مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: انتقال الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الايجار المبرم مع الزوج الى الزوجة ماعدا بدل الايجار (تعليق على حكم محكمة التمييز)
اسم الكاتب: أ.د. عدل ناصر حسين
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/651
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 11:41 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

انتقال الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار المبرم مع الزوج إلى الزوجة ما عدا بدل الايجار (تعليق على حكم محكمة التمييز)

أ.د. عادل ناصر حسين
كلية القانون/جامعة الفلوجة
موبايل:٠٧٩٠٥٢٧٢٦٨٢

سبق لهيئة الأحوال الشخصية والمواد الشخصية في محكمة التمييز الاتحادية ان أصدرت قرارات عدة تتعلق بانتقال الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار المبرم مع الزوج الى الزوجة ما عدا بدل الإيجار وألزمت الزوج بدفعه، وهذا التوجه قد استقرت عليه وذلك من خلال القرارات الآتية:

١-قرارها المرقم٣٦٥٩ في٢٠١١/٨/٨ والذي جاء فيه ((ان الحكم المميز غير صحيح ومخالف لأحكام القانون لان محكمة الموضوع وان اتبعت قرار النقض الصادر من هذه المحكمة الا انها توصلت الى نتيجة غير صحيحة اذ انها حملت الزوجة دفع بدلات الإيجار خلافا لحكم المادة الثانية من قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣،وان المقصود مما ورد بالبند ٣ من المادة الأولى هي بقية الحقوق والالتزامات المفروضة على المستأجر بموجب القوانين النافذة عدا بدل الإيجار))

٢-قرارها المرقم ٤٣٣٥ في ٢٠١١/٨/٢٩ والذي جاء فيه ((وجد ان الطعن يتعلق بالفقرة الحكمية الخاصة بحق السكنى في الدار المشار إليها في قرار الحكم باعتبارها قد تضمنت عبارة (على ان تنتقل الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار اليها وان ذلك يخالف أحكام القانون من حيث تطبيقه) وحيث ان الفقرة المذكورة موافقة للقانون لأنها وردت في الفقرة ٣ من المادة الأولى من القانون رقم ٧٧لسنة ١٩٨٣ المعدل، اما بشان سكن الزوجة بدون بدل فلا يحتاج الإشارة إليه في القرار كون الحق المذكور منصوص عليه في المادة الثانية من القانون المذكور، لذا فان الطعن التميزي بهذا الخصوص لا سندله، لذا قرر تصديق الفقرة المطعون بها ورد اللائحة التميزية)).

٣-قرارها المرقم٧٩٤٧ في ٢٠١٥/١١/٩ والذي جاء فيه ((وجد ان الحكم المطعون فيه تضمن تصديق الطلاق الرجعي الواقع خارج المحكمة وكذلك إلزام المميز عليه بتمكين المميزة بالسكن في دار الزوجية لمدة ثلاث سنوات مع انتقال جميع الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار إليها وان ذلك يعتبر تطبيقا سليما للقانون٧٧لسنة ١٩٨٣، وان السكن يكون بلا بدل طبقا للمادة الثانية/١ من القانون المذكور ،أي ان المميز عليه هو الذي يتحمل بدلات الإيجار اما الغاية من انتقال الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار للمميزة (الزوجة) فيقصد بها حمايتها من الناحية القانونية في عدم التعرض اليها ضمن شروط عقد الإيجار...)).

٤-قرارها المرقم ٧٩٤٨ في ٢٠١٥/١١/٩ والذي جاء فيه ((وجد ان الطعن التميزي واقع ضمن المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلا، ولدا عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للشرع والقانون لان محكمة الموضوع وبعد تصديقها للطلاق الرجعي الخارجي ، حكمت للمميز عليها بحق السكنى في دار الزوجية لتحقق شروط تطبيق القانون رقم

٧٧لسنة ١٩٨٣ المعدل، ليتولى المدعي(المميز) بدلات الايجار عنها ، لذا قرر تصديقه ورد الطعون التميزية)).

المسألة القانونية محل النقاش والتعليق هي مسألة الزام الزوج بدفع بدلات الإيجار،في حين ان قانون حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل ينص في الفقرة الثالثة من المادة الأولى على ان الحقوق والالتزامات المقررة في عقد الإيجار تنتقل إلى الزوجة، فهل ان محكمة التمييز الاتحادية في توجهها هذا أصابت ام جانبت الصواب.

وان الإجابة عن هذا التساؤل تتوقف على تحليل هذه القرارات ومن ثم مقارنتها مع ما جاء في قانون حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل.

ويبدو لي ان التوجه المذكور اعلاه قام على المبررات الآتية:

١-ان المقصود بالحقوق والالتزامات هي كل الحقوق والالتزامات ما عدا بدل الإيجار.

٢-ان الفقرة(١)من المادة الثانية نصت صراحة على ذلك.

٣-ان الغاية من انتقال الحقوق والالتزامات الى الزوجة هو لحمايتها في عدم التعرض لها.

