

---

# دور خلو الرجل في عقد الايجار

الدكتور  
صاحب عبيد الفتلاوي  
أستاذ القانون المدني المشارك  
جامعة عمان الأهلية - كلية الحقوق

---

## Abstract

Key money is defined as the payment paid by the lessee to the lessor beyond the legal frame work of the tenancy contract.

The legal arrangement of this subject is different, accordingly some laws incriminate this matter directly, while some of them prohibits any consideration against the provision of the key of the premises to the tenant out side the scope of the leasing contract including the key money, on the other hand some laws did not refer to this matter at all.

The importance of this study about the key money is that it has a strong relation with the everyday life of the people, especially its effect on the costs and prices of the merchandises. It reveals the attempts of landlords to get additional money in a way to evade the implementation of the previsions of law which are protecting the tenants.

---

This study comprises many legal ideas as well as practical ones, which we hope they will contribute to regulate and arrange this subject for the benefit of the community.

### الخلاصة

يعني «خلو الرجل» تقاضي المؤجر مقابلاً هو في الغالب مبلغاً من المال خارج نطاق العقد. اختلفت القوانين في تنظيمها لهذا الموضوع، فهناك من جرمة بالإشارة إليه مباشرة، وهناك من حرم اقتضاء أي مقابل خارج نطاق العقد ومن ذلك بدل الخلو، ومنها من لم يشر إليه مطلقاً.

تبرز أهمية هذه الدراسة لتعلقها بحياة الناس وتأثيرها على أسعار السلع والبضائع، ومحاولة الملاك الحصول على مبالغ إضافية للتهرب من النصوص القانونية التي جاءت لحماية المستأجر.

تضمنت هذه الدراسة العديد من الأفكار القانونية والعملية التي نتمنى أن تسهم في تنظيم هذا الموضوع خدمة للمجتمع.

## المقدمة:

كثيراً ما نسمع بمصطلح «خلو الرجل» أو كما يسمى في بعض الاقطار العربية (السرقفلية). ومصطلح (خلو الرجل) يأتي كوصف لعملية إخلاء المأجور من رجل المستأجر القديم لتحل محله رجل مستأجر جديد مقابل دفع ما يسمى ببديل الاخلاء أي بدل خلو المسكن أو المحل التجاري. أما مصطلح (السرقفلية) <sup>(١)</sup> الذي أستخدم في بعض الاقطار العربية كالعراق فيعني هو الآخر وصف هذه العملية من خلال تسليم (قفل) أي مفاتيح العقار الذي قد يكون مسكناً أو محلاً تجارياً إلى المستأجر الجديد بدل المستأجر القديم، على أساس أن تخلية المأجور لتمكين المستأجر الجديد من الاستيلاء عليه والانتفاع منه يقتضي تسليم المفاتيح إلى المستأجر الجديد حيث يعد ذلك بمثابة تسليم مادي للمأجور، لأن التسليم لا بد أن يحصل على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء <sup>(٢)</sup>.

وبدل خلو الرجل يبرز ويشهد مع تفاقم أزمة الايجار وأزدياد الطلب على الوحدات المعدة للإيجار مقارنة بما هو معروض منها. ويصل هذا البديل إلى مبالغ خيالية في المناطق ذات النشاط الاقتصادي. ولذلك فإن المتغيرات العمرانية والجغرافية قد تؤثر بشكل أو بآخر على وجود هذا البديل أو حجمه، فهناك كثير من العقارات المهملة التي تم تأجيرها بدون بدل خلو رجل، إلا أنها أصبحت لهذا السبب أو ذاك من العقارات الهامة التي يتم التضارب بشأنها على بدلات خلو ضخمة ما كانت تخطر ببال.

وعلى هذا الاساس فإن بدلات الخلو قد تبدأ مع بدأ عملية تأجير العقار وقد لا تبدأ

---

(١) وكلمة (سرقفلية) كلمة فارسية الاصل تتألف من مقطعين أحدهما (سرق) بفتح السين وسكون الراء وتعني الرأس و (قفلية) وتعني القفل. وبالنتيجة تعني الكلمة تسليم قفل المسكن أو المحل المأجور إلى المستأجر الجديد. وهذه الكلمة تقابل مصطلح (خلو الرجل) المستخدمة في أكثر الاقطار العربية ومنها مصر والأردن وتؤدي إلى نفس معناها. وفي سوريا يسمى خلو الرجل بـ (الفروغ).

(٢) المادة ٤٣٥/١ف١ من القانون المدني المصري.

الا بعد فترة من تأجيله بفعل المتغيرات المشار إليها. كذلك قد تزداد بدلات الخلو (وهذا هو الشائع) وقد تنخفض (وهذا هو الأقل حدوثاً).

ومن العوامل الرئيسية التي تؤثر على هذا الموضوع طبيعة التشريعات القانونية السائدة. وهل أنها تأخذ بمبدأ حرية المتعاقدين في تحديد الاجرة، أم أن الامر يخضع لما نسمية بالاجرة القانونية التي يحددها المشرع ولا يجوز الاتفاق على خلافها. أن بدلات الايجار القانونية القديمة تعد قليلة إذا ما قورنت بمعدلات التضخم النقدي وارتفاع الاسعار مما يؤدي فعلاً إلى المطالبة ببدلات خلو كبيرة من أجل أخلاء المأجور. ولذلك ظهرت الكثير من الدعوات التي تنادي بضرورة ترك تأجير بعض العقارات (كالمحلات التجارية) لمبدأ سلطان الإرادة والحرية التعاقدية، لأن ذلك سيؤدي إلى التقليل من غلواء بدلات خلو الرجل.

أن خلو الرجل يصح الحديث عنه بالنسبة للعقارات المعدة للسكن والعقارات المستأجرة لغير أغراض السكن كالمحلات التجارية، علماً بأن ظاهرة خلو الرجل قد تختلف بالنسبة لنوع المأجور من قطر إلى آخر.

وسنلاحظ بأن هذا البديل قد يطلبه المالك أو المستأجر الاصلي من المستأجر الجديد بالتعاون والتنسيق مع المالك، ولكن المعادلة بدأت تختلف الآن عما ابتدأت معه حكاية بدل (خلو الرجل)، إذ أصبح المالك اليوم يدفع بدل الخلو إلى المستأجر الذي بات يتمسك بالمأجور تمسكاً مخيفاً بحيث بدأ المالك بإغراء المستأجر بمبالغ كبيرة قد تفوق ما تقاضاه منه من بدلات إيجار من أجل تخلية المأجور، خصوصاً في ظل الحماية القانونية للمستأجر فيما نسمية قوانين الايجار الخاصة أو الاستثنائية.

أن أهمية هذا الموضوع البالغة ومدى تأثيره على المستأجر أو المستهلك فيما سينعكس على ارتفاع أسعار المواد المعروضة للبيع بسبب ارتفاع بدلات خلو الرجل، وقلة ما كتب من دراسات مقارنة، وخلو بعض القوانين ومنها القوانين الأردنية من مجرد الاشارة إليه، وتفاوت الآراء بشأنه لحد وقت كتابة هذا البحث دفعني إلى الخوض فيه



---

وبيان ملامحه مستغلاً تدريسي لعقد الايجار في كليات الحقوق لعدة سنوات بالإضافة إلى أعداد بعض المؤلفات والبحوث في هذا الميدان والمشاركة في العديد من المناقشات واللجان المكلفة بوضع قوانين الايجار، كعوامل مساعدة قد أستطيع معها تقديم مالدي من آراء متواضعة ضمن هذا الأطار، في محاولة لدعم التوازن القانوني والاقتصادي بين المؤجر والمستأجر.

---

## خطة البحث

سأتناول هذا البحث وفق الخطة التالية:-

الفصل التمهيدي: المصدر التاريخي لخلو الرجل وطبيعته القانونية.

الفصل الأول: الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار وعلاقته بخلو الرجل.

الفصل الثاني: من يتقاضى بدل خلو الرجل، هل هو المؤجر أم المستأجر؟

الفصل الثالث: موقف بعض القوانين العربية من موضوع خلو الرجل.

الفصل الرابع: التمييز بين خلو الرجل وما يشته به من أوضاع قانونية.

وسنهي البحث بخاتمة نجمل فيها أهم النتائج والحقائق التي توصلنا إليها عليها تشكل نفعاً قانونياً وعملياً لهذه المشكلة.

---

## الفصل التمهيد

### المصدر التاريخي لخلو الرجل وطبيعته القانونية

لا بد أن يكون لهذا الموضوع كسواه من المواضيع الاخرى جذوراً تاريخية وأسباباً معينة أدت إلى ظهوره وتطوره إلى ما هو عليه الحال اليوم، وكنتيجة لذلك لا بد أن نعرف الطبيعة القانونية لهذا التصرف من الناحيتين المدنية والجزائية، على الرغم من اننا سنتعرض إلى الجانب الجزائي بشكل عرضي وموجز لترك هذا الوجه من الموضوع للاستاذة المتخصصين فيه.

