**المعالجة التشريعية لفكرة ازدواجية المحل في عقد الإيجار**

**دراسة مقارنة بين التشريع العراقي والتشريع الغربي**

د.أحمد نعمة عطية

أستاذ القانون الخاص المساعد

العراق –بغداد- كِلْيَة الإمام الكاظم عليه السلام- قسم القانون

ahmedata@alkadhum-col.edu.iq

2023م

المعالجة التشريعية لفكرة ازدواجية المحل في عقد الإيجار

دراسة مقارنة بين التشريع العراقي والتشريع الغربي

د.احمد نعمة عطية(\*)

المقدمة:

تحتل دراسة المحل في عقد الإيجار أهمية بالغة في الدراسات الفقهية القانونية، وعلى وجه الخصوص دراسات موضوعات القانون المدني، كونه – القانون المدني- ينظم الروابط المالية والشخصية على حد سواء، إلا أن المشرع العراقي، قصد من التنظيم التشريعي إخراج المواد المتعلقة بالروابط الشخصية وايداعها في قوانين خاصة، وبذلك تنفرد النصوص التشريعية المنظمة للروابط المالية في متن القانون المدني، ومنها النصوص التي تنظم أحكام المحل في عقد الإيجار، لا سيّما أن الواقع يشير إلى عدم امكانية تخلي الحياة اليومية عن ابرام عقد الإيجار، فله الأهمية الاقتصادية والأهمية الاجتماعية، فمن ناحية الأهمية الاقتصادية، ابرز عقد الإيجار إمكانية استغلال اصحاب الأملاك لأملاكهم عن طريق ايجارها والانتفاع المالي بها، ومن الناحية الاجتماعية، جعل عقد الإيجار أشخاص لا يملكون أن ينتفعوا بأملاك غيرهم ويخولهم بذلك عقد الإيجار، إلا آن الأمر لا يظهر بتلك السهولة عند تنفيذ التزامات أطراف عقد الإيجار بل تعتريه بعض المسائل التي لابد من الوقوف على أحكامها ومدى اعتناء التشريع العراقي لها من حيث التنظيم.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(\*)أستاذ القانون الخاص المساعد. .

الملخص:

فحوى موضع الدراسة يتعلق بمرحلة تنفيذ عقد الإيجار، فالقصد من وراء ابرام العقد هو الحصول على ثماره، وتتمثل ثمار العقد بتنفيذ التزاماته، ولكن في عقد الإيجار أن المحل هو عبارة عن عناصر يرد عليها التنفيذ وهي الماجور والأجرة ، ويكون المأجور محل التزام المالك وأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أما الأجرة فهي محل التزام المستأجر وتكون أما نقداً وهو العرف الجاري، أو شيئاً مثلياً آخر غير النقود، ونجد في هذا الصدد أن المشرع العراقي والتشريعات الغربية لم تكتفِ بوضع نصوص محددة في التشريعات المدنية فحسب، بل اناطت الموضوع بتشريعات خاصة مما احدث لبساً في أي من النصوص يعمل به، هل النصوص العامة الواردة في التشريع المدني أم النصوص الخاصة الواردة في التشريعات التي تختص بموضوع الإيجار، وواضح من الأمر أنه بإمكان الاستعانة بقاعدة الخاص يقدم على العام، إلا أن المصلحة المشروعة قد تقف عائقاً حيال ذلك، فقد تكون مصلحة أطراف العقد موجودة في تنفيذ النص الوارد في القوانين العامة المدنية، وبذلك لابد من الوقوف على تلك النصوص العامة والخاصة لبيان مدى الأهمية التشريعية لتنظيم المحل في عقد الإيجار من وجه فكرة الازدواجية لمحل العقد.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

الكلمات المفتاحية: ازدواجية المحل- عقد- المؤجر- المستأجر- الأجرة- المأجور

Abstract

The content of the subject matter of the study relates to the stage of implementation of the lease contract, the intention behind the conclusion of the contract is to obtain its fruits, and the fruits of the contract are represented by the implementation of its obligations, but in the lease contract that the place is the elements to which the implementation is responding, namely the wages and the wages, and the wage is the subject of the commitment of the owner and the tenant can be As for the use of the leased property, the rent is the subject of the tenant’s obligation and is either in cash, which is the current custom, or something other than cash, and we find in this regard that the Iraqi legislature and the Western legislations were not satisfied with setting specific texts in civil legislation only, but the subject was subject to special legislation that Create confusion in any of the texts in which he works, are the general texts mentioned in the civil legislation or the special texts mentioned in the legislations related to the issue of rent? It is clear from the matter that it is possible to use the rule of the private before the public, but the legitimate interest may stand as an obstacle to that. The interest of the parties to the contract is present in the implementation of the text contained in the general civil laws, and thus it is necessary to examine these general and private texts to demonstrate the extent of the legislative importance of organizing the place in the contract. Jealous of the idea of duplication of Subject of the contract.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Key words: duplication of the shop - a contract - the lessor - the lessee - the rent - the leased

أهمية موضوع البحث:

تبرز اهمية موضوع البحث من خلال التطبيق العملي والعلمي لفكرة الازدواجية في المحل عند ابرام عقد الإيجار، فبالنسبة للتطبيق العملي فعند تنفيذ العقد يظهر التزام مزدوج مع التزام آخر، فالالتزام الأول، يتعلق بالتزام المالك المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والالتزام الثاني هو دفع الأجرة من قبل المستأجر ويصبح العقد ميدان لتطبيق فكرة الازدواجية في محل العقد ويمكن من اجراء عملية الامتناع المشروع عن التنفيذ باعتباره من عقود الملزمة للجانبين.

طبيعة الدراسة:

تتسم طبيعة الدراسة بالجانب العملي وهو مرحلة تنفيذ العقد إلا انه لا يخلو من الآراء الفقهية الثرية.

أسباب اختيار الموضوع:

إن المشرع العراقي جعل التزام المؤجر بتمكين المستأجر التزام إيجابي وهو في حقيقته لا يعدو أن يكون التزام سلبي في نص المادة (722) من القانون المدني العراقي وهو عدم التعرض للمستأجر في الانتفاع بالمأجور سواء كان عقاراً أم منقولاً، فخالف المشرع ما هو معتاد في بعض التشريعات المدنية، فظهرت قوة هذا الالتزام بالوصف الايجابي والتي تقابل الالتزام الايجابي الآخر وهو في طبيعته التزام ايجابي فتتكون هنا فكرة الازدواجية في المحل.

إشكالية الدراسة:

المشكلة المحورية في هذه الدراسة هو كيفية توفيق التشريعات المدنية المقارنة في الموازنة ما بين الالتزام الصادر عن المؤجر وما يتفرع منه من التزامات ثانوية، وبين التزام المستأجر في دفع الأجرة وما يتفرع عن ذلك من التزامات.

الدراسات السابقة:

-كتاب عقد الإيجار لأستاذنا الدكتور عزيز كاظم جبر الخفاجي – أحكام عقد الإيجار –دراسة في ظل قواعد القانون المدني وقانون ايجار العقار مقارنة بالفقه الإسلامي - مكتبة السنهوري – طبعة 2017.

-الموجز في العقود المسماة – الدكتور.سعيد مبارك ؛ د.طه الملا حويش؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي – الموجز في العقود المسماة- المؤلف المشترك.

الإطار النظري لموضوع الدراسة :ويمكن أن نقسم مفهوم الإطار النظري إلى جزئيين:

الأول هو الحدود والمكونات الخاصة بالبحث العلمي، التي تتوقَّف على طبيعة المنهج العلمي، وما يقوم بجمعه الباحث به من معلومات حيث تركز البحث من وجهة الحدود الزمانية بالسنوات 2019- 2020م و من حيث مدى جدارة النصوص التشريعية في التوفيق للالتزامات المزدوجة

والثاني هو أن العلم النظري هو الذي يعتمد على كل ما هو مكتوب، وفي مصطلح الإطار النظري تعني ما يقوم به الباحث العلمي من مكتوبات تُعبِّر عن وجهة نظره العلمية وقد اعتمدنا في هذا البحث على تقييمنا لنصوص التشريع العراقي والتشريع المقارن في بيان وجه الأحكام المتعلقة بفكرة ازدواجية المحل في عقد الإيجار.

منهجية البحث: (أدوات الدراسة والأساليب الإحصائية المستخدمة(

اتبعنا في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي.يستخدم هذا المنهج لدراسة المشكلات المتعلقة بالمجالات الإنسانية، وظروف التحليل والتفسير بشكل علمي منظم.المنهج المذكور يعتمد عليه الباحث في جمع المعلومات الظاهرة محل الدراسة، والبحث عن تحديد مفهومها بمستويات مختلفة. أما عن أدوات الدراسة والأساليب الإحصائية المستخدمة في البحث فهي على النحو الآتي :

فرضيات الدراسة :

تحاول هذه الدراسة اختبار صحة الفرضية التالية :

(إن النصوص التشريعية تتضمن التزام على عاتق كل من طرفي العِلاقة الإيجارية من التزام بدفع الأخرة والتزام بتمكين المستأجر وهما في ذات المحل من عقد الإيجار كون أن المحل هنا مزدوج ومن ثمة محاولة النصوص التشريعية التوفيق بين هذين الإلتزامين).

أهداف الدراسة :

يمكن اجمال أهداف الدراسة في النقاط التالية :

1-التعرف على مضمون فكرة الازدواجية في المحل ضمن عقد الإيجار.

