



## 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: 2025/05/14 16:20 +03

الموسوعة السياسية هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناءمجموعات 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 السياسية – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على

[info@political-encyclopedia.org](mailto:info@political-encyclopedia.org)

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسية – 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 السياسية مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكرية ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي يتضمن المقال تحتها.



الإيجار إليها وإن ذلك يخالف أحكام القانون من حيث تطبيقه) وحيث أن الفقرة المذكورة موافقة للقانون لأنها وردت في الفقرة ٣ من المادة الأولى من القانون رقم ٦٧٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل، أما بشأن سكن الزوجة بدون بدل فلا يحتاج الإشارة إليه في القرار كون الحق المذكور منصوص عليه في المادة الثانية من القانون المذكور، لذا فإن الطعن التميزي بهذا الخصوص لا سند له، لذا قررت تصديق الفقرة المطعون بها ورد اللائحة التميزية)).

٣- قرارها المرقم ٧٩٤٧ في ٢٠١٥/١١/٩ والذي جاء فيه ((وقد ان الحكم المطعون فيه تضمن تصديق الطلاق الرجعي الواقع خارج المحكمة وكذلك إلزام الميزة عليه بتمكين الميزة بالسكن في دار الزوجية لمدة ثلاثة سنوات مع انتقال جميع الحقوق والالتزامات الواردة في عقد الإيجار إليها وإن ذلك يعتبر تطبيقاً سليماً للقانون ٦٧٧ لسنة ١٩٨٣، وإن السكن يكون بلا بدل طبقاً للمادة الثانية/١ من القانون المذكور، أي ان الميزة 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 إليها ضمن شروط عقد الإيجار...)).

٤- قرارها المرقم ٧٩٤٨ في ٢٠١٥/١١/٩ والذي جاء فيه ((وقد ان الطعن التميزي واقع ضمن المادة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً، ولذا اعطى النظر على الحكم الميزة وجد انه صحيح وموافق للشرع والقانون لأن محكمة الموضوع وبعد تصديقها للطلاق الرجعي الخارجي، حكمت للمميزة عليها بحق السكنى في دار الزوجية لتحقق شروط تطبيق القانون رقم

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

أ.د. عادل ناصر حسين  
كلية القانون/جامعة الفلوجة

موبايل: ٠٧٩٠٥٢٧٢٦٨٢

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

١- قرارها المرقم ٣٦٥٩ في ٢٠١١/٨/٨ والذي جاء فيه ((ان الحكم الميزة غير صحيح ومخالف لأحكام القانون لأن محكمة الموضوع وان اتبعت قرار النقض الصادر من هذه المحكمة الا انها توصلت الى نتيجة غير صحيحة اذ انها حملت الزوجة دفع بدلات الإيجار خلافاً لحكم المادة الثانية من قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى رقم ٦٧٧ لسنة ١٩٨٣، وإن 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 ((وقد ان الطعن يتعلق بالفقرة الحكيمية الخاصة بحق السكنى في الدار المشار إليها في قرار الحكم باعتبارها قد تضمنت عبارة (على ان تنتقل الحقوق والالتزامات الواردة في عقد

الزوجة ساكنة بعد الطلاق او التفريق في الدار او الشقة المستأجرة فتنتقل الحقوق والالتزامات المقررة بعقد الإيجار 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 الأفراد دفعه واحدة حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك.<sup>(٢)</sup>

ولا يوجد دليل في هذا القانون او في غيره يقضي بخلاف ذلك. فضلا عن ذلك فان لفظي الحقوق والالتزامات الواردين في النص اعلاه جمع معرف بالاستغراف<sup>(٣)</sup> وهو يفيد العموم اي كل الحقوق وكل الالتزامات لا كما ذهبت محكمة التميز الاتحادية في توجيهها لهذا.

اذن هذا لفظ عام لا يجوز تخصيصه الا بدليل متصل بالنص او مستقل عنه، لأن التخصيص هو قصر العام على بعض إفراده بإخراج بعض مما يتناوله بدليل متصل بالنص او مستقل عنه.<sup>(٤)</sup>

لذلك لا يجوز لمحكمة التميز الاتحادية ان تستخدم دليلا مخصصا للنص العام وهو الاستثناء وذلك بإخراج بدل الإيجار من التزامات الزوجة وجعل الزوج هو الذي يدفعه بدون وجود دليلا مخصصا لهذا النص العام لا في قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل ولا في قانون آخر.