وبناء عليه سنقسم هذا الفصل إلى نقطتين، تتناول أولاهما المصدر التاريخي لخلو الرجل وثانيهما الطبيعة القانونية له.

### أولاً: المصدر التاريخي لخلو الرجل

عرفت التشريعات القديمة عقد الايجار، حيث ظهرت في بلاد بين النهرين الانواع المختلفة للإجارة التي تقع على الاراضي والبساتين والمنازل بالإضافة إلى المنقولات كالحوانات والسفن والعربات.

وكقاعدة عامة كان إيجار المساكن يعقد لمدة سنة وكانت الاجر تدفع في نهاية المدة، ولكن غالباً ما كان المستأجر يدفع عند بداية العقد مبلغاً مثل ثلث أو نصف الاجرة<sup>(١)</sup>، وهو ما نسميه اليوم بمقدم الايجار الذي سنميزه في هذه الدراسة عن بدل خلو الرجل.

---

(١) د. أحمد أبراهيم حسن - تاريخ النظم القانونية والاجتماعية - جامعة الاسكندرية - ١٩٩٢ ص ١٨٦، أنظر في ذلك أيضاً: د. عامر سليمان - القانون في العراق القديم - ط ٢ - وزارة الثقافة والاعلام العراقية - بغداد ١٩٨٧ - ص ٢٤٣.

ويبدو أن القانون الروماني وعلى الرغم من معرفته لعقد الايجار، إلا أن اخذه بهذا العقد بشأن دور السكن كان محدود النطاق، نظراً لان كل رب أسرة كان يملك داراً للسكن يشيدها على أرض تمنحها له الدولة. وعلى أثر هجرة الاجانب من لاتينيين ويونانيين وقرطاجنيين إلى مدينة روما بسبب الحروب الفينيقية خاصة، أضطر هؤلاء المهاجرون إلى استئجار بيوت أو شقق في بنايات معدة للإيجار<sup>(١)</sup>، إلا أن ذلك كما يظهر من المؤلفات التي تحدثت عن هذا الموضوع لم يكن كافياً لظهور بدل الخلو، لأن أزمة الايجار لم تظهر بعد في تلك المراحل من التطور الانساني، خصوصاً وأن بدل الخلو - كما سنرى - كان نتيجة لتفاقم أزمة الايجار وليس سبباً لها.

وفي مصر ظهر خلو الرجل لأول مرة عام ١٩٤١ بعد صدور الامر العسكري رقم (١٥١) للعام ١٩٤١ بتحديد ايجار المنازل وأمتداد عقود الايجار المخصصة للسكن، الذي حظر على ملاك العقارات المبنية تأجير ما كان يخلو من أملاكهم، وجعل ذلك بأوامر تمكين من الحاكم العسكري إلى أول المتقدمين لاستئجار المسكن الحالي. فكان شرط الفوز بالمسكن الحالي هو أولوية المبادرة بطلبه بمجرد خلوه وكانت أولوية المطالبة تتطلب أولوية العلم بخلو المسكن. ومن هنا كان في وسع المستأجر الذي يزمع إخلاء مسكنه أن يميز احد الراغبين على غيره بأن يعلمه بعزمه على الاخلاء وتأريخه. وكان من الطبيعي أن يتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد مقابل هذه الخدمة، وجرى العرف على تسمية هذا المقابل ببديل الاخلاء أي بدل خلو المسكن من رجل المستأجر القديم، وقيل اختصاراً خلو الرجل. وكان المستأجر القديم يثري بذلك على حساب المالك الذي لم يكن يجني شيئاً، بل يقف موقف المتفرج عند خروج المستأجر القديم ودخول المستأجر الجديد. وفي عام ١٩٤٦ رأى المشرع أن يعدل عن نظام الاستيلاء والتمكين، فأصدر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ بشأن إيجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين الذي ترك للمالك حرية التأجير لمن يشاء، ما دام

(١) د. صبيح مسكوني - القانون الروماني - ط ١ - مطبعة شفيق - بغداد ١٩٧٠ ص ٢٩٠.

---

ذلك في حدود الاجرة القانونية. فانقلب الوضع واصبح يتعين على المستأجر الجديد أن يسترضي المالك لا المستأجر القديم، وبالتالي أصبح المالك هو الذي يتقاضى خلو الرجل من المستأجر الجديد، أما المستأجر القديم فلا يجني شيئاً، بل يقف متفرجاً عند دخول المستأجر الجديد. ثم تطور الامر واصبح المستأجر القديم يشترط على المالك اقتسام خلو الرجل الذي سيدفعه المستأجر الجديد في مقابل إخلائه العين المؤجرة، لان المقصود خلو رجله هو وليس خلو رجل المالك، والا فإنه يستمر في شغلها، ويفوت على المالك فرصة الانتفاع بيدل خلو الرجل<sup>(١)</sup>.

---

(١) د. سليمان مرقس - شرح قانون ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - ط ٨ - ج ١ - ١٩٨٢  
- ص ٢٦٣ هامش رقم ١٩١.  
د. محمد المنحي - جرائم الاسكان - ط ١ - منشأة المعارف بالاسكندرية - ١٩٨٦ - ص ١٢٠ - ١٢١.

## ثانياً: الطبيعة القانونية لخلو الرجل

عُرِف بدل الخلو بأنه (تقاضي المؤجر مالكا كان أو مستأجراً لأية مبالغ خارج نطاق العلاقة الايجارية). ويلاحظ بأن هذا التعريف لم يكن دقيقاً على الاقل بالنسبة للمقابل فيه الذي أقتصر على المبالغ النقدية، مما دفع آخرين بحق إلى إضافة المقابل العيني الذي يمكن التعامل به وشموله بنطاق التعريف، لاننا نعرف بان المقابل في عقد الايجار قد يكون نقدياً أو عينياً، ومثله بدل الخلو الذي يمكن أن يكون هذا أو ذاك<sup>(١)</sup>.

الا أن الامر يبقى ناقصاً اذ من الممكن أن يكون المقابل أي شيء آخر كالمنفعة أو ادخال التحسينات أو أي التزامات أخرى خارج نطاق عقد الايجار. وهذا ما التفتت اليه فعلاً بعض القوانين كالمادة (٢١) من قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ والمادة (١٧) من قانون إيجار الاماكن المصري رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩.

وبهذا يمكن القول أن هذا البديل يمثل أحد الوسائل الهامة التي يستطيع بها المؤجر الحصول على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الايجار. ومن الممكن التفتن في أشكال هذه الوسيلة للتخلص من القيود التي فرضها القانون لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والحيلولة دون أستغلال المؤجر لوضع المستأجر في الحصول على مزيد من المبالغ التي تثقل كاهله.<sup>(٢)</sup>

ومما يؤكد ما تقدم أن بدل الخلو يبرز عند تطبيق قوانين ايجار الاماكن والعقارات (الخاصة)، التي حددت الاجرة القانونية واعتبرت ذلك من النظام العام ولم تجز أخذ أي مقابل إضافي خارج نطاق عقد الايجار حماية للمستأجر.

(١) د. محمد المنجي - المصدر السابق - ص ١١٠.

د. سليمان مرقس - المصدر السابق - ص ٢٦٤.

(٢) وهذا ما يمكن اعتباره من قبيل الكسب بلا سبب الوارد في نص المادة ٢٩٣ من القانون المدني الأردني التي تقول: «لا يسوغ لاحد أن يأخذ مال غيره بلا سبب شرعي، فان أخذه فعليه رده».

وإذا كان ما ذكر لا يعد سوى وصف لهذه العملية، فإن السؤال الأهم هو:  
ما هي الطبيعة القانونية لتقاضي هذا البدل؟ وكيف عالج المشرع هذا الأمر؟ وما  
هي وسائل المشرع في ذلك؟.

لا شك بأن عقد الإيجار يعد - كما نعرف - من العقود المدنية المسماة التي تولتها  
القوانين المدنية بالتنظيم، وهذا يعني أننا نفكر بأخضاعه أولاً وآخر إلى أحكام القانون  
المدني فيما يعد مشروعاً أو غير مشروع في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فنلجأ إلى  
أحكام المسؤولية المدنية في تنظيم هذا الأمر أو ذاك في كافة القضايا الحقوقية للوصول  
إلى تعويض الطرف المتضرر جراء تعسف أو تجاوز الطرف الآخر.