2-الكفالة التي يقدمها القانون لحماية التزامات أطراف العقد.

3-معرفة مدى التوفيق بين الأفكار المتعارضة لدى التشريعات المدنية المقارنة .

محور الدراسة :

أولاً: المحور العلمي (النظري):

تعد فكرة الازدواجية من الأفكار الفقهية التي يعتمد عليها المشرع في ترتيب الأحكام الخاصة بعقد الإيجار وعلى نحو خاص محل العقد .

ثانياً: المحور التطبيقي :

حيث عند تحول هذه الفكرة من فكرة نظرية إلى تطبيق عملي من خلال الدعاوى التي تقام أمام القضاء العراقي والمقارن .

خِطَّة الدراسة :

سوف نقسم دراسة البحث إلى ثلاثة موضوعات ، الموضوع الأول يخصص لدراسة محل التزام المؤجر وهو الشيء المأجور سواء كان عقاراً أم منقولاً ضمن نصوص القانون المدني المقارن ونصوص التشريعات الأخرى الخاصة ومن ضمنها قانون ايجار العَقَار العراقي رَقْم 87 لسنة 1979 المعدل.أما الموضوع الثاني فهو لدراسة العنصر الثاني في المحل المزدوج ، وهو الأجرة وطبيعة هذه الأجرة وكيفية الوفاء بها ضمن التشريعات المقارنة. والموضوع الثالث لدراسة كيفية إعادة تحديد الأجرة وموضوع اثر تغير قيمة النقد في الأجرة.

**أولاً/الشيء المأجور:**

المحل في عقد الإيجار هو العملية القانونية التي يراد إتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما. وتمثل هذه الالتزامات تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور عقاراً كان أم منقولاً أم حقاً لمدة معينة مقابل أجرة يلتزم بها المستأجر. وعلى هذا الأساس لابدّ من الاتفاق بين الطرفين على المأجور والأجرة والمدة(1).وبهذا المعنى يوصف المحل في عقد الإيجار، بأنه مزدوج فهو بالنسبة لالتزامات المؤجر يكون في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة هذه المنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة لالتزامات المستأجر يكون في دفع الأجرة (2).

1-مفهوم الشيء محل عملية الإيجار:

يذهب الرأي السائد فى الفقه. بأن الشيء المؤجر من الناحية القانونية الدقيقة ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذا العين. فتارة - وهذا هو الغالب -‏ يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية فيؤجر فى هذه الحالة حق ملكيته. و كان حق الملكية يمتزج بالشيء المملوك ويصبحان شيئاً واحداً لذلك كان المألوف أن يقال أن المؤجر يؤجرالعين ذاتها لا حق ملكيته فيها. وتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق دون حق الملكية. وهذا الحق قد يكون حقا عينيا كحق الانتفاع. فيؤجر المؤجر حقه(3) ، وتارة، يكون للمؤجر حقاً شخصياً كحق المستأجر الذي اعطاه القانون المدني في التأجير من الباطن.

2- شروط الشيء محل الإيجار:لم يحدد المشرع العراقي بنص خاص شروط الشيء المؤجر, مما سنضطر إلى الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني العراقي. ووفقاً للقواعد العامة فإن شروط المحل في عقد الايجارهي :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. د .سعيد مبارك ؛ د.طه الملا حويش؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي – الموجز في العقود المسماة- المؤلف المشترك – المصدر السابق – ص 224.وتعريف المحل في عقد الإيجار بأنه هو العملية القانونية التي يراد إتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما. تعريف يحتاج إلى بعض الدقة ، حيث كان الاحرى القول بأن المحل هو :الأداء الذي يلتزم به كل من طرفي عقد الايجار . لأن الالتزامات انما ارتبط نشوئها بقيام عقد الايجار ، اما الاداء فإنه مرتبط بتنفيذ تلك الالتزامات ، لأن المحل عبارة عن قيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبالمقابل قيام المستأجر بدفع الاجرة وهذا بحد ذاته هو الاداء وهو تنفيذ الالتزامات .
2. د.جعفر الفضلي – الوجيز في العقود المدنية – البيع –الايجار – المقاولة – العاتك لصناعة الكتاب – ص210.

(3) د .سعيد مبارك وآخرون – الموجز في العقود المسماة- المؤلف المشترك – المصدر السابق – الصفحة ذاتها.

أ-أن يكون الشيء المؤجر موجودا أو قابلا للوجود: يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا وقت العقد أوقابلا للوجود والإيجار هنا شأنه شأن سائر العقود حيت يعتبر هذا الشرط من القواعد العامة وقد نص عليه المشرع العراقي في المادة (129) الفَقَرة الأولى ((يجوز ان يكون محل الالتزام معدوماً وقت التعاقد اذا كان ممكن الحصول في المستقبل وعين تعييناً نافياً للجهالة والغرر.)).وبالتالي إذا كان الشي معدوما وقت العقد، ولكنه محتمل الوجود في المستقبل، فإن الإيجار يكون صحيحا(1).

ب-أن يكون الشي المؤجر معين أو قابل للتعيين: يجوز أن يكون محل الإيجار معينا أو قابل للتعين وهذا طبقاً للمادة(128) من القانون المدني العراقي ((1 – يلزم ان يكون محل الالتزام معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة سواء كان تعيينه بالإشارة إليه أو إلى مكانه الخاص إن كان موجوداً وقت العقد او ببيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره ان كان من المقدرات، او بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة ولا يكتفي بذكر الجنس عن القدر والوصف.

على انه يكفي ان يكون المحل معلوماً عند العاقدين ولا حاجة لوصفه وتعريفه بوجه آخر)).

ج- مشروعية التعامل في الشيء المؤجر(2): لا يكفي أن يكون الشي المؤجر موجودا وقت العقد أو قابل للتعيين بل يجب أن يكون التعامل فيه مشروع فيه أيضاً وهذا مانصت عليه المادة(130) من القانون المدني العراقي ((1 – يلزم ان يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالفاً للنظام العام او للآداب وإلا كان العقد باطلاً.

ويعتبرمن النظام العام بوجه خاص الأحكام المتعلقة بالأخوال الشخصية كالأهلية والميراث والأحكام المتعلقة بالانتقال والإجراءات اللازمة للتصرف في الوقف وفي الِعقَار والتصرف في مال المحجور ومال الوقف ومال الدولة وقوانين التسعير الجبري وسائر القوانين التي تصدر لحاجة المستهلكين في الظروف الاستثنائية)). وتجدر الإشارة إلى أن شرط مشروعية التعامل في الشيء المؤجر إنما ترد على المنفعة وليس الشيء في ذاته (3).

ح-أن يكون الشي المؤجر غير قابل للإستهلاك (4): طبيعة الإيجار وجوهره يقضيان أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك، أي أنه لا يهلك من مجرد استعماله لأول مرة، فالغاية من الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشيء المؤجر خلال مدة معينة وهذا اقتضى فرض العديد من الالتزامات على المؤجر للتحقيق هذه الغاية كما أن

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) يمكن الرجوع إلى نصوص القانون المدني العراقي والخاصة بأحكام المحل ومن أهمها: 61؛74؛75؛ 126؛127؛128؛129؛130؛ 133؛145؛149؛153؛171).

(2) ينظر تفاصيل اكثر حول شرط مشروعية الشيء المأجور : استاذنا د.عزيز كاظم جبر الخفاجي – احكام عقد الايجار –دراسة في ظل قواعد القانون المدني وقانون ايجار العقار مقارنة بالفقه الاسلامي .

(3)- مكتبة السنهوري – طبعة 2017- ص 95-100؛ د.جعفر الفضلي – الوجيز في العقود المدنية – البيع –الايجار – المقاولة –ص211؛ د.عباس حسن الصراف- شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني – 1956- مطبعة الاهالي – بغداد- ص 340 فقرة 792.د.عباس حسن الصراف- شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني – المصدر السابق –ص340.

(4) والقول خلاف ذلك يتنافى مع فحوى الالتزام الوارد في نص المادة (772) من القانون المدني العراقي فقرة (1) ونصها (1 – على المستأجر ان يرد المأجور في الحال التي تسلمه عليها الا ما يكون قد اصابه من هلاك او تلف لسبب لا يد له فيه).أي أنه إذا كان الشيء المأجور قابل للاستهلاك بالانتفاع ،فكيف ينفذ المستأجر التزامه برد العين محل الايجار ؟!.

المستـأجر ملتزم في المقابل بإستعمال الشيء بحسب مأعد له والمحافظة عليه ورده بعينه في نهاية المدة المحددة للانتفاع كل هذا لا يتحقق إلا إذا كان الشيء قابلا للاستعمال المتكرر. ولا يقدح في ذلك إذا كانت الأشياء تفقد من قيمتها بالاستعمال طالما كان الفقد من قيمة الشيء نتيجة للاستعمال المألوف للشيء حَسَبَ ما عد له(1)لكن قد يحدث – وهذا نادراً – أن يكون الشيء المؤجر قبلا للاستهلاك ويشترط أن يرد بعينه عند انتهاء الإيجار. مثل ذلك تاجر حبوب يستأجر غلال من نوع معين موجود لدى المؤجر لكي يعرضها في معرض ثم يردها إلى صاحبها بذاتها. وكذلك عندما يستأجر صراف أنواع من النقود لمجرد عرضها فقط ثم ردها إلى مالكها بذاتها(2).

