

## التوازن العقدي بين طرفي

### عقد الإيجار في القانون العراقي

الدكتور ايد عبد الجبار ملوكي

أستاذ القانون المدني المساعد

#### الخلاصة

الأصل أن التنظيم القانوني لعقد الإيجار هو ضمن القانون المدني ، فهذا العقد يأخذ مكانه في هذا القنون كأحد العقود المسماة . غير أن المشرع بادر في كثير من البلدان الى مواجهة أزمة السكن و إختلال العلاقات الإيجارية بتشريعات خاصة، إكتسبت صفة الدوام بمرور الزمن ونتيجة لتطبيقها مدة طويلة .

و كان أساس تدخل المشرع بهذا الشكل هو حماية الطرف الضعيف في العلاقة العقدية ، أي حماية المستأجر في مواجهة المؤجر ، الذي يفترض أنه أقوى منه إقتصاديا ، كما هو الحال في حماية العامل في مواجهة رب العمل . وبذا تكون القوانين الاستثنائية وسيلة لتحقيق التوازن العقدي بين الطرفين.

إن صدور القانون الإستثنائي الخاص بإيجار العقار يؤدي الى تعطيل ما يخالفه من أحكام القانون المدني، تعطيلاً مؤقتاً - من حيث المبدأ على الأقل - الى أن تزول الظروف التي

## التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

دعت الى إصداره، فيصار الى إلغائه بعد ذلك، ويعود العمل من جديد بأحكام القانون المدني التي كانت معطلة .

و لكن يلاحظ أن قوانين إيجار العقار لم تعد في الواقع قوانين إستثنائية و مؤقتة بالمعنى الدقيق، ذلك أن هذه القوانين تمتد تطبيقها مدة طويلة، و إذا ما ألغيت تحمل محلها قوانين إستثنائية أخرى.

و بما أن عقد الإيجار هو من عقود المدة، لذا فإن تنفيذه في مدة الإيجار الأصلية، أو في السنة الإضافية سواء بالتمديد الإتفاقي أو القانوني، قد يترتب عليه إختلال التوازن بين الطرفين نتيجة لتغير الظروف الاقتصادية بعد هذه المدة عما كانت عليه عند إنعقاد العقد. فهل هناك وسيلة قانونية لإعادة التوازن بين الطرفين؟

في الواقع إن قواعد القانون المدني لم تأخذ بفكرة التوازن كشرط في إنعقاد العقود أو صحتها، و السبب في ذلك هو سيادة مبدأ سلطان الإرادة على قواعد هذا القانون، و الذي لم يترك أي مجال لمبدأ تحقيق التوازن بين أطراف العقد. فبمجرد إبرام العقد، يصبح هذا الأخير قانون المتعاقدين .

و لكن هذا لا يمنع من أن نجد في القانون المدني عدة نظريات يمكن أن تؤمن التوازن العقدي، كما في مجال عقود الاستهلاك. و هذا ما ينطبق أيضا على نظرية السبب، و مبدأ حسن النية، و التعسف في استعمال الحق، و الإثراء بلا سبب.

إن الغاية المتوخاة من إصدار التشريع الإستثنائي، هي توفير الحماية الضرورية لفئة المستأجرين في الحصول على السكن. فالسكنى تعتبر من الحاجات الضرورية لكل إنسان لا يمكنه الإستغناء عنها، في حين أن عقود الإيجار للأغراض الأخرى، الصناعية و التجارية. تدخل في نطاق النشاط الإقتصادي و المهني، و هي مجالات ينبغي أن تحكمها القوانين الإقتصادية دون غيرها. و لذلك صدرت التعديلات اللاحقة على قانون إيجار العقار، بحيث

إنتهت الى إقتصار تطبيق هذا القانون على الأبنية المعدة للسكن دون غيرها. أما عقود الإيجار للأغراض الأخرى، فأصبحت محكومة بقواعد القانون المدني.

و قد ترتب على ذلك، أن موضوع التوازن لا يمكن أن يتار إلا بالنسبة للعقود التي تحكمها القوانين الإستثنائية، وهي عقود السكن. و قد تناولنا موضوع التوازن العقدي بين الطرفين على أساس أهم إلتزاماتهما، و هما جانب المدة و جانب الأجرة .

و النتيجة التي إنتهينا إليها، إن قيام الدولة بالوظيفة الأساسية في مجال الإسكان، بما يضمن الحد الأدنى من الحاجات الإجتماعية، وفق منظار نظم التأمينات الإجتماعية، مع ترك الحالات التي تتجاوز حالات الضرورة الى النشاط الخاص، يشكل تدخلا حاسما في إقتصاديات هذا المرفق الإجتماعي، بما تؤثر فيه الدولة في واقع العرض و الطلب في مجال الإسكان ، و بالتالي يمكن حكم العلاقات الإيجارية التي تخرج عن نظام الإسكان الذي تعتمده الدولة، بالقواعد المدنية، دون حاجة الى تدخل ملموس من جانب المشرع عن طريق التشريعات الخاصة. و عندها فقط تنتفي الحاجة لأن نبحث عن معايير التوازن العقدي بين الطرفين.

## Conclusion

Originally, the legal regulation of the lease is part of the civil law, this contract takes place in this law as one of the specific contracts. However, the legislator initiated in many countries to confront the housing crisis and disruption of private rental relations legislation, consistently gained status over time and as a result of its application for a long time.

And was the basis for intervention legislator in this way is to protect the weaker party in the contractual relationship, any tenant protection in the face of the lessor, which is supposed to be stronger than it is economically, as is the case in the protection of worker in the face of the employer. Thus laws are extraordinary means to achieve the nodal balance between the parties.

The issuance of the private rental property exceptional law leads to disruption of the exclusion from the provisions of the Civil Code, temporarily disruptive - in principle at least - to be wiped out the circumstances that called for the issuance, Faisar to cancel after that, and work back from the new provisions of the Civil Code The Off.

But note that the property rent laws are no longer in fact exceptional and temporary laws in the strict sense, so that these laws extends its application for a long time, and if they canceled replaced by another exceptional laws.

Since the lease is of term contracts, so the implementation of the original term of the lease, or the mother of the additional extension, whether conventional or legal, may result in an imbalance between the two parties as a result of changed economic circumstances after this period than it was at the conclusion of the contract. Is there a legal way to restore the balance between the two parties?

In fact, the rules of civil law did not take the idea of convening in the balance as a condition of contracts or health, and the reason for this is the principle of the rule of Sultan will the rules of this law, which did not leave any room for the principle of balance between the parties to the contract. Once the conclusion of the contract, the latter becomes law contractors.

But this does not mean that we find in the civil law several theories can provide nodal balance, as in the field of consumption decades. This also applies to the theory of reason, and the principle of good faith, and abuse of the right, and unjust enrichment.

The purpose of the envisaged issuance of extraordinary legislation, is to provide the necessary protection to the category of tenants in access to housing. Valskny is one of the essential needs of every human being, he can not be dispensed with, while the leases for other

.....  
purposes, industrial and commercial, within the scope of economic activity and professional, and the areas should be governed by economic laws and not others. And so were the subsequent amendments to the Property Rent Act, so that ended up limiting the application of this law on the buildings intended for housing without Gerha.oma leases for other purposes, became governed by the rules of civil law.

And has resulted in this, that the issue of balance can not be Atar only for contracts that are governed by special laws, a housing contract. And may we dealt with the subject of the nodal balance between the two parties on the basis of the most important obligations, and two side-term and by the taxi.

The result that we finished it, the basic function of the State in the field of housing, ensuring minimal social needs, according to the perspective of social security systems, while leaving cases exceeded the cases of necessity to the private activity, is a crucial intervention in the economies of this facility and social, including affect the state in reality of supply and demand in the field of housing, and can therefore be ruled out that relations rental housing system adopted by the state, the civil rules, without the need for significant intervention by the legislature through legislation. And only then is no longer needed because the lumpy looking for a balance between the two standards.

## مقدمة

حظيت موضوعات عقد الإيجار بإهتمام بالغ في الدراسات القانونية سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية ، وذلك لما لهذا العقد من أهمية بالغة في حياة معظم الأفراد . وقد قيل في ذلك ، أن كل فرد يتعامل بعقد الإيجار بوقت من الأوقات ، إما مؤجرا أو مستأجرا .

و الأصل أن التنظيم القانوني لعقد الإيجار هو ضمن القانون المدني ، فهذا العقد يأخذ مكانه في هذا القنون كأحد العقود المسماة .

غير أن المشرع بادر في كثير من البلدان الى مواجهة أزمة السكن وإختلال العلاقات الإيجارية بتشريعات خاصة، إكتسبت صفة الدوام بمرور الزمن ونتيجة لتطبيقها مدة طويلة .

وقد أخذت تشريعات الإيجار بإحكام خاصة تختلف عن أحكام القانون المدني لتحقيق سياسة المشرع الذي قرر التدخل في العلاقة الإيجارية . ومن أهم صور الأحكام الخاصة في تشريعات الإيجار ، الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، وكذلك تحديد بدلات الإيجار بصورة إلزامية في أحيان أخرى .

وكان أساس تدخل المشرع بهذا الشكل هو حماية الطرف الضعيف في العلاقة العقدية ، أي حماية المستأجر في مواجهة المؤجر ، الذي يفترض أنه أقوى منه إقتصاديا ، كما هو الحال في حماية العامل في مواجهة رب العمل .

وقد نتج عن هذا التدخل المحافظة على التوازن المالي بين الطرفين، أو إعادته الى حالته الطبيعية في حالة إختلاله .

وبذلك يتضح أن تدخل المشرع في تنظيم العلاقة الإيجارية هو وسيلة علاجية لمعالجة حالة إختلال التوازن في هذه العلاقة ، و منع إستغلال الطرف القوي للطرف الضعيف ، ورفع الحرج و الإرهاق عن كاهل هذا الأخير ، و هو المستأجر.

