

دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونية غير الإرادية

"دراسة مقارنة"

The will role in the extension of involuntary legal situations
"Comparative study"أ.د. صدام فيصل كوكز المحمدي^{1*}، م.م. آمنة فارس عبدالواحد النوري²¹ كلية القانون - جامعة الفلوجة (العراق)، saddam.faisal@uofallujah.edu.iq² كلية القانون - جامعة الفلوجة (العراق)، amnaalnoory@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/04/11

تاريخ القبول: 2025/02/04

تاريخ الاستلام: 2024/9/12

ملخص:

يستهدف البحث تسليط الضوء على آلية تدخل المُشرِّع في الأوضاع القانونية، سواء أكانت روابط عقدية، أو أوضاعاً قانونية، أمّا بصورة مباشرة، بفرض إستمرار هذه الروابط لمدة أطول من المدة المحددة لها، كما في عقود إيجار العقار، أو يقضي بعودة الحق العيني بعد إنقضاءه، كما في عودة حق الارتفاق العقاري وحق المنفعة وحق الرهن. ويمكن أن يكون التدخل بصورة غير مباشرة، عندما منح القاضي سلطة النظر في مدّي الأجل الممنوح للمدين، في احوال المهلة القضائية.

وقد توصلنا إلى أنّ الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار، حقّ ذو طبيعة خاصة، مقرر بنص القانون، ويكون ملزماً للأطراف البقاء في العلاقة الإيجارية والإستمرار فيها مدّة تتجاوز المدة المحددة من الطرفين، كما أنّ عودة الحق العيني العقاري، تمثّل وضعاً واقعياً يستعيد فيه صاحب الحق العيني الذي إنقضى، السلطة المقررة له بحكم القانون على الشيء المنتفع به أو المال المرهون أو العقار المرتفق، وتكون العودة بحكم نص القانون، شرط أن تكون عودة هذا الحق ممكنة.

كلمات مفتاحية: العودة، الارتفاق العقاري، الرهن، المنفعة، الامتداد.

Abstract:

First of all, The research aims to shed light on the mechanism of the legislator's intervention in legal situations, whether contractual ties or legal

situations, either directly, by imposing the continuation of these ties for a period longer than the specified period, as in real estate lease contracts, or by ordering the return of the real right after its expiration, as in the return of the real estate easement, the right of usufruct and the right of mortgage.

The intervention can be indirect, when the judge is granted the authority to consider extending the term granted to the debtor, in cases of judicial deadlines.

We have concluded that the legal extension of the real estate lease contract is a right of a special nature, stipulated by the text of the law, and is binding on the parties to remain in the rental relationship and continue it for a period exceeding the period specified by the two parties. Also, the return of the real estate right represents a realistic situation in which the owner of the real right that has expired regains the authority granted to him by law over the thing benefited from, the mortgaged money or the encumbered property, and the return is by virtue of the text of the law, provided that the return of this right is possible.

Keywords: Return, easement, mortgage, usufruct, extension.

*المؤلف المرسل

1- مقدمة:

الأوضاع القانونية بشكل عام، التصرفات الإرادية والوقائع المادية التي تنشأ وفق القانون، والتي تستمر لمدة من الزمن، وتظهر بصورة تصرفات إرادية تنشأ في ظل القانون وبإرادة الأطراف، ومن ثم يكون للإرادة دوراً أساسياً في تكوينها، وترتيب الأثر القانوني عليها، حيث يكون الأساس في ترتيب الأثر القانوني على تلك الأوضاع، هو اتجاه الإرادة إلى احداث ذلك الأثر.⁽¹⁾ وإنقضاء الأوضاع القانونية هو إنهاء وجود الوضع القانوني، وإزالة أثره عن طريق رفع قوته الملزمة، سواء أكان واقعة قانونية مادية أو تصرف قانوني يرتب عليه القانون أثراً.

إنَّ إنتهاء المُدة المُحدَّدة لسريان الأوضاع القانونية، لا يعني إنقضاءها حتمياً، إذ يمكن أن يستمر نفاذ هذه الأوضاع وإستمرارها وتجديدها، رغم إنقضاءها، ويمكن أن تعود ويتم تفعيلها ببث الحياة فيها،

(1) جميل محمد، دور الارادة في انشاء العقد وترتيب اثاره، مجلة اريد للبحوث والدراسات المجلد الخامس عشر، العدد الاول، 2011، ص119.

وهذا الإمتداد يكون تارة بحكم القانون، وتارة بإرادة الأطراف وتارة أخرى بحكم القضاء، " فالإمتداد هنا يعني، إستمرار فاعليّة ونفاذ الوضع القانوني، تصرّفًا إراديًا كان أو واقعة قانونيّة، بإرادة الأطراف المتعاقدة أو بتدخل تشريعي أو بناءً على حكم قضائي، بحث تستمر الآثار المتولّدة عن المراكز القانونيّة القائمة، أو تعود بعد إنقضائها، بشكل يطالّف أو يختلف عن نطاق الأوضاع القانونية الأصليّة".

وحيثُ ينبغي هنا أن نلتَمَس دور الإرادة في أحوال إمتداد الأوضاع القانونيّة، فإنّ هذا الدور يكون واضحاً بشكلٍ جلي، في حالة إجراء الإمتداد بصورة إرادية، لكن التساؤل المهم هنا، مفاده؛ ما هو دور الإرادة في بقية أنواع الإمتداد، والذي يجري بحكم القانون أو بحكم قضائي.

وتبرز أهميّة الدراسة في تسليط الضوء على دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونية، والذي يضيق ويتّسع في الأحوال التي يجري فيها الإمتداد القانوني للأوضاع القانونيّة عموماً، حيثُ أنّ الأوضاع القانونيّة التي انقضت مُدَّتْها، يمكن ان تعود أو تمتد إمتداداً قانونياً، وهذا الإمتداد القانوني لا يقتصر على نص القانون أو حكم قضائي، وإنما يكون للإرادة دور في إجراء هذا الإمتداد.

وهنا تكمن إشكالية البحث الأساسية، والتي تتمثّل بالكيفية التي يمكن بها للإرادة أن تلعب دوراً في أحوال الإمتداد القانوني أو الإمتداد القضائي للأوضاع القانونيّة، وهي في الأساس أوضاع مقررة بنص القانون أو بحكم قضائي بات؟ هذا من جهة، ومن جهة أخرى، إذا كان لإرادة دور في عملية إمتداد الأوضاع القانونية غير الإرادية، فما هو مضمون هذا الدور، وما هو نطاقه وما هي فعاليته في ضوء وجود النص القانوني الملزم أو الحكم القضائي البات؟

وعليه؛ فإنّ كل هذه التساؤلات وغيرها، سنحاول الإجابة عليها في ظل دراستنا هذه من خلال الإعتماد على المنهج العلمي الوصفي الذي يفيد في عرض الأفكار والرؤى الخاصة بالمواضيع الخاصة بالدراسة، ومن جهة أخرى، سنعتمد على المنهج التحليلي الذي يفيد في التوصل إلى عرض معمّق للأفكار والطروحات التي تخص موضوع الدراسة، وفق اسلوب البحث العلمي المقارن، محاولين التوصل إلى نتائج ومقترحات نخرج بها من هذه الدراسة.

وسنحاول بيان ماهية دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونيّة، قانونياً أو قضائياً، وذلك في خطّة علميّة تضم مبحثين، نخصص الاول منها، لبيان دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونيّة التي تنشأ بحكم القانون، نخصص الثاني، لبيان دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونيّة التي تنشأ بالحكم القضائي.

وسنختتم هذه الدراسة بخاتمة نضمنها أبرز النتائج والمقترحات التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة.

الباحثان.

2- دور الإرادة في أحوال الإمتداد القانوني

الأوضاع القانونية وإن كانت مُستَمرة، إلا أنَّها لا بد أن تنقضي في وقت ما، إلا أنَّ الإمتداد يطبق، لكي لا تنقضي هذه الأوضاع القانونية، وذلك لأغراض وغايات مختلفة، أهمها تحقيق الاستقرار المجتمعي، والأمان القانوني للمعاملات القانونية في المجتمع، فالإمتداد القانوني الذي يسري على الأوضاع القانونية، يمكن أن يكون عندما يفرض المُشرِّع إستمرار العلاقة القانونية بحكم القانون، كما يحصل ذلك في الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار، حيث تبقى العلاقة الإيجارية قائمة ولا تنتهي وإنما تمتد بحكم القانون. في حين أنَّ المُشرِّع في أحيانٍ أخرى يفرض عودة الوضع القانوني إلى ما كان عليه قبل إنقضائه، فعند انقضاء الوضع القانوني، يكون الإمتداد حاصلاً بصيغة العودة، كما في عودة حق المنفعة وحق الارتفاق وحق الرهن الذي سبق أن إنقضى.