**ثانياً: أحكام الاجرة وطبيعتها وكيفية الوفاء بها:**

وفي الفقرة سوف نبحث الامور الآتية :

1- تعريف الاجرة 2-تحديد طبيعة الأجرة وشروطها وإعادة تحديدها وكيفية الوفاء بها .

3-تحديد الأجرة في القانون المدني وقانون ايجار العقار.

1-تعريف الاجرة 2-وتحديد طبيعة الاجرة وشروطها وكيفية الوفاء بها واعادة تحديدها تعريف الاجرة : تعرف الاجرة بأنها المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر نظير انتفاعه بالشيء المؤجر(3) ، لذا يصح ان تكون الاجرة نقوداً، كما يصح ان تكون أي مال آخر(4).

2-طبيعة الاجرة وشروطها وكيفية الوفاء بها واعادة تحديدها :الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور. والأجرة على هذا الأساس تعد محل التزام المستأجر ويشترط فيها أن تكون موجودة ومعينة أو قابلة للتعيين ومشروعة أي مما يجوز التعامل فيها. وفي ضوء أحكام القانون المدني تكون الأجرة عادة من النقود تدفع مرة واحدة أو على شكل أقساط في مدد متساوية، ولكنها خلافاً للثمن في عقد البيع، يجوز أن تكون أي مال آخر كجزء من المحصول أو الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الايجار، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين وقد تكون الأجرة بضاعة تدفع جملة واحدة أو على عدة دفعات أو شيء مثلي أو قيمي أو منفعة . ولهذا نصت المادة (736) من القانون المدني العراقي على أنه ((يصح أن تكون الاجرة نقوداً، كما يصح أن تكن أي مال آخر)). \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) ينظر في هذا المعنى د.عباس حسن الصراف- شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني – المصدر السابق –ص 338 فقرة 790؛ استاذنا د.عزيز كاظم جبر الخفاجي – احكام عقد الايجار – المصدر السابق –ص 85.

(2) د.نبيل إبراهيم سعد- العقود المسماة – الإيجار- منشأة المعارف الإسكندرية – مصر- ط2002 -ص233 .

(3) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية) ، مج 1 ، ج6 ، دار النهضة العربية ، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر ، القاهرة ، 1963 ، ص 158؛ د. أحمد شرف الدين – عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن المبنية – الهيئة المصرية العامة للكتاب – القاهرة – 2006 –ص55؛ د. عباس حسن الصراف ، شرح عقدي البيع والإيجار ، مطبعة الاهالي ، بغداد ، 1956 ، ص 341.

(4) نص المادة (736) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل.

ومن الممكن أن يتفق على أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وشيئاً آخر، كأن تؤجر الأرض لقاء مبلغ معين وكمية معينة من المحصول. ويشترط في الأجرة أن تكون جدية أو حقيقية، تنصرف فيها ارادة الطرفين إلى التزام المستأجر بأداء أجرة معينة نظير انتفاعه بالمأجور. أما الاجرة البخسة وهي التي يكون فيها غبن فاحش فإنها لا تمنع من صحة الايجار إلا إذا كان الغبن الذي لحق بأحد الطرفين ناشئاً عن تغريره كما يجوز للمتعاقد الذي استغلت حاجته أو طيشه أو هواه أو ضعف ادراكه أو عدم خبرته فرضي بأجره بخسة أن يطالب برفع الغبن عنه إلى الحد المعقول وذلك في خلال سنة من ابرام عقد الايجار مع ملاحظة أن ايجار أموال الدولة أو الوقف أو المحجورين بأجرة بخسة يجعل العقد باطلاً. وإذا كان الأصل في القانون المدني العراقي أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة، فإن قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل، (وبقدر ما يتعلق الأمر بالعقارات الخاضعة لأحكامه) قد وضع نسباً ثابتة في المادة الرابعة فيه لا يجوز الاتفاق على خلافها، حيث حاول المشرع هنا حماية المستأجر من الارتفاع الكبير الذي حصل على بدلات الايجار(1).

والأصل أن المؤجر هو الدائن بالأجرة وهذا قد يكون مالكاً للعين المؤجرة وقد لا يكون مالكاً لها وعلى الرغم من ذلك يحق له قبضها كأن يكون المؤجر مستأجرا اصلياً اجر العين المؤجر من الباطن أو يكون صاحب حق انتفاع في العين المؤجرة أو كان دائناً مرتهناً أو حائزاً أو فضولياً اجر ملك غيره، وإذا توفي المؤجر يحل الورثة محله وتقسم الأجرة عليهم كل بحسب نصيبه في التركة، ولا يجوز لأحدهم أن ينفرد باستيفائها ألا بتوكيل من الباقين، ويجوز وفاء الأجرة إلى وكيل المؤجر أو الوصي أو القيم عليه، ويجوز وفاء الأجرة للمحال له إذا حول المؤجر حقه فيها لغيره أو للحاجز إذا حجز على الأجرة تحت يد المستأجر، و في حالة الحجز على الأجرة ينبغي على المستأجر ألّا يدفع الأجرة للمؤجر وألا كان معرضاً لدفعها مرة أخرى للدائن الحاجز ولكنه يستطيع أن يحتفظ بها تحت يده لحين أن يحكم بها للحاجز أو للمؤجر، ويجوز وفاء الأجرة للحارس القضائي أو للدائن المرتهن إذا وضعت العين المؤجرة تحت الحراسة أو رهنت رهناً حيازياً بشرط أن يكون ذلك الوفاء من وقت التنبيه عليه ويجوز وفاء الأجرة إلى شخص أجنبي إذا اقر المؤجر ذلك الوفاء أو إذا تم الوفاء لذلك الشخص بحسن نية، ويجوز وفاء الأجرة للخلف الخاص بوصفه مشترياً إذا أعلن المستأجر بشرائه للعين المؤجرة بشرط أن يكون من شان هذا الشراء أن لا ينتهي به عقد الإيجار وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية في أحد قراراتها (… يحل المالك الجديد محل سلفه في الحقوق والالتزامات…)، وعليه فان انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك الجديد (المشتري) يعد حواله للأجرة بمجرد علم المستأجر بالبيع وبذلك ينبغي على المستأجر أن يدفع الأجرة إلى المالك الجديد من وقت علمه بحصول البيع وهذا ما صرحت به المادة (14) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل بقولها (1. يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون. 2 . وعلى المالك الجديد ان يخطر المستأجر بواسطة كاتب العدل بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالإخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضاً مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبلغ المستأجر) ، يتبين من هذه المادة أنها تقرر قاعدة عامة وهي حلول المالك الجديد للعقار محل المالك السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) د .سعيد مبارك ؛ د.طه الملا حويش؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي – الموجز في العقود المسماة –المصدر السابق –ص236-237.

وأنها أوجبت عليه أن يخطر المستأجر بأنه أصبح المالك الجديد للعقار ويكون ذلك الإخطار خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتسجيله باسمه ، وبذلك يجب على المستأجر أن يقوم بإيفاء الأجرة له من تاريخ انتقال ملكية العقار إليه إذ أن المشرع أراد بذلك حماية المستأجر من المالك الجديد لكون هذا الأخير قد ينكر الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار ، وبذلك يستطيع أن يطالب المستأجر بفسخ عقد الإيجار بحجة عدم سريان العقد في مواجهته.والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن بهذا الصدد هو ماذا لو امتنع المؤجر عن قبض الأجرة ؟ للإجابة على هذا السؤال بدقة نقول ان النصوص التي نظمت عقد الإيجار في القانون المدني العراقي لم تشير إلى هذه الحالة، ولكن الفقرة (3) من المادة (10) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل رقم (87) لسنة 1979 نصت على ذلك بقولها (إذا امتنع المؤجر عن قبض القسط المستحق من الأجرة فللمستأجر أن يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ويتحمل المؤجر مصاريف الإنذار والإيداع وتستقطع من القسط المودع) ، يتضح من نص هذه الفقرة أن المؤجر إذا امتنع عن قبض الأجرة على الرغم من استعداد المستأجر للوفاء بها ، فان هذا الأخير يستطيع أن يتخلص من التزامه بدفع الأجرة عن طريق إيداعه القسط المستحق منها لدى دائرة الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من ميعاد استحقاقه، وتكون مصاريف الإنذار والإيداع على المؤجر ويتم استقطاعها من بدل الإيجار المودع وذلك لرد قصده السىء إليه . أما النصوص المنظمة لعقد الإيجار في القانون المدني المصري فأنها لم تُشِرْ إلى حالة امتناع المؤجر عن قبض الأجرة، ولكن قانون إيجار الأماكن  المصري نظم ذلك في المادة (27) من القانون رقم (49) لسنة 1977 التي نصت على انه (… إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند للمخالصة عنها فللمستأجر قبل 15 (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الاستحقاق ان يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الأجرة دون رسم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزانة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحق بالقدر المودع وعلى الجهة المودع لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيود أو شروط أو إجراءات) ، يتبين من منطوق هذه المادة إذا رفض المؤجر تسلم الأجرة وجب على المستأجران يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة يكلفه فيه بتسلمها فإذا لم يتسلمها خلال أسبوع من تسلمه الإخطار جاز للمستأجر إيداعها خزانة مأمورية العوائد المختصة والمجالس المحلية في المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ، وبعد ذلك ينبغي على المستأجر والجهة المودعة لديها إخطار المؤجر بهذا الإيداع وأداء الأجرة إلى المؤجر إذا طلبها بعد التحقق والتأكد من شخصيته وبدون قيود أو شروط.    وأما النصوص التي نظمت عقد الإيجار في القانون المدني الأردني فأنها لم تُشِرْ إلى حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة، ولكن قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 نص على ذلك في المادة (16) التي جاء فيها (يعتبر إيداع الأجرة إلى صندوق المحكمة التي يقع ضمن منطقتها إيداعاً قانونياً ووفاءاً ويرسل ديوان المحكمة إشعاراً إلى المالك بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المودع) يتبين من هذه المادة إذا امتنع المؤجر عن قبض الأجرة وجب على المستأجر أن يقوم بإيداعها لدى صندوق المحكمة التي يقع

العقار ضمن دائرتها ، وعلى المحكمة أن تقوم بإرسال إشعار إلى المؤجر بهذا الإيداع حتى يقوم هذا الأخير باستلام الأجرة المودعة (1) .