فالقانون المدني ينظم أحكام الإيجار على أساس الظروف العادية التي يسود فيها قانون العرض و الطلب . و كان طبيعياً أن يؤخذ في هذا التنظيم مبدأ سلطان الإرادة و حرية المتعاقدين في تحديد شروط التعاقد و أحكامه ، و خاصة فيما يتعلق بتحديد مدة العقد و الأجرة التي تستحق عنها .

فإذا ما اضطربت الأحوال الإقتصادية لسبب من الأسباب ، فإنه يخشى أن يؤدي ترك عقد الإيجار خاضعاً للتنظيم الذي يقوم على أساس العرض و الطلب الى تحكم طبقة الملاك بطبقة المستأجرين في مرفق من أهم مرافق الحياة ، و هو السكن . و الى إستغلالهم إياهم إستغلالاً لا يتفق مع العدالة ، و لا مع المصلحة العامة في شئ .

إن صدور القانون الإستثنائي الخاص بإيجار العقار يؤدي الى تعطيل ما يخالفه من أحكام القانون المدني، تعطيلاً مؤقتاً - من حيث المبدأ على الأقل - الى أن تزول الظروف التي دعت الى إصداره، فيصار الى إلغائه بعد ذلك، و يعود العمل من جديد بأحكام القانون المدني التي كانت معطلة .

و لكن يلاحظ أن قوانين إيجار العقار لم تعد في الواقع قوانين إستثنائية و مؤقتة بالمعنى الدقيق، ذلك أن هذه القوانين تمتد تطبيقها مدة طويلة، و إذا ما ألغيت نحل محلها قوانين إستثنائية أخرى، و هذا ما يجعل الطبيعة الإستثنائية لقوانين إيجار العقار محل نظر . و لذلك تذهب بعض الآراء الى اعتبار هذه التشريعات هي القانون العام في تنظيم عقد الإيجار .

و قد صدرت في العراق تشريعات متعاقبة لتنظيم عقد الإيجار، و منها :

## التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

- ١- قانون مراقبة الإيجار و الإستئجار رقم ٣٩ لسنة ١٩٤٢ .
- ٢- قانون مراقبة الإيجار و الإستئجار رقم ٢٢ لسنة ١٩٤٢ .
- ٣- قانون مراقبة إجارة العقار رقم ١٩ لسنة ١٩٤٥ .
- ٤- قانون مراقبة إجارة العقار رقم ٩ لسنة ١٩٥٣ .
- ٥- قانون مراقبة إيجار العقار رقم ٦ لسنة ١٩٥٨ و تعديلاته .
- ٦- قانون تنظيم إيجار العقار رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٣ و تعديلاته .
- ٧- قانون تنظيم إيجار العقار رقم ١٨٤ لسنة ١٩٨٧ (لم ينفذ) .
- ٨- قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ و تعديلاته .

و الى جانب القانون الأخير، هناك الكثير من قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل التي تناولت بالتنظيم جانبا أو آخر من جوانب إيجار العقار .

خطة البحث :

إن موضوع البحث يتعلق بالتوازن بين إلتزامات طرفي عقد الإيجار، حيث أن

إلتزامات المؤجر تنحصر فيما يلي :

- ١- تسليم المأجور .
- ٢- صيانة المأجور .
- ٣- ضمان التعرض و الإستحقاق .
- ٤- ضمان عيوب المأجور و تخلف الوصف فيه .

أما إلتزامات المستأجر فتتضمن فيما يلي :

- ١- الوفاء بالأجرة .
- ٢- المحافظة على المأجور .
- ٣- رد المأجور .

و بذلك يتضح أن أهم إلتزامات المؤجر هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور طيلة مدة الإيجار، و أن إلتزاماته مجتمعة تنصب على هذا الهدف .  
أما أهم إلتزامات المستأجر، فهي الوفاء بالأجرة و رد المأجور عند إنتهاء مدة الإيجار .  
و على ذلك، سوف نتناول موضوع التوازن العقدي بين الطرفين من هذين الجانبين،  
و هما جانب المدة و جانب الأجرة في المبحثين التاليين :

المبحث الأول - التوازن في تحديد مدة العقد .

المبحث الثاني - التوازن في تحديد الأجرة .

و قبل ذلك، نورد تمهيدا عن فكرة التوازن في العقود .

تمهيد

فكرة التوازن في العقود

التوازن لغة مصدر الفعل (وازن) . و الوزن ثقل شئ بشئ مثله كأوزان الدراهم .  
و وازنت بين الشئتين موازنة و وزانا . و هذا يوازن هذا إذا كان على زنته أو كان محاذيه،  
و وازنه عادله و قابله. (1)

أما إصطلاحا، فالمراد بالتوازن في القانون هو المعادلة أو المقاربة بين شئتين . و في مجال  
العقد، يقصد به المعادلة أو المقاربة بين إلتزامات الطرفين .

فالعقد عادة يربط بين طرفين . و من أقسام العقود عقود المعاوضة و عقود التبرع،  
فالتوازن يمكن أن يتحقق في العقود التي تنشئ إلتزامات على عاتق الطرفين، و هي  
عقود المعاوضة .

فعقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من العاقدين مقابلا لما يعطي، و يعطي  
مقابلا لما يأخذ، كعقد البيع و عقد الإيجار.

## التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

أما عقد التبرع، فهو العقد الذي لا يأخذ فيه المتعاقد مقابلًا لما يعطي ولا يعطي مقابلًا لما يأخذ، كعقد الإعارة و عقد الهبة بدون عوض.

فهل أن التوازن أو التعادل بين إلتزامات الطرفين هو شرط لإنعقاد أو لصحة عقود المعاوضة، و ما حكم هذا العقد إن لم تكن إلتزامات الطرفين متعادلة؟  
في الواقع إن قواعد القانون المدني لم تأخذ بفكرة التوازن كشرط في إنعقاد العقود أو صحتها، و السبب في ذلك هو سيادة مبدأ سلطان الإرادة على قواعد هذا القانون، و الذي لم يترك أي مجال لمبدأ تحقيق التوازن بين أطراف العقد. فبمجرد إبرام العقد، يصبح هذا الأخير قانون المتعاقدين .

و في الحقيقة، لا يوجد مبدأ عام لا في القانون المدني العراقي و لا المصري و لا الفرنسي، يسعى الى إقامة توازن عقدي بصفة مباشرة.

و لكن هذا لا يمنع من أن نجد في القانون المدني عدة نظريات يمكن أن تؤمن التوازن العقدي، وإن كان قد تم تقييدها و التضييق من مجال تطبيقها، و في بعض الأحيان عدم إثارته، كما في مجال عقود الاستهلاك. و هذا ما ينطبق على نظرية السبب، و مبدأ حسن النية، و التعسف في إستعمال الحق، و الإثراء بلا سبب.<sup>(١)</sup>

هذا، و لما كان موضوع البحث متعلقًا بعقد الإيجار، و هو من عقود المعاوضة، لذا يمكننا تلمس فكرة التوازن بين إلتزامات طرفي هذا العقد، و هما المؤجر و المستأجر، عند تحديد إلتزاماتهما بالإتفاق، و في بعض الحالات، فرضها بموجب القانون.

و في هذا الخصوص، و من الجدير ذكره، أن المشرع أورد في الأسباب الموجبة لقانون تعديل قانون إيجار العقار ذو الرقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، والذي وردت فيه تعديلات أساسية على هذا القانون، ما يلي: " بغية تحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار بنظرة عادلة تقوم

على أساس المساواة، و مراعاة للظروف الإجتماعية و الإقتصادية و تعزيز الروابط العائلية. فقد شرع هذا القانون "

### المبحث الأول

#### التوازن في تحديد مدة العقد

تحدد مدة العقد ابتداء في عقد الإيجار بالإتفاق، فإذا إنقضت مدة العقد، إنقضى التزام المؤجر يتمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور، و قام إلزام المستأجر برد المأجور. و لكن هذا الأمر ترد عليه إستثناءات. حيث يستمر عقد الإيجار لمدة أطول من المدة الأصلية المتفق عليها، سواء كان ذلك بالإتفاق أو بحكم القانون. و تختلف هذه الحالات بين أحكام القانون المدني الذي يمثل القواعد العامة في عقد الإيجار، و أحكام قانون إيجار العقار الذي يمثل القواعد الخاصة في هذا المجال.

و سوف نقسم هذا المبحث مطلبين كما يلي:

المطلب الأول - تحديد مدة العقد و الحالات التي تطرأ عليها.

المطلب الثاني - الإمتداد القانوني و الإستثناءات الواردة عليه

#### المطلب الأول

##### تحديد مدة العقد و الحالات التي تطرأ عليها

تحدد مدة العقد ابتداء - كما ذكرنا - بإتفاق الطرفين، و هذا يعني أن الأصل هو إنتهاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته. غير أنه قد تطرأ على العقد بعد إنقضاء مدته الأصلية ما يجعله مستمرا لمدة أطول، و ذلك إما بالتجديد الضمني أو بالإمتداد القانوني.

و سوف نتناول هاتين الحالتين في فرعين كما يلي :

الفرع الأول - إنتهاء العقد بإنقضاء مدته.

الفرع الثاني - التجديد الضمني و الإمتداد القانوني.