ولبيان دور الإرادة في أحوال الإمتداد القانوني، فإننا سنبيِّن دور الإرادة في بعض الصور المهمَّة التي يجري فيها الإمتداد بحكم القانون، والمتمثِّلة بالإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار، والعودة القانونية لبعض الحقوق العينية العقارية العقارية، وذلك في مطلبين، كالآتي:

2-1: دور الإرادة في الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار

تُعَدُّ المُدَّة عنصرًا أساسيًا في نفاذ الأوضاع القانونية المُستَمرة، سواء كانت عقوداً أو كات وقائع مادية، لدورها في نفاذ العقد أو سريان الوقعة القانونية، لذا فإنَّ مقتضى الإمتداد هنا، هو إستمرار الآثار الناتجة عنها، حيثُ أنَّ المفروض أن ينتهي الوضع القانوني بإنتهاء المُدَّة المُحدَّدة له عادة، ما لم يكن هناك إمتداد فيها، فالأصل أن الوضع القانوني ينقضي بإنتضاء مدَّته المُحدَّدة قانوناً أو إتفاقاً أو قضاءً، إلا أنَّ الإستثناء، هو أن تبقى الأوضاع القانونية نافذة إلى ما بعد المُدَّة المُحدَّدة، فالإمتداد الأوضاع القانونية بات في كثير من تطبيقاته، ضرورة مردّها إلى حاجات اجتماعية ملحة، فالإمتداد الزمني يحول دون إنقضاء هذه الأوضاع القانونية، التي يرتبط وجودها بإشباع الحاجات الضروريَّة والمهمَّة في المجتمع.

وعلى ذلك، فإنّه يكون ضرورياً هنا أن نحدد المقصود بالإمتداد القانوني، في فرع اول، ونبين مضمون دور الإرادة في الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار في فرع ثان، كالآتي:

2-1-1: تحديد المقصود بالإمتداد القانوني

يمكن أن نعرّف إمتداد الأوضاع القانونيّة عموماً بأنّه: إستمرار فاعليّة ونفاذ الوضع القانوني، تصرّفاً إرادياً كان أو واقعة قانونيّة، بإرادة الأطراف المتعاقدة أو بتدخل تشريعي أو بناءً على حكم قضائي، بحث تستمر الآثار المتولّدة عن المراكز القانونيّة القائمة، أو تعود بعد إنقضائها، بشكل مطابق أو مختلف عن نطاق الأوضاع القانونية الأصلية".

وعرّف بعض الفقه، الإمتداد في عقد الإيجار بأنّه: " تدخل المُشرّع في تنفيذ العقود بزيادة مضمون العقد، وذلك بالزام المتعاقدين في الإستمرار في العلاقة التعاقدية إلى ما بعد المُدّة المتفق عليها"⁽²⁾، فهو " نظام قانوني يتم بموجبه إستمرار العمل بالوضع القانوني، دون ان يحصل تغيير أو استبدال بالمراكز القانونيّة لأطراف العلاقة التعاقدية"، ولا يشترط في كل صور الإمتداد أن تبقى المراكز القانونيّة الناشئة عن الاوضاع القانونيّة الممتدّة، كما هي، كما لا يشترط أن يبقى الأشخاص في ذات المركز القانوني، إذ يمكن أن تتغير الأشخاص أطراف العلاقة، ومع ذلك يمتد الوضع القانوني.

وإنّ إنتهاء المُدّة المُحدّدة لعقد الإيجار الوارد على العقار، لا يعني إنتهاء عقد الإيجار تماماً، حيث بتدخل من المُشرّع قد فرض ان لا تنتهي هذه الأوضاع القانونيّة بل أنّها تتمدد، والإمتداد القانوني لعقد الإيجار يُعدّ من صور الإمتداد القانوني، وهو على حدّ قول بعض الفقهاء، بأنّه حق من الحقوق الممنوحة للمستأجر، والذي يستطيع من خلالها الإستمرار بالمأجور بعد إنتهاء مدة العقد، وبذات الشروط الأصلية للعقد ولمدة غير محدودة.⁽³⁾

(2)خلود بن خالد، الامتداد القانوني لعقد الايجار في القانون العماني، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة السلطان قابوس، 2019، ص10.

(3) عبد الرحمن محمد رايق احمد ابو صالحة، الامتداد القانوني في عقود الإجارة، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، ٢٠١٧، ص151.

فالإمتداد القانوني الذي يجري على عقد الإيجار العقار، هو رخصة من الرخص التشريعية التي تمنح للمستأجر وتكون متعلقة بالنظام العام وهذه الرخصة تجعل من عقد الإيجار يمتد تلقائياً وبقوة القانون.⁽⁴⁾

وفي الحقيقة المُشرِّع العراقي ألزم المؤجر الإستمرار بالعلاقة الإيجارية بعد إنتهاء مُدَّتِها.⁽⁵⁾ والإمتداد القانوني يُعَدُّ حقاً ذا طبيعة خاصة،⁽⁶⁾ فإذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار، على أن الإيجار ينتهي بمجرد إنقضاء مدَّته، ولا يمتد بحكم القانون كان هذا الاتفاق باطلاً وجاز للمستأجر البقاء بعد إنقضاء مدة الإيجار⁽⁷⁾. فحق المتعاقد في إمتداد عقده بقوة القانون بعد إنتهاء مدته حقاً من النظام العام، ولا يجوز التنازل على هذا الحق قبل إنقضاء المُدَّة المُحدَّدة للعقد.⁽⁸⁾

2-1-2: مضمون دور الإرادة في الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار

ابتغى المُشرِّع من إقرار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، تحقيق الحماية القانونية لأحد أطراف العلاقة العقدية، فالإمتداد القانوني الذي يفرضه المُشرِّع في العلاقة الإيجارية ما هو الا حماية لمصلحة الطرف الضعيف في عقد الإيجار، حيثُ أنَّ المُشرِّع فرض الإمتداد لمصلحة المستأجر الذي يُعَدُّ طرفاً ضعيفاً في العلاقة الإيجارية⁽⁹⁾، فالإمتداد يمكن أن يكون حقاً لصالح الطرف الضعيف في العلاقة العقدية، وهو ملزمٌ للطرف القوي دون الطرف الضعيف، فالإمتداد القانوني لعقد الإيجار يلزم المؤجر دون

(4) د. محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الايجار في ظل الاحكام الدستورية والقانونين، 96/4 و 97/6 في المساكن والنشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي، الطبعة الثانية، الاسكندرية، مصر، دار منشأة المعارف، 2000، ص21.
(5) د. جمال الحاج ياسين، المدة في عقد الايجار، بحث منشور في مجلة جامعة اهل البيت، العدد الثالث عشر، 2021، ص211. متاح على الرابط الإلكتروني:

تاريخ الرجوع في 2024/8/10 <https://abu.edu.iq/research/articles/13555>

(6) د. عصمت عبد المجيد، احكام تخلية المأجور، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1988، ص61.
(7) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الاول (في البيع والايجار)، مطبعة العاني، بغداد، 1970، الطبعة الثانية، ص309-310.
(8) د. حسن علي الذنون، دور المدة في العقود المستمرة، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، العراق، 1988، ص157.
(9) د. حسن الذنون، دور المدة في العقود المستمرة، المَرَجُّع السابق، ص156-157.

المستأجر،⁽¹⁰⁾ ولذلك يمكن القول بأنَّ المستأجر غير مجبر للبقاء المأجور إذا لم يرغب هو بذلك، فبائه شاغلاً للمأجور يكون بإرادته، وإلاَّ يكون له إخلاء المأجور في أي وقت يشاء، عندما تنتفي حاجته للسكن أو لا يرغب بالبقاء بالمأجور.

هذا وإنَّ الإمتداد القانوني ينشأ عنه حقاً شخصياً، فالإمتداد القانوني تعدّد صورته كونه ينشئ حقوقاً شخصية⁽¹¹⁾، ومثال ذلك الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ينشئ حقاً شخصياً للمستأجر.⁽¹²⁾

وفي حالة الإمتداد القانوني يحتفظ المتعاقدان، في الأصل، بجميع التأمينات التي كانت تضمن حقوق أطراف العلاقة العقدية، حيثُ أنَّها تبقى قائمة خلال فترة الإمتداد⁽¹³⁾، ولكن يحد الإمتداد القانوني من إرادة الأطراف في العلاقة العقدية، فالمُشرّع عندما يقر الإمتداد تحل إرادة المُشرّع محل إرادة الأطراف،⁽¹⁴⁾ فمثلاً ان عقد الإيجار لا ينتهي بإنتهاء المُدة المُحدّدة في العقد، والتي يتفق عليها المتعاقدان، فالقانون يبقى الرابطة الإيجارية فحق المستأجر في البقاء في المأجور لا يستمد من العقد وانها من القانون.⁽¹⁵⁾

هذا وإنَّ لكل صورة من صور الإمتداد القانوني شروطاً خاصة بها، حيثُ أنَّ المُشرّع عندما أقر وفرض الإمتداد القانوني لم يجعله مطلقاً بدون قيود، بل اشترط بعض الشروط ليتم الإمتداد القانوني، وبالتكيز على شروط الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، نجد دور الإرادة فيها واضحاً، حيثُ أنَّه ليمتد عقد الإيجار بحكم القانون، لا بد من توافر بعض الشروط وهي:

(10) د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبید الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، (البيع - الإيجار - المقاول)، مكتبة السنهوري، 2012، ص 338.

(11) ناجية بن عودة، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة الحوار المتوسطي، المجلد التاسع، العدد 1، 2018، ص 387.

(12) شه لكاره ردى سعد، الامتداد القانوني لعقد الإيجار العقار، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية القانون، جامعة السليمانية، 2021، ص 37.