**ثالثاً: كيفية اعادة تحديد الاجرة وموضوع اثر تغير قيمة النقد في الاجرة:**

**،ونتناولها تباعاً :**

**1- كيفية اعادة تحديد الاجرة:**

 نصت المادة السادسة من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 على أن (لمالك العقار، أن يطلب زيادة الأجرة، إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات في المأجور تزيد في قيمته أو منفعته على أن لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج) من الفقرة من المادة الرابعة من قيمة المحدثات ولغرض تطبيق هذا النص لا بد من توفر الشروط التالية:

أ-الحصول على موافقة المستأجر للقيام ببناء المحدثات لأن آثار ذلك ستنصرف إليه، ولا يشترط في هذه الموافقة شكلاً معيناً، ولهذا يجوز أن تكون تحريرية أو شفوية، ويقع عبء اثباتها إن كانت شفوية على المؤجر. وكنا نفضل لو أن المشرع حصر نوع هذه الموافقة (بالموافقة التحريرية) دفعاً للنزاعات والمشاكل التي قد تحصل بين المؤجر والمستأجر بسبب الموافقات الشفوية.

ب- أن تزيد المحدثات في قيمة أو منفعة المأجور، ولا يشترط هنا توفر زيادة القيمة وزيادة المنفعة معاً لطب زيادة الأجرة بل يكفي أحدهما لذلك.

ج- اقامة محدثات جديد: اقتصر هذا النص كما يلاحظ على المحدثات دون الترميمات والتحسينات، لذلك لا بد من القيام بأبنية أو توسيع في المأجور.

ح- أن يقدم مالك العقار طلباً إلى السلطة المالية التي يقع العقار في منطقتها لزيادة بدل الايجار السنوي للعقار، وتحيل السلطة المالية الطلب إلى لجان ضريبة العقار المختصة بعد تدوين المعلومات الخاصة بالعقار كما هي في سجلات الضريبة على أصل الطلب مرفقاً به البيانات المقدمة من المالك.

خ- أن لا تتجاوز الزيادة في بدل الايجار السنوي النسب المنصوص عليها في الفقرة من المادة الرابعة من القانون. وتقوم اللجان المذكورة بإعادة النظر في تقدير بدل ايجار العقار وقيمته بعد التأكد من بناء محدثات في العقار وقيامها بتقدير كلفتها بغية استخراج جدول الايجار الجديد للعقار.

وتصدر اللجنة قرارها ويبلغ لكل من المالك والسلطة المالة والمستأجر ويعتبر التبليغ إلى أحد طرفي العقد عند مراجعته تبليغاً أصولياً.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) ينظر:عباس سهيل جيجان الجبوري - الاجرة واحكامها في عقد الايجار- رسالة ماجستير – كلية القانون – جامعة بابل – 2005م- 169-174.

وكما أجاز القانون لمالك العقار أن يطلب زيادة الأجرة على الأساس الذي في المادة السادسة، أجاز للمستأجر وفقاً للمادة التاسعة منه أن يطلب تخفيض الأجرة إذا كان المالك قد قام ببناء مسكن أو طابق أو أكثر في المأجور عندما يتسع لذلك ولا يخل بمنفعة المستأجر في هذه الحالة أن يطلب تخفيض الأجرة بما يناسب نقص المنفعة(1).

**2-اثر تغير قيمة النقد في الاجرة:**

قد يحدث في بعض الحالات الاتفاق على أجرة معينة في عقد الإيجار ويستمر سريان هذا العقد لمدة طويلة من الزمن فتصبح الأجرة التي كانت معقولة ومناسبة وقت إبرام العقد تافهة أو بخسة وقت الوفاء بها في المواعيد اللاحقة مما يؤدي ذلك إلى إخلال التوازن بين التزامات المتعاقدين بسبب اضطراب سعر النقد أو بسبب حدوث موجات من التضخم الاقتصادي تؤدي إلى تغيير قيمة العملة المتداولة(2) فيكون مبلغ الأجرة المستحق تافهاً من حيث القيمة عند مقارنته مع الأجرة التي تم الاتفاق عليها ، وعليه سنبين موقف التشريعات المدنية من الأجرة التي تغيرت قيمتها الفعلية ومن ثم نبين الوسائل التي يمكن الاعتماد عليها لمعالجة هذا التغير :

**3- موقف التشريعات المدنية من الأجرة التي تغيرت قيمتها:**

إن موقف التشريعات المدنية من هذه المسألة يكاد يكون موقفاً متوحداً جملته لا تأثير على مقدار الأجرة بسبب تغير قيمة العملة ، فالقانون المدني العراقي لم يتضمن نصاً خاصاً بشأن الالتزام المحدد بالنقود بل ورد فيه نصٌ عامٌ يفرض على المتعاقدين التقييد بما تضمن العقد من التزامات ويبدو ذلك واضحاً من مضمون الفقرة (1) من المادة (146) التي نصت على ذلك بقولها (إذا نفذ العقد كان لازماً ، ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو التراضي) وقد اخذ القانون المدني العراقي هذا المعنى من المادة (134) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر) ، يتبين من هذا النص أن المشرع المصري قد اخذ هذا المضمون من نص المادة (1895) من القانون المدني الفرنسي التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي اثر) ، ومن هذا الطريق انتشر هذا الحكم في اغلب التقنينات المدنية العربية ، فالقانون المدني السوري أوضح هذا المعنى في المادة (135) التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر ما لم ينص القانون على أحكام خاصة بتحويل النقد الأجنبي) ، والقانون المدني الجزائري أشار إلى هذا المعنى في المادة (95) التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. د .سعيد مبارك ؛ د.طه الملا حويش؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي – الموجز في العقود المسماة – المصدر السابق –ص 247-248.
2. عثمان فليح حسن علي المحمدي ، تغيير قيمة التقود ، بحث منشور عبر امتداد موقع المجلات العلمية العراقية ص207-221، الموقع الإلكتروني : <https://iasj.net/iasj/download/634e6b658eba8003>

الوفاء أي اثر) والقانون المدني الأردني أيضاً بين هذا المفهوم في المادة (162) التي نصت على انه (إذا كان محل التصرف أو مقابله نقوداً الزم بيان قدر عددها المذكور في التصرف دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر) ، أما قانون الموجبات والعقود اللبناني فإنه كالقانون المدني العراقي لم يتضمن نصاً صريحاً بشأن الالتزام المحدد بالنقود بل وضع لنا نصاً عاماً يفرض على المتعاقدين التقييد بما أشتمل عليه العقد من الالتزامات فقد نصت المادة (221) منه على انه (العقود المنشأة على الوجه القانوني تلزم المتعاقدين) ونصت المادة (299) على انه (يجب إيفاء المستحق نفسه) (1)، يتضح من النصوص التي ذكرناها ان على المستأجر ان يبقى ملتزماً بمقدار الأجرة التي تم تحديدها في العقد بصرف النظر عن ارتفاع قيمتها أو انخفاضها وقت الوفاء وبذلك فان مشكلة تغير قيمة النقود لا تؤثر على تحديد الأجرة في التشريعات المدنية المذكورة وعليه فان ترك هذه المسألة دون معالجة سيؤدي إلى إرهاق احد طرفي عقد الإيجار ، لذا لابد من إيجاد طريقة معينة تضمن إعادة التوازن الاقتصادي إلى طرفي العلاقة الايجارية وترفع الغبن الذي يصيب احد الأطراف إلى الحد المعقول .

