

عقد الإيجار الموسمي كاستثناء على قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل

م . م . احمد محمد صديق
كلية القانون والعلوم السياسية/جامعة كركوك

م . د . أبراهيم عنتر فتحي
كلية القانون/ جامعة تكريت

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد الأولين والآخريين

وبعد..

إن الهيكل الإجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين، المؤجرين والمستأجرين وكل منهما يدخل في علاقة قانونية مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الإتصال بينهما مستمراً مما قد يُثير بعض المنازعات. لذلك يعد عقد الإيجار هو الدستور المنظم لهذه العلاقات، كما يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذا العقد من الأهمية حيث يهدف هذا التنظيم إلى إقامة هذه العلاقات على شيء من التوازن والتعاون والعدل لتحقيق المنفعة المشتركة لأطراف العقد، وعليه فإن معالجة الأمور المستجدة والمعاملات المستحدثة أمر تتطلبه القواعد العامة في القانون لتسهيل مهمة

الوقوف على الحكم القانوني الصحيح في كل ما يستجد من حوادث وما يطرأ عليها من جديد على الحياة اليومية للفرد.

ومن هنا أصبح عقد الإيجار الموسمي واحد من المعاملات التي إنتشرت بين الناس وخصوصا المستثمرين سواءً أكانوا مالكين أم مستأجرين.

وبسبب بعض المداخلات في هذا الموضوع ومنها أن عقد الإيجار الموسمي هو عقد لا يخضع للامتداد القانوني وعدم خضوعه لقاعدة تحديد الأجر أي أعمال مبدأ (العقد شريعة المتعاقدين) وذلك لتجنب عزوف أصحاب رؤوس الأموال عن إستثمار أموالهم في ميدان السياحة (الإستثمار السياحي)، كل ذلك جعل من عقد الإيجار الموسمي عقد إيجار من نوع خاص إستثنائي لا تسري عليه أحكام قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ بل لا بد أن يخضع لقانون خاص به حصراً ينظم أحكامه من جميع الجوانب وبما يتفق مع الغاية من هذا العقد، وبالتالي إعتبار القانون الذي ينظم عقد الإيجار الموسمي هو إستثناءً على إستثناء.

فكانت هذه أهم الأسباب التي دعنا إلى بحث موضوع (عقد الإيجار الموسمي كإستثناء على قانون إيجار العقار) وسنحاول في هذه الدراسة إن شاء الله إقتراح شيء جديد يتناسب مع الإنفتاح الحالي والتطورات الحاصلة في جميع المجالات والميادين.

وقد إقتضى البحث في هذا الموضوع أن يكون على النحو الآتي:

- المقدمة
- المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار الموسمي
- المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار الموسمي والغاية من تنظيمه

- المطلب الثاني: شروط صحة عقد الإيجار الموسمي وآثارها
- المبحث الثاني: خصوصية عقد الإيجار الموسمي
- المطلب الأول: الخصوصية من حيث مدة ومحل العقد
- المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار الموسمي
- الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج والتوصيات

المبحث الأول التعريف بعقد الإيجار الموسمي

عرفت المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي عقد الإيجار بأنه "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور".

وجاء قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ الذي تسري أحكامه على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى أي أنه اخرج عقد الإيجار الموسمي من نطاق سريانه وأخضعه لأحكام القانون المدني والقوانين الخاصة به ولهذا السبب لا بد من تشريع قانون يأتي إستثناءً على قانون إيجار العقار والذي يُعتبر الأخير بدوره قد خرج عن نطاق القواعد العامة المقررة بشأن عقد الإيجار في القانون المدني، وبالتالي نكون أمام قانون يعتبر استثناءً على استثناء تنظيم أحكام هذا العقد بشكل كامل وبما ينسجم مع الغاية المقصودة من إبرام هذا العقد.

وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نبين في المطلب الأول تعريف عقد الإيجار الموسمي والغاية من تنظيمه ونتناول في المطلب الثاني شروط صحة عقد الإيجار الموسمي وآثارها.

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار الموسمي والغاية من تنظيمه

المقصود بعبارة "عقد الإيجار الموسمي" عقود المساكن التي تبرم لغاية السياحة أو الإصطياف أو الإستجمام ولمدة محدودة^(١).

ويطلق عليها في مصر عقود إيجار "المصايف والمشاتي"^(٢).