(13) ابراهيم حرب ابراهيم محيسن، التجديد التلقائي لعقد الإيجار في القانون المدني، تعليق على حكم قضائي، المجلة الأردنية في القانون و العلوم السياسية، المجلد 5، العدد 3 (31 يوليو/تموز 2013)، ص ص. 249-277، جامعة مؤتة عمادة البحث العلمي، 2013، ص 4.

(14) د. حسن علي الذنون، دور المدة في العقود المستمرة، المَرَجُ السَّابِق، ص 156 - 157.

(15) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، المَرَجُ السَّابِق، ص 309.

أ- إنقضاء عقد الإيجار، فهذا الإنقضاء حصل بإنتهاء المدّة التي سبق أن إتفق على تحديدها الأطراف بإرادتهم، حيث ينبغي لاستخدام حق الإمتداد القانوني ان يكون عقد الإيجار قد انقضت مدته، حيثُ أنَّ عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر، يكون قد انقضت مدته التي تمّ تحديدها مسبقاً بإرادة الأطراف، فيستطيع المستأجر وفق ما نص عليه القانون، أن يستعمل حقه في الإمتداد، والبقاء في المأجور، دون الحاجة لأي إجراء قانوني أو اتفاق بين الأطراف.⁽¹⁶⁾

ب- بقاء المستأجر شاغلاً للعقار: فإن حق المستأجر في الإمتداد القانوني يتحقق ببقائه شاغلاً للعقار، فيبقى المستأجر منتفعاً بالمأجور عند إنقضاء مدة العقد⁽¹⁷⁾، وهذا يعني وجود نية لدى المستأجر تعكس إرادته بالبقاء على عقد الإيجار، ولو كانت إرادته غير ذلك، لأخلى المأجر في الوقت الذي انتهت فيه مدة الإيجار.

ج- إستمرار المستأجر بدفع الأجرة، وهذا الشرط يخضع لإرادة المستأجر أيضاً، ويكشف عن نيته بإشغال المأجور، وفق عقد الإيجار الذي إنقضى، لأنّه بخلاف ذلك سيكون عقد النية على إنهاء الإيجار وتسليم المأجور⁽¹⁸⁾، فالمُشرّع أوجب أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة، وبأقساط شهرية مُحدّدة في نص القانون، وبخلاف ذلك يستطيع المؤجر ان يطلب تخلية العقار ويفقد المستأجر حقه في الإمتداد.

د- إستمرار المستأجر بحفظ المأجور: وهذا الشرط متوافق مع رغبة المستأجر في البقاء على عقد الإيجار، وهو إلزام داخل فيه أيضاً، فإن حق الإمتداد لعقد الإيجار مقيداً بحفظ المأجور حيثُ أنَّ للمستأجر أن يستعمل المأجور وفقاً للاتفاق أو لما يقضي به العرف، وأن لا يضر في الاستعمال، حتى

⁽¹⁶⁾ شه نكارهة ردى سعيد، الامتداد القانوني لعقد ايجار العقار، المَرْجِعُ السَّابِق، ص54.

⁽¹⁷⁾ د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، (البيع، الايجار، المقاولة)، المكتبة القانونية، دار بن الأثير للطباعة والنشر، الموصل 2005، ص365.

⁽¹⁸⁾ حيث نصت المادة (٣) (يمتد عقد الإيجار بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الاجرة) والمادة (١٧) ف(١) من قانون ايجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979.

لا يلحق الضرر بالمأجور، وعليه أن لا يغيّر في كيان المأجور تغييراً يلحق الضرر بالمؤجر،⁽¹⁹⁾ أي يتعين على المستأجر ان يستعمل المأجور استعمالاً طبيعياً، مع بذل العناية الطبيعية في استعماله لها، حتى لا يؤدي إلى نقص في قيمة الشيء.⁽²⁰⁾

فحق المستأجر في إمتداد عقد الإيجار يتحقق عندما يقوم المستأجر بالمحافظة على المأجور، حيث أن التزامات المستأجر تبقى قائمة أثناء الإمتداد القانوني لعقد الإيجار،⁽²¹⁾ ويتضح من خلال النص المذكور ان المؤجر يستطيع ان يطلب تخلية العقار إذا كان المستأجر قد اضر المأجور وقام بتغييرات فيه وتعد تغييرات جوهرية، ودون موافقة المؤجر، وإذا استعمل المأجور بغير ما أعد له، حيث أن حق الإمتداد القانوني يسقط، إذا قام المستأجر بالإضرار المأجور ولم يوف بالتزاماته.

وعلى ذلك، فإن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، يشترط فيه ان المستأجر يبقى بالوفاء بالتزاماته المشروطة في العقد الإيجار الأصلي، وهذا موقف المشرع العراقي وموقفه كان مماثلاً للمشرع المصري.⁽²²⁾

2-2: دور الإرادة في العودة القانونية للحقوق العينية العقارية

الإنقضاء هو مرحلة أساسية تسبق عودة حق الارتفاق العقاري أو حق المنفعة أو حق الرهن، حيث أن الوضع القانوني، إذا بقي ولم ينقض، لا يعود أصلاً، على إعتبار أن العودة هي واحدة من صيغ الإمتداد القانوني للحقوق العينية العقارية.

وعليه، فإننا سنقسّم هذا المطلب إلى فرعين، نخصص الفرع الأول لبيان الأساس القانوني لعودة الحقوق العينية العقارية الفرع الثاني، سنبيّن مضمون دور الإرادة في أحوال عودة الحقوق العينية العقارية، وكما يأتي:

(19) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، المَرْجِعُ السَّابِق، ص 227.

(20) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لاحكام قوانين الايجارات، الدار الجامعية، 1984، ص 827.

(21) وهذا ما نصّت عليه المادة (١٧) من قانون ايجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979.

(22) في نص المادة (٢) من قانون ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجرين المصري، لعام 1962 المعدل.

2-2-1: الأساس القانوني لعودة الحقوق العينية العقارية

إنّ عودة الأوضاع القانونيّة بعد إنقضاءها بحكم القانون، يُعدّ أحد صور الإمتداد القانوني، وأبرز صور العودة هي عودة حق الارتفاق العقاري، وعودة حق المنفعة وعودة حق الرهن. فعودة حق الارتفاق تكون مشترطة بوجود حق ارتفاق قديم، كان قد انقضى، حيثُ أنّ العودة نص عليها القانون لحالة ما بعد الإنقضاء، وهذا ما نصت عليه المادة (١٢٨١) من القانون المدني العراقي، إذ جاء فيها: "ينقضي حق الارتفاق بإنقضاء الأجل المحدد، وبهلاك العقار المرتفق به، أو العقار المرتفق هلاكاً تاماً وباجتماع العقارين في يد مالك واحد، إلّا أنّه في هذه الحال الاخيرة، إذا زالت حالة الاجتماع هذه زوالاً يستند اثره إلى الماضي فان حق الارتفاق يعود"، وأكد في ذات السياق، في نص المادة (١٢٨٣) من القانون المدني العراقي، على أن: "ينقضي حق الارتفاق العقاري، إذا تغير وضع الاشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن معها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه إستعمال الحق".

ويقصد بعودة حق الارتفاق العقاري، وضع واقعي يستعيد فيه صاحب العقار المرتفق حقه في الارتفاق الذي انقضى وتكون العودة بحكم نص القانون⁽²³⁾، حيثُ أنّ الوضع هنا ليس إنقضاء تاماً، وانما هو وقف لاستعمال حق الارتفاق فإذا اصبح ممكناً استعماله يعود استعماله من جديد على ان لا تكون قد انقضت بمدة التقادم المسقط.⁽²⁴⁾

ومن ناحية أخرى، فإنّ حق المنفعة هو حق عيني، يخوّل بموجبه المنتفع استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره،⁽²⁵⁾ وحق المنفعة من الحقوق العينية العقارية التي يمكن أن تعود بعد إنقضائها، حيث نصت المادة (١٢٥٨) من القانون المدني العراقي، على أن: "1- ينتهي حق المنفعة بهلاك الشيء، غير انه إذا عوض المالك عن الهلاك انتقل حق المنفعة إلى هذا التعويض. 2- وإذا لم يكن

(23) مصطفى صباح نوري، النظام القانوني لعودة حقوق الارتفاق العقارية، رسالة ماجستير لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية القانون - جامعة الفلوجة، 2022، ص50.

(24) د. محي الدين اسماعيل علم الدين، اصول القانون المدني الحقوق العينية (الاصلية والتبعية) الجزء الثالث، دار النهضة العربية، القاهرة 1950، ص353.

(25) د. حسين كيرة، الموجز في احكام القانون المدني (الحقوق العينية الاصلية)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1998، ص266.

الهالك راجعاً إلى خطأ المالك، فلا يجبر على إعادة الشيء إلى أصله، ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق المنفعة".

وكذلك بالنسبة لإنقضاء حق الرهن، فتبعية الرهن التأميني للدين الأصلي تظهر في الحكم الذي قرره القانون، وهو عودة الرهن التأميني مرة أخرى بعد إنقضائه، إذا زال السبب الذي أدى إلى إنقضاء الدين.⁽²⁶⁾

فإذا كان حق الرهن قد انقضى بالوفاء بالدين المضمون، ثم أبطل الوفاء، فإن الالتزام يعود، ويعود الرهن لتضمين الوفاء به⁽²⁷⁾، كما نصّت المادة (١٣١٧) على أنه: "إذا انقضى الرهن التأميني بإتخاذ الذمة، سواء في المرتهن أو في مالك العقار، ثم زال سبب انتقال حق المالك أو حق الرهن، وكان لزواله اثر رجعي عاد الرهن بحالته".