**4- الطرق التي يمكن اللجوء إليها لمعالجة اثر تغير قيمة النقد على تحديد الأجرة:**

يمكن إعادة التوازن إلى العلاقة الايجارية عندما يحدث تغيير في قيمة النقد ويتأثر الالتزام بدفع الأجرة فتكون الأجرة التي تم تحديدها في عقد الإيجار تافهة من حيث القيمة وقت الوفاء بها عند انخفاض قيمة النقد أو ان تكون فاحشة من حيث القيمة وقت الوفاء بها عند ارتفاع قيمة العملة عن طريق وضع آلية معينة وذلك لان الالتزام المحدد بالنقود يمكن ان يقترن بأحد الطرق الآتية:-

**اولاً: تحديد الأجرة بالعملة الأجنبية أو بما يعادل قيمتها :**

ان الطرفين المتعاقدين قد يلجأن إلى تحديد الأجرة إذا كانت من النقود بعملة أجنبية مستقرة نسبياً كالدولار مثلاً وذلك تفادياً لانخفاض القوة الشرائية للعملة الوطنية في حالة إذا كان القانون الوطني يجيز التعامل بالعملات الأجنبية ، وقد يلجأ إلى تحديد الأجرة بعملة وطنية وربطها بما يقابلها من العملة الأجنبية في العقد كأن يتفقا على ان تكون الأجرة خمس وأربعين ألف دينار شهرياً وتساوي ثلاثين دولار أمريكي وذلك من أجل معالجة التغير الذي يحصل في قيمة العملة الوطنية ، ففي حالة تغير قيمة النقد فان المستأجر يلتزم بدفع عملة وطنية قيمتها تعادل قيمة ثلاثين دولار وقت الوفاء بالأجرة ، ويجب ذكر مبلغ الأجرة في العقد إذا كانت بعملة اجنبية فيكون لزاماً ذكر السعر المتفق عليه وتحديد سقف لتغطية تقلبات اسعار الصرف ولا تستحق إلا بعد المستأجر من استيفاء منفعتها ويجوز أن تكون الأجرة على شكل دفعة واحدة أو دفعات خلال مدة الاجارة(2).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) للمزيد عن موقف القانون اللبناني ،ينظر: المحامي شربل طانيوس شرفان،أثر انخفاض العملة الوطنية على الالتزامات المدنيّة في العقود المتتابعة التنفيذ، المجلة القضائية الإلكترونية- الدراسات والآراء، الموقع الغلكتروني للمجلة : <https://lebanon.saderlex.com/category>

(2)صادق راشد الشمري ، العمل المصرفي الإسلامي واساسياته ، دار الآزوري للنشر والتوزيع ، 2022م،ص286.

**5- تحديد الأجرة بكمية معينة من الذهب أو بقيمة تعادل كمية معينة من الذهب :**

قد يلجأ الطرفان إلى تحديد الأجرة بكمية معينة من الذهب أو بقيمة معادلة لكمية معينة من الذهب لأجل إعادة التوازن بين طرفي العلاقة الايجارية إذا اختل التعادل بين الالتزامات المتقابلة فالحكمة من لجوء الطرفين إلى هذه الطريقة تكمن في ان الذهب معدن ثمين وثمنه في ارتفاع مستمر بخلاف العملة الورقية التي تتعرض إلى انخفاض أو ارتفاع في قوتها الشرائية(1).

**6- تحديد الأجرة وفقاً لأساليب أخرى :**

لتجنب الآثار التي تترتب على تغير قيمة العملة قد يلجأ الطرفان إلى إدراج أساليب معينة كالاتفاق على تحديد الأجرة وفقاً لمؤشر معين كما لو كان هذا المؤشر هو الحد الأدنى للأجور مثلاً أو الاتفاق على ربط الأجرة بثمن بضاعة معينة أو الاتفاق على وضع شروط معينة كشرط الإرهاق أو شرط إعادة النظر في العقد وما شابه ذلك  ، ولكن هل يمكن اللجوء إلى نظرية الظروف الطارئة في حالة اضطراب سعر النقد ؟ لاشك في مسألة انطباق أحكام هذه النظرية على عقد الإيجار لكونه عقداً مستمر التنفيذ ولكن هل يمكن عد مسألة تغير قيمة النقد حادثاً استثنائياً عاماً لا يمكن توقعه ؟ للإجابة على هذا التساؤل نقول لا يمكن اللجوء إلى نظرية الظروف الطارئة لسد الخلل الحاصل في الالتزامات المتقابلة لأطراف العلاقة العقدية لأنه يصعب في ظل الظروف الاقتصادية التي تحدث في المجتمع عد تغير قيمة النقد حادثاً غير متوقع(2) .

**7- تحديد الاجرة في القانون المدني وقانون ايجار العقار**

لما الا كانت الاجرة محلاً في عقد الايجار ، فإن من اللازم أن تكون مقدرة أو قابلة للتقدير ، وتقدير الاجرة في القانون المدني يختلف في قانون ايجار العقار رقم 87لسنة 1979 المعدل(3) ، وكما هو موضح في الفقرتين التاليتين:

**أ- تحديد الاجرة في القانون المدني العراقي :**

يجوز من حيث المبدأ أن يحدد الطرفان مقدار الأجرة عند التعاقد ، فإنه ليس هناك ما يمنع من اتفاقهما على أساس من الأسس التي تحدد بموجبها الأجرة ، ، كما لو اتفقا على أن الاجرة تكون نسبة معينة من المنتوج أو ربع غلة المأجور ، أو تركا تحديدها لشخص ثالث يتفقان عليه ، فإن قام بذلك التزم الطرفان بالأجرة التي حددها وإذا امتنع بطل العقد ولا يجوز للمحكمة أن تعين من يقوم بهذه المهمة (4).والأصل ان للمتعاقدين الاتفاق على تحديد الأجرة \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) ينظر في هذا المعنى ، عبد السلام ميصور ،الربط القياسي مفهومه ومذاهب الفقهاء فيه ، مجلة البيان الإسلامية ، العدد 304،نوفمبر،2012م.

(2) عباس سهيل جيجان الجبوري - الاجرة واحكامها في عقد الايجار- رسالة ماجستير – المصدر السابق- ص 68-74.

(3) استاذنا د.عزيز كاظم جبر الخفاجي – احكام عقد الايجار –دراسة في ظل قواعد القانون المدني وقانون ايجار العقار مقارنة بالفقه الاسلامي- المصدر السابق – ص 109.

(4) د.كمال قاسم ثروت – شرح أحكام عقد الايجار –ج1 – مطبعة اوفسيت الوسام –بغداد – 1976- 83.

فإذا اختلفا في تحديدها فان عقد الإيجار لا ينعقد لعدم التراضي على ركن من أركانه ، ولكن إذا كان عدم تحديد الأجرة بسبب ان الطرفين لم يتطرقا لها أصلاً أو أنهما تطرقا لها ولكن تعذر إثباتها فان ذلك لا يمنع من انعقاد عقد الإيجار بشرط التثبت من ان إرادة المتعاقدين قد انصرفت إلى إبرام العقد على الرغم من عدم تحديد الأجرة وذلك لأن عدم تحديدها قد يكون بسبب ان المتعاقدين لا يزالا في مرحلة التفاوض وان الإيجار لا يزال مجرد مشروع للتعاقد وتقدير ما إذا كان العقد قد ابرم أو كونه مجرد مشروع مسالة موضوعية يكون البت فيها على ضوء ظروف الحال وملابساته وعلى هذا فان عقد الإيجار يكون صحيحاً على الرغم من خلوه من أية إشارة إلى تحديد الأجرة أو تضمنه الإشارة إلى تحديدها ولكن تعذر إثباتها ، وتكون الأجرة الواجبة في هاتين الحالتين هي أجرة المثل ، هذا ما نصت عليه المادة (733) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها وجب اجر المثل) ، وبهذا الصدد تنص المادة (562) من القانون المدني المصري على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل). وبهذا الصدد يوجه بعض شراح القانون سهام نقدهم إلى صياغة النصين المذكورين بقولهم انهما قد يثيران شيئاً من اللبس والغموض وذلك لأنهما ينصان على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها … وجب اعتبار أجرة المثل) ، فإذا اخذ معنى النصان على حرفيتهما لوجب ان نقول باجرة المثل في كل حالة لا يصل فيها المتعاقدان إلى الاتفاق على الأجرة سواء كان ذلك بسبب عدم تعرضهما لتحديدها أو بسبب اختلافهما في مقدارها. ومما تجدر الإشارة إليه ان المشرع لم يرد بهذه النصوص شمول حالة اختلاف الطرفين على مقدار الأجرة باجرة المثل وذلك لأنه تكفل بتحديد أجرة المثل عند عدم تعرض المتعاقدين إلى تحديد الأجرة أصلاً أو أنهما تعرضا لها ولكن تعذر إثبات الاتفاق عليها ، وذلك لان المشرع يفترض في هاتين الحالتين ان نية الطرفين انصرفت إلى الرضا باجرة المثل ، وهذا افتراض سليم ومعقول لأنه يهدف إلى حماية وجود العقد الذي لا يمكن ان ينعقد الا بوجود الأجرة ، ومما يلاحظ على النصين السالفين الذكر أنهما شملا حالتين باجرة المثل وتركا كثيراً من الحالات الأخرى التي تعطي فيها أجرة المثل ومع ذلك لم يتطرقا إليها ، إذ ان  نطاقهما يقتصر على حالتين وهما:

**الحالة الأولى :**

وهي حالة ما إذا سكت الطرفان عن تحديد الأجرة أو سكتا عن كيفية تحديدها فهنا تكفل القانون بتحديد الأجرة باجرة المثل وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز العراقية في قرار لها جاء فيه (إذا كان المستأجر يسكن العين المؤجرة بدون اتفاق على مقدار الأجرة فتكون الأجرة هي أجرة المثل) ، وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية على انه (… تحدد الأجرة باجرة المثل في حالة سكوت الطرفين أو عدم اتفاقهما على الأجرة …) .