وفي فرنسا يطلق عليها عقود الإيجار الفصلية (الإيجار الفصلي) وهي ترتكز في الحصول على السكن المفروش في الغالب طيلة العطل أو لمدة فصل واحد سواء كان فصلاً فكرياً كمهرجان، أو فصلاً مناخياً كالصيف^(٣).

وكذلك إذا إستوجرت الدار لإتخاذها مكاناً لإسكان الزوار فتُعتبر بحكم الفندق وتكون مستثناة من أحكام قانون إيجار العقار ولكنها تكون محكومة بنصوص القانون المدني^(٤).

فكما نعلم أن قانون إيجار العقار يُعتبر من القوانين الإستثنائية والذي يتضمن أحكاماً تتطوي على الخروج عن نطاق القواعد العامة المقررة بشأن عقد الإيجار في القانون المدني فجاء في المادة الأولى من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ ما يأتي:

(١) المحامي شفيق طعمة والسيد أديب استانبولي، شرح التقنين المدني السوري، ط٢، ج٥، دون مكان طبع، ١٩٩٠، ص٧٨.

(٢) انظر المادة (٤٤) والمادة (٣٩) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧.

(٣) منصور القاضي، المطول في القانون المدني الفرنسي، ط١، ج١، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٣، ص٦٦١.

(٤) المحامي جمعة سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، ط١، شركة آب للطباعة، بغداد، ١٩٩١، ص٣٤.

- "١- أ - تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات....
- ٢- تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة وتخضع في إجبارها إلى أحكام القانون المدني والقوانين الخاصة بها:...
- ب- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة...
- ج - العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصاً أو هيئات".

يفهم من ذلك أن نص البند المذكور يشمل الدور والمباني التي تُشيد بها الدوائر السياحية، فينتبين من ذلك وجوب إخضاع عقد الإيجار الموسمي لأحكام خاصة به كاستثناء على أحكام قانون إيجار العقار .

وهناك عدة نواحي يُمكن من خلالها أن تُميز عقد الإيجار الموسمي الذي من الأفضل - كما أسلفنا - أن يخضع لقواعد قانونية خاصة به عن عقد الإيجار الذي يخضع في تنظيمه لأحكام قانون إيجار العقار:

من ناحية المحل: يرد عقد الإيجار في القانون المدني على تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء ما يُمكن ان يكون مسكناً أو غيره أما قانون إيجار العقار فتسري أحكامه على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى^(٥). بينما يرد عقد الإيجار الموسمي على تمكين المستأجر من الإنتفاع بالمسكن فقط ولغايات محددة حصراً وهي السياحة والإصطياف والإستجمام.

(٥) انظر المادة الأولى من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم

(٥٦) لسنة ٢٠٠٠.

من ناحية المدة: يكون عقد الإيجار في قانون إيجار العقار خاضعا لقاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، ولا يرد هذا الحكم على عقد الإيجار الموسمي الذي يُعتبر منقضيا بإنهاء الموسم الذي تم إبرام العقد أثناء مدته أو بإنهاء المدة المتفق عليها^(٦).

من ناحية الغاية: لم يحدد المشرع الغاية من إستعمال المأجور في القانون المدني سوى خضوع هذه الغاية للقواعد العامة، بينما نجد أن المشرع في قانون إيجار العقار قد بين بأن هذا القانون يسري على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى فقط في حين أن عقد الإيجار الموسمي يكون من عقود المساكن التي تُبرم لغاية الإصطيف أو السياحة أو الإستجمام أي توجد هناك أكثر من غاية واحدة بالتالي لا بد من خضوعه لقانون ينظم أحكامه ويشكل يتناسب مع غاياته.

وُيمكن النظر أيضا في مسألة بدل الإيجار، فمن أبرز إلتزامات المستأجر المنصوص عليها في القانون المدني العراقي دفع الأجرة المتفق عليها في العقد وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها، وجب أجر المثل^(٧). وبالتالي يُمكن تطبيق مثل هذه القاعدة على عقد الإيجار الموسمي، في حين حدد قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل في المادة الرابعة منه الحد الأعلى للأجرة والتي جاء فيها:

" ١ - لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين:
أ - (٥%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض .

(٦) المحامي حامد ناصر، قيود الملكية العقارية، بحث منشور، مجلة محامون، نقابة المحامين، دمشق، العدد التاسع، أيلول، ١٩٩٣، ص ٨٧.