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

## الفرع الأول

إنتهاء العقد بإنقضاء مدته

إن عقد الإيجار بحسب تعريفه هو عقد مؤقت. فقد عرفت المادة ٧٢٢ من القانون المدني الإيجار بأنه " تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة " (٦) و على ذلك، يمكن أن يكون تملك المنفعة لأي مدة متفق عليها سواء أطالت أم قصرت، و لكن لا يجوز أن يكون ذلك مؤبداً (٦)

و يذهب الدكتور عبدالحى حجازي الى أن العقود التي يتصور نظرياً أنها تتأبد، تتحول بالفعل الى عقود يجب أن تكون مؤقتة نزولاً على حكم القاعدة التي تحرم تأبید العقد. حقيقة أن هذه القاعدة لم ينص عليها بصفة عامة، إلا أنها تستخلص من غير شك من مختلف نصوص القانون المدني التي نصت عليها صراحة أو ضمناً في حالات خاصة (٦)

و الغرض من توقيت الإيجار هو حرص المشرع على عدم الفصل بين المنفعة والرقبة بصفة مستمرة أو طويلة جداً، لما يترتب على ذلك من إهمال إصلاح المالك و صيانتها، و لما يؤدي اليه من تعطيل تداول الأموال (٦).

و الغالب أن يتفق المتعاقدان على تحديد المدة، فالمدة ركن في العقد لا يتم الإيجار بدونه، فإذا اختلف المتعاقدان في تحديد المدة، فإن الإيجار لا ينعقد لإنعدام أحد أركانه. و قد حدد القانون الحد الأعلى للإيجار بثلاثين سنة، فقد نصت المادة ٧٤٠ من القانون المدني على ما يلي: " ١- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبداً، جاز إنهاؤه بعد إنقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية، و يكون باطلاً كل إتفاق يقضي بغير ذلك.

٢- على أنه لا يجوز لإحد من المتعاقدين أن ينهي الإيجار، إذا كان قد حدد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، و لو إمتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة. و إذا نص في عقد الإيجار أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر.<sup>١١</sup>

و يتضح من الفقرة الأولى من المادة أعلاه، أن المتعاقدين إذا إتفقا على أن تكون مدة الإيجار أكثر من ثلاثين سنة أو مؤبدا، فإن العقد لا يعتبر باطلا لهذا السبب، و إنما يكون صحيحا و لكن لمدة لا تزيد على ثلاثين سنة. لأن هذه المدة هي الحد الأقصى للإيجار في القانون المدني العراقي. فإذا زادت المدة عن ذلك، جاز إنهاء عقد الإيجار بعد ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين، مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة قانونا.

و الحد الأقصى لمدة العقد يعتبر من القواعد الآمرة، فلا يجوز الإتفاق على ما يخالفه. غير أن الفقرة الثانية من المادة ٧٤٠ جاءت بإستثناء مهم على هذا الحكم، حيث أجازت أن تكون مدة الإيجار هي مدة حياة المؤجر أو المستأجر، و لو زادت المدة في هذه الحالة عن ثلاثين سنة. أما العقد الذي يتفق فيه على أن يكون نافذا ما دام المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر أنه معقود لمدة حياة المستأجر. و في حالة الإيجار الذي يتفق فيه على أن يبقى ما دامت العين المؤجرة باقية، فهو إيجار مؤبد يجوز إنهاؤه بعد إنقضاء ثلاثين سنة إن لم تهلك العين قبل ذلك.<sup>١٢</sup>

و في بعض الحالات، لا يتعرض المتعاقدان للمدة أصلا، أو أن يتفقا على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة، أو أن يتفقا على مدة معينة، و لكن يتعذر إثباتها. في هذه الحالات الثلاث لا يعتبر العقد باطلا، بل يكون صحيحا. و يعتبر عقد الإيجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة، و ينقضي بإنقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين، بعد تنبيه المتعاقد الآخر في المواعيد القانونية. (المادة ٧٤١ من القانون المدني)

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

و قد نص قانون إيجار العقار رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩ على وجوب تحديد مدة العقد في المادة الثانية منه، و التي ورد فيها: " تعين مدة الإيجار في العقد، و عند عدم تعيينها، يعتبر الإيجار منعقدا لمدة سنة ابتداء من الوقت المسمى في العقد، فإن لم يسم، فمن تأريخ تسليم المأجور الى المستأجر خاليا من الشواغل. "

و يتضح من هذا النص أن المدة في العقد تحدد في الأصل من قبل المتعاقدين، إلا أن عدم تحديدها لا يترتب عليه بطلان العقد، وإنما يعتبر الإيجار منعقدا لمدة سنة ابتداء من الوقت المسمى في العقد، فإن لم يسم هذا الوقت، فمن تأريخ تسليم المأجور الى المستأجر خاليا من الشواغل. و بذلك لم يأخذ قانون إيجار العقار بما أخذ به القانون المدني الذي أعتبر العقد غير محدد المدة منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة، و إنما جعل المدة هي سنة واحدة.

أما بالنسبة لما يترتب على إنقضاء مدة العقد، فيختلف حكمه بين القانون المدني، و قانون إيجار العقار.

#### ١- إنقضاء مدة الإيجار في القانون المدني :

نصت المادة ٧٧٩ من القانون المدني على ما يلي: "١- ينتهي الإيجار بإنتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء، ما لم يكن مشروطا في العقد أن الإيجار يمتد مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل إنقضاء مدة الإيجار. ٢- فإذا لم تحدد مدة الإيجار أو كان العقد لمدة غير محددة، طبقت أحكام المادة ٧٤١." (٥)

يتضح من هذا النص، انه إذا إنتهت مدة الإيجار المتفق عليها و المحددة في العقد، فإن العقد ينتهي حتما دون الحاجة الى أي تنبيه ما دام التنبيه غير مشروط في العقد. و يتعين على المستأجر أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر فورا. فإذا إمتنع عن ذلك أو تأخر فيه

دون رضاء المؤجر، أصبحت يده على العين المؤجرة غاصبة و تعين الحكم عليه بالإخلاء، و إلزامه بتعويض ما أصاب المؤجر من ضرر. (٩)

أما إذا إتفق المتعاقدان على تحديد مدة الإيجار، و إشرطا أن العقد لا ينتهي إلا إذا نبه أحد المتعاقدين الآخر قبل فوات هذه المدة بوقت معين ، و إلا إمتد الإيجار الى مدة أخرى، محددة أو غير محددة، فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد إنتهاء المدة المحددة له، بل لا بد من التنبيه بالإخلاء . فإذا حصل التنبيه، إنتهى الإيجار بإنتهاء المدة. أما إذا لم يحصل التنبيه، أو حصل بعد فوات الوقت المحدد، فإن الإيجار يمتد الى المدة المتفق عليها سواء كانت محددة أو غير محددة

أما الفقرة الثانية من المادة ٧٧٩، فتتناول حالة عدم إتفاق الطرفين على مدة العقد، أو إبرامه لمدة غير محددة، في هذه الحالة تطبق أحكام المادة ٧٤١ من القانون المدني، حيث يعتبر الإيجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة، و ينتهي بإنقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة في المادة ذاتها.

## ٢ - إنقضاء مدة الإيجار في قانون إيجار العقار:

على عكس أحكام القانون المدني المتقدم ذكرها، لم ينص قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ على إنتهاء العقد بإنتهاء مدته، فقد ورد في الفقرة الأولى من المادة الثالثة منه ما يلي: " يمتد عقد الإيجار، بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلا العقار و مستمرا بدفع الأجرة، طبقا لإحكام القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه". و هذا النص بقرر مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، و الذي سنتناوله لاحقا .

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

## الفرع الثاني

### التجديد الضمني و الإمتداد القانوني

وردت أحكام التجديد الضمني في القانون المدني، حيث نصت المادة ٧٨٠ منه على أنه " ١- إذا إنتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر منتفعا بالمأجور بعلم المؤجر و دون إعتراض منه، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة. و تسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٧٤١.

٢- و يعتبر هذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي. و مع ذلك، تنتقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كانت للأيجار القديم. أما الكفالة، شخصية كانت أم عينية، فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك."<sup>(١١)</sup>

و يتضح من هذا النص، أنه إذا كان عقد الإيجار محدد المدة و إنقضت مدته، أو إنتهى لأي سبب آخر، كالفسخ. و مع ذلك بقي المستأجر في المأجور منتفعا به كمستأجر، و لم يعترض المؤجر على بقاءه بهذه الصفة، عد هذا إيجارا جديدا أساسه إيجاب و قبول ضمنيان من المستأجر و المؤجر، الأول ببقائه في العين، و الثاني بعدم إعتراضه على ذلك."<sup>(١٢)</sup>

و حدوث التجديد على هذا النحو مرتبط بإرادة المتعاقدين، و لذلك يجب أن تنصرف إرادتهما بشكل قاطع الى تجديد الإيجار. فلا يكون هناك تجديد إذا كان بقاء المستأجر في المأجور لطرف طارئ كمرض أو صعوبة الحصول على واسطة نقل. كما لا يتجدد العقد أيضا إذا ثبت أن المؤجر لا يعلم ببقاء المستأجر، أو أن سكوته كان على سبيل التساهل و التساهل."<sup>(١٣)</sup>

وقاضي الموضوع هو الذي يستخلص من الظروف، الرغبة في التجديد من عدمه.<sup>(٣)</sup> و يترتب على التجديد الضمني لعقد الإيجار الآثار التالية:

أولا- إن التجديد الضمني إيجار جديد و ليس مجرد إمتداد للإيجار الأصلي. فالإيجار القديم يعتبر قد إنتهى و حل محله إيجار مستقل لا يعد إمتدادا للإيجار القديم، كما هو الحال عندما يستمر الإيجار لفترة أخرى في حالة الإتفاق بين الطرفين على وجوب التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل إنقضاء مدة الإيجار المحدد المدة، و المنصوص عليها في المادة ٧٩ من القانون المدني المشار إليها سابقا، فالتمديد الأخير هو (تمديد إتفاقي) و ليس تجديدا للعقد.<sup>(٤)</sup>

و يترتب على تمييز التجديد الضمني عن الإمتداد الإتفاقي النتائج التالية:

١- ينبغي أن يكون كلا من المتعاقدين متمتعاً بالأهلية وقت التجديد الضمني للعقد، أما في حالة الإمتداد، فيكفي توفر الأهلية عند إبرام الإيجار الأصلي.

