقار، رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، يتبنى نظامًا أكثر وحدة، ويجعل التأكيد الأساسي على انقضاء المدة والإخلاء، وإن كان يمنح المؤجر في حالات استثنائية، مثل الحاجة الشخصية للمؤجر والهدم وإعادة البناء، حق طلب الإخلاء قبل الموعد، المادتان ٢٦ و٢٧.وثمة اختلاف مهم آخر في القانون العراقي، وهو النص على حق الفسخ لصاحب العمل في حالة تعذر تنفيذ العمل، المادة ٨٠١، في حين أن القاعدة الأصلية في القانون الإيراني هي الانفساخ القهري عند تلف العين، المادة ٤٩٦.

٧. الخاتمة

تناول البحث الحاضر، بمنهج مقارن، تحليل التزامات المستأجر في القانونين الإيراني والعراقي. وتُظهر النتائج أن كلا النظامين القانونيين، على الرغم من الاختلافات البنيوية، يستفيدان من نواة فقهية مشتركة. فقد تم قبول المبادئ الأساسية لالتزامات المستأجر، بما في ذلك لزوم دفع الأجرة، وأمانية اليد، ومراعاة الشروط والعرف، وردّ العين المستأجرة، في كلا النظامين. وتشكل القاعدتان الفقهيتان «**الأمين لا يضمن**» و**«المؤمنون عند شروطهم»** الأساس الرئيس لهذه الالتزامات.ومع ذلك، تُلاحظ اختلافات مهمة في النظامين، وهي تعود أساسًا إلى ثلاثة عوامل:

الأول: الاختلاف في المذاهب الفقهية الغالبة، أي الإمامية في إيران والحنفية في العراق.

الثاني: مقدار وكيفية التأثر بالقانون الأوروبي الحديث، ولا سيما التأثير الملحوظ للقانون الفرنسي في القانون المدني العراقي عن طريق السنهوري.

الثالث: الاختلاف في السياسات التشريعية الخاصة بحماية المؤجر أو المستأجر في القوانين الخاصة.

وتتمثل أهم أوجه الاختلاف في: استقلال «**عقد العمل**» في القانون العراقي في مقابل الوحدة البنيوية للإيجار في إيران؛ وانتقال عبء إثبات التعدّي والتفريط في إجارة الأشخاص في العراق؛ والتضامن القانوني للعاملين في العراق؛ وانفساخ العقد بوفاة العامل في الإجارة الشخصية في العراق؛ وازدياد تعقيد نظام السرقفلية وحق الكسب والمهنة في إيران.وفي النهاية، يمكن القول إن القانون العراقي، بسبب تأثره بالنموذج الفرنسي، يقدّم بنية أكثر انتظامًا، وأكثر تفصيلًا، وأكثر تخصصًا لإجارة الأشخاص. وفي المقابل، يعرض القانون الإيراني، بسبب وفائه الأكبر للفقه الإمامي وعدم التفريق البنيوي بين أنواع الإيجار، نظامًا أكثر انسجامًا، لكنه أقل تخصصًا في بعض المجالات. ولا تعني هذه الاختلافات أفضلية أحد النظامين على الآخر، بل تدل على مسارين مختلفين في عملية تدوين القانون الإسلامي وتحديثه.

٨. المقترحات

استنادًا إلى نتائج البحث، تُقدَّم المقترحات الآتية:

١. إلى المشرّعين في إيران

- الاستفادة من تجارب القانون العراقي في التفريق الأدق بين أحكام إجارة الأشخاص وإجارة الأشياء، وتدوين مقررات خاصة للمهن والحِرَف المختلفة، مثل الطب، والهندسة، والمحاماة، مع مراعاة المعايير المهنية، أي «**الأصول الفنية**».

• إصلاح المقررات المتعلقة بعبء الإثبات في إجارة الأشخاص في الحالات التي تقتضي فيها خبرة الأجير ومهارته ذلك، على غرار المادة ٧٨٩ من القانون المدني العراقي.

• توضيح قواعد تمديد وإخلاء الأماكن التجارية استلهامًا من النظام الأكثر وحدة في القانون العراقي.

٢. إلى المشرّعين في العراق

• الإفادة من النظام التفصيلي في القانون الإيراني في مجال السرقفلية وحق الكسب والمهنة والتجارة، من أجل توفير حماية أكبر لمستأجري الأماكن التجارية، ولا سيما في الحالات التي يكون فيها المستأجر قد مارس نشاطه في العقار لسنوات طويلة، وتكوّن له حق الكسب والمهنة.

• تدوين مقررات أكثر تحديدًا بشأن تعديل بدل الإيجار في ظروف الأزمات الاقتصادية والتضخم، استلهامًا من التجارب الإيرانية.

٣. إلى الباحثين

• إجراء مزيد من الدراسات المقارنة في مجال قواعد تعديل بدل الإيجار في ظروف القوة القاهرة، مثل الجوائح، والحروب، والأزمات الاقتصادية.

• دراسة مقارنة للاجتهاد القضائي في البلدين في الدعاوى المتعلقة بالتعدّي والتفريط، وتحليل الأحكام المهمة الصادرة عن محاكم التمييز العراقية والمحكمة العليا الإيرانية.

• دراسة مقارنة لمؤسسة **«الإيجار بشرط التمليك»**، أي الليزينغ، في النظامين القانونيين.

٤. إلى الفاعلين الاقتصاديين والقانونيين، أي التجار والمحامين والمستثمرين في البلدين

• إعداد أدلة عملية ثنائية اللغة، فارسية–عربية، للتعرّف إلى حقوقهم والتزاماتهم في عقود الإيجار العابرة للحدود.