وإن عودة حق الارتفاق بعد إنقضائه بعد أحد صور الإمتداد القانوني حيث أنّ العودة للحق تتمثل بالإستمرار باستعمال الحق دون إنقضائه، فحق الارتفاق يعود بعد إنقضائه وعودته هي تجديداً وإمتداداً للأوضاع القانونية.⁽²⁸⁾

2-2-2: مضمون دور الإرادة في أحوال عودة الحقوق العينية العقارية

أن الإمتداد القانوني بصيغة العودة، ينشأ عنه حقاً عينياً، ومثال ذلك الإمتداد القانوني في عودة حق الارتفاق العقاري، وكذا الحال بالنسبة لحق الرهن، حيث ينشأ حقاً عينياً⁽²⁹⁾. فحق المرتهن حق عيني وحق إرتفاق مالك العقار حق عيني كذلك، وكلاهما من صور الإمتداد القانوني الذي يكون بصورة العودة، ومن ثمّ فإنّ الإمتداد هنا ينشأ حقاً عينياً، حيث أنّ عودة حق الارتفاق تعدّ إحياءً لحق عيني قد إنقضى وإنعدم.⁽³⁰⁾

فحق الارتفاق مثلاً، ينقضي باتحاد الذمة، ولكن إنقضائه لا يكون نهائياً، فقد يعود حق الارتفاق العقاري، إذا زال اتحاد الذمة بأثر رجعي، فإذا اشترى مالك أحد العقارين، العقار الآخر فنقضى حق

(26) د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية، مكتبة السنهوري، بيروت، 2018، ص 180 – 194.

(27) د. محي الدين اسماعيل علم الدين، اصول القانون المدني (الحقوق العينية)، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص 554.

(28) د. حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني (الحقوق العينية الاصلية)، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص 316.

(29) ناجية بن عودة، المدة في عقد الايجارن المرجع السابق، ص 387.

(30) مصطفى صباح نوري، النظام القانوني لعودة حقوق الارتفاق العقارية، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص 54.

الإتفاق باتحاد الذمة، لكن إذا تم فسخ البيع حيث يكون للفسخ أثر رجعي، ويعد البيع كأن لم يكن، وبهذا يعود حق الإتفاق وكأنه لم ينقض.⁽³¹⁾

أما بالنسبة لعودة حق المنفعة، فبالرجوع إلى نص المادة (1258) من القانون المدني العراقي سابقة الذكر، فإن حق المنفعة ينتهي بهلاك الشيء، حيث أنه إذا هلك الشيء الذي ورد عليه حق الانتفاع، فإنه لا يبقى لحق الانتفاع محل، فينقضي حق المنفعة، ولكن إذا أعاد بناءه رجع للمنتفع حق في الانتفاع⁽³²⁾، فإن المالك إذا أعاد الشيء الذي اهلك من تلقاء نفسه عاد حق الانتفاع⁽³³⁾ ومعلوم أن عملية الصيانة أو إعادة البناء، هي عمل مادي يقوم به المالك بإختياره وإرادته، ويرتب عليها القانون عدة حق المنفعة، ما لم يتفق الطرفان على إنهاء الحق إرادياً أيضاً.

فالمُشرع عندما أقر عودة حق المنفعة بعد ذلك، خرج عن المنطق القانوني الذي يقضي بسقوط حق المنتفع بهلاك العين، وبأن لا يعود هذا الحق إذا قام المالك بإعادة الشيء إلى أصله، فإذا فرضنا ان حق الانتفاع تقرر على دار فانهدمت الدار بفعل الفيضان، وقد انقضى حق المنتفع، فإذا أعاد المالك البناء، فإن المُشرع قرّر أن يعود حق الانتفاع، وذلك خروجاً عن احكام القواعد العامة.⁽³⁴⁾

أما بالنسبة لعودة حق الرهن، فيتضح لنا من نص المادة (1317) من القانون المدني العراقي سابقة الذكر، ان اتحاد الذمة يؤدي إلى إئقضاء الرهن، ولكن إذا زال السبب في اتحاد الذمة بأثر رجعي يعود الرهن بحالته سواء زال سبب انتقال حق المالك أو زال انتقال حق الرهن فإذا انتقلت ملكية العقار إلى الدائن المرتهن، فان هذا الانتقال يبطل إذا تبين بطلان العقد الناقل للملكية، فيعود العقار إلى ملكية الراهن مدينأ كان أو كفيلاً، ويعود الرهن بأثر رجعي ويعتبر انتقال ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن كأن لم يكن، ولا ينقضي في الرهن ويعود، حيث يلاحظ ان الرهن يعود إذا زال اتحاد الذمة بأثر رجعي كما في حالة فسخ العقد الذي بمقتضاه انتقلت به ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن.⁽³⁵⁾

(31) د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية، المَرَجُعُ السَّابِق، ص436.

(32) د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية، المَرَجُعُ السَّابِق، ص388.

(33) د. شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية العقارية)، الجزء الثاني، ط(1)، مطبعة المعارف، بغداد، 1953، ص20.

(34) د. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الاصلية، المَرَجُعُ السَّابِق، ص341.

(35) وموقف المُشرع العراقي جاء مماثلاً لموقف المشرع المصري، في عودة الرهن التأميني، حيث نصّت المادّة (١٠٨٢) ⁽³⁵⁾ من القانون المدني المصري، على أن: "ينقضي حق الرهن الرسمي بإئقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب

أمّا بالنسبة لدور الإرادة في عودة حق الرهن الحيازي، فذاك نتلمسه من نصّ المادة (١٣٤٦) من القانون المدني العراقي، والتي جاء فيها: "ينقضي حق الرهن الحيازي بإنقضاء الدَّين الموثَّق، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النِّية قد كسبها قانوناً، في الفترة ما بين إنقضاء الدين وعودته"، ان إنقضاء الرهن الحيازي يكون بصفة تبعية للدين المضمون، حيثُ أنَّه إذا تم الوفاء به، ويجب أن يكون هذا الوفاء محتماً،⁽³⁶⁾ حيثُ أنَّ الرهن الحيازي ينقضي بإنقضاء الدين المضمون به⁽³⁷⁾، فإذا تقرر بطلان طريق الوفاء الذي انقضى به الدين، فإنَّ الدين يعود بأثر رجعي، ويعود كأنه لم ينقض، وبهذا يعود حق الرهن تبعاً لعودة الدين، ويشترط أن تكون العودة لا تخل بالحق الذي اكتسبه الغير، حسن النِّية.⁽³⁸⁾

ونخلص ممّا تقدّم، إلى أنَّ دور الإرادة يظهر فيما يشترط تحققه من شروط لعودة الحق العيني، سواء كان حق إرتفاق عقاري أو حق منفعة أو حق رهن، وهي كالاتي:

أ- إنقضاء الحق العيني: حيث يشترط لإعادة حق الإرتفاق أو حق الرهن أو حق المنفعة ان يكون هناك حق قد انقضى بأحد اسباب الإنقضاء، فإذا لم يوجد إرتفاق قديم وانقضى، لا يمكن تطبيق إمتداد الوضع القانوني أي لا يمكن عودة حق الإرتفاق العقاري، لأنه لا يوجد حق إرتفاق اصلاً ليتم عودته،⁽³⁹⁾ وغني عن الذكر هنا، أنَّ اسباب انقضاء حق الإرتفاق القديم، يمكن أن تكون إرادية، سواء بالإتفاق أو بإرادة أحد الطرفين كالتنازل أو عدم الإستعمال الإرادي، ومن ثمَّ يكون لإرادة أحد الطرفين أو كلاهما الدور المباشر في إنقضاء الإرتفاق القديم.

الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النِّية قد كسبها في الفترة ما بين إنقضاء الحق وعودته... للمزيد في الموقف في مصر ينظر: د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، منشورات دار الهدى للطباعة والنشر، 2021، ص 198.

⁽³⁶⁾د. محي الدين اسماعيل علم الدين، اصول القانون المدني الحقوق العينية، المَرْجِعُ السَّابِق، ص 657.

⁽³⁷⁾د. ادريس الفاخوري، الحقوق العينية الاصلية، منشورات مجلة الحقوق، دار نشر المعرفة، 2013، ص 225.

⁽³⁸⁾د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الاردني (الحقوق العينية التبعية)، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 1995، ص 240.

⁽³⁹⁾مصطفى صباح نوري، النظام القانوني لعودة حقوق الارتفاق العقارية، المَرْجِعُ السَّابِق، ص 73-74.