٢- إذا كان الإيجار الأصلي ثابتا بسند رسمي، جاز التنفيذ بهذا السند في حالة الإمتداد. أما في حالة التجديد، فلا يمكن التنفيذ به لأنه قاصر على الإيجار القديم الذي إنتهى.

٣- لا يعتبر الإيجار الجديد في حالة التجديد الضمني ثابت التاريخ مجرد ثبوت تأريخ الإيجار القديم، بخلاف حالة الإمتداد، إذ يعتبر الإيجار الممتد ثابت التاريخ ما دام الإيجار الأصلي ثابت التاريخ. لأن العقد واحد بالنسبة الى تأريخ الإيجار الأصلي.

ثانيا - ينعقد التجديد الضمني بشروط العقد الأصلي ذاتها، ما عدا ما يتعلق بالمدة. ذلك أن الإيجار الجديد يقوم على أساس الإتفاق الضمني. لذا يفترض المشرع أن المتعاقدين أرادا التجديد بشروط الإيجار الأصلي ذاتها. و يشمل ذلك الأجرة و سائر إلتزامات الطرفين.

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

ثالثاً - أن تأمينات العقد الأصلي العينية تنتقل الى الإيجار الجديد. أما الكفالة، شخصية كانت أم عينية، فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك. والسبب في ذلك، أن التجديد الضمني يفترض من بقاء المستأجر في المأجور و إنتفاعه به. فإذا كان التأمين مقدما من غير المستأجر، كالكفيل، فلا يمكن الاحتجاج عليه بالتجديد الضمني. حيث لم يكن له رأي فيه. و لذلك لا ينتقل التأمين الى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بإنتقاله.<sup>(١٥)</sup>

يتضح مما تقدم، و على وجه العموم، أن التوازن العقدي متحقق في أحكام القانون المدني بالنسبة لركن المدة في عقد الإيجار، و ذلك بسبب حرص المشرع على إعمال إرادة الطرفين، و ترتيب الآثار القانونية على إتفاقهما، دون تدخل يذكر من جانب المشرع، إلا ماتعلق بالنظام العام و الآداب، و ذلك أدعى لتحقيق العدل و التوازن بين الطرفين، سيما و أن المشرع نظم عقود الأيجار لأغراض السكن بقانون مستقل، هو قانون إيجار العقار، حيث تبرز في هذه الحالة الحاجة الإجتماعية القصوى لتوفير السكن لفئة المستأجرين .

أما الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، فإنه يرد في قوانين إيجار العقار عادة كحكم إستثنائي على القواعد العامة. فقد نصت المادة الثالثة من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ على أن " يمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلا للعقار و مستمرا على دفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون."

و قد عدلت هذه المادة بعد ذلك بقانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠.

و سوف نتناول موضوع الإمتداد القانوني في المطلب الثاني تفصيلاً.

## المطلب الثاني

### الإمتداد القانوني و الإستثناءات الواردة عليه

صدر آخر قانون لإيجار العقار في العراق في عام ١٩٧٩، و هو القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. و قد أجريت عليه بعد ذلك عدة تعديلات. و هذا القانون هو الأخير في سلسلة القوانين التي شرعت لتنظيم إيجار العقار، و هي بمجموعها نظمت موضوع مدة العقد و أقرت مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، و هو المبدأ الذي يهمننا الوقوف على أحكامه في ظل القانون النافذ.

و عليه، فسوف نقسم هذا المطلب الى فرعين كما يلي:

الفرع الأول - الإمتداد القانوني و نطاقه.

الفرع الثاني - الإستثناءات الواردة على الإمتداد القانوني.

### الفرع الأول

#### الإمتداد القانوني و نطاقه

يهدف المشرع في التشريعات الخاصة التي يصدرها الى إعطاء الأولوية لمصلحة المجتمع، المتمثلة بتدخل الدولة في تنظيم العلاقات القانونية، على مصلحة الأفراد المتمثلة في مبدأ سلطان الإرادة في تنفيذ و تفسير العلاقات القانونية، و من أبرز أهداف هذه السياسة، هو حماية الجانب الضعيف في العلاقات التعاقدية، كعقد العمل و عقد الإيجار. أن رسوخ مبدأ تدخل الدولة في تنظيم العلاقات القانونية جاء نتيجة تطورات تأريخية، و عوامل إجتماعية و إقتصادية. و خاصة تلك التي شهدتها المجتمعات الصناعية في أوروبا على إمتداد القرنين الأخيرين. فقد سادت بعد الثورة الصناعية في أوروبا أفكار المذهب الفردي التي تنادي بحرية العمل و التجارة، و بسلطان الإرادة في المجال القانوني، و لكن الثورة الصناعية جاءت بعد ذلك بنتائج معاكسة لما كان يأمله الكثيرون من حرية

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

الأفراد ورفاهيتهم. فقد أدى إستعمال الآلات الصناعية الى نمو الصناعة الكبيرة، و الذي إستلزم بدوره تركيز رؤوس الأموال وإنشاء الشركات المساهمة. و من جانب آخر، تجمع العمل في المصانع في مجموعات كبيرة. وقد أدت ظروف الإنتاج و توسع النشاط الإقتصادي الى إتساع الفروق الأقتصادية و الإجتماعية بين فئتي العمل و أصحاب العمل، و ظهر الفرد ضعيفا أمام الشركات الكبيرة التي يتعامل معها.

و بذلك فقد تبين لرجال القانون في أواخر القرن التاسع عشر، أن المبادئ القانونية التي ينادي بها أصحاب المذهب الفردي لا تفي بحاجة الفرد. و أن مبدأ حرية التعاقد، المبني عليه هذا المذهب، يؤدي الى أن يستغل الطرف القوي في العقد الطرف الضعيف، و أن يلمي عليه إرادته.

و قد أدى تدخل المشرع تحت تأثير العوامل المذكورة، الى تطور القانون بصفة عامة، و العقد بصفة خاصة. و هذا التطور يمتاز بتغليب مصلحة المجتمع على مصلحة الأفراد، و بإدخال بعض المبادئ العامة في القانون، كمبدأ عدم التعسف في إستعمال الحق، و مبدأ حسن النية، و بإدخال العدالة الإجتماعية التي ترمي الى مؤازرة الضعيف، و إدخال نوع من المساواة بين الأفراد.

و كان من هذا القبيل أيضا، ان لجأ المشرع الى إصدار قوانين خاصة بإيجار العقار، و التي أقر فيها مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الأيجار في مجال العقود. وذلك بهدف حماية المستأجر، و هو الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية. و قد إستمر تطبيق هذه التشريعات الخاصة لمدة طويلة. و يذهب رأي الى أن دوام تشريعات الإيجار مدة طويلة من الزمن أفقدها صفتها الإستثنائية المؤقتة، و أصبحت هذه التشريعات بمثابة القانون العام في تنظيم عقد الإيجار. فدوام أزمة المساكن في معظم البلدان إمتدت أمدا طويلا، و ليس

من المنتظر أن تفرج هذه الأزمة قريبا لإرتباطها بإرتفاع الأسعار، و هو الإرتفاع الناشئ عن الأوضاع الراهنة للتجارة الدولية.<sup>(١٧)</sup>

وفي هذه الحالة، يلجأ المشرع الى تغليب العلاقة القانونية على العلاقة العقدية في عقد الإيجار، ذلك أن قانون الإيجار عندما يقرر الإمتداد القانوني لعقد الإيجار إنما يستند الى مادة تعاقدية سبق أن قام الطرفان بتهيئة عناصرها و أركانها، وهي لا تلزمهما بإجراء تصرف قانوني جديد، بل تجبرهما على الإستمرار في العلاقة التعاقدية التي أنشأها بإرادتهما الحرة. فالمشرع يتدخل في علاقة تعاقدية إنقضت مدتها و يعطل من مضمونها لكي تستمر لمدة معينة أو غير معينة. وبذلك تقوم العلاقة القانونية التي تمت بدون موافقة الطرفين مقام العلاقة التعاقدية التي إنتهت مدتها.<sup>(١٨)</sup>

و بالنسبة للمشرع العراقي، فقد نص في المادة الثالثة من قانون إيجار العقار، المعدلة بقانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، على مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار كما يلي:

" ١ - يمتد عقد الإيجار بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلا العقار و مستمرا بدفع الأجرة طبقا لأحكام القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه.

٢ - تستثنى من حكم المادة (١) من هذه المادة العقارات المعدلة للسكنى المبنية حديثا و أكتمل بناؤها في ١٩٩٧/١/١ أو بعده، و تكون مدة تفضا عقد الإيجار فيها وفق إتفاق الطرفين. " كما نصت المادة (١٧) من القانون ذاته - المعدلة بقانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠- على أنه: " لا يجوز للمؤجر أن يطلب تحلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب الآتية:

١ - إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور (٧) سبعة أيام على إستحقاقه و إنذار المؤجر له بعد إنقضائها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال (٨) ثمانية أيام من تأريخ تبليغه بالإندار، و تكون مصاريف الإندار و الإيداع في هذه الحالة على

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

.....  
المستأجر. و لا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير، يجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تأريخ إستحقاقه.<sup>(١٨)</sup>

٢ - إذا أجرة المستأجر المأجور أو تنازل عن الإيجار كلا أو جزءاً دون موافقة تحريرية من المؤجر، أو أسكن معه في المأجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة من القانون.

٣ - إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو إهمالاً.

٤ - إذا أحدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية.