الآن عقد الإيجار ذات الطابع المتطور الذي يقتضي السرعة في مجاراة المتغيرات  
الاقتصادية والاجتماعية، بدأ يحتاج إلى ظهور ما يسمى بالقوانين الخاصة أو الاستثنائية  
لتغطية متطلباته.

وقد أعتبرت غالبية نصوص هذه القوانين من النظام العام، بل الأكثر من ذلك فإن  
هذه القوانين لجأت إلى وضع عقوبات جزائية على من يخالف نصوصها، حينما وجد  
المشرع بان النصوص المدنية واللجوء إلى التعويض مهما كان مشدداً لا يحد من الكثير  
من المخالفات والتجاوزات التي اولها المشرع فيما يبدو أهمية خاصة.

وعلى هذا الأساس أعتبرت بعض القوانين هذا الأمر جريمة يعاقب عليها  
القانون<sup>(١)</sup>.

والجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها الشرعي إلى جرائم تنص عليها قوانين  
العقوبات وجرائم تنص عليها التشريعات الأخرى ومنها القوانين الخاصة استجابة  
للحاجات المتجددة للمجتمع التي تقتضي - كما أشرنا - استخدام السلاح الجنائي

(١) من ذلك المادة (٢١) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ وقوانين المساكن المصرية ١٢١/١٩٤٧، ١٩٦٩/٥٢، ١٩٧٧/٤٩، ١٩٨١/١٣٦ التي سمت هذا التصرف بـ (جريمة خلو الرجل).

---

بالإضافة إلى الحلول المستقرة في القوانين المدنية.

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة خلو الرجل نجد أن تجريمها قد ورد في التشريعات الخاصة التي تنظم تأجير الاماكن والعلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقد كيف بعض الاساتذة<sup>(١)</sup> هذه الجريمة في مصر في ضوء موقف المشرع منها باعتبارها جنحة بسبب حجم العقوبة المقررة لها، وهي من الجرائم الايجابية، لان نشاط الجاني فيها يتكون من فعل إيجابي يتمثل في تقاضي مقابل خارج نطاق عقد الايجار، كما أنها من الجرائم الوقتية لان نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه، وهي من الجرائم العمدية، لان نشاط الجاني فيها لا يتصور تمامه الا عن طريق العمد.

يضاف إلى ذلك فإن هذه الجريمة تعد من جرائم القانون العام، لانها تنطوي على اخلال بنظام المجتمع ومصالح الافراد فيه. وهذا يعني أيضاً أنها من الجرائم العادية، لان نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسي سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع إلى ارتكابها أو الاهداف التي ترمي إلى تحقيقها.

وعلى هذا الاساس أيضاً، فإن هذه الجريمة على ما لها من أهمية فإنها بالنتيجة تعتبر من الجرائم المضرة بأحاد الناس أي بالمصلحة الخاصة لفرد بعينه وهو المستأجر الجديد أكثر من الحاق الضرر بالمصلحة العامة. ولذلك فإن تحريك الدعوى الجزائية في جريمة خلو الرجل يتوقف على شكوى من المستأجر الجديد المجني عليه.

---

(١) د. محمد المنجي - المصدر السابق - ص ١١١ - وما بعدها.



## الفصل الاول

### الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار وعلاقته بخلو الرجل

يجوز للمستأجر باعتباره صاحب حق شخصي أن يتصرف في حقه كافة أنواع التصرفات، لان القواعد العامة تميز التصرف في الحقوق الشخصية كما تميز التصرف في الحقوق العينية.

أن أهم التصرفات التي ترد على حق المستأجر يمكن ارجاعها إلى نوعين اساسيين، أحدهما تصرف ينزل به المستأجر عن حقه للغير سواء كان ذلك بعوض أم بغير عوض، وهذا ما يسمى بالتنازل عن الايجار، وثانيهما تصرف يؤجر به المستأجر حقه وهذا هو الايجار من الباطن.<sup>(١)</sup>

والفرق بين العمليتين يرجع إلى طبيعة كل منهما، ففي التنازل عن الايجار لا يوجد الا عقد الايجار الاصلي بين المؤجر والمستأجر، أما في الايجار من الباطن فيوجد عقد ايجار اصلي ما بين المؤجر والمستأجر، ثم عقد ايجار من الباطن ما بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن. وعلى هذا فان التنازل ينقل إلى المتنازل اليه الحق ذاته الذي ثبت للمستأجر بمقتضى عقد الايجار بشروطه واوصافه، أما الايجار من الباطن فمحلله التزام جديد يلتزم به المستأجر الاصلي لصالح المستأجر من الباطن. ويعتبر حق المستأجر من الباطن متميزاً عن حق المستأجر الاصلي قبل المؤجر الاصلي، لهذا يجوز أن يختلف في شروطه أو اوصافه.

ومن هنا صورت العلاقة بين المستأجر المتنازل والمتنازل له عن الايجار بانها علاقة

(١) لم تجر المادة (٧٠٣) من القانون المدني الأردني للمستأجر تأجير المأجور كله أو بعضه من شخص آخر الا باذن المؤجر أو اجازته ولم تبين لنا هذه المادة نوع هذا الاذن أو الاجازة.

ويبدو أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ كان أكثر دقة حيث اعتبرت المادة ٥/ج/ ٣ منه قيام المستأجر بهذا التصرف دون موافقة المالك الخطية سبباً من أسباب التخلية. أن الاشارة إلى موافقة المالك الخطية سيسهل اثبات حصول هذه الموافقة فعلاً.

حوالة وليست علاقة ايجار، يكون للمستأجر المتنازل بمقتضاها حق امتياز بائع المنقول. والحوالة هنا هي حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر قبل المؤجر، وحوالة دين بالنسبة إلى التزامات الاول نحو الثاني.

وعلى هذا استنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، بينما تختفي علاقة المستأجر بالمؤجر. وبموجب هذه العلاقة يستطيع المؤجر أن يطالب المتنازل له عن الايجار بجميع حقوق المستأجر، فيكون لكل منهما أن يرفع دعوى مباشرة على الآخر دون حاجة إلى وساطة المستأجر الاصيلي، ذلك لان المتنازل له يحل محل المستأجر الاصيلي في حقوقه والتزاماته فيصبح مستأجراً مكانه مع بقاء نفس العقد الذي أبرمه سلفه قائماً في مواجته بنفس شروطه وأوصافه<sup>(١)</sup>.

والتداخل والتقارب الذي يحصل دائماً يتم بين التنازل عن الايجار وخلو الرجل لان المفهوم ضمناً أن خلو الرجل هو بيع المستأجر لما يملكه إلى شخص آخر، لذلك سينتهي الامر إلى ترك العقار المؤجر إلى المشتري، وبذلك يكون قد تنازل له عن المأجور<sup>(٢)</sup>.

والفصل فيما اذا كان المستأجر الاصيلي قد أجر من الباطن أو تنازل عن الايجار خاضع لتقدير محكمة الموضوع. ومن القرائن على أن المستأجر قد تنازل عن الايجار أن

(١) راجع أستاذنا د. سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ج ١ في البيع والايجار - ط ٣ - مطبعة العاني - بغداد ١٩٧٤ ص ٢٩١ وما بعدها.

وقد أعتبرت بعض القوانين المدنية (م ٧٧٥ مدني عراقي) أن الاصل هو جواز الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك. بينما أعتبرت قوانين مدنية أخرى (م ٧٠٣ مدني أردني) أن الاصل هو عدم جواز الايجار من الباطن الا بأذن المؤجر أو اجازته، ولم يشر المشرع الأردني إلى موضوع التنازل عن الايجار على الرغم من الفروق التي لاحظناها بينه وبين الايجار من الباطن. أما قوانين الايجار الخاصة، فمنها ما حرم الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار كلياً وأعتبره من النظام العام (المادة ١١) من قانون ايجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩) ومنها (م ٣/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤) من لم يجر الايجار من الباطن دون موافقة المالك الخطية.

(٢) حسن عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل - ط ١ - ١٩٨٣ - ص ٦٠.

يكون قد تقاضى ثمن هذا التنازل دفعة واحدة (خلو رجل) لاعلى اقساط، أما في الايجار من الباطن فالاجرة تدفع في العادة اقساطاً ويبيع المتجر يصحبه عادة تنازل عن الايجار لا ايجار من الباطن<sup>(١)</sup>.

والتشابه بين الايجار من الباطن وخلو الرجل يحصل احياناً اذا ما دفع بدل الايجار دفعة واحدة من قبل المستأجر من الباطن بدل دفعه على اقساط، وهو ما يحصل كثيراً في ايامنا هذه. ولا نستطيع معرفة حقيقة الامر الا بعد التحري عن قصد المتعاقدين وما يحيط العلاقة التعاقدية من ظروف. فاذا كان الثمن المدفوع مقدماً لا علاقة له ببديل الايجار، فأن ذلك يعتبر من قبيل بدل (خلو الرجل)، اما إذا كان ما قدمه المستأجر بدلاً للإيجار أو جزءاً من هذا البديل فأن ذلك لا يمثل بدلاً لخلو الرجل.