كما نصّت المادّة (1349) من القانون المدني العراقي على ان: "ينقضي ايضا الرهن الحيازي بأحد الاسباب الآتية: ب - إذا اجتمع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد ويعود الرهن إذا زال سبب اتحاد الذمة بأثر رجعي"، ويتضح من النص ان الرهن الحيازي ينقضي باتحاد الذمة، فإذا ورث الدائن المرتهن الشيء المرهون أو اشتراه انقضى الرهن باتحاد الذمة ولكن يعود الرهن إذا زال اتحاد الذمة بأثر رجعي، فإذا تحقق اتحاد الذمة بشراء المرتهن للمال المرهون ثم فسخ عقد البيع فان الرهن لا ينقضي تماماً بل يعود.⁽⁴⁰⁾

كما ويظهر دور الإرادة في الإمتداد القانوني لعقد الرهن، بنوعيه (التأميني والحيازي)، أما بالنسبة لدورها في إمتداد عقد الرهن التأميني، فذلك نتلمسه ممّا نصّت على المادة (١٣١٥ / ف1) من القانون المدني العراقي، والتي جاء فيها: "1- ينقضي حق الرهن التأميني بإئقضاء الدين الموثّق، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي تكوّنت للغير حسن النّيّة، قد كسبها قانوناً في الفترة ما بين إنقضاء الديون وعودته"، ويتضح من خلال النص المذكور، أنّ الرهن التأميني ينقضي بإئقضاء الدين الذي تضمّنّه، أيّاً كان سبب الإنقضاء، فإذا تحقق سبب من أسباب الإنقضاء الالتزام الموثّق بالرهن زال الرهن تبعاً لذلك.

ب- ان تكون لعودة الحق العيني فائدة، فانعدام الفائدة من حق الارتفاق العقاري، يفضي إلى زوال حق الارتفاق العقاري، فللمالك أن يتحرر من العقار المرتفق به، إذا فقد الارتفاق منفعة للعقار المرتفق حيث اصبح الارتفاق لا يتناسب مع العبء الذي يلقيه.⁽⁴¹⁾

د- أن تكون عودة الحق العيني ممكنة وغير مستحيلة: فالإرتفاق مثلاً ينقضي باستحالة استعماله، كما لو تغير وضع الاشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن معها استعمال هذا الحق،⁽⁴²⁾

(40) د. درع حماد عبد، الحقوق العينية التبعية، المَرَجُعُ السَّابِقُ، ص278-279.

(41) احمد رشيد صادق، حقوق الارتفاق بين النص القانوني والمبدأ التمييزي، مكتبة صباح القانونية، ط1، 2023، ص85.

(42) حسب نص المادة (1283) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

حَيْثُ أَنَّ حق الإرتفاق لا يعود، وينقضي في حالة أن يكون استحالة استعماله بحيث تصبح الاشياء لا يمكن معها استعمال الحق، ولكن يعود الحق إذا عادت الاشياء إلى وضع استعمال الحق.⁽⁴³⁾

هـ- أن يكون نطاق العودة بذات نطاق الحق العيني الأصلي: حَيْثُ أَنَّ عودة حق الإرتفاق العقاري، تكون بما لا يجاوز الحدود التي تضمنها الارتفاق الأصلي، لكي لا تكون العودة عبئاً إضافياً على مالك العقار المرتفق به⁽⁴⁴⁾، ولكن هذا لا يعني أنه لا يمكن أن يتغير نطاق حق الإرتفاق العائد بإتفاق الأطراف.

3: دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونية قضائياً

أعطى القانون للقضاء سلطة في إمتداد الأوضاع القانونية، فليس للقانون فقط دوراً في إستمرار بالعلاقة التعاقدية أو بالوضع القانوني، فللقضاء دورٌ في ذلك، حَيْثُ أَنَّ الحكم القضائي له دور في إمتداد الوضع القانوني، فعندما يحدث نزاع بين الأطراف في العلاقة التعاقدية، فإنَّ القضاء هو الذي يحسم الأمر في النزاع.

فإذا كان هناك نزاع حول عقد القرار الذي يصدره القضاء بخصوص هذا العقد، يكون قراراً ملزماً لأطراف العلاقة العقدية، فأما يصدر قراراً بفسخ العلاقة التعاقدية، وإنهاء الوضع القانوني أو يصدر قراراً بتمديد الأجل المحدد للعقد، وبهذا يمتد العقد ولا ينتهي.

وعلى ذلك سننقّس هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص أولهما للوقوف على دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونية بحكم القضاء، وفي المطلب الثاني، نبين حدود سلطة القاضي في الحكم بإمتداد الأوضاع القانونية، وكالاتي:

3-1: دور الإرادة في إمتداد الأوضاع القانونية بحكم القضاء

يكشف النظام القانوني العراقي، عن وجود صور وتطبيقات للإمتداد القضائي للأوضاع القانوني، فالقضاء المدني كما هو معلوم، قضاءً مطلوباً لا محمول، فمن يريد حماية حقوقه عليه أن يقدم طلباً للقضاء للحصول على الحماية القانونية بواسطة القضاء، ومن أبرز هذه الصور هي الأجل القضائي أو

(43) احمد رشيد صادق، حقوق الارتفاق، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص82.

(44) مصطفى صباح نوري، النظام القانوني لعودة حقوق الارتفاق العقارية، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص78.

نظرة الميسرة، ومقتضى هذه الحالة ان يمتد أجل الوضع القانوني بعد أن كان قد انقضى أو شارف على الإنقضاء.

وعليه، فإننا سنبيّن الأساس القانوني للإمتداد القضائي في فرع أول، ثم نعرّج على دور الإرادة في هذه النوع من الإمتداد في فرع ثانٍ، وكالاتي:

3-1-1: الأساس القانوني للإمتداد القضائي للأوضاع القانونية

منح المُشرّع العراقي للقضاء سلطة تمديد العديد من الأوضاع القانونيّة، حيث نصت المادة (٢٩٧) من القانون المدني العراقي على أنّه: "إذا تبين انه الالتزام ان المدين لا يقوم بوفائه الا عند المقدرة أو الميسرة عينت المحكمة ميعاداً مناسباً لحلول الأجل مراعية في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلية مفترضة فيه عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه".

فالمُشرّع أعطى الحق للقاضي بمنح أجلاً للمدين المعسر للوفاء بالتزامه، والأجل هو امر مستقبل محقق الوقوع يترتب على وقوعه نفاذ الالتزام وإنقضائه⁽⁴⁵⁾، والأجل القضائي هو: الأجل الذي يحدده القضاء وهو رهين بالوقت لأنه مهلة تمنح للمدين كي ينفذ التزامه.⁽⁴⁶⁾

فالأجل القضائي الذي منحه القاضي للمدين المعسر ما هو الا إمتداداً قضائياً، ان الإمتداد هو الإستمرار العمل بالوضع القانوني بعد إنقضاء مدته، وقياساً لذلك فإن القاضي عندما يمنح أجلاً للمدين المعسر للوفاء بدينه، فإنه يعطي بذلك للمدين حقاً في الإمتداد والإمتداد هنا قضائياً فعندما يمنح القاضي المدين أجلاً قضائياً للوفاء بدينه فإن هذا الأجل يحول دون ان يطالبه الدائن بالوفاء والتنفيذ. فيمتد العقد بذلك ونصّت المادّة (٣٩٤) من القانون المدني العراقي في شرطها الثاني على أنّه : "يجوز للمحكمة عند الضرورة إذا لم يمنعها نص في القانون ان تنظر المدين إلى أجل مناسب، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا ضرر جسيم".

ويتضح من النص بأنّه إذا وجد القاضي المدين معسراً، ولكنه حسن النية ولم يتسبب هو في هذا الاعسار، ورأى ان تأجيل الوفاء لا يترتب عليه ضرر جسيم بالدائن وان القانون لا يحول بينه وبين ذلك،

(45) د. درع حماد عبد، احكام الالتزام، المَرَجُعُ السَّابِقُ، ص 139.

(46) د. صبري حمد خاطر، النظرية العامة للالتزام (احكام الالتزام)، هاتريك للنشر والتوزيع، 2024، الطبعة الثانية، ص 167 – 176.

قام بإمهال المدين مدة معلومة للوفاء بالتزامه،⁽⁴⁷⁾ ونرى ان هذه المهلة الذي تمنح من القضاء للمدين المعسر تعد أحد صور الإمتداد للأوضاع القانونيّة، فإن هذه المهلة حالت دون إنقضاء الوضع القانوني. هذا وإنّ موقف المُشرّع العراقي كان موقفاً مماثلاً للمشرع المصري، حيث نصت المادة (٢٧٢) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 على أنّه: "إذا تبين من الالتزام ان المدين لا يقوم بوفائه الا عند المقدرة أو الميسرة، عين القاضي ميعةً مناسبةً لحلول الأجل، مراعيًا في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلية، ومقتضيًا منه عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه"، كما ونصّت المادّة (346) من ذات القانون على أنّه: "2- يجوز للقاضي في حالات استثنائية إذا لم يمنعه نص في القانون ان ينظر المدين إلى اجل معقول أو اجل ينفذ فيها التزامه، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم"، حيث أنّ القاضي يمنح للمدين حسن النية مهلة فضائية أو ما يعرف بنظرة المسيرة إذا استدعت حالته إلى ذلك، ولم يلحق الدائن من ذلك ضرر جسيم.⁽⁴⁸⁾

3-1-2: مضمون دور الإرادة في أحوال التمديد القضائي

يبرز دور الإرادة في أحوال الإمتداد القضائي في مجموعة من الأحوال، وهي كالآتي: أولاً: إنّ الإمتداد القضائي يُعدّ استثناءً من الاصل، فالقاعدة العامّة تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، فإن الحرية العقدية تمكن الأطراف من تكوين العقد مثلما يريد أطرافه وعندما يتم ابرام العقد فإن التنفيذ يتم بموجبه دون أي تدخل أي سلطة في تعديله⁽⁴⁹⁾ ولكن بتدخل القضاء في الأجل ومنح المدين أجلاً ومدة قانونيّة هو استثناء من الاصل.