٥ - إذا إستعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار.

٦ - إذا ترتب على إستعمال المستأجر للمأجور إساءة الى سمعة المؤجر.

٧ - إذا أصبح العقار المأجور غير مسكون مدة تزيد على (٤٥) خمسة و أربعين يوماً دون عذر مشروع.

٨ - إذا بنى المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين عقاراً للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة.

٩ - إذا تملك المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين، أو كان يملك أي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة عقاراً صالحاً للسكنى، يمكن تخليته قانوناً أو كان خالياً أو أخلي و لو أجره للغير بعد خلوه.

١٠ - إذا أراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فأكثر، أو بشكل عمارة وفق التصميم الأساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار.

١١ - إذا أراد المالك إضافة طوابق جديدة الى بناء قائم، و كانت تخلية المأجور كلاً أو جزءاً ضرورية، بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل.

- ١٢ - إذا أستجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو أحد أولاده المتزوجين الى سكنى العقار المأجور، و لم يكن لأي منهنم أو لزوجهن أو أحد أولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الإستقلال، يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة. و يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص:
- ا - إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الإشتراكي، سواء داخل العراق ام خارجه، و نقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني، بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو إنتهت خدمته لأي سبب كان.
- ب - إذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (ا) من هذه الفقرة، و أنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق و عاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني.
- ج - إذا كان المؤجر موظفاً معارةً خدماته الى خارج القطر أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية، و عاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني، بعد إنتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية.
- د - إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الإشتراكي، و أخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها.
- هـ - إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر، دون أن يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله أو إمتناعه.
- و - إذا عاد الأسير أو المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة، سواء أكانت مسجلة بإسمه أو بإسم زوجته أو بإسم أحد أولاده القاصرين.
- ١٣ - إذا أصبح المأجور آيلاً للسقوط.

## التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

١٤ - إذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) إثني عشرة سنة. (١٩)"

يتضح من النصوص المتقدمة أن إنتهاء مدة العقد لا تؤدي الى إنتهاء الإيجار بمقتضى أحكام قانون إيجار العقار النافذ. فإنتهاء العقد لا يتحقق إلا برغبة المستأجر نفسه، و عدم تمسكه بالإمتداد القانوني المقرر لمصلحته، أو بمطالبة المؤجر بتخلية العقار عن طريق القضاء متى ما تحققت له أحد أسباب التخلية المنصوص عليها في المادة ١٧ من القانون. وهي أسباب واردة على سبيل الحصر و التحديد.<sup>(٢٠)</sup>

و يلاحظ أن حالات التخلية المنصوص عليها في المادة (١٧) من قانون إيجار العقار، لا تترك مجالاً لإجتهااد القضاء، سوى حالة الضرورة الملجئة للسكن، و المنصوص عليها في الفقرة (ك) من المادة المذكورة. حيث تستقل المحكمة بتقدير توفر الضرورة الملجئة من عدمه، و لا تستعين فيه برأي الخبراء، لأن ذلك من المسائل القانونية، و ليس من المسائل العلمية أو الفنية.<sup>(٢١)</sup>

و يعتبر حصر أسباب التخلية في القانون من القواعد الآمرة، فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها يخوله حق إنهاء الإيجار، و لو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار و تمتع المستأجر بحماية القانون. و يكون الإتفاق باطلا لمخالفته القانون. و لا يجوز التنازل عن التمسك بالبطلان، و يصح للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى.<sup>(٢٢)</sup>

فلحكم الجوهري الذي يقره قانون إيجار العقار هو الإبقاء على الرابطة الإيجارية بعد إنتهاء مدة العقد الأصلية، و يتم ذلك بدون حاجة الى موافقة المؤجر أو بالرغم من معارضته. فالإمتداد القانوني لا يتقرر بمقتضى العقد، و إنما يستند الى نص القانون. (٢٣) و هذا هو الفرق بين الإمتداد القانوني و الإمتداد الإتفاقي الذي تقرره المادة ٧٧٩ من القانون المدني، في حالة إشتراط التنبيه بالإحلاء قبل إنقضاء مدة الإيجار.

و بذلك يتضح أن المشرع قد غلب صفة العلاقة القانونية على العلاقة العقدية في العقود الخاضعة لقانون إيجار العقار، وذلك بهدف حماية الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية، و هو المستأجر.

و في هذا الخصوص، هل يؤخذ بهدف حماية المستأجر على إطلاقه الى المدى الذي يحتل فيه التوازن العقدي بين الطرفين، علما أن المشرع في تنظيمه لعقد الإيجار، إنما ينظم علاقة من علاقات القانون الخاص، و في إطار القانون المدني.

إن الأساس في العلاقات المدنية، ومنها العلاقة الإيجارية، هو تنظيم علاقة طرفين من أطراف القانون الخاص على أساس المساواة و الإلتزامات التبادلية. و إن أي من طرفي هذه العلاقة غير مكلف بعبء من الأعباء العامة يتجاوز ما يتحمله الطرف الآخر. و هذا الأمر لم يتحقق على الدوام في مجال العلاقات الإيجارية، حيث تلجأ الدولة في أحيان كثيرة الى تحميل طرف من أطراف هذه العلاقة، و هو المؤجر، وظيفة إجتماعية تتمثل في حق السكن للمواطنين.

فإذا قيل أن حق الملكية حق له ( وظيفة إجتماعية )، فنقول أن هذا ينبغي أن لا يخل بالتوازن العقدي، و خاصة من الناحية المادية، بين طرفي عقد الإيجار. و بعبارة أخرى، لا ينبغي تحميل الطرف المؤجر عبء من الأعباء العامة، يدخل أساسا في وظيفة الدولة، و هو التأمينات الإجتماعية أو الضمان الإجتماعي.

فالتأمينات الإجتماعية التي إقتصر دورها في بداية الأمر على تعويض ضحايا المخاطر، و خاصة في مجال العمل، لم تعد الدولة الحديثة تكتفي لها بهذا الدور. فقد ظهر الارتباط بين نظام التأمينات الإجتماعية و بين كل من السياسة الإجتماعية و الاقتصادية، فخرجت بذلك عن نطاق وظيفتها التقليدية، و أصبحت أداة تستخدمها الدولة للوصول الى الأهداف التي تحددها فلسفة الحكم.<sup>(14)</sup>

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

فلا عجب إذن، إن أصبحت مسألة الإسكان، وهي مسألة إجتماعية و إقتصادية هامة، من أهداف التأمينات الإجتماعية في الدولة الحديثة.

و من ناحية أخرى، فإن بقاء المستأجر في المأجور بعد إنتهاء مدة الإيجار ليس واجبا عليه، بل هو حق له، حيث يستطيع أن يترك المأجور فورا بعد إنقضاء المدة المتفق عليها، كما يستطيع البقاء فيه للمدة التي يريدھا. ويخرج متى شاء، بشرط التنبيه على المؤجر في المواعيد المنصوص عليها في المادة ٧٤١ من القانون المدني.<sup>(٢٥)</sup> فلا يوجد في قانون إيجار العقار ما يعطل أو يقيد حق المستأجر في إنهاء العقد، متى كان ذلك جائزا له وفق أحكام القانون المدني.<sup>(٢٦)</sup>

و يلاحظ أن المادة الثالثة من قانون إيجار العقار إشتطت لثبوت حق المستأجر في الأمتداد القانوني، أن يكون شاغلا للعقار و مستمرا في دفع الأجرة. و يترتب على ذلك، أن إخلاء المستأجر للمأجور برغبته يفقده الحق في الإمتداد القانوني، فلا يستطيع المطالبة بإستعادة إشغال المأجور و تمديد عقد الإيجار. كما يشترط أن يكون المستأجر مستمرا في دفع الأجرة. و كان الأفضل أن ينص القانون على كون المستأجر مستمرا على الوفاء بإلتزاماته، لأن إلتزامات المستأجر لا تقتصر على دفع الأجرة فقط، بل إن دفع الأجرة تعتبر إحدى إلتزامات عديدة يجب على المستأجر الوفاء بها.<sup>(٢٧)</sup>

و يعتبر الإمتداد القانوني لعقد الإيجار من القواعد الأمرة التي لا يجوز الإلتفاق على ما يخالفها. فإذا إتفق الطرفان على عدم شمول عقد الإيجار بالإمتداد القانوني، كان هذا الشرط باطلا، و بقي عقد الإيجار صحيحا. و كان من حق المستأجر أن يستفيد من الإمتداد القانوني لعقد الإيجار<sup>(٢٨)</sup>

## الفرع الثاني

### الإستثناءات الواردة على الإمتداد القانوني

إذا كانت الأحكام المشار إليها في الفرع السابق، بمثابة الأحكام العامة للإمتداد القانوني، فإن المشرع أورد بعد ذلك إستثناءات مهمة على هذا المبدأ، فقد ورد في الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون إيجار العقار (قبل تعديلها) ما يلي:

" ٢- تستثنى من أحكام هذا القانون العقارات الآتية، وتخضع في إيجارها لأحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها:-

أ - دور السينما و الملاهي و الفنادق و محلات شرب الخمر و العقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على (خمسين ألف دينار).

ب - العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً لمدة ثلاث سنوات من تأريخ إكمال بنائها.

ج - العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

د - العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً بإستثنائها.

هـ - العقارات المؤجرة للأجانب أشخاصاً أو هيئات. "

ثم صدرت بعد ذلك، عدة تعديلات على هذه المادة.

و سوف نتناول فيما يلي، هذه الإستثناءات، و ما أضيف إليها بعد ذلك بتعديلات لاحقة للقانون ، في المقاصد التالية:

المقصد الأول - إستثناءات لمصلحة الدولة و الأشخاص المعنوية العامة.