(٧) المادة (٧٣٨) من القانون المدني العراقي.

ب- (٧%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى".

ومن هنا فعند تنظيم عقد الإيجار الموسمي لا بد من عدم الخضوع لقاعدة تحديد الأجر المأخوذ بها في قانون إيجار العقار لكي يكون هذا الأمر سببا من أسباب تشجيع الإستثمار السياحي، ولكن يجب ان لا تصل الأجرة في عقد الإيجار الموسمي إلى الحد الذي يترك للمستأجر الإدعاء بالغبن فيما إذا زاد بدل الإيجار عن الحد المتعارف عليه.

ومن ناحية أخرى يجب عدم التوقف عند الرأي القائل بأن فقدان بعض المواصفات السياحية في المأجور لا يغير عقد الإيجار الموسمي القائم بين المستثمر من جهة والزبائن المستأجرين من جهة أخرى فيحوله من عقد إيجار موسمي إلى عقد إيجار خاضع لأحكام قانون إيجار العقار، لأن إنعدام بعض هذه المواصفات هو شأن قائم بين هيئة السياحة والمستثمر قد يؤدي إلى فسخ العقد مع المستثمر وبالتالي فإن فقدان بعض المواصفات السياحية لا يؤدي إلى تغيير نوع العقد، لأنه لا بد من إحترام حرية المتعاقدين الذين تعاقدوا على أساس الإيجار الموسمي غير الخاضع لإحكام قانون إيجار العقار^(٨).

وفي العراق توجد هيئة مركزية واحدة تتولى المسؤولية القطاعية عن النشاط السياحي والموسمي في القطر تسمى "هيئة السياحة" ويعمل مجلس الإدارة فيها على تحقيق أهدافها كمؤسسة اقتصادية تعمل على أساس مبدأ الربح والخسارة ووفق قواعد العمل التجاري، وتسعى هذه الهيئة إلى تحقيق أهدافها والتي منها إدارة المرافق السياحية

^(٨) المحامي الياس أبو عبيد، قضايا الإيجارات والاستثمارات، ج٢، مكتبة مكاوي، بيروت، ٢٠٠٠،

العائدة لها بصورة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع الغير على إدارتها بموافقة مجلس الوزراء^(٩).

إضافة إلى ما تقدم يمكن القول بأن التنظيم القانوني لعقد الإيجار الموسمي يؤدي أيضا إلى حماية المؤجر وإعطائه المزيد من السلطات على ملكه وبالتالي إعمال مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين".

^(٩) انظر المواد (٢/أولا) و(١٣) و(٢٠) من قانون هيئة السياحة العراقي رقم (١٤) لسنة ٢٠١٠.

المطلب الثاني شروط صحة عقد الإيجار الموسمي وآثارها

لما كان العقد - بصفة عامة - هو توافق أردتين أو أكثر على أحداث أثر قانوني سواء كان هذا الأثر إنشاء التزام أم نقله أم تعديله أم إنهائه، لذا ينعقد بتوافق إرادتين أو أكثر بقصد إحداث أثر قانوني معين شأنه في ذلك شأن سائر العقود، ومن ثم يجب أن تتوافر فيه الإرادة - التراضي - التي تتجه إلى غاية مشروعة - السبب - بقصد إحداث أثر قانوني - المحل - وهي العناصر الأساسية التي يتكون منها العقد^(١٠).

وإضافة لما تقدم حتى نكون أمام عقد إيجار موسمي يمكن تنظيمه قانوناً وبصورة مستقلة عن أحكام قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (المعدل)، ولكي يستكمل هذا العقد شروط وجوده لابد أن تتوافر فيه العناصر الآتية:

- ١- تسمية العقد بأنه إيجار موسمي، وبأنه غير خاضع لاحكام قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، وكما اسلفنا يطلق على هذا العقد في مصر بأنه الإيجار في المصايف والمشاتي.
- ٢- تحديد الغاية منه، وهي أن عقود إيجار المساكن تُبرم لغاية الإصطيف أو السياحة أو الإستجمام.
- ٣- الإتفاق على بدل الإيجار، فمن سمات هذا العقد عدم خضوعه لقاعدة تحديد الأجر المأخوذ بها في قانون إيجار العقار في المادة الرابعة منه، حيث يتم تنفيذ هذا العقد بالتعاون بين طرفيه دون أن يكون هناك تعسف من أحدهما

(١٠) د. عثمان سلمان غيلان العبودي، المرشد إلى احكام الشراء والبيع والإيجار وابرام العقود الحكومية، ط٢، موسوعة القوانين العراقية، بغداد، ٢٠٠٨، ص٨٥.

