

د. بهيام نجم الدين كريم/ مدرسة القانون المدني

1. ما هي الحالة التي يجب على المؤجر تسليم المأجور عليها؟
2. هل يشترط في التسليم المأجور أن يكون المأجور في حالة تصلح للانتفاع؟ بين آراء الفقهاء والقانون في هذا الشأن.
3. هل هناك تعارض بين تعريف عقد الايجار والتزام المؤجر بالتسليم المأجور بالحالة التي عليها وقت العقد؟
4. ما هي أنواع التسليم المأجور؟ بين ذلك بالأمثلة.
5. ما هي مكان تسليم المأجور في العقار والمنقول؟
6. ما هي زمان التي ينبغي تسليم المأجور فيها؟
7. على من يقع النفقات والمصاريف تسليم المأجور؟
8. ما المقصود بالمحقات المأجور؟ وكيف يتم تحديدها؟ بين ذلك بالأمثلة؟
9. ما الحكم ظهور الزيادة أو النقص المأجور عند التسليم في حالة تقدير الأجرة جملة؟
10. ما الحكم ظهور الزيادة والنقص في المأجور عند التسليم في حالة تقدير الأجرة بسعر الوحدة القياسية؟
11. هل أن أحكام المنظمة لحكم الزيادة والنقص المأجور من النظام العام أم لا؟ وهل يمكن لأطراف العقد اتفاق على مخالفتها؟
12. ما هي القيود القانونية التي يقع على حق المؤجر في طلب زيادة الأجرة وحق المستأجر في طلب الفسخ في حالة ظهور الزيادة أو النقص في المأجور عند التسليم؟
13. ما هي جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم في القانون المدني العراقي؟
14. ما الحكم القانوني لهلاك المأجور قبل التسليم؟
15. على من يقع القيام بالترميمات الضرورية في المأجور؟
16. هل يمكن للمستأجر قيام بالترميمات الضرورية بنفسها؟
17. على من يقع القيام بالترميمات الطفيفة في المأجور؟
18. ما الحكم القانوني في حالة الهلاك الكلي للمأجور أثناء مدة تنفيذ عقد الإيجار؟
19. ما الحكم القانوني في حالة الهلاك الجزئي للمأجور؟
20. هل هناك تعارض بين التزام المؤجر بالصيانة المأجور وبين الهلاك الجزئي للمأجور وفق القانون المدني العراقي؟
21. هل يمكن للمستأجر منع المؤجر من القيام بالصيانة الضرورية للمأجور؟
22. هل يمكن للمستأجر عند تضرره نتيجة قيام المؤجر بالصيانة الضرورية طلب التعويض؟ ولماذا؟
23. ما الحكم القانوني عند تضرر المستأجر نتيجة قيام المؤجر بالصيانة الضرورية؟
24. هل أن قيام بالترميمات الضرورية حق لمؤجر أو واجب عليه؟
25. ما هي شروط تحقق التعرض القانون الصادر عن المؤجر؟
26. يعتبر دخول المؤجر إلى العين المأجورة أثناء مدة عقد الإيجار تعرضاً له. قيم هذه العبارة؟
27. تعتبر المنافسة غير المشروعة التي يقوم بها المؤجر للمستأجر أثناء مدة الإيجار تعرضاً مادياً. بين آراء الفقهاء في هذا الشأن؟
28. هل يشمل ضمان المؤجر بالتعرض على أفعاله أم لا؟
29. ما هي شروط تحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير؟
30. هل يلتزم المؤجر بالضمان التعرض أثناء فترة إعطاء القضاء أجلاً القضاة للمستأجر؟