**الحالة الثانية:**وهي حالة اتفاق المتعاقدين على تحديد الأجرة إلا انه تعذر إثبات مقدارها بسبب تعذر إثبات الاتفاق عليها فهنا أيضاً تكفل القانون بتحديد الأجرة باجرة المثل وهاتين الحالتين محل اتفاق بين فقهاء القانون. بعد الانتهاء من الحالتين اللتين تعطى فيهما أجرة المثل التي احتواهما النصان المذكوران ننتقل إلى الحالات التي تحدد فيها أجرة المثل ولم يتطرق لها النصان المذكوران وهي كما يأتي:

**الحالة الأولى:**

وهي الحالة التي يحاول فيها الطرفان الاتفاق على تحديد الأجرة ولكنهما يختلفان في تحديد مقدارها ، وبذلك فانهما لم يتوصلا إلى تحديد الأجرة فهنا يكون عقد الإيجار باطلاً وذلك بسبب تخلف ركنٍ من أركانه وهو الأجرة ، وتقول محكمة النقض المصرية بصدد هذا الموضوع (… تعذر اتفاق الطرفين على تحديد الأجرة مؤداه بطلان العقد لانعدام ركن من أركانه) ، ويترتب على بطلان عقد الإيجار بان يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة بلا سند قانوني وبناءاً على ذلك يجوز للمؤجر ان يطالب بإخلائها فوراً عن طريق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة وكذلك يجوز له ان يطالب بتعويض يساوي أجرة المثل بسبب حرمانه من الانتفاع بملكه ، وحري بنا ان نذكر ان هذا التعويض يساوي أجرة المثل ولا تسري عليه أحكام الأجرة وإنما تسري عليه أحكام التعويض.

**الحالة الثانية:**

وهي الحالة التي يصدر فيها حكم من المحكمة يقضي بتخلية المستأجر للعين المؤجرة ويكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية ومن ثم يتم تنفيذه في الدوائر المختصة ويقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى الدائرة المذكورة فهنا يكون المستأجر ملتزماً بدفع أجرة المثل من تاريخ صدور الحكم إلى تاريخ تسليم المأجور وهذه الحالة استخلصناها من قرار محكمة التمييز العراقية الذي جاء فيه (إذا صدر الحكم على المستأجر بالتخلية ونفذ الحكم في دائرة التنفيذ وسلم المستأجر مفاتيح المأجور إلى الدائرة المذكورة فانه يكون ملتزماً بدفع أجرة المثل اعتباراً من تاريخ الحكم إلى تاريخ تسليم المفاتيح) ، وفي قرار آخر لها جاء فيه (يستحق المؤجر المدعي باجرة المثل الأجرة المسماة في العقد عن مدة الإمهال القانونية التي تمنحها دوائر التنفيذ البالغة تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن في قرار رئيس التنفيذ ، ويستحق أجرة المثل من اليوم التالي لانتهاء مدة الإمهال القانونية وحتى التخلية الفعلية)(1) .

**الحالة الثالثة:** وهي حالة انقضاء عقد الإيجار وتنبيه المؤجر للمستأجر بضرورة إخلاء العين المؤجرة ، وعلى الرغم من ذلك يبقى المستأجر شاغلاً لها دون أي وجه حق فهنا يكون المستأجر ملتزماً بدفع أجرة المثل هذا ما نصت عليه المادة (771) من القانون المدني العراقي بقولها (1. إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً أخر . 2. فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجرة المثل وما أصاب المؤجر من إضرار أخرى. 3. أما إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل) ، وبهذا الصدد تقضي محكمة التمييز العراقية على انه (إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يخلي المأجور فإذا أبقاه تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر أجرة المثل) ، وفي قرار آخر لها جاء فيه (إذا كان المؤجر قد نبه المستأجر بالإخـلاء عنـد انتـهاء الإيجار فرد المستأجر بإنذار المؤجر بأنه يرفض الإخلاء وبقي منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإجارة فيتعين إلزامه بأجرة المثل).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) تمييز مدني عراقي بتاريخ 4/4/1989. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الثاني، السنة الخامسة والاربعون ، مطبعة الشعب ، بغداد ، 1990 ، ص 363مشار إليه في مؤلف عباس سهيل جيجان الجبوري - الاجرة واحكامها في عقد الايجار- رسالة ماجستير – المصدر السابق .

**الحالة الرابعة:**

وهي حالة الانتفاع بالعين الشائعة بدون إذن الشركاء المشتاعين فهنا تكون الأجرة مقابل الانتفاع هي أجرة المثل وهذه الحالة نصت عليها المادة (1063) من القانون المدني العراقي بقولها (1. يجوز للشركاء ان ينتفعوا بالعين الشائعة جميعاً. 2. ويجوز لكل منهم حق الانتفاع بحصته فإذا انتفع بالعين كلها في سكنى أو مزرعة أو إيجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه وجب عليه لهم أجرة المثل …) . وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية بان (للشركاء ان ينتفعوا بالعين الشائعة فإذا انتفع احدهم بالعين كلها بأي وجه من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه عليه لهم أجرة المثل) ، وفي قرار اخر لها جاء فيه (يحكم للمدعي باجرة المثل بنسبة سهامه في الملك العائد له ولشركائه عن إشغال احد الشركاء بهذا الملك).

**الحالة الخامسة:**

وهي حالة ما إذا اتفق الطرفان على التحول من الأجرة المسماة في عقد الإيجار إلى أجرة المثل وحالة اتفاقهما على التحول من أجرة المثل إلى الأجرة المسماة فبالنسبة للحالة الأولى لا يمكن اتفاق الطرفين على ذلك وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية بقولها (لا يجوز التحول من الأجرة المسماة إلى أجرة المثل) ، أما بالنسبة للحالة الثانية فان الطرفين يستطيعان الاتفاق عليها وهذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها (ان التحول من المطالب باجرة المثل إلى الأجرة المسماة جائز لان كليهما يتعلقان بالمطالبة ببدل المنفعة)(1) .

**ب-تحديد الأجرة وفق احكام قانون ايجار العقار المعدل :** لغرض الاحاطة بأسس تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل ، يتحتم علينا تقسيم هذا الموضوع على ثلاثة محاور نتناول في الأول النسب العليا للأجرة وفي الثاني تقدير القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المشمولة بأحكام القانون المذكور ، وفي الثالث كيفية احتساب الأجرة .

**النسب العليا للأجرة:**الأصل في تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل أن تكون باتفاق المتعاقدين ولكن هذا القانون قيد الأجرة بنسب معينة لا يجوز تجاوزها وذلك من اجل تحقيق الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون المذكور بقولها (1. لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين : أ- 5% خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض . ب- 7% سبع من المئة من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى.) بناءاً على ذلك تكون النسب العليا للأجرة التي لا يجوز لأطراف العلاقة الايجارية تجاوزها على النحو الآتي:

1-(5%) من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق السكنية المؤجرة لغرض السكنى وعليه تكون هذه النسبة هي الحد الأعلى الذي يمكن ان تصله الأجرة السنوية في العقارات أو الشقق المذكورة وبذلك إذا كانت الأجرة السنوية تزيد

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. عباس سهيل جيجان الجبوري - الاجرة واحكامها في عقد الايجار- رسالة ماجستير – المصدر السابق- ص99-106.

على هذه النسبة  فيجب تخفيضها إلى أن تصل إلى النسبة المذكورة وإذا كانت لا تزيد عليها فإنها تبقى على حالها دون أي تغير، وبهذا المعنى قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه ( … أن بدل الإيجار ألاتفاقي بموجب عقد الإيجار المبرز هو ألفان وتسعمائة دينار سنوياً حيث ان الاتفاق على زيادة بدل الإيجار محظور بمقتضى المادة الرابعة من قانون إيجار العقار وبذلك يكون العقد اللاحق لا قيمة قانونية له ) .

2-(7%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف سكنية ، وهذا يعني ان المشرع في هذه الحالة لم يشترط في العقارات أو الشقق ان تكون معدة للسكنى أصلاً بل انه اشترط فيها ان تكون مؤجرة على شكل غرف للسكنى ، ومما يحسن الانتباه إليه ان المشرع فرض زيادة في الحد الأعلى للأجرة في العقارات أو الشقق المؤجرة غرفاً سكنيةً فجعل نسبتها (7%) وذلك لان الغرف السكنية تكون معرضة للاندثار السريع والانهدام أكثر من غيرها وهذا الأمر يستوجب إجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيها .  ويرى بعض شراح القانون ان المشرع في قانون إيجار العقار قد وضع النسب سالفة البيان نتيجة دراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية التي يمر بها أطراف العلاقة الايجارية وعليه فان الأجرة يجب ان لا تزيد على الحدود العليا المقررة لها ، ولابد من التأكيد ان قانون إيجار العقار جعل الحدود العليا للأجرة مختلفة باختلاف نوع العقار وطريقة استعماله ناظراً في ذلك إلى حماية المستأجرين من استغلال أصحاب العقارات وزاد في النسبة التي يمكن ان تصلها الأجرة في العقارات أو الشقق التي تؤجر على شكل غرف للسكنى على النسبة التي يجوز ان تبلغها الأجرة في العقارات أو الشقق التي تؤجر لغرض السكنى وذلك لان العقارات التي تؤجر على شكل غرف تكون أكثر تعرضاً للاندثار السريع والانهدام الذي يستوجب القيام بإجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيها، والسؤال المطروح هنا هو هل توجد في قانون إيجار العقار المعدل استثناءات على النسبتين السالفتي الذكر؟ للإجابة على هذا السؤال نقول نعم توجد هنالك استثناءات وهي على النحو الآتي :