ويحاول المؤجرون والمستأجرون الذين ينزلون عن الايجار إلى غيرهم أخفاء اقتضائهم خلو الرجل بالالتجاء إلى مختلف الحيل، وتعمل المحاكم على كشف حيلهم بتيسير اثباتها عن طريق القرائن القضائية.

ومن هذه الحيل ما لجأت اليه احدى الجهات المالكة بمناسبة ترك أحد المستأجرين منها العين المؤجرة اليه والتي كان يستعملها مكتباً بعد تأخره عن وفاء الاجرة خمسة أشهر وتركه بعض المنقولات في العين المؤجرة، اذ أعلنت الجهة المذكورة عن بيع المكتب بالمزاد العلني (كجدك) شامل تلك المنقولات التافهة والحق في الاجارة، ورسا المزاد على المشتري الذي حصل بذلك على اجارة العين نظير مبلغ كبير يفوق الالف جنية في حين أن قيمة تلك المنقولات قدرت بما لا يجاوز خمسين جنيهاً، فطالب الراسي عليه المزاد الجهة المالكة بأعتبار الفرق بين المبلغين المذكورين مدفوعاً على سبيل خلو الرجل وطلب الحكم برده اليه، فأجابته المحكمة إلى طلبه والزمته الجهة المالكة بالرد.

وقد ذهب القضاء المصري إلى سقوط الحق في المطالبة برد قيمة خلو الرجل بمضي ثلاث سنوات من تاريخ دفعه طبقاً لنص المادة (١٧٢) من القانون المدني المصري. وتبدأ

(١) كاظم الشيخ جاسم - قواعد ايجار العقار - ط ١ - معمل ومطبعة الجاحظ - ١٩٨٧ - ص ١٣٨.

---

هذه المدة من تاريخ دفع خلو الرجل أي من تاريخ بدء الاجارة في الغالب من الاحوال، لان المستأجر الذي دفع خلو الرجل وقت ابرام العقد يكون عالماً من ذلك الوقت بمخالفة ذلك للقانون، فتسري عليه مدة التقادم الثلاثي من ذلك الحين<sup>(١)</sup>.

ولان الاتفاق على دفع بدل الخلو يقصد به في مثل هذه الحالات الاحتيال على القانون، ولان اقتضاء الخلو يعد من الاعمال المادية غير المشروعه المعاقب عليها قانوناً، فانه يجوز اثباته بكافة الطرق بما في ذلك البيهنة والقرائن. وكذلك اثبات واقعة دفع خلو الرجل. غير انه نظراً لمخالفة هذا الاتفاق أو هذه الواقعة للنظام العام، فانه لا يجوز اثباتها عن طريق توجيه اليمين إلى المؤجر أو المستأجر المنسوب اليه قبض خلو الرجل. ولا بد أن يثبت أن المدعى عليه بتقاضي خلو الرجل هو الذي تقاضاه فعلاً. اما إذا ثار الشك حول واقعة قبضه اياه، فلا يحكم عليه بالزامه برده<sup>(٢)</sup>.

---

(١) د. سليمان مرقس - المصدر السابق - ص ٢٦٩ - ٢٧٠.

(٢) نفس المصدر ص ٢٦٨ - ٢٦٩.

## الفصل الثاني

### من يتقاضى بدل خلو الرجل، هل هو المؤجر أم المستأجر؟

لاشك بأن المشرع الذي حرم هذا الفعل أي تقاضي بدل خلو الرجل، اراد من ذلك حماية المستأجر من استغلال المؤجر بدرجة اساس، ولكنه في ذات الوقت القى على عاتق المستأجر ضرورة عدم الاشتراك في تشجيع تقاضي هذه الزيادة، اذ ليس من المعقول أن يسهم من اراد المشرع حمايته وهو المستأجر في ارتكاب هذه الجريمة، التي لا يمكن تحريكها اصلاً الا بطلب منه.

ولذلك فالجريمة هذه تعد واحدة بالنسبة للمؤجر والمستأجر، بمعنى أن جريمة خلو الرجل هي جريمة واحدة تقع على كل من المؤجر (طالب الخلو) والمستأجر (دافع الخلو)، ولا يتصور أن تقع الجريمة من طرف واحد، أي من طرف المؤجر بمفرده فيطلب خلو الرجل من نفسه لنفسه، او من طرف المستأجر بمفرده فيدفع خلو رجل بنفسه، وأما نشاط كل منهما مرتبط بالآخر، لذلك يعد كل منهما فاعلاً أصلياً في الجريمة طبقاً للقواعد العامة.

وبالنسبة للوسيط في جريمة خلو الرجل، فقد رأى المشرع أن الدور الذي يلعبه في هذه الجريمة لا يقل خطورة في احداث النتيجة التي يهدف المشرع إلى محاربتها، وهي خطر تقاضي أي مقابل خارج نطاق العقد، اذ قد يتردد المستأجر قبل أن يقدم خلو الرجل خشية أن يرفضه المؤجر، ولكن عندما يوجد وسيط فإنه يبذل جهوده لتسهيل العملية ورفع الخشية من قلب المؤجر والمستأجر، الامر الذي يؤدي في النهاية إلى ضياع الحكمة التي ارادها المشرع. ومن اجل هذا أطلق المشرع العقاب ليشمل المؤجر والمستأجر والوسيط باعتباره شريكاً بالاتفاق والمساعدة معهما.

ويستطيع كل من تنطبق عليه العقوبة المقررة لهذا التصرف أن يفلت منها أن هو أبلغ عن وقوع الجريمة أو اعترف بها<sup>(١)</sup>.

(١) د. محمد المنجي - المصدر السابق - ص ١٤٤ - ص ١٤٥.

والسؤال الهام الذي يمكن طرحه هنا: ماذا يترتب على قلب هذه المعادلة، أي ماذا لو تقاضي المستأجر بدل خلو من المؤجر كشرط لاختلافه المأجور واعادته للمؤجر من أجل أن يسكنه المؤجر أو احد افراد عائلته (اذا كان القانون لا يسمح لهم بطلب التخلية)، أو من أجل استعادته من قبل المؤجر لتأجيره مرة أخرى، أو من أجل استعادته للقيام ببيعه لان المشتري لا يجرؤ في ايامنا هذه على شراء عقار مستأجر من قبل شخص تخميه قوانين الايجار الخاصة التي لا تسمح بالتخلية الا ضمن اسباب محددة واردة على سبيل الحصر، فضلاً عن أن ثمن العقار المستأجر المراد بيعه سيهبط إلى حد كبير مقارنة بعقار فارغ يستطيع المشتري أن يسكنه مباشرة.

أن هذه المشكلة بدأت تبرز في ايامنا هذه بشكل كبير، وبدأ المستأجر يستغل فعلاً حاجة المالك لعقاره لفرض الشروط القاسية التي لا تنتهي بطلب خلو رجل فقط وإنما تتعدى ذلك إلى المماثلة أو المطالبة بأموال قد لا تعد أدبية كالاتراط على المالك البحث عن عقار آخر يستطيع المستأجر اللجوء اليه أو أن يشترط المستأجر على المالك اعداد شاحنة أو اكثر لنقل عفشه إلى المكان الجديد أو أن يتلاعب بالمواعيد مما يخلق الكثير من المتاعب للمالك، أو أن يشترط المستأجر على المالك شراء عقار له ليسكن فيه مقابل تخلية العقار المأجور!!

أن المشرع الذي اراد حماية المستأجر لم يدر بخلده أن ينقلب المستأجر هو الآخر إلى استغلال هذه الحماية بشكل غير مقبول. وهذا ما دفع الكثير من المشرعين إلى التفكير ملياً بضرورة إعادة دراسة التوازن بين المؤجر والمستأجر. ولا نغالي اذا قلنا - من خلال اشتراكنا في العديد من الندوات أو لجان اعداد مشاريع القوانين - ان هناك الكثير من المعنيين قد أصبح بشكل أو بآخر يقف إلى صف المؤجر منتقداً مواقف المستأجر أو مستهجناتاً إياها.

ولنعد إلى السؤال الذي طرحناه، لنلاحظ موقف القانون والفقهاء منه، ثم ننتهي إلى بيان رأينا فيه.