ثانياً: إنّ الإمتداد بالحكم القضائي مقرر للطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، فإن القاضي حينما يجد أنّ المدين (الطرف الضعيف) معسراً، يمهّل المدين مدة للوفاء بالتزامه.⁽⁵⁰⁾

(47) د. درع حماد عبد، النظرية العامة للالتزامات (احكام الالتزام)، المرجع السابق، ص 147.

(48) د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة (احكام الالتزام)، دار الجامعة الجديدة، 2020، ص 248.

(49) د. صبري حمد خاطر، النظرية العامة للالتزام، (مصادر الالتزام)، المرجع السابق، ص 40.

(50) د. درع حماد عبد، النظرية العامة للالتزامات، احكام الالتزام، المرجع السابق، ص 147.

ثالثاً: إنّ الإمتداد بالحكم القضائي من النظام العام، حيثُ أنّ سلطة القاضي تعدُّ من النظام العام، ومن ثمّ يمنع الاتفاق على حرمان المدين من هذه المهلة بشكل مسبق، حيث لا يستطيع الأطراف ادراج مثل هذا الشرط في العقد.⁽⁵¹⁾

رابعاً: ان الإمتداد بالحكم القضائي ممكنه لمنع الإستمرار بالدعوى، حيثُ أنّ المهلة القضائية تمنع الإستمرار في الدعوى،⁽⁵²⁾ فلا يستطيع الدائن المطالبة بالدين قبل إنقضاء المهلة القضائية، أو نظرة الميسرة، والتي هي أجلٌ قرره القاضي مراعاة لظروف المدين، في وقت كان الالتزام فيه واجب التنفيذ فوراً ويترتب عليه تأجيل تنفيذ الالتزام.⁽⁵³⁾

وبالرجوع إلى القانون الفرنسي نصّت المادة (1305) الشرط الثاني منها، بنصّه على أنّه: "عند عدم الاتفاق يجوز للقاضي تجديد الأجل مع الاخذ بنظر طبيعة الالتزام ووضع الأطراف"⁽⁵⁴⁾، ويتضح ممّا نصّت عليه المادة ان المُشرّع اعطى حق للقضاء مع الاخذ في تحديد الأجل مع مراعاة الظروف، وأن الأجل القضائي الذي منحه القضاء هو إمتداداً قضائياً، فالأجل هي مهلة تمنح للمدين لتأجيل التنفيذ فهي ممكنة للبقاء على الوضع القانوني والإمتداد هو إستمراراً بالعمل بالوضع القانوني الذي انقضى.

ونستنتج مما ذكر ان مضمون دور الإرادة في الإمتداد القضائي هو ما لها من حق يمنح من القضاء لمصلحة الطرف الضعيف في العلاقة العقدية ومكنة هذا الحق هو إستمرار العمل بالوضع القانوني بعد إنقضاء مدته، ويكون هذا الإستمرار محدد ومقدر من قبل السلطة القضائية فلا يكون مطلقاً.

خامساً: إنّ الإمتداد بالحكم القضائي إمتداد محدد المُدة: فالقاضي عندما يمنح للمدين أجلاً للوفاء بدينه، يتحدد هذا الأجل بمدة معينة، ويتحدد الأجل بالحكم القضائي نفسه، ويكون في حالات

⁽⁵¹⁾د. عبد الرحمن الشراوي، القانون المدني، احكام الالتزام، الجزء الثالث، ط 2، القاهرة 2020، ص48.

⁽⁵²⁾د. عبد المجيد الحكيم، د. عبد الباقي البكري، د. محمد طه البشير، القانون المدني واحكام الالتزام، المَرَجُعُ السَّابِقُ، ص214.

⁽⁵³⁾سمير عبد السيد تناغو، احكام الالتزام والاثبات، مكتبة الوفاء القانونية، 2009، ص290.

⁽⁵⁴⁾د. نافع بحر سلطان، قانون العقود الفرنسي الجديد. ترجمة عربية للنص الرسمي، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة الفلوجة، ط1، 2017.

استثنائية تستدعي ذلك⁽⁵⁵⁾، ويمكن أن يكون مقدار المدة محدداً بطلب المدين، ويستجيب له القاضي بذلك، ويستطيع في ذات الوقت الأطراف وخصوصاً المدين الإتفاق على إنهاء الوضع مع الدائن متى شاء ذلك.

سادساً: إنّ الإمتداد بالحكم القضائي ينشئ حقاً يراعي مصلحة الطرف القوي في العلاقة، فالقاضي عندما يمنح المدين المعسر مهلة لا بد ان تكون حالة المدين استدعت لذلك ولم يلحق الدائن من هذه المهلة ضرراً جسيماً،⁽⁵⁶⁾ حَيْثُ أَنَّ الْمُشْرَعَ اشترط منح المهلة على ان لا تضر بمصلحة الدائن.⁽⁵⁷⁾

3-2: حدود سلطة القاضي في الحكم بإمتداد الأوضاع القانونية

إنّ للقاضي سلطة التدخل بالعلاقات القانونية، متى ما أصيبت هذه الأوضاع القانونية بحالة من حالات الاختلال، وما يخرج عن حدود السلطة الممنوحة له، تكون من إختصاص المتعاقدين، فيكون لإرادة الأطراف دور في تنظيمها.

وقد يكون تدخل القاضي في العقد غير قاصر على الحكم بفسخ العقد أو إنهائه أو تعديل الإلتزامات العقدية بغية إعادة التوازن العقدي في أحوال الظروف الطارئة، وإنّما قد يرى القاضي أنّ الحل الأمثل للنزاع، هو منح المدين أجلاً والحكم بتمديده إلى مدّة أكثر من المدة المتفق عليها من قبل الطرفين، وهذا يدخل ضمن غطار الصلاحية القانونية للقاضي، في ظل الدور الإيجابي الذي يلعبه في العملية القضائية، في ظل تحقق الشروط القانونية المقررة لإستخدام هذه الصلاحية.

وعليه، فإنّنا سنقسّم هذا المطلب إلى فرعين، نحدد في الفرع الأول، أحوال جواز تدخل القاضي في العقد، أمّا في الفرع الثاني، فسنبيّن الشروط الخاصة بالاجل القضائي ودور الإرادة فيها، وكما يأتي:

3-2-1: أحوال جواز تدخل القاضي في العقد

صحيح ان للقضاء سلطة في العقد، لكن هذه السلطة لها نطاق محدد تكون فاعلة فيه، وهو حال ما إذا كان هناك اختلالاً في التوازن العقدي في مرحلة تنفيذ العقد يجوز للقاضي التدخل في هذه المرحلة.

(55) د. سمير عبد السيد تناغو، احكام الالتزام والاثبات، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص 291.

(56) د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، احكام الالتزام، المَرْجِعُ السَّابِقُ، ص 214.

(57) بحسب ما نصت عليه المادة (394) ف(2) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

فاذا حدثت ظروف طارئة لم تكن متوقعة من قبل أطراف العقد، وتسببت بإختلال التوازن العقدي، بحيث تهدد بحصول ضرر كبير يصيب أحد أطراف العلاقة العقدية، فإن ذلك يستدعي تدخل القضاء، وهنا يحل سلطة القضاء محل، إرادة أطراف العلاقة العقدية، فيستطيع القاضي بالتدخل بالعقد وتعديله، وأبرز صورة لذلك هي منح الأجل، حيث أن لسلطة القاضي منح اجلاً لمعالجة التوازن العقدي للعقد.

فدور القاضي يتلخص في فهم الدعوى، والنظر في الأدلة المقدمة من قبل الخصوم في الدعوى المطروحة عليه، فإذا اقتنع بالأدلة اخذ بها، وأن هذا الدور أساسي لقاضي الموضوع حيث أن من خلاله يتم البحث بموضوع الدعوى، ويقوم بالتكيف الملائم للوقائع المطروحة عليه، وإيجاد حل للقضية المطروحة له. (58)

فلقاضي الموضوع سلطة منح المدين نظره الميسرة، وهذه السلطة تعد سلطة تقديرية، وتتم حينما يحصل نزاع ويفصل القاضي في الدعوى، فالقاضي له سلطة منح الأجل وتقدير ذلك يكون بمراعاة للمركز الاقتصادي وحالت وظروف المدين. (59)

فيستطيع القاضي ان يمنح المدين اجلاً للوفاء بالتزامه، إذا اقتضت الظروف إلى ذلك وان للقاضي سلطة غير مقيدة في تحديد الآجال، فالمُشرع ترك تحديد الآجال لسلطة القضاء، (60) فالمُشرع أجاز للقاضي، أن يُنظر المدين إلى أجل معقول للوفاء بالتزاماته، إذا استدعت حالته ذلك. (61)

ويفهم من خلال ما ذكر، أن سلطة القاضي في تحديد ومنح الأجل سلطة تقديرية، حيث أن المُشرع قد اعطاه القضاء حقاً بدون قيود بتحديد الآجال القضائية مع مراعات الظروف وحاله المدين

(58) اسماعيل ابراهيم محمد، د. أكرم محمد حسين البدو، الدور الايجابي للقاضي في المهلة القضائية، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 25، ج. 2 (30 يونيو/حزيران 2018)، ص ص. 19-48، ص 24 - 25.