1-ما تطرقت إليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون المذكور التي نصت على انه (لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليها في الفقرة من هذه المادة كلما اقتضى الأمر) ، ويتبين من هذه الفقرة انه كلما اقتضى الوضع الاقتصادي أو الاجتماعي العام ان يصار إلى زيادة النسب المقررة للحد الأعلى للأجرة جاز لمجلس الوزراء ان يزيد النسب وذلك لان هذا المجلس يمثل السلطة التنفيذية التي تكون أكثر احتكاكاً بالواقع الاجتماعي وما يعانيه من مشكلات ، لذا جاز لهذا المجلس ان يزيد هذه النسب حيثما تطلب الوضع العام ذلك ، وبذلك فان الفقرة المذكورة لم تضع حدوداً معينة لهذه الزيادة ولا مقياساً أو معياراً يمكن اعتماده لتحاشي أو تجنب الزيادة المفرطة للإيجارات أو الزيادة الصورية التي لا تلبي متطلبات الوضع الاقتصادي أو  الاجتماعي ، ويتضح كذلك من الفقرة المذكورة إنها لم تحدد عدد مرات الزيادة التي يجوز لمجلس الوزراء ان يقوم بها وكان الأولى للمشرع ان يراعي هذه الأمور تحقيقاً للتوازن الاقتصادي والاجتماعي بين طرفي عقد الإيجار .

2-ما أشارة إليه الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار المعدل التي نصت على انه (تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل بناءها في 1/1/1998 أو بعده من أحكام الفقرة (1) من هذه المادة) ، يتضح من هذه الفقرة ان هنالك شرطين لشمول هذه الحالة بالاستثناء وهما ان يكون العقار مبنياً حديثاً وان يكون بناءه قد اكتمل بتاريخ 1/1/1998 أو بعده ويرى احد شراح القانون ان المشرع لم يكن بحاجة إلى إيراد لفظة (حديثاً) لكونه وضع شرطاً صريحاً وهو إكمال البناء بتاريخ 1/1/1998 أو بعده إذ ان لفظة (حديثاً) تتطلب معياراً لتحديدها ، وقد يكون البناء بُدئ بتاريخ 1980 مثلاً ولم يكتمل إلا بعد عام 1998 فهل يعد هذا البناء حديثاً في هذه الحالة ؟ لكي نجيب على هذا السؤال نقول ان المشرع لم يقصد بلفظة (حديثاً) ان يشمل الحالة المذكورة وذلك لأنه أجاز الاتفاق على أجرة تزيد على النسبتين المحددتين في الفقرة (1) من المادة الرابعة ، وذلك من اجل دعم أصحاب الأموال حتى يقوموا بتشييد أبنية حديثة تستثمر عن طريق الإيجار الأمر الذي يُسهم بالتالي في تخفيف جزء من أزمة السكن .

3-ما قررته المادة الخامسة من قانون إيجار العقار المعدل التي نصت على انه (1. للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكنى مؤثثاً أو غير مؤثثاً ، فإذا وافق على استئجاره مؤثثاً يضاف إلى الأجرة السنوية 20% من قيمة الأثاث . 2. لمالكي النزل (البانسيونات) الحق في إيجارها مؤثثة مع مراعاة النسب المنصوص عليها في الفقرة السابقة). يتبين من منطوق هذه المادة ان الأجرة السنوية للعقارات المؤثثة ستزيد على نسبة الـ 5% أو الـ 7% المنصوص عليهما في المادة الرابعة من القانون المعدل ، إذ ان هذه الزيادة اقتضتها المنفعة الإضافية التي توافرت بسبب هذه الأثاث ، وعليه فان الأجرة السنوية يمكن ان تزيد إلى ان تصل في مجموعها النسب العليا المحددة في الفقرة الأولى من المادة الرابعة السالفة الذكر ، مضافاً إليها نسبة الـ 20% من القيمة الكلية للأثاث ، ولابد من ذكر ان دوائر ضريبة العقار هي التي تتولى تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار ، كذلك تتولى تقدير قيمة الأثاث عند إيجار العقار للسكنى مؤثثة.

**1-تقدير القيمة الكلية:**

إن القيمة الكلية (العمومية) للعقارات أو الشقق تعني مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تقوم به السلطة المالية ممثلة بدوائر ضريبة العقار وهذا ما نصت عليه الفقرة (4) من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (يقصد بالقيمة الكلية للعقار لأغراض هذا القانون مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذاً لأحكام هذا القانون) ، وبذلك فان عملية تقدير القيمة الكلية للعقار أو الشقة تبدأ بطلب يقدم من قبل المؤجر أو المستأجر إلى دائرة ضريبة العقار التي يقع العقار أو الشقة ضمن اختصاصها المكاني وبعد ذلك تقوم لجان التقدير المختصة في دوائر ضريبة العقار بتقدير قيمة الأرض والبناء والأثاث إذا كانت العين المؤجرة مؤثثة ، وهذا يعني ان السلطة المالية (دوائر ضريبة العقار) تقوم بإجراء كشوفات ميدانية وموقعية على ذلك العقار آخذة بنظر الاعتبار مساحة الأرض والبناء وموقع العقار أو الشقة ودرجة عمرانها على ان تسترشد في ذلك ببدلات الإيجار السنوية للعقارات المجاورة لاسيما المماثلة للعقار المؤجر، وبعد ان تكتمل لجان التقدير من عملية تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة فإنها تقوم بتحديد الأجرة على ضوءها وبذلك تتأكد من مدى خضوع الأجرة المتفق عليها للنسب المحددة في الفقرة الأولى من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل ، وذلك لان تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام القانون المذكور تعد أساساً مهماً في تعيين الحدود العليا للأجرة ، ومما تجدر الإشارة إليه ان قرارات لجان التقدير في تحديد الأجرة يجب ان تراعى من تاريخ تسليم العقار المؤجر في العقود التي أبرمت بعد العمل بقانون إيجار العقار المعدل ومن تاريخ صدور هذه القرارات للعقود التي أبرمت قبل العمل بالقانون المذكور وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (7) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (تراعى قرارات لجان تقدير قيمة العقار في تحديد الأجرة من تاريخ تسليم المأجور في العقود التي تبرم بعد العمل بهذا القانون ومن تاريخ صدورها للعقود المبرمة قبل العمل به) ، وعلى لجان التقدير ان تأخذ بنظر الاعتبار ما قد يطرأ على هذه القرارات من تعديل في حالة الطعن فيها من قبل المستأجر وذلك لان قانون إيجار العقار أعطى للمستأجر الحق في الطعن في قرارات لجان التقدير وفقاً للقواعد التي نص عليها قانون ضريبة العقار، وهذا ما نصت عليه الفقرة (3) من المادة (7) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (يكون للمستأجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق الطعن في قرارات لجان التقدير وفق القواعد المنظمة لها) ، وبهذا الشأن يذهب قسم من شراح القانون على ضرورة شمول المؤجر بهذا الحق ضماناً لتحقيق التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الايجارية وهذا ما ينشده المشرع في قانون إيجار العقار المعدل ، والسؤال المطروح هنا هو كيف تقوم لجان التقدير بتقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول أن تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة يختلف بين ما إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أو شقة أو غرفة وعلى النحو الآتي:

2- **تقدير القيمة الكلية للعقار :**

لكي نقوم بتقدير القيمة الكلية للعقار فانه لابد من جمع قيمة الأرض وقيمة البناء وبذلك تخرج لنا القيمة الكلية للعقار وكما هو واضح من المعادلة الآتية:

القيمة الكلية للعقار = قيمة الأرض + قيمة البناء

مثال تطبيقي :

استأجر شخص عقاراً (داراً) تحتوي على خمس غرف كلفة كل غرفة من هذه الغرف تساوي مليون دينار وقيمة الأرض لهذه الدار خمسة ملايين دينار ، استخرج القيمة الكلية لهذه الدار ؟ لكي نحصل على كلفة البناء يجب علينا أن نضرب عدد الغرف في كلفة الغرفة الواحدة وعلى النحو الآتي:-

5 × مليون = خمسة ملايين دينار كلفة البناء لتلك الدار.