يذهب الدكتور سليمان مرقس<sup>(١)</sup> إلى القول:-

(أن القانون لا يقتصر على تأييم تقاضي المالك خلو الرجل بل يعاقب أيضاً بالعقوبة ذاتها المستأجر إذا اقتضى مبلغاً على سبيل خلو الرجل أو ما شابهه في مقابل قبوله ترك العين المؤجرة لتمكين المستأجر الجديد من استئجارها أو في مقابل تأجيرها كلها أو بعضها من باطنه إلى هذا الأخير اللذين تم بينهما الاتفاق المكون لهذه الجريمة).

أما موقف القضاء المصري فيتجلى بأن الجريمة إذا كانت تقوم في حق المستأجر الأصلي الذي يتقاضى خلواً من المستأجر من الباطن، إلا أنها لا تقوم في حق المستأجر الذي يتقاضى مبالغ من المؤجر لاخلاء المكان المؤجر، لأنه (أي المستأجر) يخرج عن دائرة التأييم، وفي ذلك تقول محكمة النقض المصرية:-

(أن المستأجر الذي يتقاضى بالذات أو بالواسطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ في مقابل إنهاء عقد الايجار واخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأييم)<sup>(٢)</sup>.

ونحن لا نؤيد هذا الاتجاه ونرى ضرورة تأييم هذا الفعل من كل الوجوه، طالما أن الحكمة منه الحد من الاستغلال، إذ ليس من المعقول أن لا نسمح لصاحب العقار وسبب وجوده ومن ثم وجود العلاقة الايجارية من تقاضي أي مقابل أو منفعة خارج نطاق عقد الايجار (الذي ينظم الحقوق والالتزامات بالنسبة للمؤجر والمستأجر على حد سواء) ونسمح بذلك للمستأجر الذي جاءت النصوص القانونية أساساً لحمايته.

أما لو عدنا إلى النصوص القانونية التي سنأتي إلى تفاصيلها في الفصل التالي، فأنها لم تشر من قريب أو بعيد إلى جواز تقاضي هذا البدل من قبل المستأجر بل العكس صحيح، حيث أنها جاءت مطلقة وشاملة للمؤجر والمستأجر بل وحتى الوسيط.

(١) المصدر السابق - ص ٢٩٢.

(١) د. بهام محمد عطا الله - الوسيط في قانون ايجار الاماكن - مؤسسة الثقافة الجامعية بالاسكندرية - بلا سنة طبع - صفحة ٢٤٨ - ٢٤٩.

---

يضاف إلى ما تقدم فإن المستأجر الذي يصبح في غنى عن المأجور عليه أن يتركه ليستفيد منه المالك أو أي مستأجر آخر. فالقانون لا يقر مبدأ انفصال المنفعة عن حق الملكية بشكل دائم، فيبقى عقد الأيجار من العقود المؤقتة التي لا بد من أن تنتهي في يوم ما، ناهيك عن وظيفة العقار الاقتصادية والاجتماعية التي توجب على المستأجر المستغني عن العقار تركه لآخرين للآبواء اليه والاستفادة من خدماته دون ضرورة إعطاء المستأجر مكافأة غير مشروعة على ذلك.



## الفصل الثالث

### موقف القوانين من تقاضي خلو الرجل

على الرغم من أن قانون ايجار العقار العراقي النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ لم يشير بالاسم إلى موضوع (خلو الرجل) كما فعلت بعض القوانين الاخرى، فان المادة (٢١) من هذا القانون نصت على ما يلي:-

(لا يجوز للمؤجر أو المستأجر أو الوسيط أو اي شخص آخر أن يحصل على أي مال أو منفعة خارج نطاق عقد الايجار المبرم وفق احكام هذا القانون ولا يشمل ذلك ما يستحقه الدلال المجاز من أجر).

وتقرر الفقرة (٤) من المادة (٢٣) من هذا القانون الجزاء الجنائي لمخالفة المادة (٢١) بالقول:

(يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة دينار ولا تزيد على خمسمائة دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادة الحادية والعشرين).

وكنّا نُفضل لو أن القانون اشار إلى خلو الرجل بشكل مباشر لخلق حالة من الردع بالنسبة لاطراف العلاقة التعاقدية، ولو اننا نشك أن جزءا كهذا سيحد من ظاهرة اقتضاء بدلات الخلو التي استقرت في السوق التجاري كجزء من اعرافه. ولكن تغليظ العقوبة قد يقلل من غلوائها الذي ينعكس ولا ريب على اقيام السلع والبضائع المعروضة للبيع مع تسليمنا بان هذه المدة تعد وافية وشاملة ولا يكلف المشرع دائماً بتخصيص حالة معينة على سبيل المثال، إلا أن أهمية هذا الموضوع قد تدعونا إلى التخصيص والاشارة إلى الخلو بالاسم مباشرة لبيان اثاره.

ويبدو لنا واضحا بأن المشرع العراقي قد جرم هذا الفعل واعتبره من قبيل الجنحة التي قد تصل العقوبة فيها إلى الحبس مدة لا تزيد على السنتين.

ولقد بقي خلو الرجل من المواضيع الساخنة التي كانت موضعاً للمناقشة دائماً في اطار جلسات المجلس الوطني العراقي أو فيما صدر بعد ذلك من تعديلات قانونية وتعقيبات.

وفي محاولة للتقليل من تزايد تقاضي بدلات خلو الرجل طرحت في المجلس الوطني العراقي اقتراحات تدعو إلى زيادة نسبة بدلات ايجار العقارات المخصصة لغير اغراض السكن (الاعراض التجارية) إلى نسبة (١٥٪) من القيمة الكلية الحالية للعقار بدلاً من النسبة الحالية في القانون النافذ البالغة (٨٪) من القيمة الكلية للعقار. وطرح في ذات المناقشات مقترح آخر يذهب إلى استثناء ايجار المحلات والشقق المخصصة لغير اغراض السكن من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩<sup>(١)</sup>.

ويبدو أن هذا المقترح الاخير قد أخذ طريقه إلى التشريع فعلاً، حيث صدر القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٩٠ - قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ - الذي استثنت المادة الاولى منه (العقارات أو الشقق المعدة لغير اغراض السكن والعقارات أو الشقق المعدة للسكن المؤجرة لغير اغراض السكن كالمكاتب والدوائر والمدارس والاقسام الداخلية أو النوادي) من قانون ايجار العقار<sup>(٢)</sup>.

وفي تعقيب لوزير العدل العراقي<sup>(٣)</sup> جاء فيه:-

(أن هذا التعديل سيؤدي إلى القضاء على ظاهرة ما يسمى بالسرقفلية (أي خلو الرجل) في ايجار العقارات غير السكنية وغيرها من التصرفات المستغلة وغير المشروعة لأن تأجير هذه العقارات سيكون بصورة معتادة سنوياً ومن ثم يعاد النظر في بدلات

(١) مناقشات مشروع قانون تعديل ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المنشور في جريدة الثورة العراقية الصادرة بتاريخ ١٩٨٩/١١/٢١ ص ٦.

(٢) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية العراقية - العدد ٣٣١٩ في ١٩٩٠/٨/٦ - ص ٣٩٧ واعتبر ناقداً بعد مرور سنة من تاريخ نشره ثم صدر القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩١ الذي أرجأ نفاذ هذا القانون حتى ٨/٦/١٩٩٢ (منشور في الجريدة الرسمية العراقية رقم ٣٣٦٩ في ١٩٩١/٩/٢ - ص ٣٦٧).

(٣) منشور في جريدة الجمهورية (العراقية) - العدد ٧٦١٦ - السنة ٢٣ - الاحد ٢٩ تموز ١٩٩٠ ص ٨.

الايجار عند انتهاء مدة عقد الايجار اضافة إلى أن الاتفاق على بدلات الايجار يكون بالاتفاق المباشر بين المؤجر والمستأجر).

وفي مصر صدر عام ١٩٤٧ أول قانون مساكن متكامل وهو القانون رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧ الذي نصت المادة السادسة منه على ما يلي:-

﴿١﴾ يقع باطلاً كل شرط مخالف للاحكام المتقدمة (الخاصة بالاتفاق على تحديد قيمة الاجرة)، ويحكم برد ما حصل زائداً على الاجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاع من الاجرة التي يستحق دفعها.

(٢) ويحكم برد أي مبلغ اضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار.

ويتبين من هذه المادة انها تقضي بالزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق عقد الايجار، سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الايجار. وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحاً بخلو الرجل أو أية مبالغ اخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع. والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الاثار التي استهدفها المشرع من تحديد بدلات الايجار لصالح طبقة المستأجرين. ويبدو واضحاً أن القانون رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧ كان يتضمن عقوبة مدنية تتمثل في بطلان تقاضي خلو الرجل ووجوب الحكم برده إلى المستأجر.