المقصد الثاني - إستثناء العقارات غير المعدة للسكنى.

المقصد الثالث - إستثناء العقارات المبنية حديثا.

المقصد الرابع - تحديد الحد الأقصى للإمتداد القانوني.

المقصد الأول

إستثناءات لمصلحة الدولة و الأشخاص المعنوية العامة

مما يلفت النظر، أن المشرع العراقي عمل على تغليب جانب الدولة على الجانب الآخر في العلاقة الإيجارية، و خرج على مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار لمصلحة الدولة متى كانت هي الطرف المؤجر. و كان المبرر لذلك، أن الدولة أعتبرت هي الممثلة لمصلحة المجتمع، و بالتالي فإن تغليب مصلحة المجتمع تعني أن توضع الدولة في مركز أقوى من مركز الطرف الآخر في أي علاقة قانونية، و من ضمنها العلاقة الإيجارية، سواء كانت الدولة طرفا فيها بصفة مؤجر أو مستأجر.

و يلاحظ أن المادة الأولى من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ - قبل تعديلها - لم تفرق في سريان القانون على العقارات المبنية، بين تلك التي تملكها الدولة و التي يملكها الأفراد. فقد نصت الفقرة الأولى من المادة المذكورة على أن " تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة و البلديات، بما فيها العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها أو تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة."

في حين نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى المذكورة، على أن " تستثنى من أحكام هذا القانون العقارات الآتية، و تخضع في إيجارها لأحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها ...

ج - العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

د - العقارات المعلة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة

التي يصدر وزير المالية بيانا بإستثنائها."

و هذه النصوص تعني أن العقارات التي تملكها الدولة تخضع لأحكام قانون إيجار العقار، سواء كانت لأغراض السكن أو للأغراض التجارية أو الصناعية، مع مراعاة الإستثناءات الواردة في البندين (ج،د) من الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون. ثم عدلت المادة الأولى من قانون إيجار العقار المذكور بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٨٣، حيث أصبح نص الفقرة الأولى من هذه المادة كما يلي: " تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة و البلديات، و يستثنى من ذلك العقارات المملوكة للدولة و القطاع الإشتراكي و الأشخاص المعنوية العامة، عدا المعلة منها للسكنى، فتخضع لإحكام هذا القانون، مع مراعاة الإستثناءات الواردة في البندين ( ج،د) من الفقرة (٢) من هذه المادة."

وبذلك خرجت العقارات التي تملكها الدولة، و المعلة لغير أغراض السكن، من سريان أحكام قانون إيجار العقار عليها، و هي العقارات المعلة للأغراض التجارية أو الصناعية، و كذلك المكاتب و الدوائر و المدارس و الأقسام الداخلية و النوادي و ما يماثلها. أما العقارات المعلة لأغراض السكن، فتبقى خاضعة لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الإستثناءات الواردة في الفقرة الثانية من المادة الأولى المشار إليها أعلاه.

و هذه الأحكام تظهر الفرق بين كون المؤجر هو الدولة و القطاع الإشتراكي و الأشخاص المعنوية العامة، و بين كونه من أشخاص القانون الخاص. ففي الحالة الأولى، تخرج العقارات غير المعلة لأغراض السكن عن سريان قانون إيجار العقار عليها. أما في الحالة الثانية، فتسري عليها أحكام هذا القانون، رغم تماثل حالة المسأجر و المستأجر في

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

العلاقتين. و هذا الفرق قصد به تمييز الدولة عندما تكون في مركز المؤجر، بإعطائها مركزا أقوى من مركز الطرف الأخر في العقد، و هو المستأجر.

أما إذا كانت الدولة في مركز المستأجر، فإن القانون يمنحها في هذه الحالة أيضا إمتيازاً في مواجهة المؤجر. فقد نصت المادة (١٨) من قانون إيجار العقار على أنه: " لا يجوز طلب تخلية العقارات التي تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة إلا في حالة الضرورة الملجئة المنصوص عليها في الفقرة (ك) من المادة السابعة عشرة."

و هذا النص يقصر حق المؤجر في طلب التخلية على حالة الضرورة الملجئة للسكن، المنصوص عليها في الفقرة (ك) من المادة (١٧) من القانون ذاته، دون سائر الحالات التي تنص عليه الفقرات الأخرى من المادة المذكورة، عندما يكون المستأجر هو الدولة أو القطاع الإشتراكي أو أحد الأشخاص المعنوية العامة.

و قد ألغيت المادة (١٨) المذكورة بقانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠.

و في الحالتين، سواء كانت الدولة في مركز المؤجر أو المستأجر، فإن الحكم الذي ميزها به القانون يؤدي الى تغيير أحكام الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بصورة تحقق مصلحة الدولة على حساب الطرف الأخر. بل و على حساب المستأجر أيضا في الحالات التي لا يكون فيها المأجور معدا لأغراض السكن.

و من ناحية أخرى، و تمشيا مع الإستثناء الوارد في الفقرة (٢/ج) من المادة الأولى من قانون إيجار العقار، المشار إليها سابقا، نجد أن قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ٨٦٤ في ١٩٧٩/٨، قد إستثنى الوحدات السكنية التي تملكها الدولة أو القطاع الإشتراكي، و التي تؤجرها الى منتسبيها من الموظفين و العمال، من تطبيق أحكام قانون إيجار العقار (الفقرة الخامسة من القرار). و حددت الفقرة الثانية من القرار ذاته، الحالات التي يجوز فيها

للدولة طلب تخلية الوحدة السكنية. وذلك إما بسبب نقل المنتسب (المستأجر) أو إحالته على التقاعد أو وفاته.

و كذلك ورد في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٣٠١ في ١٩٨٣/١١/٢٩، ما يلي:  
"١- لا تسري أحكام الفقرة (ب) من البند (٢) من المادة الأولى من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ على دوائر الدولة أو القطاع الإشتراكي أو الأشخاص المعنوية العامة، و يحدد بدل الإيجار وفق النسبة المبينة في الفقرتين (أ) من البند (١) من المادة الرابعة من القانون المذكور، حسب نوع العقار.

٢- لا تسري أحكام هذا القرار على عقود الإيجار النافذة عند العمل به ، على أن يطبق عليها عند تجديدها."

علما بأن الفقرة (ب) من البند (٢) من المادة الأولى من القانون، المشار إليها في القرار، تنص على إستثناء العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تأريخ إكمال بنائها، من أحكام قانون إيجار العقار، و تخضع في إيجارها لأحكام القانون المدني.

و على ذلك، و وفقا لهذا القرار، فإن العقارات المعدة للسكنى، و المبنية حديثا، تخضع لأحكام قانون إيجار العقار، و تعد مشمولة بحكم الإمتداد القانوني للعقد. كما تخضع لأحكام هذا القانون بالنسبة لتحديد بدل الإيجار، متى كانت الدولة أو القطاع الإشتراكي أو أحد الأشخاص المعنوية العامة، طرفا في عقد الإيجار، سواء بصفة مؤجر أو مستأجر.

و في قرار آخر لمجلس قيادة الثورة المنحل ذي الرقم (٧٣٠) في ١٩٨٤/٦/٢٤، ورد أنه يتم إخلاء العقار الذي يسجل بأسم وزارة المالية بسبب المصادرة من شاغله، مهما كان سبب الإشغال خلال ستة أشهر من تأريخ تبليغ شاغل العقار بالإخلاء، وذلك إستثناء من

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

إجراءات التخلية الواردة في قانون إيجار العقار. و هذا الإستثناء هو الآخر يرد لمصلحة الدولة على حساب الطرف الآخر وهو المستأجر، إن كان شاغلا للعقار الذي تمت مصادرته.

و من ناحية أخرى، فإن قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، الغى المادة الأولى من قانون إيجار العقار، و أحل محلها النص التالي :

" المادة الأولى :

١ \_ تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد و البلديات.

ب \_ .....

٢ \_ تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة و تخضع في إيجارها الى أحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها :

١ \_ العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

ب \_ العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا بإستثنائها.

ج \_ العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصا أو هيئات. "

و بذلك، فإن النص المعدل قد الغى جميع الإستثناءات المقررة لمصلحة الدولة بالنسبة للعقارات المعدة للسكنى، بإستثناء الحالتين الواردين في الفقرتين (١/٢) و (٢/ب) منه.

و نرى أن التعديلات التي جاء بها قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، تحقق العدالة اكثر من النصوص السابقة، خاصة إذا ما أخذنا بنظر الإعتبار، أن الهدف

الرئيسي لقانون إيجار العقار هو حماية المستأجرين للعقارات المعلقة للسكن، وإن تمييز مركز الدولة والأشخاص المعنوية العامة في هذا القانون، لا مبرر له،

### المقصد الثاني

#### إستثناء العقارات غير المعلقة للسكنى

لم يرد في قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، عند صدوره، إستثناء لهذا النوع من العقارات من خضوعه للإحكام الواردة فيه، سوى تلك التي وردت في الفقرة (١/٢) من المادة الأولى منه، والخاصة بإستثناء " دور السينما و الملاهي و الفساق و محلات شرب الخمر و العقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على (خمسين ألف دينار)، من أحكامه، و خضوعها لأحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها.

ثم عدلت المادة الأولى المذكورة من القانون، بقانون التعديل رقم (٦٩) لسنة ١٩٨٣، حيث أصبح نص الفقرة الأولى من هذه المادة كما يلي: " تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة و البلديات، و يستثنى من ذلك، العقارات المملوكة للدولة و القطاع الإشتراكي و الأشخاص المعنوية العامة، عدا المعلقة منها للسكنى، فتخضع لإحكام هذا القانون، مع مراعاة الإستثناءات الواردة في البندين (ج،د) من الفقرة (٢) من هذه المادة. "

و قد أشرنا الى هذا الإستثناء في المقصد الأول، بإعتباره إستثناء و اردنا لمصلحة الدولة و الأشخاص المعنوية العامة. حيث لم تعد العقارات غير المعلقة للسكنى المملوكة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة، خاضعة لأحكام قانون إيجار العقار، وإنما لأحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها.