(59) طيب فائزة، سلطة القاضي في تعديل العقد في مرحلتي التكوين والتنفيذ، اطروحة دكتوراه مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2018 - 2019، ص 313.

(60) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني - الالتزامات، الجزء الاول، نظرية العقد والارادة المنفردة، ايرين للطباعة، مطبعة السلام، توزيع دار المتاب الحديث، الطبعة الرابعة، مصر، 1987، ص 651.

(61) د. نورة سعداني، سلطة القاضي المدني في تعديل العقد طبقاً لاحكام القانون الجزائري، بحث منشور في مجلة البحوث العلمية في الحقوق والعلوم السياسية، العدد (2)، المجلد (1)، 2015، ص ص، 42-28، ص 40.

في كل قضية على حدة، فبطبيعة الحال أنَّ لكل نزاع ظروفه الخاصة وحالته، ولكل مدين وضع اقتصادي خاص به، وعلى ذلك فإنَّ سلطة القاضي في تقدير الأجل، تعد مطلقة ومختلفة فكل نزاع مطروح على القاضي يكون مختلف في ظروفه وحيثياته.

3-2-2: الشروط الخاصة بالأجل القضائي ودور الإرادة فيها

صحيح أنَّ المُشرِّع قد ترك تحديد الأجل لسلطة القاضي التقديرية، وتقديره للأجل غير مقيد، ولكن المُشرِّع اشترط لمنح الأجل، مجموعة من الشروط، والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بإرادة الطرفين أو إرادة المدين بصورة واضحة، ويمكن أن نبينها كما يلي:

أولاً: أن يقدم المدين طلباً بمنح الأجل:

حيث تستدعي حالة المدين ذلك، حيث نصّت المادّة (٣٩٤) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951م، في الشطر الثاني منها (إذا استدعت حالته ذلك)، حيثُ أنَّ المُشرِّع عندما أعطى للقضاء سلطة منح الأجل، قد أعطى وفق حالات معينة، واشترط أن تكون حالة المدين تستدعي ذلك، حيثُ أنَّ الأجل القضائي الذي يمنحه القاضي للمدين تكون حالته استدعت ذلك⁽⁶²⁾، فالقاضي عندما يمنح الأجل يكون محاط بالظروف والحالة الاقتصادية للمدين.

ثانياً: أن يكون المدين حسن النية:

يجب لمنح الأجل للمدين، أن يكون المدين حسن النية في تأخره في الوفاء بالتزامه، لا أن يكون متعمداً عدم الوفاء، بسوء نية، ولا يكون مقصراً في القيام بما يلزم لتنفيذ ذلك، والنية الحسنة مفترضة لدى كل متعاقد ما لم يثبت عكس ذلك.⁽⁶³⁾

فإذا وجد القاضي أنَّه أمام مدين معسر، ولكنَّه حسن النية، وهو لم يتسبب في هذا الإهمال، بل قام بإهمال المدين مدة معلومة للوفاء بالتزامه،⁽⁶⁴⁾ أما إذا وجد القاضي أنَّ المدين سيء النية فلا يجوز

(62) د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، احكام الالتزام، المرجع السابق، ص 248.

(63) طيب فايزة، سلطة القاضي في تعديل العقد في مرحلتي التكوين والتنفيذ، المرجع السابق، ص 310.

(64) د. درع حماد عبد، النظرية العامة للالتزامات، احكام الالتزام، المرجع السابق، ص 147.

ان يمهله اجلاً لأن الأصل في تنفيذ العقد هو حسن النية، وان حسن النية يُعدّ أمراً متروكاً للسلطة التقديرية للقاضي النزاع.⁽⁶⁵⁾

ثالثاً: أن لا يوجد نص في القانون يمنع منح الأجل:

حيث نصّت بذلك المادة (392) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 على أنّه: "يجوز للمحكمة عند الضرورة، إذا لم يمنعها نص في القانون أن تُنظر المدين أجلاً مناسب". حيثُ أنّ المُشرّع قد اعطى للقاضي سلطة منح الأجل ولكن ان لا يكون هناك نص يمنع هذا المنح حيثُ أنّ سلطة القاضي التقديرية في منح الأجل، لا ينبغي أن يبالغ فيها اذان هناك حالات نص عليها القانون، لا يجوز للقاضي أن يمهّل المدين فيها أجلاً.⁽⁶⁶⁾

حيثُ أنّ دور القاضي في منح المهلة القضائية، مستمدّاً من المُشرّع، فالقاضي عندما يمارس الصلاحية يكون هو تطبيقاً للنصوص القانونيّة، فعند ورود نص يمنع القاضي من منح المهلة القضائية، فإن القاضي هنا لا يستطيع أن يمنحها، لأنّ القاضي سيكون مقيداً بنص قانوني ملزم، حيثُ أنّ السلطة التقديرية للقاضي في منح المدين نظرة الميسرة، ترد عليها بعض الاستثناءات التي وردت بنص القانون بمنع منح المهلة.⁽⁶⁷⁾

ومن هذه الإستثناءات، ما نصت عليه المادة (183) من قانون التجارة العراقي رقم (30) لسنة 1984، بنصّها على أن: "لا يجوز للمحاكم إن تمنح مهلاً للوفاء بقيمة الورقة التجارية أو للقيام بأي اجراء متعلق بها، إلّا في الأحوال التي ينص عليها القانون"، كما نصت المادة (٥٨٢) من ذات القانون على أنّه: "لا يجوز للمحكمة أن تمنح المشتري أي أجل"، وإنّ ما نصّت به هذه المواد هي حالات استثنائية نصّت بمنع القضاء بمنح المهلة القضائية، وبهذا لا يجوز لسلطة القاضي منح الأجل للمدين إذا ورد نص في القانون يمنعه ذلك حيث وان كانت سلطة القضاء غير مقيدة وتقديرية ولكن ان ورد نص فلا يجوز مخالفته.

رابعاً: ان لا تسبب المهلة ضرراً جسيماً للدائن:

(65) جوهري سعيدة، سلطة القاضي في فسخ العقد، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الحلي معند أولحاج (كلية الحقوق والعلوم السياسية)، 2012 - 2013، ص 41.

(66) جوهري سعيدة، سلطة القاضي في فسخ العقد، المرجع السابق، ص 41.

(67) اسماعيل ابراهيم محمد، الدور الايجابي للقاضي في المهلة القضائية، المرجع السابق، ص 26.

حيث نصّت على ذلك المادة (٣٩٤) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951، في الشطر الاخير منها، بنصّها على أنّه: "ولم يلحق الدائن من هذا ضرر جسيم"، فإذا وجد القاضي انه امام مدين متعسّر، ورأى أنّ تأجيل الوفاء لا يرتب عليه ضرراً جسيماً بالدائن قام بمنح المهلة للمدين.⁽⁶⁸⁾

خامساً: أن يكون الأجل معقولاً:

إن كانت القاعدة العامة تقضي بأنّ للقضاء سلطة غير مقيدة ومُحدّدة بآجال معينة، إلّا أنّ المُشرّع العراقي قد نص على أن يكون منح الأجل لمدة معقولة، حيثُ أنّ المُشرّع العراقي لم يحدد مدة معينة، واكتفى بشرط ان يكون معقولاً، وهذا ما نصت عليه المادة (٣٩٤) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951، بنصّها على أن: "تنظر المدين إلى أجل مناسب".

ونستخلص من ذلك، أن المُشرّع قد اشترط على ان لا يكون في تمديد العقد ومنح المهلة المعقولة ضرراً للدائن، فإذا كان الدائن قد عول على استيفاء حقه ليفي بديونه، وقد يتعرض للإفلاس ان لم يقيم بالوفاء بها، فهنا لا يجوز للقاضي ان يمنح المدين اجلاً، حيثُ أنّ هذا الأجل قد يتسبب بضرر كبير للدائن وان منح المهلة لا بد أن يكون بدون الحاق ضرر جسيم بالدائن، فإن مصلحة الدائن هنا أولى بمصلحة المدين،⁽⁶⁹⁾ حيثُ أنّه ليس من العدل اغاثة المدين عن طريق الاضرار بالدائن، فالقاعدة الفقهية تقضي بأن: "الضرورات تقدر بقدرها"، وان "دفع المصرة مقدم على جلب المصلحة"،⁽⁷⁰⁾ حيث إذا كان الدائن مثلاً ينتظر أموال يدفعها له المدين، لإبرام صفقة مهمة، فإنّ القاضي بهذا الحال لا بد ان يمتنع عن منح الأجل.

4- الخاتمة

4-1: النتائج:

1- إمتداد الأوضاع القانونيّة هو إستمرار فاعليّة ونفاذ الوضع القانوني، تصرفاً إرادياً كان أو واقعة قانونيّة، بإرادة الأطراف المتعاقدة أو بتدخل تشريعي أو بناءً على حكم قضائي، بحث تستمر الآثار

(68) د. درع حماد عبد، احكام الالتزام، المَرْجِع نفسه، ص 147.

(69) د. عبد القادر الفار، احكام الالتزام، اثار الحق في القانون المدني، ط4، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، 1997، ص 37.