وفي عام ١٩٦٢ صدر القرار الجمهوري بالقانون رقم (١٢) لعام ١٩٦٢ بتحريم خلو الرجل في مصر لأول مرة بإضافة فقرة ثانية إلى المادة (١٦) من قانون المساكن رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧ جاء فيها:-

﴿١﴾ يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين... الخ.

(٢) يعاقب بالعقوبة المشار اليها في الفقرة الاولى كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ اضافي خارج نطاق عقد الايجار (كخلو رجل أو ما يماثله) من المستأجر مباشرة أو عن

طريق وسيط في الايجار، وفي الحالة الاخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط. ﴿

وجاء في المذكرة الايضاحية للقرار الجمهوري رقم (١٢) لسنة ١٩٦٢:-

﴿أن بعض المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ اضافية خارج نطاق عقد الايجار لخلو رجل تحايلاً منهم على تلك القوانين التي قصد منهم حماية المستأجر من مغالاة المؤجرين في تقدير الايجار. ﴿

وفي عام ١٩٦٩ اكد المشرع تجريم خلو الرجل في قانون المساكن رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩، فنصت المادة (١٧) منه على ما يلي:-

﴿لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالواسطة اقتضاء أي مقابل أو اتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ اضافي خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها في العقد. ﴿

كما نصت المادة (٤٥) منه:-

﴿يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور، وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنية، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف احكام المادة (١٧) سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً. ﴿

وفي عام ١٩٧٣ صدر الامر العسكري رقم (٦) لسنة ١٩٧٣ الذي شددت المادة الاولى فيه عقوبة الحبس في جريمة خلو الرجل اثناء سريان حالة الطوارئ وجعلت العقوبة الحبس والغرامة التي لا تتجاوز خمسمائة جنية مع الزام المالك برد المبالغ التي حصل عليها. ويعاقب أيضا بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل للتأجير (خلو رجل) بأية صورة وتحت أي ستار.

وفي سنة ١٩٧٦ صدر الامر العسكري رقم (٤) لعام ١٩٧٦ الذي شدد عقوبة الغرامة في جريمة خلو الرجل ليسري على الوقائع التي تقع في ظل احكامه اثناء سريان حالة الطوارئ، وجعل الغرامة (بالإضافة إلى الحبس) لا تقل عن مثلي مبلغ الخلو فضلاً عن رد المالك لما تقاضاه.

وجاء في المذكرة الايضاحية للامر العسكري المتقدم ما يلي:-

﴿توصل بعض الملاك تحت وطأة حاجة المواطنين إلى السكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب إلى الحصول على ما يشاءون من خلو الرجل، تلك الظاهرة التي أستشرت، وجاوزت كل الحدود، بحيث أصبح من الضروري استئصالها من جذورها حتى يجد كل مواطن حاجته من المسكن دون معاناة أو عنت أو استغلال﴾<sup>(١)</sup>.

ونص القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في المادة (٧٧) منه على عقوبة أقتضاء خلو الرجل، وهي تقضي بأن يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٢٦) من هذا القانون (التي تحظر أقتضاء خلو الرجل) سواء كان مؤجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لاحكام هذه المادة. ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة. وفي جميع الاحوال يحكم على المخالف بان يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه.

ويلاحظ أن هذا النص قد شدد في عقوبة تقاضي خلو الرجل اكثر من القوانين السابقة، فلم يكتف بإيجاب الحبس والغرامة التي تعادل مثلي خلو الرجل معاً، بل وضع حداً أدنى للحبس قدره ثلاثة أشهر في حين أن الامر العسكري رقم (٤) لسنة ١٩٧٦ كان يسمح بالنزول بالحبس إلى اسبوع وربما أقل من ذلك<sup>(٢)</sup>.

وبصدور القانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ أصبحت جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين ايجار الاماكن السابقة ملغاة فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل. ويكتفى في المجازاة على مخالفة تلك القوانين بعقوبة الغرامة والجزاءات المدنية. وهذا ما يؤكد استمرار اهتمام المشرع بتجريم هذا التصرف والتشدد في عقوبته<sup>(٣)</sup>.

وفي ظل قانون عام ١٩٨١ (المادة ٢٤) يمكن الاعفاء من عقوبة خلو الرجل

(١) د. محمد المنجي - المصدر السابق - صفحة ١٢١ وما بعدها.

(٢) د. سليمان مرقس - المصدر السابق - صفحة ٢٦٣.

(٣) نفس المصدر صفحة ٢٩٠.

بالنسبة لكل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لاحكام القانون إلى صاحب الشأن واداء مثليه إلى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي.

ويبدو - كما يرى الفقه المصري - أن نطاق التجريم وفقاً لهذا القانون يقتصر على مجال الاسكان فقط، باعتبار أن النص عليه قد ورد في قانون خاص هو قانون المساكن، وليس قانون عام هو قانون العقوبات. ويترتب على ذلك أن تقاضي المؤجر خلو الرجل في العقارات غير المعدة للسكن كالاراضي الفضاء أو الزراعية لا يدخل في نطاق التجريم.

كما لا يدخل في نطاق التجريم أيضاً تقاضي خلو الرجل في العقارات المعدة للسكن بالتأجير المفروش وهو ما أكدته قرارات محكمة النقض المصرية<sup>(١)</sup>.

أما بالنسبة لقوانين المملكة الأردنية الهاشمية، فعلى الرغم من وجود ظاهرة خلو الرجل بالنسبة للمحلات التجارية على الأقل<sup>(٢)</sup>، وعدم بروز ظاهرة أخذ هذا البديل بعد

---

(١) التي جاء في أحد قراراتها: «ومن حيث أن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه، أنه إذا أدانه بجرية تقاضي مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار قد أخطأ في تطبيق القانون وتأويله، وذلك بأن عقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمدعى بالخقوق المدنية قد أنصب على مكان مفروش يخضع في تحديده أجرته لاتفاق المتعاقدين وفقاً لظروف العرض والطلب، فلا يسري على الإيجار في هذه الحالة نص المادة (١٧) من القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩) التي تؤتم اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، لأن مناط سريانها أن يكون محل العقد مما يخضع لتحديد الأجرة فيه لنص القانون.»

راجع: د. محمد المنجي - المصدر السابق - صفحة ١٤٢ - ١٤٣.

أنور طلبة - عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض - دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية ١٩٨٥ - صفحة ٤٦٩ وما بعدها.

(٢) في دراسة ميدانية بسيطة لاحظنا أن بدل الخلو يعتمد صعوداً ونزولاً على موقع المحل التجاري وسعته، وغالباً ما يكون المالك عائقاً في طريق المتنازل للحصول على بدل الخلو من المتنازل له الذي سيصبح فيما بعد مستأجراً جديداً يحل محله، مما يدعو إلى التفاوض والتفاهم بين المالك من جهة والمتنازل والمتنازل له من جهة أخرى. وقد ينتهي هذا التفاوض إلى الاتفاق على تقاضي المالك جزءاً من بدل الخلو بالإضافة إلى الاتفاق بين المالك والمتنازل له (المستأجر الجديد) على بدل إيجار جديد هو في العادة أكثر من البديل الذي كان يتقاضاه المؤجر من المستأجر السابق، كما قد ينتهي الأمر باكتفاء المالك بتغيير بدل الإيجار فقط. ويحصل هذا الأمر من الناحية العملية بتنازل المستأجر السابق خطأً عن حقه على نسخة العقد الاصلية، ثم قيام المالك بتنظيم عقد جديد مع المستأجر الجديد وبالأجرة الجديدة، وكان الأمر يمثل تعاقداً جديداً بين الاثنتين بعد أن خرج المستأجر السابق (الذي أخذ نصيبه من بدل الخلو) من هذه العملية.

بالنسبة للشقق السكنية سواء الفارغة منها أو المفروشة، كما هو الحال في دول أخرى كمصر مثلاً، بسبب كثرة المعروض منها للتأجير، لان هذه الظاهرة يساعد على بروزها بشكل أو بآخر ازدياد أزمة السكن وقلة المعروض من الوحدات السكنية للايجار.

نقول على الرغم من ذلك، فإن المشرع الأردني لم يضع لنا نصوصاً مماثلة لما جاء في القوانين الاخرى. ولا يعني ذلك - كما نعتقد - نسياناً من المشرع الأردني لهذا الموضوع بل العكس قد يكون صحيحاً، بدليل أن التشريعات الاخرى أرادت أن تسد الباب امام المؤجر الذي قد يسلك كافة السبل للحصول على مبالغ إضافية على الاجرة المقررة قانوناً والتي جاءت لحماية المستأجر من استغلال المؤجر، بينما اجاز المشرع الأردني الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تقاضي أجره أعلى من تلك التي حددها القانون واعتبر ذلك ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون، اذ جاء في المادة (١٤/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ما يلي:-

﴿إذا عدل بدل الاجارة الاصلي لاي عقار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون﴾.