في إستعمال حقه عند تنفيذ العقد وفقاً لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"^(١١)، هذا الأمر الذي يؤدي إلى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال إلى تطوير الإستثمار الموسمي عن طريق الإيجار وبالتالي ضرورة وجود قانون خاص ينظم أحكام هذا العقد.

٤- تحديد مدة العقد بموسم معين لغرض سياحي أو لمدة معينة على ان لا تتجاوز هذه المدة في جميع الأحوال الثلاثة أشهر مثلاً.

٥- ضرورة توثيق عقد الإيجار الموسمي لدى جهة إدارية محددة بحضور الطرفين وأن يتم التوقيع من قبل الطرفين أمام الجهة الإدارية لكي يكون هذا العقد صالحاً للتنفيذ الجبري.

٦- وجوب أن يتضمن العقد، إن المستأجر إتخذ من المأجور موطناً مختاراً لضرورات تنفيذ هذا العقد وما ينشأ وما يتفرع منه بما في ذلك إجراءات التنفيذ.

أما بالنسبة للآثار المترتبة على توفر هذه الشروط فيمكن ان نبينها فيما يأتي:

- إعتبار العقد سنداً تنفيذياً، فعندما تنتهي مدة العقد المتفق عليها دون ان يتم التسليم رضائياً يحق للمؤجر الطلب من دائرة التنفيذ، بعد إبراز العقد أن تقوم بإخلاء المسكن فوراً دون تحمل عبء مراجعة القضاء لإقامة دعوى التخلية، وبه يتم التنفيذ الجبري.

(١١) أ.د. عبد المجيد الحكيم والأستاذ عبد الباقي البكري والأستاذ المساعد محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج ١، ط ٢، العاتك لطباعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ١٦١.

- إطمئنان المؤجر لمسألة أن المستأجر لا يمكنه عند تنفيذه تخلية المأجور الإذعاء بصورية العقد أو بانتفاء الغاية المعقود لأجلها أو البطلان أو الإبطال لأي سبب كان.
- يجب على المستأجر إعادة المأجور فور إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد إذا كان قد تم الإتفاق عليها أو إنتهاء الغرض الموسمي.
- على المستأجر في عقد الإيجار الموسمي ان يدفع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد مهما بلغت قيمته.

ولابد من الاشارة إلى ان هيئة السياحة في العراق قد تكون الطرف المباشر في عقد الإيجار الموسمي لأغراض السياحة والإصطياف مع المستأجر أو قد تكون طرفا غير مباشر عن طريق التعاقد مع الغير على إدارة الشقق والدور السياحية أي (المستثمر) (١٢).

(١٢) انظر المادة (٢/أولا) من قانون هيئة السياحة العراقي رقم (١٤) لسنة ٢٠١٠.

المبحث الثاني خصوصية عقد الإيجار الموسمي

عقد الإيجار الموسمي هو عقد إيجار من نوع خاص إستثنائي لا بد أن يخضع حصراً لقانون خاص به ينظم أحكامه من حيث مدة العقد ومحلّه وطرق إنقضاء العقد، وعليه فسندقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول الخصوصية من حيث مدة ومحل عقد الإيجار الموسمي ونوضح في المطلب الثاني كيفية إنتهاء عقد الإيجار الموسمي.

المطلب الأول الخصوصية من حيث مدة ومحل العقد

كما هو معلوم يخضع عقد الإيجار في قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (المعدل) لقاعدة الإمتداد القانوني (الحكمي) لعقد الإيجار، حيث تنص المادة الثالثة في فقرتها الأولى من قانون إيجار العقار على أنه:
"يتمتع عقد الإيجار بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشر".

فهذا المبدأ يحرم المؤجر من إنهاء العقد بعد انقضاء مدته^(١٣).

(١٣) د. حسين عذاب السكيني، مديات تطبيق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، بحث منشور، مجلة القانون المقارن، جمعية القانون المقارن العراقية، العدد (٤١)، ٢٠٠٦، ص ٧.