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 تجد انه اتنص على انه (( تكون سكنى الزوجة

لسنة ١٩٨٣ المعدل، ليتولى المدعي(المميز) بدلات الإيجار عنها، لذا قررت 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 التميز الاتحادية في توجيهها لهذا أصابت ام جابت 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 التوجيه 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 التوجيه يتفق مع روح القانون.

وأتولى تحليل هذه المبررات تباعاً:

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

نصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل<sup>(٥)</sup> على انه (( اذا قضت المحكمة بابقاء

وذكر هذه الشروط هنا يكون زائدا اذا كانت تخص الدار او الشقة المستأجرة لأن قانون ايجار العقار رقم ١٩٧٩ لسنة ١٩٨٧ قد تكفل بذلك<sup>(٦)</sup>.

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 فلم يجر داره وليس لزوجها ان يقيم ضدها دعوى التخلية وذلك استنادا لنص المادة (١٧) من احكام قانون ايجار العقار<sup>(٧)</sup>.

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 لأن 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<sup>(٨)</sup>، وتتجاهل عن حقوقها الأخرى، من تسليم المأجور<sup>(٩)</sup> وصيانته<sup>(١٠)</sup> وضمان العيوب فيه.<sup>(١١)</sup>

وكذلك تتجاهل عن التزاماتها بحفظ المأجور<sup>(١٢)</sup> ودفع الأجرة<sup>(١٣)</sup> ورد المأجور بعد انتهاء العقد<sup>(١٤)</sup> 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

المطلقة بمقتضى المادة الأولى لمدة ثلاثة 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 ثلاثة 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 يجر الزوج على ذلك.

ب- كذلك لا يستطيع المشرع ان يلزم المؤجر ان يؤجر داره لمدة لا يرضاه، خاصة ان العقارات أصبحت الآن لا تمتد امتداً قانونيا بحكم القانون - اذا كانت العقارات مبنية او اكتمل بناؤها في ١٩٩٨/١/١- بل ان عقد الإيجار يمتد باتفاق الطرفين للمدة التي يحددها<sup>(٥)</sup>.

وحتى لو ان المحكمة أدخلت المؤجر طرفا ثالثا في الدعوى فربما لا يرضى بهذه المدة التي قررها المشرع او ربما يعرض للمحكمة مدة اقل من ثلاثة 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...

غموض هذا النص، فلا اجتهاد في النصوص  
الصرحية الدلالية.<sup>(١٦)</sup>

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

.....

#### الهوامش:

١- المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٤ المنشور في الوقائع  
العراقية في العدد ٣٤٩٨ تاريخ ٢١/٢/١٩٩٤.

٢- الولي في أصل الفقه-د.حميد سلطان الخالدي-ط١-  
نشر وتوزيع مكتبة سيسبان-بغداد-٢٠١٥-ص ١٧٦.

٣- أصول الفقه الإسلامي في نسخة الجديد-  
د.مصطففي ابراهيم الزلي-ج ٢-ط١-توزيع المكتبة  
القانونية-بغداد-٢٠١٣-ص ٣٤.

٤- أصول الفقه الإسلامي في نسخة الجديد-المصدر  
السابق-ص ٣٥.

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-  
١٩٩٩ ص ٣٨.

٨- المواد من ٧٥٣-٧٥٥ من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة  
١٩٥١.

٩- المواد من ٧٤٢-٧٤٩ من القانون المدني

١٠- المواد من ٧٥٠-٧٥٢ من القانون المدني

١١- المواد من ٧٥٦-٧٥٩ من القانون المدني

١٢- المواد من ٧٦٤-٧٦٦ من القانون المدني

١٣- المواد من ٧٦٥-٧٧٠ من القانون المدني

١٤- المواد من ٧٧١-٧٧٤ من القانون المدني

١٥- المادة الثالثة من قانون حق الزوجة المطلقة في  
السكنى

١٦- الولي في أصول الفقه-مصدر سابق-ص ٣٣٠

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 نشوؤها او اذا رضيت بالطلاق او  
التفريق او حصل التفريق نتيجة المخالفات او  
اذا كانت تملك على وجه الاستقلال دارا او  
شقة سكنية، لأنها استحرم من هذا الحق في  
هذه الحالات.<sup>(١٥)</sup>

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

لذلك لا يجوز للقضاء ان يجتهد في النصوص  
القانونية الصريحية الدلالية على المعاني  
المnderجة تحتها بحجة ان هذا التوجه يتفق مع  
روح القانون، لأن 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