(70) د. عبد الرحمن الشوقوي، احكام الالتزام، المَرْجِع السّابِق، ص 45 - 46.

المتولدة عن المراكز القانونية القائمة، أو تعود بعد إنقضائها، بشكل مطابق أو مختلف عن نطاق الأوضاع القانونية الأصلية.

2- الإمتداد القانوني للأوضاع القانونية، يتحقق بصور مختلفة، حيث يمكن يفرض المُشرِّع إستمرار العلاقة القانونية بحكم القانون، كما حصل ذلك في الإمتداد القانوني لعقد إيجار العقار، حيث تبقى العلاقة الإيجارية قائمة ولا تنتهي، في حين يفرض المُشرِّع عودة الوضع القانوني إلى ما كان عليه قبل إنقضائه، بصيغة العودة، كما في عودة حق المنفعة وحق الارتفاق وحق الرهن.

3- الإمتداد القانوني وهو حق ذو طبيعة خاصة، فإذا ما تقرر هذا الإمتداد بنص القانون، كان ملزماً للأطراف قبول إمتداد العقد بمجرد إنقضاء مدته، فحق المتعاقد في إمتداد العقد يجري بقوة القانون، ولا يجوز التنازل عنه، قبل إنقضاء المدة المحددة للعقد، كونه من النظام العام.

4- عودة الحق العيني، وضع واقعي يستعيد فيه صاحب العقار المرتفق أو الدائن المرتهن أو صاحب حق المنفعة، السلطة المقررة له بحكم القانون على الشيء المنتفع له أو المال المرهون أو العقار المرتفق، والذي انقضى سلفاً، وتكون العودة بحكم نص القانون، شرط أن تكون عودة هذا الحق ممكنة.

5- يقرر الإمتداد بالحكم القضائي لصالح الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، ومن ثم يكون القاضي السلطة في منح الأجل، حينما يجد أنَّ المدين (الطرف الضعيف) معسراً، فيمهل مدة إضافية للوفاء بالتزامه، وسلطة القاضي هذه تظهر من مظاهر ولاية القضاء التي تعدُّ من النظام العام، ومن ثم يمنع الاتفاق على حرمان المدين من هذه المهلة، ولا يستطيع الأطراف ادراج مثل هذا الشرط في العقد.

6- إنَّ مضمون دور الإرادة في الإمتداد القضائي، يتجسّد بما لها من سلطة تقديرية منحها القانون للقاضي، لمصلحة الطرف الضعيف في العلاقة العقدية ومكنة هذه السلطة، الحكم بإستمرار العمل بالوضع القانوني بعد إنقضاء مدته، ويكون هذا الإستمرار محدد ومقدر من قبل السلطة القضائية فلا يكون مطلقاً.

4-2: المقترحات:

لما كان الدور الممنوح للقاضي في عملية التقاضي يرتبط بشكل أساسي بفهم الدعوى، وتقدير الأدلة المقدمة من قبل الخصوم، والبحث في موضوع الدعوى، للوصول إلى التكييف الملائم للوقائع المطروحة فيها، للوصول إلى الحكم العادل في النزاع المطروح أمامه، فإننا نقترح منح قاضي الموضوع سلطة تقديرية واسعة في منح الأجل القضائي للمدين، والحكم بإلزامه بالتنفيذ، متى ما رأى في ذلك مصلحة، وتقدير ذلك يكون بمراعاة للمركز الاقتصادي للمدين، في ظل الظروف والملايسات الحاصلة، فيكون أمام القاضي الصلاحية في أن يمنح المدين أجلاً للوفاء بالتزامه، يطول أو يقصر، وبناءً على طلبه أو بدون طلبه، إذا اقتضت الظروف ذلك، وان للقاضي سلطة غير مقيدة في تحديد الآجال، فالمشرع ترك تحديد الآجال لسلطة القضاء، بما يراه مناسباً، ويحقق مصلحة الطرفين، دون إفراط أو تفريط.

5. قائمة المراجع:

5-1: المؤلفات:

- صادق احمد رشيد (2023)، حقوق الارتفاق بين النص القانوني والمبدأ التمييزي، مكتبة صباح القانونية.
- الفاخوري ادريس (2013)، الحقوق العينية العقارية الاصلية، منشورات مجلة الحقوق، دار نشر المعرفة.
- فرج توفيق حسن (1984)، عقد الايجار، دراسة لاحكام قوانين الايجارات، الدار الجامعية.
- الفضلي جعفر (2005)، الوجيز في العقود المدنية، (البيع، الايجار، المقاوله)، دار بن الأثير للطباعة والنشر، الموصل.
- الذنون حسن علي (1988)، دور المدة في العقود المستمرة، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، العراق.
- كيرة حسين (1998)، الموجز في احكام القانون المدني (الحقوق العينية العقارية الاصلية)، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- عبد درع حماد (2018)، الحقوق العينية العقارية الاصلية، مكتبة السهوري، بيروت.
- سعدون العامري (1970)، الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الاول (في البيع والايجار)، ط2، مطبعة العاني، بغداد.

- مبارك سعيد (2012)، الملا حويش طه ، الفتلاوي صاحب عبيد ، الموجز في العقود المسماة، (البيع - الايجار - المقاوله)، مكتبة السنهوري.
- مرقس سليمان (1987)، الوافي في شرح القانون المدني - الالتزامات، الجزء الاول، نظرية العقد والارادة المنفردة، ايرين للطباعة، مطبعة السلام، توزيع دار المتاب الحديث، الطبعة الرابعة، مصر.
- تناغو سمير عبد السيد (2009)، احكام الالتزام والاثبات، مكتبة الوفاء القانونية.
- حيدر شاكر ناصر (1953)، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية العقارية العقارية)، الجزء الثاني، ط(1)، مطبعة المعارف، بغداد.
- خاطر صبري حمد(2024)، النظرية العامة للالتزام (احكام الالتزام)، هاتريك للنشر والتوزيع، ط2.
- الشرقاوي عبد الرحمن (2020)، القانون المدني، احكام الالتزام، الجزء الثالث، ط 2، القاهرة.
- الفار عبد القادر(1997)، احكام الالتزام، اثار الحق في القانون المدني، ط4، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن.
- بكر عصمت عبد المجيد(1988)، احكام تخلية المأجور، دار الحرية للطباعة، بغداد.
- المنجي محمد (2000)، الامتداد القانوني لعقد الايجار في ظل الاحكام الدستورية والقانونين، 96/4 و 97/6 في المساكن والنشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي، الطبعة الثانية، الاسكندرية، مصر، دار منشأة المعارف.
- السعدي محمد صبري (2021)، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، منشورات دار الهدى للطباعة والنشر.
- سوار محمد وحيد الدين (1995)، شرح القانون المدني الاردني (الحقوق العينية العقارية التبعية)، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- علم الدين محي الدين اسماعيل (1950)، اصول القانون المدني الحقوق العينية العقارية (الاصلية والتبعية) الجزء الثالث، دار النهضة العربية، القاهرة.
- سلطان نافع بحر (2017)، قانون العقود الفرنسي الجديد. ترجمة عربية للنص الرسمي، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة الفلوجة، ط1.
- سعد نبيل ابراهيم (2020)، النظرية العامة (احكام الالتزام)، دار الجامعة الجديدة.

5-2: الأطروحات:

طيب فايزة (2018)، سلطة القاضي في تعديل العقد في مرحلتَي التكوين والتنفيذ، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2018 – 2019.

سعيدة جوهري (2013)، سلطة القاضي في فسخ العقد، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الحلي معند أولحاج (كلية الحقوق والعلوم السياسية)، 2012 – 2013.

بن خالد خلود (2019)، الامتداد القانوني لعقد الايجار في القانون العماني، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة السلطان قابوس. سعد شه لكاره ردى (2021)، الامتداد القانوني لعقد الايجار العقاري، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية القانون، جامعة السليمانية.

ابو صالحة عبد الرحمن محمد رايق احمد (٢٠١٧)، الامتداد القانوني في عقود الإجارة، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين. نوري مصطفى صباح (2022)، النظام القانوني لعودة حقوق الارتفاق العقارية، رسالة ماجستير لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية القانون - جامعة الفلوجة.

5-3: المقالات:

محمد اسماعيل ابراهيم ، البدو أكرم محمد حسين (2018)، الدور الايجابي للقاضي في المهلة القضائية، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 25، ج. 2 (30 يونيو/حزيران 2018)، ص ص. 19-48.

الحاج ياسين جمال (2021)، المدة في عقد الايجار، بحث منشور في مجلة جامعة اهل البيت، العدد الثالث عشر، 2021. متاح على الرابط الإلكتروني: <https://abu.edu.iq/research/articles/13555>

محمد جميل (2011)، دور الارادة في انشاء العقد وترتيب اثاره، مجلة اريد للبحوث والدراسات المجلد الخامس عشر، العدد الاول.

بن عودة ناجية (2018)، المدة في عقد الايجار وفق اخر التعديلات في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة الحوار المتوسطي، المجلد التاسع، العدد 1.

سعداني نورة (2015)، سلطة القاضي المدني في تعديل العقد طبقاً لاحكام القانون الجزائري، بحث منشور في مجلة البحوث العلمية في الحقوق والعلوم السياسية، العدد (2)، المجلد (1)، ص 28-42.