اما بالنسبة لعقد الإيجار الموسمي فلا يرد عليه هذا الحكم الذي على ما يبدو انه يتعارض مع الغاية من إبرام عقد الإيجار الموسمي والتي يلزم لتحقيقها ان تنتهي عقود إيجار الدور والشقق السكنية بانتهاء المدة المتفق عليها أو بانتهاء الموسم الذي تم إبرام العقد أثناء مدته، وفي جميع الأحوال يجب أن لا تتجاوز مدة العقد الثلاثة أشهر (مثلاً) ولا يجوز التمسك بإمتدادها القانوني^(١٤).

اما فيما يتعلق بخصوصية عقد الإيجار الموسمي من حيث محل العقد فكما هو واضح أن الغالبية العظمى من عقود الإيجار الموسمي والمبرمة حتى الآن لا تنسجمُ مطلقاً مع الغايات التي يُفترض تحقيقها ومع ذلك هناك اثران هامان جدا ينتجان عن ضرورة وجود قانون الإيجار الموسمي:

الأثر الأول: فتح أبواب مساكن كثيرة أمام المستأجرين كانت قبلاً موصدة.

الأثر الثاني: إعمال مبدأ العقد سريعة المتعاقدين كما ورد في القانون المدني.

وهذان الأثران لا يمنعان من إيراد الملاحظات التالية:

١- ضرورة حصر أماكن السياحة والإصطياف والإستجمام من قبل المشرع ضمن مناطق جغرافية محددة في القطر وأن يتم تحديدها تحديداً يجعل من السهل معرفة أن العقود المبرمة في مساكنها ودورها هي عقود إيجار موسمية تخرج عن أحكام قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (المعدل).

٢- إشتراط أن يكون المسكن مؤثثاً ومفروشا لتحقيق غايات العقد وهي السياحة أو الإصطياف أو الاستجمام، والذي يتبادر إلى الذهن أن السائح المتعاقد يجب أن يجد في المسكن المقصود بالعقد كل وسائل الراحة التي جاء بسببها إلى المأجور ولا يفترض ان يحمل متاعه ووسائل راحته معه، وفي العراق نجد أن رئيس هيئة

(١٤) د. احمد شرف الدين، عقود الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة

المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٦، ص ٣١٤.

السياحة من واجباته تصنيف الشقق والدور السكنية السياحية وتحديد أجور الخدمات التي تقدمها المرافق السياحية^(١٥).

^(١٥) انظر المادة (١٤/٩) من قانون هيئة السياحة العراقي رقم (١٤) لسنة ٢٠١٠.

المطلب الثاني إنهاء عقد الإيجار الموسمي

ينتهي عقد الإيجار الموسمي النهاية الطبيعية لسائر العقود وهو تنفيذها، بأن يقوم كل طرف بتنفيذ الإلتزامات المقررة بموجب العقد، إما بإنهاء العمل المقرر أو بإنهاء فترتها.

فيمكن القول أن هناك حالتين يمكن أن ينتهي بها عقد الإيجار الموسمي، الحالة الأولى رضاء وهو التنفيذ أو بإنهاء فترته المتفق عليها في الحالة الثانية^(١٦). ولكن الأمر الذي يستوقفنا هنا هو السؤال التالي وهو:

هل إن إشغال المأجور بموجب عقد إيجار موسمي جديد تم تنظيمه بعد أيام من إنتهاء عقد الإيجار الموسمي الأول من قبل نفس المستأجر هو من شأنه ان يجعل عقد الإيجار الموسمي مُمتداً بحكم القانون طالما أن المستأجر رضي بإشغال المسكن إستناداً إلى عقد الإيجار الثاني؟

فظهر هناك من يُسمي هذه الحالة بالتحايل على القانون فيما إذا جرى إبرام عقد جديد من بين المؤجر والمستأجر وإستمر المستأجر شاغلاً للمأجور دون إنقطاع طيلة فترة العقدين ويُعتبر إستمرار الإشغال بمثابة التمديد للعقد الأول وليس غير ذلك وهنا كثيرا ما يلجأ المؤجر إلى تصوير عقد جديد مُستخدماً طرُقاً إحتيالية واضحة، كأن يُبرم العقد الثاني بإسم الزوجة إذا كان الأول بإسم الزوج أو بتغيير قيمة بدل الإيجار بينما يستمر بقبض بدل الإيجار الأول مُستغلاً بذلك حاجة المستأجر، فلا يُعقل أن يستمر الإصطياف طيلة مدة العقدين^(١٧).

(١٦) د. محمود حلمي، العقد الإداري، ط٢، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٧، ص ١٤.

