



جامعة الموصل  
كلية الحقوق

# حق الإجارة الطويلة

دراسة تحليلية مقارنة

جاسم خضير الملا علي الجميشي

رسالة ماجستير

قانون خاص / القانون المدني

بإشراف

الأستاذ الدكتورة زينة غانم العبيدي

أستاذ القانون المدني

## المستخلص

الإجارة الطويلة حق عيني نصت عليه المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي لكن أغفل عن تنظيمه فأحال أحكامه إلى حق المساطحة، وقد تناولته القوانين المقارنة بالتنظيم منها القانون المدني السوري واللبناني والمغربي والقانون الفرنسي، إضافة إلى الشريعة الإسلامية الغراء.

يختص هذا الحق بجملة خصائص فهو حق عيني يرد على العقار ويعد حقاً شكلياً فضلاً عن أنه حق مؤقت بمدة محددة حددتها بعض القوانين وبعبارة أخرى فإن هذا الحق له نطاق من حيث مدته ونوع الأراضي التي يقيم عليها ونوع المحدثات فإن مدته قد تصل إلى ٩٩ سنة شاملةً لجميع أنواع الأراضي، أما المحدثات فإن يشمل المنشآت والبناء والغراس. كلاً على حدا او مجموعات سوياً.

ويتميز هذا الحق عن غيره من الحقوق كحق المساطحة وعقد الايجار العادي الذي هو ذا طابع شخصي وكذلك يختلف عن حق المنفعة وحق الاستعمال والسكنى وكذلك يختلف عن حق الحكر، وإن حق الإجارة الطويلة ينشئ بالعقد ويخضع لشكلية معينة وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ويكون التسجيل فيه ركن إضافة إلى ذلك فهو ينتقل بالوصية والميراث ويكتسب بالتقادم.

ولحق الإجارة الطويلة أحكام بمجرد انعقاد العقد وتسجيله في دائرة التسجيل العقاري وهذه الاحكام تتمثل في حقوق والتزامات لطرفي العقد الذي تم الاتفاق عليها بين الطرفين وإن أهم هذه الحقوق والتزامات هي حقوق مالك الأرض التي تتمثل بالأجرة وحق ملكية الأرض، أما التزاماته فهي الالتزام بتسليم العقار خالياً من الشواغل والالتزام بضمان الانتفاع، أما حقوق صاحب حق الإجارة الطويلة فتتمثل حق اقامة المحدثات وحق تملك المحدثات والحق بالإجارة الطويلة نفسها أما التزامات صاحب حق الإجارة الطويلة فتتمثل بالالتزام بدفع الاجرة والالتزام بجعل العقار قابلاً للاستغلال والالتزام بصيانة العقار فترة العقد والالتزام بإعادة الأرض إلى مالكيها بعد انقضاء المدة.

وينقضي هذا الحق بانتهاء مدته كذلك ينتهي قبل انتهاء مدته إما بالهلاك أو بنص القانون أو الاستملاك أو الاستبدال وإما بالاتفاق أو القضاء.

وبعد انتهاء هذا الحق لأبد أن نحدد مصير المحدثات إما أن تعود إلى مالك الأرض وهذا هو الأصل أو أن يتم الاتفاق على شراء الأرض من قبل صاحب حق الإجازة الطويلة لتعود إليه المحدثات أو أن يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

### **Abstract**

The long lease is a real right of my eyes as stipulated in Article (68) of the Iraqi Civil Code, but it is not regulated by the provisions of its provisions to the right of Musataha. The comparative laws dealt with the regulation of the Syrian, Lebanese, Moroccan and French civil law in addition to the Islamic Sharia.

This right is characterized by a set of characteristics. It is a real right that is returned to the property and constitutes a formal right, as well as a temporary right with a fixed period specified by some laws. In other words, this right has scope in terms of duration, type of land on which it is built and type of modernity. The land types, either modern, include construction, construction and planting. Either on a group or together.

This right is distinguished from other rights such as the right of the mansatah and the ordinary lease contract, which is personal in nature, as well as the right to benefit, the right to use and the housing, as well as the right to lease. The long lease right is established by contract and is subject to a specific form. In addition, he moves by commandment and inheritance and acquires statute of limitations.

And the right of long Ijara provisions as soon as the contract and registration in the real estate registration and these provisions are the rights and obligations of the parties to the contract, which was agreed between the parties and the most important of these rights and obligations are the rights of the owner of the land which is the rent and ownership of land, The rights of the owner of the long lease right are the right to set up the innovators, the right to own the Hadiths and the right to the same long deed. The obligations of the owner of the long lease right are the obligation to pay the rent and the obligation to make the property

---

---

## Abstract

---

---

exploitable And the obligation to maintain the property contract period and the obligation to return the land to the owner after the expiration of the period.

This right shall expire upon the expiry of its term. It shall also terminate before the expiry of its term either by destruction or by the text of the law, acquisition or replacement, or by agreement or judgment.

After the end of this right we must determine the fate of Hadiths either to return to the owner of the land and this is the original or to be agreed to buy the land by the owner of the right of long lease to return the modern or to be agreed otherwise.

**University of Mosul**  
**College of Rights**



# **The Right of Long Lease**

## **A Comparative Analytic Study**

**Jasim Khudair Almalla Ali Aljuhaishi**

**A thesis**

**Private Law/ Civil Law**

**Supervised By**

**PhD. Zeena Ghanim Alubaidi**

**A professor in Civil Law**

---

**1440 A.H**

**2019 A.D**