٤-يعتقد بعض القضاة ان هذا التوجه يتفق مع روح القانون.

وأتولى تحليل هذه المبررات تباعا:

١-ان المقصود بالحقوق والالتزامات التي تنتقل الى الزوجة بموجب عقد الايجار المبرم مع الزوج هي كل الحقوق والالتزامات ما عدا بدل الإيجار:

نصت الفقرة الثالثة من المادة الاولى من حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل[١] على انه ((اذا قضت المحكمة بابقاء الزوجة ساكنة بعد الطلاق او التفريق في الدار او الشقة المستأجرة فتنتقل الحقوق والالتزامات المقررة بعقد الايجار المبرم مع الزوج اليها)).فالحقوق والالتزامات الواردة في هذا النص لفظ عام واللفظ العام هو اللفظ الدال على معنى واحد بحيث يشمل جميع ما يندرج تحته من الافراد دفعة واحدة حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك.[٢]

ولا يوجد دليل في هذا القانون او في غيره يقضي بخلاف ذلك.فضلا عن ذلك فان لفظتي الحقوق والالتزامات الواردتين في النص اعلاه جمع معرف بال الاستغراق [٣] وهو يفيد العموم أي كل الحقوق وكل الالتزامات لا كما ذهبت محكمة التمييز الاتحادية في توجهها هذا.

اذن هذا لفظ عام لايجوز تخصيصه الا بدليل متصل بالنص او مستقل عنه،لان التخصيص هو قصر العام على بعض إفراده بإخراج بعض مما يتناوله بدليل متصل بالنص او مستقل عنه.[٤]

لذلك لايجوز لمحكمة التمييز الاتحادية ان تستخدم دليل مخصص للنص العام وهو الاستثناء وذلك بإخراج بدل الإيجار من التزامات الزوجة وجعل الزوج هو الذي يدفعه بدون وجود دليل مخصص لهذا النص العام لا في قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى رقم ٧٧لسنة ١٩٨٣ المعدل ولا في قانون أخر.

٢-ان الفقرة (١) من المادة الثانية نصت صراحة على ذلك:

وبالرجوع الى نص الفقرة (١) من المادة الثانية من قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى نجد انها تنص على انه ((تكون سكنى الزوجة

المطلقة بمقتضى المادة الأولى لمدة ثلاث سنوات وبلا بدل وفق الشروط الآتية...)).

ويبدو ان مصطلح (بلا بدل)هو الذي جعل القضاة يعتقدون ان الدار او الشقة المستأجرة من قبل الزوج والتي سوف تسكنها الزوجة لمدة ثلاث سنوات يشملها هذا المصطلح.

ولكن في اعتقادي ان المشرع أراد أن يوضح ان المدة التي سوف تسكنها الزوجة في الدار او الشقة العائدة للزوج بلا بدل وذلك للأسباب الآتية:

أ-من غير الممكن ان يلزم المشرع المؤجر بان يؤجر داره لزوجة المستأجر بلا بدل،ولكنه يستطيع ان يجبر الزوج على ذلك.

ب-كذلك لا يستطيع المشرع ان يلزم المؤجر ان يؤجر داره لمدة لا يرضاها، خاصة ان العقارات أصبحت ألان لا تمتد امتدادا قانونيا بحكم القانون -اذا كانت العقارات مبنية او اكتمل بناؤها في ١٩٩٨/١/١-بل ان عقد الإيجار يمتد باتفاق الطرفين للمدة التي يحددانها[٥].

وحتى لو ان المحكمة أدخلت المؤجر طرفا ثالثا في الدعوى فربما لايرضى بهذه المدة التي قررها المشرع او ربما يعرض للمحكمة مدة اقل من ثلاث سنوات فما الحل حينئذ.

ج-الشروط الواردة في نص المادة الثانية جعلها المشرع قيودا لتمتع الزوجة بهذا الحق والتي منها:

-ان لا تؤجر الدار او الشقة كلا او جزءا.

-أن لا تسكن معها فيها أي شخص عدا من كانوا تحت حضانتها.

-ان لا تحدث ضررا في الدار او الشقة عدا الإضرار البسيطة الناجمة عن الاستعمال العادي...

وذكر هذه الشروط هنا يكون زائدا اذا كانت تخص الدار او الشقة المستأجرة لان قانون ايجار العقار رقم ٨٧لسنة ١٩٧٩ قد تكفل بذلك[٦].

فضلا عن ذلك فان المادة الخامسة من القانون نفسه نصت على انه: ((اذا أخلت الزوجة المطلقة باحد الشروط المنصوص عليها في المادة الثانية فللزوج ان يقيم الدعوى لإخلاء الدار او الشقة وتسليمها له خالية من الشواغل...)).

اما لو كانت المادة الثانية تخص الدار او الشقة المستأجرة، فاذا أخلت الزوجة بأحد التزاماتها فللمؤجر وليس لزوجها ان يقيم ضدها دعوى التخلية وذلك استنادا لنص المادة (١٧) من احكام قانون إيجار العقار[٧].