ثم صدر بعد ذلك قانون التعديل رقم (٤٩) لسنة ١٩٩٠، و الذي أضاف الى حالات الإستثناء المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة الأولى من قانون إيجار العقار. الحالة

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

التي وردت في البند (و) المضافة الى تلك الفقرة و الذي ينص على مايلي: "و- العقارات أو الشقق المعدة لغير أغراض السكنى كالكاتب و الدوائر و المدارس و الأقسام الداخلية أو النوادي." "

وقد نشر هذا التعديل في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٠/٧/١٦، و اعتبر نافذا بعد مرور سنة من تأريخ نشره.

وبالنظر لظروف الحرب و الحصار الإقتصادي بعد ذلك، فقد صدر القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩١، معدلا للقانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٩٠. و ورد فيه أن القانون الأخير ينفذ إعتبارا من ١٩٩٢/٧/١٦.

و بعد ذلك، صدر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل برقم ١٧٤ في ١٩٩٢/٧/٢٧، يقضي بتأجيل تنفيذ القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٩١ حتى إشعار آخر. و لم ينفذ هذا القانون بعد ذلك.

ثم صدر بعد ذلك قانون التعديل رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦، و الذي نصت ملاته الأولى على ما يلي: " يضاف ما يأتي الى الفقرة (٢) من المادة الأولى من قانون إيجار العقار ذو الرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ و يكون البند (و) لها:

و - العقارات المؤجرة المستغلة للأغراض التجارية أو للأغراض الصناعية. " و صت المادة الثانية من قانون التعديل على أن ينفذ هذا القانون بعد مضي (٩٠) يوما من تأريخ نشره في الجريدة الرسمية. و قد نشر القانون في الجريدة الرسمية في العدد رقم ٣٦٤٧ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/١٦، و عليه فقد أعتبر نافذا إعتبارا من تأريخ ١٩٩٧/٣/٩.

و بهذا التعديل، أصبحت العقارات المؤجرة المستغلة للإغراض التجارية أو للأغراض الصناعية مستتة من الخضوع لأحكام قانون إيجار العقار، و بالتالي تكون خاضعة لأحكام القانون المدني. و الأثر المباشر على تطبيق أحكام القانون المدني على

هذه العقارات، هو عدم إنطباق أحكام الإمتداد القانوني عليها، و بالتالي خضوعها لما يتفق عليه الطرفان من تحديد لمدة العقد، و إنتهاء العقد بإنقضاء هذه المدة. كما يسري عليها أحكام التجديد الضمني و الإمتداد الإتفاقي المنصوص عليهما في القانون المدني. ثم صدر، بعد ذلك، قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، و الذي ألغى المادة الأولى من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، و نص في الفقرة (١/٨) منه على مايلي: " تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد و البلديات".

و هذا النص، خلافا للنصوص السابقة، تضمن إستثناءا شاملا لجميع العقارات المبنية المؤجرة لغير أغراض السكنى، و مهما كانت طبيعة المنفعة المستحصلة منها، سواء كانت للأغراض التجارية أوالصناعية أو المهنية الأخرى بكافة أنواعها، سواء أكانت مدنية أم تجارية، كالمحلات و الساحات و المكاتب و ما يماثلها.

#### المقصد الثالث

##### إستثناء العقارات المبنية حديثا

يلجأ المشرع الى إستثناء العقارات المبنية حديثا من أحكام قانون الإيجار لفترة محددة، تشجيعا للنشاط العمراني و الإستثمار في مجال البناء، و كذلك للتخفيف من أعباء من يقوم بهنه الأعمال.

و قد إقتصر إستثناء العقارات المبنية حديثا من الخضوع لأحكام قانون إيجار العقار، على ثلاث سنوات، عند صدور القانون رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، حيث نصت الفقرة (٢/ب) من المادة الأولى منه على أن تستثنى من أحكام هذا القانون " العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إكمال بنائها".

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

و هذا النص يعني أن هذه العقارات تخضع في إيجارها لأحكام القانون المدني، ووفقا لإتفاق الطرفين، سواء فيما يتعلق بتحديد المدة أو الأجرة أو شروط العقد الأخرى. و لكن بإنهاء هذه المدة، تخضع عقود الإيجار بالنسبة لهذه العقارات لأحكام قانون إيجار العقار، سواء كان شاغلها المستأجر الأول الذي لم يكن عقده خاضعا لقانون إيجار العقار، أو بالنسبة لأي مستأجر جديد. و تعدل شروط العقد الذي عقد في فترة الإستثناء، إذا كان فيها ما يخالف القواعد الأمرة في قانون إيجار العقار.

و لم يتغير حكم هذا الإستثناء في التعديلات اللاحقة على القانون، إلا في التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، و الذي الغى المادة الثالثة من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، و أحل محلها النص التالي: " المادة الثالثة : ١ - يمتد عقد الإيجار بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلا العقار و مستمرا بدفع الأجرة طبقا لأحكام القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه.

٢ - تستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا و أكتمل بناؤها في ١/١٩٩٧ أو بعده، و تكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق إتفاق الطرفين. "

و على ذلك، فإن الإستثناء المنصوص عليه في النص الأخير من الإمتداد القانوني، هو إستثناء دائم و ليس إستثناء مؤقتا، كما كان عليه الحال في النص الملغى، حيث كان الإستثناء لمدة ثلاث سنوات فقط، كما بيناه سابقا. كما أن الإستثناء الأخير قاصر على الإمتداد القانوني، و لا يمتد الى أحكام قانون إيجار العقار الأخرى. فالعقارات السكنية المبنية بعد تأريخ ١/١٩٩٧، تخضع لأحكام قانون إيجار العقار كافة، بإستثناء حكم الإمتداد القانوني للعقد بعد إنقضاء مدته، و تكون مدة العقد محددة وفقا لإتفاق الطرفين، و

.....  
ينتهي العقد بإنقضائها، و لكن يمكن في هذه الحالة تطبيق أحكام التجديد الضمني

والإمتداد الإتفاقي، وفقا لأحكام القانون المدني.

المقصد الرابع.

تحديد الحد الأقصى للإمتداد القانوني

لم يكن هناك حدا أقصى للإمتداد القانوني، و فقا للنص الأصلي للمادة الثالثة من قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩. حيث كان النص كما يأتي: " يمتد عقد الإيجار بحكم القانون، بعد إنتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلا العقار و مستمرا على دفع الأجرة، طبقا لأحكام هذا القانون."

فهذا النص يقضي بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار، بالشرطين الواردين فيه، و هما أن يكون المستأجر شاغلا العقار و مستمرا على دفع الأجرة، و ذلك دون تحديد حد أقصى لمدة هذا الإمتداد. فلا يكون أمام المؤجر، إن رغب في تخلية المأجور، سوى اللجوء الى إحدى حالات التخلية المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون. و هي حالات لا تتوفر شروطها في المؤجر في أغلب الأحيان. و على ذلك، فمن المتصور أن يمتد عقد الإيجار طيلة حياة المستأجر، وأن يستمر نفاذه أيضا بعد وفاته إن كان يسكن معه في الدار أحد ممن حددتهم المادة (١٣) من القانون، حسب الفقرة الثالثة من المادة الأخيرة، و هم: ١ - من أسكنهم المستأجر معه بموافقة المؤجر التحريرية. ٢ - الأصول و الفروع و أزواجهم و الأخوة غير المتزوجين و الأخوات غير المتزوجات أو الأرامل أو المطلقات، و كل من يقضي القانون أو العرف أو التقاليد الإجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته معه، و ذلك بالشروط الواردة في الفقرة الثالثة من المادة (١٣) المذكورة.

غير أن قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ أحدث تغييرا جوهريا على هذه

الأحكام، تمثلت فيما يأتي:

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

١ - إلغاء الفقرة الثالثة من المادة (١٣) من القانون، المشار إليها أعلاه، والتي تقضي باستمرار عقد الإيجار بعد ترك المستأجر المأجور نهائياً، إن كان يسكن معه أحد من ذكروا في الفقرتين (٢و١) من المادة (١٣) من القانون.

٢ - إضافة الفقرة (١٤) الى المادة السابعة عشرة، والتي تنص على أنه: " لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب الآتية: ... ١٤ - إذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) اثني عشرة سنة. "

فهذين التعديلين وضعا حدوداً جديدة للإمتداد القانوني لعقد الإيجار. فالأول يقضي بوقف الإمتداد القانوني، إذا ترك المستأجر المأجور نهائياً، ولا يمتد الإيجار بوجود أحد من يسكنون معه في المأجور. و للمؤجر في هذه الحالة، إما طلب تخلية المأجور، أو إبرام عقد جديد مع الساكنين، لا علاقة له بعقد الإيجار الأول.

أما التعديل الثاني، وهو الأهم، فقد حدد حداً أقصى لإمتداد مدة عقد الإيجار، قدره المشرع باثني عشرة سنة يحق للمؤجر بإنقضائها أن يطلب تخلية المأجور. دون إستلزام أي شرط آخر.