31. ما هي الإجراءات أو الواجبات التي يقع على عاتق المستأجر عند تعرض له من قبل الغير تعرضاً قانونياً؟
32. ما الحكم عدم أخطار المستأجر للمؤجر بصدور التعرض القانوني عن الغير؟
33. هل يجبر المساجر في البقاء في الدعوى إذا تعرض له الغير تعرضاً قانونياً أم لا؟
34. ما الحكم القانوني في حالة فشل المؤجر بدفع التعرض القانوني الصادر عن الغير؟
35. هل يمكن للمستأجر دفع التعرض القانون الصادر عن الغير بنفسه أم لا؟ وكيف؟
36. ها هي الدعاوى التي يمكن من خلالها للمستأجر دفع التعرض القانوني الصادر عن الغير بنفسه؟
37. ما الحكم القانوني في حالة تقصير المستأجر في دفع التعرض المادي الصادر عن الغير؟
38. ما هي المصدر أو أساس الرجوع للمستأجر على المؤجر بإنقاص الأجرة أو فسخ العقد في حالة تعرض له من قبل الغير تعرضاً مادياً؟
39. هل يمكن تعديل أحكام المسؤولية عن الضمان التعرض بالتشديد أو بالاعفاء أو بالتخفيف؟
40. هل يضمن المؤجر عيباً قد أخطر المستأجر بها وقت العقد؟
41. ما الحكم العيوب التي جرى العرف التسامح فيها؟
42. هل يكون المؤجر مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية في حالة فوات وصف أو صفة تعهد بها المؤجر صراحةً للمستأجر توافرها في المأجور؟
43. ما هي شروط الضمان العيوب الخفية؟
44. هل يشترط في ضمان عن العيوب الخفية أن يكون العيب قديماً؟
45. ما الحكم تأكيد المؤجر للمستأجر بعدم وجود عيب ما في المأجور؟ وهل يعتبر ذلك عيب عيباً خفياً؟
46. هل يمكن تشديد أو تخفيف أو إعفاء من ضمان العيوب الخفية أم لا؟
47. ما الحكم القانوني اتفاق المؤجر مع المستأجر لإعفائه عن الضمان العيوب الخفية في حالة صدور الغش من المؤجر؟
48. كيق تتقادم الضمان العيوب الخفية في عقد الإيجار؟
49. متى يلتبس العيب الخفي مع الغلط في صفة جوهرية في عقد الإيجار؟
50. هل يمكن للمستأجر التنازل عن حقه في التمسك بالضمان العيوب الخفية؟ ومتى؟
51. ما هي الحكم القانوني في الحالة بقاء المأجور خالياً لمدة أكثر من 90 يوماً بموجب قانون ايجار العقار؟
52. ما هي القيود القانونية الواردة على الرضا في قانون ايجار العقار؟
53. ما الحكم القانوني لعقد الإيجار التي يحدد الأطراف المدة ب حياة المستأجر؟ وهل يمكن بعد مرور (30) سنة طلب إنهائه؟
54. ما المقصود بالتسليم المعنوي أو الحكمي؟ وما هي أنواعه؟
55. ما الحكم القانوني لعدم تحديد الاجرة من قبل المؤجر والمستاجر؟
56. ما الحكم القانوني لعقد الإيجار الذي يتفق فيه الاطراف على ان يبقى العقد نافذا مادام المستاجر يدفع الاجرة؟
57. علل// تعتبر عقد الإيجار من العقود الادارة اذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات.
58. علل// لا يقصد بالشيء المأجور ذات العين المؤجرة.
59. متى تبدأ المدة في عقد الإيجار وفق القانون المدني والقانون الإيجار العقار؟
60. ما الحكم القانون لعقد الإيجار التي يتفق فيه اطرافها على ان يقوم المستاجر بتحديد الاجرة وحده؟
61. ما الحكم القانوني لعقد الإيجار الذي يتفق فيه الاطراف على مدة تزيد على ثلاثين سنة ، واشترطا في العقد بأنه لا يجوز لأي من المؤجر او المستاجر انهاءه بعد مضي (30) سنة عليه؟
62. قيم مع تعليل// للمالك في ملك شائع أن يؤجر حصته الشائعة.
63. قيم مع تعليل// تعتبر مواعيد التنبيه التي أشارت اليه المادة (741) من القانون المدني العراقي من النظام العام.

64. قيم مع تعليل // ليس للمستاجر ان يدفع التعرض القانوني الصادر عن الغير.
65. قيم مع تعليل // يثبت حق الامتياز للمؤجر على المنقولات المملوكة للمستاجر فقط.
66. قيم مع تعليل // يمكن للمستاجر الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي صرفها من أجل قيام بتحسينات على المأجور في جميع الاحوال.
67. قيم مع تعليل // لاتوجد علاقة مباشرة بين المستاجر من الباطن والمؤجر الاصلي لعدم وجود عقد بينهما.
68. قيم مع تعليل // يمكن للاطراف عقد الايجار بالاتفاق تعديل الحد الاقصى لبدلات الايجار التي أشارت اليه قانون ايجار العقار.
69. قيم مع تعليل // أهم الواجبات التي يقع على عاتق المستاجر عند مواجهته للتعرض القانوني الصادر عن الغير هو دفع التعرض بنفسه.
70. ما الحكم القانون لعقد الايجار غير محددة المدة في قانون ايجار العقار والقانون المدني العراقي؟
71. ما الحكم القانوني لعدم قيام المستاجر بدفع التعرض المادي صادر عن الغير.
72. ما الحكم القانوني لاتفاق اطراف عقد الايجار على الاجرة تزيد على الحد الاقصى لبدلات الايجار المنصوص عليه في قانون ايجار العقار؟
73. هل يمكن للمؤجر طلب زيادة الاجرة اذا احدث المؤجر محدثات في المأجور؟ كيف، بين ذلك.
74. هل يجوز اقتران عقد الايجار بأجل الواقف او تعليقه على شرط بين ذلك؟
75. متى تبدأ مدة خيار الشرط في عقد الايجار؟ ومتى تبدأ عقد الايجار إذا كان للمستاجر خيار الشرط؟
76. ما المقصود بالقيمة الكلية للعقار؟ وهل يجوز تعديل الاجرة وفق قانون ايجار العقار إذا حصل ظروف أدى الى تغيير القيمة الكلية للعقار؟ كيف؟
77. قام (احمد) بايجار قطعة الارض يملكه ل (عثمان) واشترط في العقد على عدم جواز الايجار من الباطن، وقام (عثمان) ببناء المصنع عليه، ثم قام ببيع المصنع ل(عمر). فما المصير عقد الايجار بعد بيع المصنع؟ وما المصير الشرط المانع بعدم جواز الايجار من الباطن؟
78. قام (احمد) وهو طبيب ياستئجار دار يملكه (عثمان) من أجل ان يمارس فيه عمله كطبيب، ولم يحددوا الاجرة في العقد ،وانما اتفقوا على أساس يحدد به الاجرة، كما انهم اتفقوا على ان يكون عقد الايجار نافذاً مادام (احمد) وهو المستأجر يدفع الاجرة، وقامو بتحرير عقد الايجار في السند العادي. في ضوء ماتقدم أجب عمايلي:
- أي قانون يطبق على هذا عقد الايجار؟ ومتى تبدأ مدة عقد المذكور وفق القانون التي يحكمها؟
 - ماهي أسس التي يتم بموجبه تحديد الاجرة؟
 - كيف يتم تحديد المدة في عقد الايجار المذكور؟ وكيف ينتهي عقد المذكور؟
 - كيف يمكن اثبات عقد الايجار المذكور؟
 - ماهي القوة القانونية للتأريخ الموجود على السند العادي ؟ ومتى يكون السند العادي حجة على الغير؟