٣-ان الغاية من انتقال الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار للزوجة المطلقة او المفرقة عن زوجها ،يقصد بها حمايتها من الناحية القانونية في عدم التعرض اليها ضمن شروط عقد الإيجار:

وهذه تجزئة للنص لان المشرع نص على انتقال جميع الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار المبرم مع الزوج إلى الزوجة، فلا يجوز للمحكمة أن تبقي على حقها في عدم التعرض لها من المؤجر او من الغير فقط[٨]، وتتغافل عن حقوقها الأخرى، من تسليم المأجور[٩] وصيانته[١٠] وضمان العيوب فيه.[١١]

وكذلك تتغافل عن التزاماتها بحفظ المأجور[١٢] ودفع الأجرة[١٣] ورد المأجور بعد انتهاء العقد[١٤]. أي أن الزوجة مادامت تحمل صفة مستأجرة لهذه الدار او الشقة، فلها الحقوق التي اقرها القانون لها ولكل مستأجر، وعليها التزامات فرضها القانون يجب ان تلتزم بها كما يلتزم بها كل مستأجر، لذلك من

غير المعقول ان تقوم المحكمة باختصار كل هذه الحقوق والالتزامات التي قررها القانون بغاية واحدة فقط، وهي حمايتها من عدم التعرض لها.

٤-يعتقد بعض القضاة ان هذا التوجه يتفق مع روح القانون:

صحيح ان الزوجة المطلقة او المفرقة عن زوجها تبقى بلا مأوى بعد الطلاق او التفريق، لذلك فكر المشرع في ان يوجد لها مأوى وهو الدار او الشقة التي كانت تسكنها مع زوجها قبل الطلاق او التفريق ولكن بشرط ان لا يكون الطلاق او التفريق بسبب خيانتها الزوجية او نشوزها او اذا رضيت بالطلاق او التفريق او حصل التفريق نتيجة المخالعة او اذا كانت تملك على وجه الاستقلال دارا او شقة سكنية، لأنها ستحرم من هذا الحق في هذه الحالات.[١٥]

ولكن في بعض الأحيان تكون الدار او الشقة لا تعود للزوج بل مستأجرة من قبله، وهنا لا يستطيع المشرع الزام المؤجر بما الزم به الزوج، وهو ان يكون سكناها بلا بدل، فقط الزم المؤجر ان يقبل بحلول الزوجة كمستأجرة محل زوجها وهذا يستتبع انتقال الحقوق والالتزامات اليها وهذا ما قرره المشرع صراحة في نص الفقرة الثالثة من المادة الأولى.

لذلك لايجوز للقضاء ان يجتهد في النصوص القانونية الصريحة الدالة على المعاني المندرجة تحتها بحجة ان هذا التوجه يتفق مع روح القانون، لان المادة الثانية من القانون المدني تنص على انه: ((لا مساغ للاجتهاد في مورد النص)) فسلطة القاضي في الاجتهاد مقتصرة على حالة غياب النص القانوني او غموض هذا النص، فلا اجتهاد في النصوص الصريحة الدلالة.[١٦]

يتبين من كل ذلك عدم صواب ما ذهبت إليه محكمة التمييز الاتحادية في إلزام الزوج بدفع بدلات الإيجار.

.....

الهوامش:

١- المعدل بالقانون رقم ٢لسنة ١٩٩٤ المنشور في الوقائع العراقية في العدد٣٤٩٨ في ١٩٩٤/٢/٢١

٢- الوافي في أصل الفقه-د.حميد سلطان الخالدي-ط١-نشر وتوزيع مكتبة سيسبان-بغداد-٢٠١٥-ص١٧٦

٣- أصول الفقه الإسلامي في نسيجه الجديد-د.مصطفى إبراهيم الزلمي-ج٢-ط١-توزيع المكتبة القانونية-بغداد-٢٠١٣-ص٣٤٠.

٤- أصول الفقه الإسلامي في نسيجه الجديد-المصدر السابق- ص٣٥٠.

٥-الفقرة (٢) من المادة الثالثة من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل

٦- وذلك في المادة (١٧) منه.

٧- حق الزوجة المطلقة في السكنى-د.عصمت عبد المجيد-مجلة العدالة-وزارة العدل-العدد الأول-١٩٩٩ص٣٨.

٨- المواد من٧٥٣-٧٥٥ من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

9- المواد من ٧٤٢-٧٤٩ من القانون المدني

10- المواد من٧٥٠-٧٥٢ من القانون المدني

11- المواد من٧٥٦-٧٥٩ من القانون المدني

12- المواد من٧٦٠-٧٦٤ من القانون المدني

13- المواد من٧٦٥-٧٧٠ من القانون المدني

14- المواد من٧٧١-٧٧٤ من القانون المدني

15- المادة الثالثة من قانون حق الزوجة المطلقة في السكنى

16- الوافي في أصول الفقه-مصدر سابق-ص٣٣٠