ولكي نحصل على القيمة الكلية لهذه الدار نجمع كلفة البناء وكلفة الأرض وعلى النحو الآتي:

القيمة الكلية للدار =  خمسة ملايين + خمسة ملايين = عشرة ملايين دينار

2. تقدير القيمة الكلية للشقة :

لكي نقوم بتقدير القيمة الكلية للشقة فان الفقرة (أ) من المادة الخامسة من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 الصادر عن وزارة المالية أوضحت كيفية تقدير القيمة الكلية للشقة على النحو الآتي:

                          قيمة الأرض + قيمة البناء الكلية

القيمة الكلية للشقة =ـــــــــــــــــــــــــــــ × مساحة الشقة

                   المساحة الكلية لجميع الطوابق (عدد الطوابق × مساحة الطابق)

مثال تطبيقي:

عمارة فيها تسعة طوابق مساحة الطابق الواحد (190 م2) ، سعر المتر الواحد مئة وخمسين ألف دينار وكلفة بناءها تساوي مئة وستين مليون دينار ، المطلوب استخراج القيمة الكلية للشقة؟

لكي نحصل على القيمة الكلية للشقة فلابد من استخراج قيمة الأرض والتي تساوي مساحة الطابق الواحد في سعر المتر الواحد ، وبذلك فان:

قيمة الأرض = 190 م2 × 150.000 = 28.500.000

وعليه فان:

                    28.500.000 + 160.000000

القيمة الكلية للشقة =     ــــــــــــــــــــــ × 190 م2

                                          9 × 190 م2 القيمة الكلية للشقة = 49.444270 دينار

3. تقدير القيمة الكلية للغرفة:

لكي نقوم بتقدير القيمة الكلية للغرفة فان الفقرة (ب) من المادة الخامسة من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 الصادرة عن وزارة المالية بينت كيفية تقدير القيمة الكلية للغرفة وعلى النحو الآتي:

قيمة الأرض + قيمة البناء الكلية

القيمة الكلية للغرفة = ــــــــــــــــــــ × مساحة الغرفة

المساحة الكلية (عدد الغرف × مساحة الغرفة)

مثال تطبيقي:

دار فيها ستة غرف مساحة كل غرفة 16 م2 وسعر المتر الواحد سبعين ألف دينار وكلفة بناء هذه الدار أربعين مليون دينار ، المطلوب أوجد القيمة الكلية للغرفة ؟ لكي نحصل على القيمة الكلية للغرفة فلابد من استخراج قيمة الأرض والتي تساوي مساحة الغرفة في سعر المتر الواحد وبذلك فان : قيمة الأرض = 16 م2 ×  70.000 = 1120000

وعلية فان :

         1120000 + 40.000000 القيمة الكلية للغرفة = ـــــــــــــــــ × 16 م2 المساحة الكلية = 6 × 16 م2 = 96

= 6853333 دينار

**3-كيفية احتساب الأجرة**

بعد قيام لجان التقدير بتقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة (الدار أو الشقة أو الغرفة) فأنها تقوم بضرب هذه القيمة في النسب المحددة في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار  وبذلك فأنها تحصل على الأجرة السنوية للعين المؤجرة ، ولأجل الحصول على الأجرة الشهرية للعين المؤجرة فان اللجان المذكورة تقوم بقسمة الأجرة السنوية على عدد اشهر السنة البالغة اثني عشر شهراً وبذلك تحصل على مقدار الأجرة الشهرية وكما هو موضح في المعادلة الآتية:الأجرة السنوية = القيمة الكلية × النسبة المحددة للأجرة الأجرة السنوية

الأجرة الشهرية = ــــــــــ

            12 شهراً

مثال تطبيقي:

لو افترضنا أن القيمة الكلية للعقار عشرة ملايين إذا كان داراً وخمسة عشر مليون إذا كان شقة وخمسة ملايين إذا كان غرفة ، المطلوب حساب الأجرة السنوية والأجرة الشهرية لكل من الدار والشقة والغرفة ؟

الجواب:

الأجرة السنوية للدار = القيمة الكلية للدار × النسبة المحددة للأجرة وعليه فان : الأجرة السنوية للدار = 10.000000 × 5 % = 500.000 دينار الأجرة السنوية        500.000 والأجرة الشهرية = ــــــــــ =  ــــــــ = 41.667 دينار

     12 شهراً         12 أما الأجرة السنوية للشقة = القيمة الكلية للشقة × النسبة المحددة للأجرة وعليه فان:الأجرة السنوية للشقة = 15.000000 × 5 % = 750.000 دينار

الأجرة السنوية        750.000 والأجرة الشهرية = ــــــــــ =  ــــــــ = 62.500 دينار

                        12 شهراً               12أما الأجرة السنوية للغرفة = القيمة الكلية للغرفة × النسبة المحددة للأجرة وبذلك فان الأجرة السنوية للغرفة = خمس ملايين × 7 % = 350.000 دينار

  الأجرة السنوية        350.000 والأجرة الشهرية = ــــــــــ =  ــــــــ = 29.167 دينار(1).

                        12 شهراً               12

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1) للمزيد من التفاصيل حول تقدير الاجرة في قانون ايجار العقار المعدل : عباس سهيل جيجان الجبوري - الاجرة واحكامها في عقد الايجار- رسالة ماجستير – المصدر السابق- ص111-122؛ استاذنا د عزيز كاظم جبر الخفاجي – احكام عقد الايجار – المصدر السابق – ص 113-116؛ د .سعيد مبارك ؛ د.طه الملا حويش ؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي – الموجز في العقود المسماة – المصدر السابق – ص 240-246 ؛ قانون ايجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل .

**الخاتمة**

من خلال صفحات البحث وجدنا أن التشريعات المدنية قد اغفلت عن بعض عناصر الرابطة العقدية وهو كيفية التحكم بقيمة النقد عن التغيير نتيجة لظروف اقتصادية بحتة كذلك لم يرد تنظيم لبعض المسائل في القوانين المدني مثل من له الحق بتقاضي الاجرة ومتى تدفع وهل يوجد تلازم بين دفع الاجرة والانتفاع بالماجور ، كذلك لا حظنا أن قصور التشريع المدني يكمن في عدم وجود الية صريحة وعملية لتقدير قيمة الضريبة مما دفع المشرع لايجاد قانون ىخر غير القانون المدني لكي ينظم هذه المسالة، وقد توصلنا من خلال هذا البحث إلى النتائج من والتوصيات الآتية:

**أولاً: النتائج:**

1. يصح اشتراط تعجیل الاجرة وتأجیلھا وتقسیطھا الى اقساط تؤدي في اوقات معینة ، أما اذا اشترط تعجیل الاجرة لزم المستأجر دفعھا وقت العقد، وللمؤجر ان يمتنع عن تسلیم المأجور للمستأجر حتى يستوفي الاجرة وله ان يطلب فسخ الايجار عند عدم الايفاء من المستأجر واذا اشترط تأجیل الاجرة او تقسیطھا، فلا تلزم الاجرة او الاقساط المتفق علیھا الا عند حلول الاجل ويلزم المؤجر ان يسلم المأجور للمستأجر ما دام قد استوفى الحال من الاجرة. واذا لم يشترط التعجیل او التأجیل، فتلزم الاجرة باستیفاء المنفعة او بالتمكن من استیفائھا ولو لم تستوف فعلاً .وعليه يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها . وإذا لم يقم بهذا لالتزام فللمؤجر أن يلزمه يذلك طبقا للقواعد العامة.
2. في حالة وفاة المستأجر التزم ورثته بالاجرة في حدود التركة - لان الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر – ويلتزم الورثة بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار فلا تضامن بينهم وتنقسم الأجرة حسب حصة كل واحد من التركة.

**ثانياً: التوصيات:**

1. نوصي بإضافة نص إلى قانون ايجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 المعدل ،يحدد العناية المطلوبة للمستأجر عند اشغاله لعقار المؤجر.
2. نوصي أن ضمن المستأجر الاضرار مقدماً من خلال تقديم كفالة مالية للمؤجر عن احتمال حصول الاضرار الجسيمة في الشيء المأجور وتكون بنسبة معينة من قيمة المأجور حيث يقوم الدائن المؤجر بالتنفيذ على هذه الاموال المحجوزة لصالحة عند عدم دفع المدين مبلغ التعويض عن الاضرار.

**المراجع والمصادر المعتمدة في البحث:**

أحمد شرف الدين – عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن المبنية – الهيئة المصرية العامة للكتاب – القاهرة – 2006 .

جعفر الفضلي – الوجيز في العقود المدنية – البيع –الايجار – المقاولة – العاتك لصناعة الكتاب.

سعيد مبارك ؛ د.طه الملا حويش؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي – الموجز في العقود المسماة- المؤلف المشترك

صادق راشد الشمري ، العمل المصرفي الإسلامي واساسياته ، دار الآزوري للنشر والتوزيع ، 2022م

عباس حسن الصراف- شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني – 1956- مطبعة الاهالي – بغداد.

عباس سهيل جيجان الجبوري - الاجرة واحكامها في عقد الايجار- رسالة ماجستير – كلية القانون – جامعة بابل – 2005م.

عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية) ، مج 1 ، ج6 ، دار النهضة العربية ، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر ، القاهرة ، 1963 .

عبد السلام ميصور،الربط القياسي مفهومه ومذاهب الفقهاء فيه ،مجلة البيان الإسلامية ، العدد 304،نوفمبر،2012م.

1. عثمان فليح حسن علي المحمدي ، تغيير قيمة التقود ، بحث منشور عبر امتداد موقع المجلات العلمية العراقية، الموقع الإلكتروني : <https://iasj.net/iasj/download/634e6b658eba8003>

عزيز كاظم جبر الخفاجي – احكام عقد الايجار –دراسة في ظل قواعد القانون المدني وقانون ايجار العقار مقارنة بالفقه الاسلامي .

كمال قاسم ثروت – شرح أحكام عقد الايجار –ج1 – مطبعة اوفسيت الوسام –بغداد – 1976.

المحامي شربل طانيوس شرفان،أثر انخفاض العملة الوطنية على الالتزامات المدنيّة في العقود المتتابعة التنفيذ، المجلة القضائية الإلكترونية- الدراسات والآراء، الموقع الإلكتروني للمجلة : <https://lebanon.saderlex.com/category>

نبيل إبراهيم سعد- العقود المسماة – الإيجار- منشأة المعارف الإسكندرية – مصر- ط2002 .