(١٧) المحامي شفيق طعمة والسيد اديب استانبولي، المصدر السابق، ص ٦٠.

الخاتمة

بفضل من الله سبحانه وتعالى، حاولنا قدر المُستطاع أن نسهم في بحثنا المتواضع في طرح هذا الموضوع الهام ألا وهو "عقد الإيجار الموسمي كاستثناء على قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (المعدل)" وقد حرصنا بتوفيق من الله تعالى أن تخرج هذه الدراسة في هذا الموضوع إلى حيز الوجود وهي تتسم بالسهولة في التعبير، وكان هدفنا من هذا البحث هو التأكيد على مسايرة تطور الحياة وتنوع المعاملات وتشعبها وكل ما إستطعنا الوصول إليه - وأدعو الله عز وجل أن يكون كذلك - هو تسليط الضوء على موضوع نرى ويرى غيرنا من الباحثين أهميته في الحياة المعاصرة مُكوناً لبنة صغيرة في صرح القانون المدني الشامخ، ويتضمن هذا البحث في خاتمته أبرز النتائج التي تم التوصل إليها وأهم التوصيات التي نأمل من المشرع العراقي الأخذ بها.

أولاً: النتائج:

- ١- أسفر البحث عن توضيح مدى أهمية إطلاق حرية المتعاقدين في عقد الإيجار الموسمي لتضمين عقدهم ما يشاؤون من حقوق والتزامات، إحتراماً لدستورية حماية الملكية الفردية وتفعيلاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ومبدأ سلطان الإرادة لدى طرفي العقد، طالما لم يصل الموضوع إلى المساس بالسلام الإجتماعي ومصالح المجتمع.
- ٢- إن عقد الإيجار الموسمي لا يخضع لقاعدتي (الإمتداد القانوني لعقد الإيجار) و(تحديد الأجر) يفهم من ذلك أنه عقد إيجار من نوع خاص إستثنائي لا بد أن يخضع لأحكام خاصة به.

- ٣- إجماع (عزوف) المستثمرين عن استثمار أموالهم في مجال الإسكان السياحي عن طريق الإيجار.
- ٤- ان عقد الإيجار الموسمي هو عقد إيجار المساكن التي تبرم لغاية الإصطياف أو السياحة أو الإستجمام.
- ٥- سوء إستغلال الثروة العقارية وعدم الإتزان في توزيع المساحات السكنية وبالتالي عدم الإستقرار التشريعي بالشكل الذي يؤدي إلى حسن إستغلال هذه الثروة.
- ٦- يُمكن إعتبار عقد الإيجار الموسمي أنه إستثناءً على إستثناء حيث إن قانون إيجار العقار هو إستثناء على أحكام القانون المدني الخاصة بعقد الإيجار وبالتالي يكون عقد الإيجار الموسمي استثناءً على قانون إيجار العقار.
- ٧- إن المشرع العراقي لم ينظم أحكام عقد الإيجار الموسمي بقانون خاص به حصراً ولم يشر إليه أصلاً في تشريعاته.

ثانياً: التوصيات:

- ١- نظراً للأهمية التي يتمتع بها عقد الإيجار الموسمي من حيث تحقيقه قدراً غير يسير من التكامل الإجتماعي والإقتصادي وخاصة في مجال الإستثمار السياحي، لذا فلا بد من تشريع خاص يُنظم أحكام عقد الإيجار الموسمي وبشكل واضح وصريح بإعتباره إستثناءً على أحكام قانون إيجار العقار.
- ٢- ضرورة أن يُشير المشرع عند تنظيمه لاحكام عقد الإيجار الموسمي على إستثناءه من قاعدتي الإمتداد القانوني وتحديد الأجر.
- ٣- أن لا تتجاوز مدة عقد الإيجار الموسمي فصلاً واحداً فكرياً كان أو سياحياً أو لمدة معينة متفق عليها ومن الأفضل ألا تتجاوز الثلاثة أشهر.

- ٤- ضرورة أن يتم حصر أماكن السياحة أو الاصطياف أو الاستجمام من قبل المشرع ضمن مناطق جغرافية محددة في القطر واعتبار عقود إيجار مساكنها عقود إيجار موسمية تخرج عن أحكام قانون إيجار العقار.
- ٥- ضرورة اشتراط أن يكون المسكن مؤثثا ومفروشا لتحقيق غايات العقد.