وهذا يعني أن المشرع الأردني وضع نسبا قانونية لبدلات الايجار يجوز الاتفاق على خلافها بعكس القوانين الاخرى (كالمصري والعراقي) التي أعتبرت هذه البدلات من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافها. ويعتبر كل اتفاق بهذا الشأن باطلاً، حتى ولو تم بالتراضي بين المؤجر والمستأجر، لكي لا يستخدم المؤجر حاجة المستأجر للمأجور كأداة ضغط عليه للموافقة على البديل الذي يبيغه المؤجر.

بل الاكثر من ذلك - وكما سنلاحظ - فإن بعض التشريعات ألزمت بدفع الاجرة سلفاً وبأقساط شهرية واعتبرت ذلك من النظام العام (المادة العاشرة من قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩)، بينما أجازت المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على كيفية دفع بدل الاجارة في العقد الذي قد يكون سنوياً أو نصف سنوي أو لمدة اربعة اشهر أو

---

ثلاثة اشهر أو ربما لاكثر من سنة أو لعدة سنوات حسب أهمية وحاجة المستأجر للعقار  
المأجور<sup>(١)</sup>.

يدو لنا في ضوء ما تقدم أن المشرع الأردني قد فتح الباب في أكثر من مناسبة  
لاعمال مبدأ سلطان الارادة وامكانية التراضي بين طرفي العلاقة الايجارية على الرغم من  
وضعه للنسب القانونية لبدلات الايجار. ومن الممكن في ضوء هذا التوجه القانوني أن  
لأنجد في القانون الأردني أيضاً نصاً يجرم تقاضي بدل خلو الرجل، الذي أصبح من  
الاعراف السائدة والثابتة في السوق التجاري.

ومما يؤكد وجهة النظر المتقدمة نص المادة ٣/أ/٧ من قانون ضريبة الدخل رقم ٥٧  
لسنة ١٩٨٥ الذي أعطى بعض المشروعية لخلو الرجل وبدل المفتاحية واعتبر ذلك  
مصدراً من مصادر الدخل بالنسبة للشخص الذي يجنيه وسمح في الوقت ذاته للشخص  
الذي دفع هذا البدل باستهلاكه ضمن المصاريف والنفقات الانتاجية المقبولة لغايات هذا  
القانون.

---

(١) جاء في المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤: (إذا لم تكن كيفية دفع بدل  
الاجارة مبينه في العقد، فتعتبر الاجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد).



---

## الفصل الرابع

### التمييز بين خلو الرجل وما يشتبه به من اوضاع قانونية

يسلك المؤجر - كما أسلفنا - الكثير من السبل للحصول على مبالغ معنية تفوق بكثير قسط الايجار الشهري الواجب على المستأجر دفعه. ومن هذه السبل المطالبة ببديل خلو الرجل أو بدفع بدل الايجار مقدماً عن مدة معينة قد تصل إلى سنة أو أكثر أو بتقاضي مبالغ كبيرة على سبيل التأمين ضماناً لوفاء المستأجر بالتزاماته في رد المأجور مع ملحقاته سليماً.

ويتنبه المشرع باستمرار لمثل هذه الاساليب ويحاول وضع الحل المناسب لها ملاحظاً مصالح أطراف العلاقة الايجارية من جهة وطبيعة هذه الاطراف ونوعها بالأضافة إلى المرحلة التي تمر بها البلاد من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية من جهة أخرى.

وبموجب الفقرة الاولى من المادة العاشرة من قانون ايجار العقار العراقي النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، تدفع أجرة العقارات المشمولة بأحكامه سلفاً وأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الايجار، ويعتبر كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك باطلاً.

ويستثنى من مبدأ تسديد بدلات الايجار بأقساط شهرية سلفاً حالة ما اذا كانت الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة مؤجرة، فللمستأجر أن يدفع بدل الايجار شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر، وحالة العقارات التي تستأجرها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة. وفي هذه الحالة تراعى شروط دفع الاجرة المنصوص عليها في عقد الايجار<sup>(١)</sup>.

---

(١) تلاحظ فقرات المادة العاشرة من قانون ايجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.

ولم توضح المذكرة الايضاحية للقانون المذكور السبب الذي دفع المشرع إلى استثناء العقارات المذكورة، ولكن هناك من يعتقد بأن السبب بالنسبة للحالة الاولى هو مراعاة جانب المستأجر وذلك بترك حرية تسديد بدل الايجار له شهرياً أو بقسط واحد أو اكثر ولانتفاء طابع الاستغلال من هذا العقد وكذلك التخفيف عن الاجهزة المسؤولة في دوائر الدولة والاشخاص المعنوية العامة عند تسليم بدلات الايجار شهرياً.

أما بالنسبة للحالة الثانية، فيبدو أن السبب هو مراعاة جانب المؤجر لكي يستلم بدل الايجار صفقة واحدة أو على قسطين حسبما ورد في العقد المبرم بين الطرفين ولتشجيع القطاع الخاص على تأجير العقار إلى الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة، وتذليل الصعوبات امام هذه الجهات للحصول على العقارات لاتخاذها مقرات ومكاتب لها<sup>(١)</sup>.

وفي مصر وبعد صدور العديد من القوانين التي تحظر اقتضاء بدل خلو الرجل أو ما يمثله ووضعها العقاب على من يخالف ذلك، فكر كثير من الملاك في أن يستعوضوا عن اقتضاء خلو الرجل الذي يحرمه القانون بأقتضاء جزء كبير من الاجرة مقدماً، وهو أمر غير محظور قانوناً وليس فيه غبن أو ضرر للمستأجر، إذ أن كل ما يعجله للمؤجر وقت العقد سيحسب له من الاجرة التي تستحق عليه مستقبلاً فلا يضيع عليه شيء منه. وقد وجد اصحاب المباني الجديدة في ذلك وسيلة تساعد على اتمام المباني التي شرعوا في انشائها وتجنبهم تكاليف الاقتراض من المصارف أو غيرها دون أن يكون فيها أي حيف على المستأجرين. أنه نوع من التعاون المفيد بين المستأجر والمالك يعود بالنفع عليهما معاً ولا يضر منه أحد.

وقد أقرت الحكومة هذا النوع من التعاون الذي يشجع أصحاب رؤوس الاموال على استثمار أموالهم في اقامة المباني تفرجاً لازمة السكن، غير أن بعض اعضاء مجلس الامة أثاروا حملة شعواء على اقتضاء مقدم الايجار عند عرض مشروع القانون رقم

(١) د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوي - العقود المسماة (البيع والايجار) ط ١ - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان - ١٩٩٣ ص ٢٢٤ - ٢٢٥.

(٥٢) لسنة ١٩٦٩ وأعتبروا ذلك منقلاً لكاهل المستأجرين غير القادرين على دفع مقدم الايجار وهم الغالبية من الناس.

وانتهى الامر برفض مجلس الامة لهذا المبدأ مع توصية الحكومة بتيسير الاقتراض للراغبين في إنشاء المباني وخفض فائدته لهم وتوفير مواد البناء لهم بالاسعار الرسمية، ونص على هذا الحظر في عبارة أضيفت إلى نهاية المادة (١٧) من القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩ تقضي بأنه

﴿ فلا يجوز باي صورة من الصور، للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار ﴾.

وعادت الحكومة مرة أخرى لبيان رغبتها في اجازة اقتضاء مقدم الايجار لمدة لا تتجاوز أجرة سنتين معاونه منها لمستثمري اموالهم في اقامة المباني، الا أن مجلس الشعب رفض الاخذ بذلك وجاء نص المادة (٢/٢٦) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ مماثلاً لنص المادة (١٧) المشار اليها.

أن هذا الحظر يسري على كل مؤجر سواء كان مؤجراً أصلياً أو مؤجراً من الباطن، فلا يجوز أن يتقاضى مقدم ايجار وأن فعل فيعتبر اقتضاؤه أياه حاصلاً دون حق ويلزم برده كما تقرر بشأن خلو الرجل، فضلاً عن وقوعه تحت طائلة العقاب.

ويلاحظ أن المادة (٢٤) من القانون ١٩٨١/١٣٦ المصري نصت على انه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة الخلو تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ويظهر من ذلك أن جريمة اقتضاء مقدم الايجار اصبحت غير معاقب عليها بالحبس<sup>(١)</sup>.

ومن الأمور الاخرى التي درسها الاساتذة المعنيون بمناسبة بحثهم لموضوع خلو الرجل قيام بعض المؤجرين بتقاضي مبالغ كبيرة من المستأجرين على سبيل التأمين

(١) د. سليمان مرقس - المصدر السابق - صفحة ٢٧٠.