• الانتباه إلى الاختلافات المهمة في عبء إثبات التعدّي والتفريط في القانون العراقي، ولا سيما في إجارة الأشخاص، عند إبرام العقود مع المواطنين العراقيين.

• إدراج شروط صريحة وواضحة في عقود الإيجار العابرة للحدود بشأن طريقة احتساب بدل الإيجار، ومسؤولية الإصلاحات، وشروط الفسخ والإخلاء.

قائمه المصادر

اولا : المصادر الفارسيه

امامی، سید حسن. (۱۳۵۶). حقوق مدنی (جلد ۲). تهران: اسلامیه.

امامی، سید حسن. (۱۳۷۱). حقوق مدنی (جلد ۱). تهران: اسلامیه.

امامی، سید حسن. (۱۳۷۷). حقوق مدنی (جلد ۱). تهران: کتابخانه گنج دانش.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۶). ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۱). مبسوط در ترمینولوژی حقوق (جلد ۴). تهران: گنج دانش.

شهیدی، مهدی. (۱۳۸۶). عقود معین (جلد ۱). تهران: مجد.

شهیدی، مهدی. (۱۳۸۸). عقود معین، جلد اول: اجاره، عاریه، ودیعه، قرض. تهران: مجد.

شهیدی، مهدی. (۱۳۹۲). حقوق مدنی ۶: مسئولیت مدنی. تهران: مجد.

صفایی، سید حسین، و امامی، اسدالله. (۱۳۹۱). حقوق خانواده. تهران: دادگستر.

عدل، مصطفی. (۱۳۳۸). حقوق مدنی (عقود معین). تهران: دانشگاه تهران.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۶). الزام‌های خارج از قرارداد: مسئولیت مدنی (جلد ۱). تهران: دانشگاه تهران.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۶). عقود معین ۱: اجاره. تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۷). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: نشر دادگستر.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۲). قواعد عمومی قراردادها (جلد ۲). تهران: شرکت سهامی انتشار.

محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۸۸). قواعد فقه (بخش مدنی). تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.

محقق حلی، جعفر بن حسن. (۱۴۰۹ق). شرایع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام (جلد ۲). تهران: استقلال.

نجفی، محمدحسن. (۱۴۰۴ق). جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام (جلد ۲۷). بیروت: دار إحیاء التراث العربی.

ثانيا : القوانين الفارسية

قانون مدنى جمهورى اسلامى ايران. (١٣٠٧). با آخرين اصلاحات.

قانون روابط موجر و مستأجر .(١٣٥۶).

قانون آيين دادرسى دادگاه‌هاى عمومى و انقلاب در امور مدنى .(١٣٧٩).

رأى وحدت رويه شماره ٨٠٥ هيأت عمومى ديوان عالى كشور .(١٣٩۶).

ثالثا : المصادر العراقية

ابن عابدين، محمد امين. (١٩۶۶). رد المحتار على الدر المختار (جلد ۵، ۶). مطبعة مصطفى الباب.

ابن عابدين، محمد امين. (١٩٩٢). رد المحتار على الدر المختار (جلد ۴). بيروت: دار الفكر.

السنهورى، عبدالرزاق احمد. (١٩۵٢). الوسيط فى شرح القانون المدنى الجديد (جلد ١، ٢، ۶). القاهرة: دار النهضة العربية.

السنهورى، عبدالرزاق احمد. (١٩۶۴). الوسيط فى شرح القانون المدنى الجديد (جلد ۶، ٧). بيروت: دار إحياء التراث العربى.

البدري، عبد الرزاق. (١٩٩٨). شرح القانون المدني العراقي: العقود المسماة. بغداد: المكتبة القانونية.

الجبوري، ياسين. (٢٠١١). الوجيز في شرح القانون المدني العراقي: العقود المسماة. بغداد: المكتبة القانونية.

الحديثى، عبدالرزاق. (١٩٩٧). شرح القانون المدنى العراقى. بغداد: دار الحكمة.

الحكيم، عبد المجيد. (١٩٧٧). الموجز في شرح القانون المدني العراقي (جلد ٢). بغداد: مطبعة المعارف.

الذنون، حسن علي. (١٩٩٠). شرح القانون المدني العراقي (جلد ٢). بغداد: دار الحرية للطباعة.

الزحيلى، وهبة. (١٩٩٧). الفقه الإسلامى وأدلته (جلد ۴). دمشق: دار الفكر.

الزرقاء، محمد أحم. (١٩۶٨). المدخل إلى النظرية العامة للالتزامات. دمشق: جامعة دمشق.

السرخسى، شمس الدين. (١۴١۴ق). المبسوط (جلد ١۵). بيروت: دار المعرفة.

العبيدي، علي هادي. (٢٠١٢). شرح القانون المدني العراقي. منشورات الحلبي الحقوقية.

العبودي، محمد. (٢٠١٧). العقود المسماة في القانون المدني العراقي. بغداد: دار السامرائي.

الفضلي، جعفر. (٢٠٠١). الوجيز في العقود المدنية. دار الشؤون الثقافية.

الكاسانى، ابوبكر بن مسعود. (١۴٢۴ق). بدائع الصنائع فى ترتيب الشرائع (جلد ۶). بيروت: دار الكتب العلمية.

مرقس، سليمان. (١٩٨٧). الوافي في شرح القانون المدني. دار المطبوعات الجامعية.

رابعا : القوانين العراقية

القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعديلاته.

قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته.

قانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (قانون إيجار العقار الجديد).