المصادر

أولاً: الكتب القانونية:

- ١- د. احمد شرف الدين، عقود الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الاماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٦.
- ٢- المحامي الياس أبو عبيد، قضايا الإيجارات والاستثمار، ج٢، مكتبة مكاوي، بيروت، ٢٠٠٠.
- ٣- المحامي جمعة سعدون الربيعي، احكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، شركة آب للطباعة، بغداد، ١٩٩١.
- ٤- المحامي شفيق طعمة والسيد اديب استانبولي، شرح التقنين المدني السوري، ط٢، ج٥، دون مكان طبع، ١٩٩٠.
- ٥- الأستاذ الدكتور عبد المجيد الحكيم والأستاذ عبد الباقي البكري والأستاذ المساعد محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج١، ط٢، العاتك لطباعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨.
- ٦- د. عثمان سلمان غيلان العبودي، المرشد إلى أحكام الشراء والبيع والإيجار وايرام العقود الحكومية، ط٢، موسوعة القوانين العراقية، بغداد، ٢٠٠٨.
- ٧- د. محمود حلمي، العقد الإداري، ط٢، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧.
- ٨- منصور القاضي، المطول في القانون المدني الفرنسي، ط١، ج١، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٣.

ثانياً: البحوث:

- ١- المحامي حامد ناصر، قيود الملكية العقارية، بحث منشور، مجلة محامون، نقابة المحامين، دمشق، العدد التاسع، أيلول، ١٩٩٣.

٢- د. حسين عذاب السكيني، مديات تطبيق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، بحث منشور، مجلة القانون المقارن، جمعية القانون المقارن العراقية، العدد (٤١)، ٢٠٠٦.

ثالثاً: القوانين:

- ١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- ٢- قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (المعدل).
- ٣- قانون هيئة السياحة العراقي رقم (١٤) لسنة ٢٠١٠.
- ٤- قانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧.

المُلخَص

المقصود بعبارة "عقد الإيجار الموسمي" عقود المساكن التي تبرم لغاية السياحة أو الإصطياف أو الإستجمام ولمدة محدودة وعقد الإيجار الموسمي واحد من المعاملات التي إنتشرت بين الناس وخصوصا المستثمرين سواءً أكانوا مالكين أم مستأجرين .

وبسبب بعض المداخلات في هذا الموضوع ومنها أن عقد الإيجار الموسمي هو عقد لا يخضع للامتداد القانوني وعدم خضوعه لقاعدة تحديد الأجر أي أعمال مبدأ (العقد شريعة المتعاقدين) وذلك لتجنب عزوف أصحاب رؤوس الأموال عن إستثمار أموالهم في ميدان السياحة (الإستثمار السياحي)، كل ذلك جعل من عقد الإيجار الموسمي عقد إيجار من نوع خاص إستثنائي لا تسري عليه أحكام قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ بل لا بد أن يخضع لقانون خاص به حصراً ينظم أحكامه من جميع الجوانب وبما يتفق مع الغاية من هذا العقد، وبالتالي إعتبار القانون الذي ينظم عقد الإيجار الموسمي هو إستثناءً على إستثناء ، وهذا العقد له شروط صحة عقد وله الخصوصية من حيث مدة ومحل العقد وينتهي عقد الإيجار الموسمي النهاية الطبيعية لسائر العقود وهو تنفيذها، بأن يقوم كل طرف بتنفيذ الإلتزامات المقررة بموجب العقد، إما بإنهاء العمل المقر أو بإنهاء فترتها .

Summary

Meant by "seasonal lease contract" entered into housing up to the summer tourism or recreation or for a limited period and lease seasonally one of the transactions that have spread among the people, especially investors, whether they are owners or tenants decades.

Because of some of the interventions in this matter, including the rent seasonal contract is a contract is not subject to the legal extension and not subject to the base wage determination any realization of the principle (pacta sunt servanda), to avoid the reluctance of venture capitalists from investing their money in the field of tourism (tourism investment), all made rent seasonal held a lease of a particular kind exceptionally not subject to the provisions of the Iraqi property No. 87 Rent Act of 1979 as amended by Law No. 56 of 2000 but must be subject to a special law by strictly regulates its provisions from all sides and in line with the end of this decade, and thus Considering the law which regulates the rent seasonal contract is an exception to the exception, and this contract has the conditions of validity contract and has the privacy terms of the duration and place of the contract and ends rent seasonal held natural finish for other contracts and is implemented, that each party shall implement the commitments approved under the contract, either completion work Headquarters or at the end of her term.