يحتفظون بها طوال مدة الايجار ضماناً لوفاء المستأجر عند انتهاء عقده بالتزامه برد العين المؤجرة وجميع ملحقاتها سليمة بالحالة التي تسلمها عليها. ولوحظ أن ذلك يعد ارهاقاً للمستأجرين يعجز الكثيرين منهم عن الحصول على السكن، فضلاً عن أنه يتمتع المؤجرين بشمرة هذه المبالغ طوال مدة الايجار التي لا تعرف نهايتها بسبب مبدأ الامتداد القانوني لعقد الايجار.

وقد رأت الحكومة ومن ورائها مجلس الشعب ضرورة تحديد المدة التي يجوز تقاضي التأمين عنها بشهرين اثنين فقط ونصت على ذلك المادة (١٨) من القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩ ومثلها المادة (٢٥) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧. وفي حالة تقاضي المؤجر تأميناً يجاوز ذلك، فإن هذا الاقتضاء يكون دون وجه حق ويجب رده، بل أنه يشكل جريمة يعاقبه القانون عليها<sup>(١)</sup>.

ومن المواضيع التي تشتهه مع خلو الرجل أيضاً قيام المؤجر بأقتضاء المبالغ الزائدة عن الاجرة القانونية. وقد تناولت المادة السادسة من القانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ المصري ذلك بالقول:-

﴿يقع باطلاً كل شرط مخالف للاحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائداً على الاجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الاجرة التي يستحق دفعها، كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد أقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار﴾.

وقد لاحظنا سابقاً بأن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى كافة العقوبات عدا تلك المقررة لجريمة خلو الرجل، لذلك تكون عقوبة الاتفاق على اجرة تتجاوز الاجرة القانونية مقتصرة على الغرامة التي لا تتجاوز (٢٠٠) جنيه فضلاً عن رد المبالغ الزائدة التي أخذها المؤجر من المستأجر.

(١) نفس المصدر صفحة ٢٧٤.

## الخاتمة

في ختام هذا البحث سنجمل بعض الحقائق والنتائج التي تطبع هذا الموضوع وكما يلي:-

(١) على الرغم من أن بدل خلو الرجل لاعلاقة له ببديل الايجار لأن بدل الخلو شيء وبديل الايجار من حيث مقداره وكيفية دفعه شيء آخر، فإن التأثير يبقى قائماً بين الاثنين، لان تقاضي بدل الخلو سيؤدي إلى تخفيض بدل الايجار والعكس صحيح. وكثيراً ما يستأجر الشخص عقاراً ببديل خلو معين وببديل ايجار محدد ولا يقوم باستغلال المأجور بنفسه - لسبب أو لآخر - أما يتفق مع شخص آخر على استغلاله ببديل ايجار شهري كبير دون بدل خلو، على الرغم من عدم جواز الايجار من الباطن مطلقاً بالنسبة لبعض القوانين وضرورة موافقة المالك بالنسبة لقوانين أخرى ومنها القانون الأردني.

(٢) ليس من الضروري أن يقترن عقد الايجار بتقاضي بدل خلو، بل أن هناك الكثير من العقارات التي تؤجر دون ذلك وبشروط سهلة من حيث مقدار بدل الايجار وكيفية دفعه حينما يكون وضع المأجور التنافسي ضعيفاً خصوصاً إذا كان موقعه محدود الأهمية بالنسبة للنشاط الاقتصادي أو أن المعروض من العقارات في المنطقة للتأجير يعد كثيراً مقارنة بالمطلوب منها.

(٣) قد يبدأ العقد ببديل خلو بالإضافة إلى بدل الايجار عندما يكون المأجور ذات موقع تنافسي هام ابتداءً. وقد يبدأ ايجار فقط دون خلو، ثم يتطور موقع المحل التجاري وسمعته وشهرته ويريد المستأجر التنازل عنه بشرط تقاضي خلو الرجل. وهنا تبدأ هذه العملية التي لم تكن موجودة أصلاً. وعندئذ تبدأ المساومة بين اطراف العلاقة (المالك، المتنازل (المستأجر الاصلي)، المتنازل له (المستأجر الجديد)).

وكثيراً ما حدثت مفارقات غريبة في هذا الشأن، فهناك على سبيل المثال منطقة في بغداد تضم عدداً من المحلات المتخصصة بإصلاح السيارات وبيع الأدوات الاحتياطية لها، عرضت بكاملها للبيع بمبلغ معين، وبعد فترة بسيطة شاءت

الصدف والظروف المفاجئة أن تنقلب هذه المنطقة من منطقة صناعية معزولة لا تتمتع بأي أهمية إلى منطقة تجارية رئيسية في بغداد (سوق جملة) مما جعل بدل خلو محل واحد منها أو لنقل محلين يزيد على قيمتها التي عرضت فيها سابقاً للبيع.

(٤) لم تبرز ظاهرة خلو الرجل في بعض البلدان بالنسبة للعقارات المستأجرة لاغراض السكن وخصوصاً الشقق السكنية سواء الخالية منها أو المفروشة، ومن ذلك العراق والأردن. ولكن هذه الظاهرة موجودة في دول عربية أخرى كمصر العربية. ولا نشك أن اشتداد أزمة السكن ووصول ذلك إلى درجة معنية بالنسبة لهذه العقارات قد يؤدي مستقبلاً إلى بروز هذه الظاهرة في الدول التي لم تعرفها من قبل.

(٥) على الرغم من وجود النصوص القانونية المدنية والجزائية التي تمنع الحصول على بدل الخلو فإن هذا الامر أصبح عرفاً سارياً في السوق التجاري يتداوله الناس يومياً دون اعتبار لهذه النصوص.

(٦) من خلال اطلاعنا ودراستنا المتتالية لعقد الايجار لاحظنا بأن بدل الخلو هذا يتم تقاضيه وبمبالغ كبيرة حتى بالنسبة لتلك العقارات العائدة للدولة والمستأجرة من قبل الناس وفقاً لنظم الايجار الخاصة بالنسبة لهذه العقارات<sup>(١)</sup>.

(٧) ضرورة التأكيد في النصوص القانونية على تأييم تقاضي المستأجر لبدل الخلو من المالك تحقيقاً لجادة العدل والانصاف.

(٨) عدم أغفال هذا الموضوع الهام عند دراسة اسعار السلع والبضائع المعروضة للبيع لأن ارتفاع بدلات الخلو يسهم بشكل كبير في ارتفاع الاسعار.

(١) ففي العراق هناك عقارات تقع في مناطق رئيسة من العاصمة أو المدن الأخرى، مؤجرة للناس من قبل امانة العاصمة أو دوائر الاوقاف.

## أهم المصادر حسب ورودها في البحث

- (١) د. أحمد إبراهيم حسن - تاريخ النظم القانونية والاجتماعية - جامعة الاسكندرية ١٩٩٢.
- (٢) د. عامر سليمان - القانون في العراق القديم - ط٢ - وزارة الثقافة والاعلام العراقية - بغداد - ١٩٨٧.
- (٣) د. صبيح مسكوني - القانون الروماني - ط١ - مطبعة شفيق - بغداد - ١٩٧٠.
- (٤) د. سليمان مرقس - شرح قانون أيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - ط٨ - ج١ - ١٩٨٢.
- (٥) د. محمد المنجي - جرائم الاسكان - ط١ - منشأة المعارف بالاسكندرية - ١٩٨٦.
- (٦) قانون ايجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل ط٢ وزارة العدل ١٩٨٤.
- (٧) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.
- (٨) د. سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ج١ في البيع والايجار - ط٣ - مطبعة العاني - بغداد ١٩٧٤.
- (٩) حسن عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل - ط١ - ١٩٨٣.
- (١٠) كاظم الشيخ جاسم - قواعد ايجار العقار - ط١ - معمل ومطبعة الجاحظ - ١٩٨٧.
- (١١) د. بهام محمد عطا الله - الوسيط في قانون ايجار الاماكن - مؤسسة الثقافة الجامعية بالاسكندرية - بلا سنة طبع.
- (١٢) جريدة الثورة العراقية اليومية الصادرة بتاريخ ١١/٢١/١٩٨٩.
- (١٣) جريدة الجمهورية (العراقية) العدد ٧٦١٦ - السنة ٢٣ - الاحد ٢٩ تموز ١٩٩٠.
- (١٤) الجريدة الرسمية العراقية:-  
العدد ٣٣١٩ في ١٩٩٠/٨/٦  
العدد ٣٣٦٩ في ١٩٩١/٩/٢
- (١٥) د. منذر الفضل، د. صاحب الفتلاوي - العقود المسماة (البيع والايجار) - ط١ - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ١٩٩٣.