وهذا التحديد له ما يبرره بالنسبة للعلاقة الإيجارية. فالمشرع وقف على المساوي الكثيرة التي تنتج عن إستمرار الفصل بين الرقبة و المنفعة بالنسبة للمالك. وفي مقدمتها إهمال المالك لصيانة المأجور بسبب ضالة المردود الإيجاري بمرور الوقت، و عدم سماح القانون بإعادة تقدير الأجرة التي أبرم العقد على أساسها. هذا بالإضافة الى تجميد التداول و الإستغلال العقاري، و هو ركن أساسي في النشاط الإقتصادي في البلد. و الى غير ذلك من المشاكل الأخرى الإقتصادية و الإجتماعية.<sup>(٢٩)</sup>

بالإضافة الى ذلك، هناك سبب قانوني يتعلق بطبيعة حق المستأجر في المأجور، فحق المستأجر في الإنتفاع بالمأجور هو حق شخصي ناشئ عن عقد الإيجار، و ليس حقاً عينياً.

و من طبيعة الحقوق الشخصية التآقبت و لفس التآبفء، لأن التآبفء فعن فضع قفء ءائف على ءرفة المتعاقد الأءر، و هذا ما لا فسمح به القانون.

و قد وضع المشرع لهذه ءءالة من التءلفة، أءكاما إنتقالفة، مراعاة للمستأءر لفتمكن من ءءبفر أموره بعء ءشرفع ءكم التءلفة بمرور (١٢) سنة.

فقد نصء الفقرة ءالثاء من المءة (١٥) من قانون التءءفل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، على ما فلفف: " فسرف ءكم الفقرة (١٤) من المءة السابعة عشرة من القانون على عقوء الإفءار الءف ءبرم بعء نفاذ هذا القانون، و فسرف ءكمها على عقوء الإفءار المبرمة قبل نفاذه على النحو الآءف :

ا - بعء مضمف (٣) سنوات على ءآرفف نفاذ هذا القانون إذا ءائف قد مضمء على ءآرفف عقد الإفءار مءة (١٢) إءءف عشرة سنة أو أكءر.

ب - بعء مضمف (٤) أرفع سنوات على ءآرفف نفاذ هذا القانون إذا ءائف قد مضمء على ءآرفف عقد الإفءار مءة لا ءقل عن (٨) ءمائف سنوات و لا ءصل الف (١٢) إءءف عشرة سنة.

ء - بعء مضمف (٥) ءمس سنوات على ءآرفف نفاذ هذا القانون إذا ءائف قد مضمء على ءآرفف عقد الإفءار مءة ءقل عن (٨) ءمائف سنوات. "

و بالنظر الف أن قانون التءءفل أصفء نافءا بنشره فف ءرفءة الرسفمة بءآرفف ٢٠٠٠/١٠/١٦، فإن ءمفع هذه المءء ءفون قد إنقضء بءآرفف ٢٠٠٥/١٠/١٦.

فر أن المءة المشار ففها فف الفقرة (١) أعلاه، ءم وقف العمل بها، وذلك بصءور أمر سلطة الإءءلاف المؤقءة رقم (٢٩) فف ٢٠٠٣/٩/٧، و الءف قضف بأنه لا فءق للمؤءر الءف مضمف على عقد إفءار العقار السءنئ العاءء له، مءة (١٢) سنة، أن فطلب إخلاء العقار

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

المذكور قبل تأريخ ٢٠٠٤/١٠/١٦. في حين كان يحق له بالأصل المطالبة بالتخلية وفق قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٦.

و بعد إنتهاء الفترة المذكورة في أمر سلطة الإئتلاف المؤقتة، أصدر مجلس الوزراء الأمر المرقم ١٦ لسنة ٢٠٠٤، والذي قضى بتمديد العمل بأمر سلطة الإئتلاف المذكور سابقا لمدة سنة أخرى، إعتبارا من تأريخ ٢٠٠٤/١٠/١٦.

ثم صدر قانون التعديل رقم (٥) لسنة ٢٠٠٧، والذي قضى في مادته الأولى، بوقف العمل بالفقرة (١٤) من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار، لمدة سنتين إبتداء من تأريخ ٢٠٠٧/٣/٥. ويشمل ذلك الدعاوي التي لم تحسم، و الدعاوي التي صدر فيها قرار، و لم يكتسب قرارها الدرجة القطعية. ( قرار محكمة إستئناف بغداد/ الكرخ المرقم ٨ عقار / ٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٣/٢٤، النشرة القضائية، ع٢٤، آب ٢٠٠٨).

و بإنهاء هذا الوقف بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٥، لم يصدر تمديد آخر لوقف العمل بنص الفقرة (١٤) من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار، و باشسرت المحاكم بالنظر في طلبات التخلية المتعلقة بها.

### المبحث الثاني

#### التوازن في تحديد الأجرة

يختلف تحديد الأجرة في عقد الإيجار بحسب ما إذا كان العقد خاضعا لأحكام القانون المدني أو لأحكام قانون إيجار العقار. و على ذلك، سوف نتناول الموضوع في مطلبين نبحث فيهما تحديد الأجرة في كل من القانونين.

#### المطلب الأول

#### تحديد الأجرة في القانون المدني

في عقد الإيجار، تعتبر الأجرة أحد عنصري ركن المحل في هذا العقد، وهما المأجور و الأجرة، و بتعبير أدق، فإن تقديم المأجور هو محل إلتزام المؤجر، و تقديم الأجرة هو محل

إلتزام المستأجر. فقد نصت المادة (٧٢٢) من القانون المدني على أن : " الأيجار، تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة. وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور " .

وعليه، لا بد من وجود هذا المقابل في عقد الإيجار لكي يعتبر العقد إيجاراً، فإذا لم تكن هناك أجرة، أي كان الإنتفاع بدون مقابل، فإن العقد يعتبر عقد إعارة لا عقد إيجار،  
(٣٠١)

و الأصل أن يتم تحديد الأجرة بالإتفاق بين طرفي العقد، كما هو الأمر بانسبة لسائر شروط العقد. و لم يرد في القانون المدني اية قيود أو قواعد محددة على إرادة الطرفين في هذا الخصوص.

" و يصح أن تكون الأجرة نقوداً، كما يصح أن تكون ملك آخر " (م٧٣٦مديني). و كذلك فإنه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها، وجب أجر المثل " (م٧٣٨مديني).

و على ذلك، فسوف نقسم هذا المطلب الى مقصدين، نتناول في الأول منهما الأجرة المتفق عليها، و في الثاني أجر المثل.

### الفرع الأول

#### الأجرة المتفق عليها

كما رأينا في نص المادة (٧٣٦مديني)، يصح أن تكون الأجرة المتفق عليها نقوداً، أو أي مال آخر، سواء كان هذا المالك منقولاً أو عقاراً، كما يمكن أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول أو المنتجات، أو تكون إنتفاعاً بعين يقدمها المستأجر للمؤجر مقابل إنتفاعه بالمأجور، أو تكون القيام بعمل معين يقوم به المستأجر. و قد يكون المقابل بعض الإصلاحات في العين المؤجرة، كما يمكن أن يكون المقابل إقامة المستأجر بناء في العين المؤجرة لينتفع به أثناء مدة الإيجار، ثم يرده بعد ذلك الى المؤجر مع العين ليتملكه هذا

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

الأخير. و بعبارة أخرى، فإن أي مقابل يدفعه المستأجر، و يؤدي الى إغتناء الذمة المالية للمؤجر، يصلح أن يكون أجرة. أما إذا كان ما قدمه المستأجر عبارة عن خدمات لمصلحة المؤجر، كما لو قام شاغل العين

بجراستها مقابل إنتفاعه بها، فإن العقد لا يكون إيجارا، وإنما يكون عقدا غير مسمى<sup>(م)</sup> و تختلف طريقة تحديد الأجرة باختلاف طبيعة المال. فإن كانت نقودا تحدد بمقدارها عددا، و إذا كانت شيئا معيننا بذاته، تعين بيان هذا الشيء بيانا نافيا للجهالة، و تحديده تحديدا كافيا. و إذا كانت الأجرة نصيبا أو قدرا من المحصول أو المنتجات التي يغلبها المأجور، فيجب أن تتحدد النسبة على نحو واضح. و إن كانت الأجرة عملا معيننا يقوم به المستأجر، و جب أن يتحدد هذا العمل تحديدا كافيا أيضا، و نافيا للجهالة.<sup>(م)</sup>

و يمكن أن لا يحدد الطرفان مقدار الأجرة مقدما، و يقوموا بتحديد الأسس التي يتم تقدير الأجرة بموجبها أثناء تنفيذ العقد. و عندئذ لا تتدخل الإرادة بعد ذلك في تحديد مقدار الأجرة أو مداها أو طبيعتها. و قد يتم تحديد الأجرة بطرق أخرى، كأن تكون نسبة من الربح أو الدخل اليومي للمستأجر، في الحالات التي يستعمل فيها المأجور في ممارسة مهنته. كما يمكن أن يترك تحديد الأجرة لتقدير شخص ثالث، و لكن لا يصح ترك تحديد الأجرة لمطلق ارادة أحد الطرفين، لكي لا يكون أحدهما تحت مشيئة الآخر.

و تعتبر الأجرة مستحقة من تأريخ تسلم المستأجر للمأجور، فإذا مكن المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالمأجور، فإن المؤجر يكون قد أوفى بما فرضه عليه القانون و يستحق الأجر المسمى في العقد، و يكون المستأجر ملزما بتسديد بدل الأيجار المذكور، بغض النظر عن إشغاله للمأجور أو عدم إشغاله. و لا يسمع منه الدفع بالقوة القاهرة و الظروف الإستثنائية التي منعته من الإنتفاع بالمأجور، فهذا الدفع لا يبرئ ذمة المستأجر من بدلات الإيجار التي بذمته.<sup>(م)</sup>

و على العموم، فإن مسألة التوازن بين الطرفين في الأجرة، لا تبرز كثيرا في هذه الحالة، وذلك لأن الأجرة إبتداء محددة بإتفاق الطرفين و وفقا لإرادتهما الحرة. و قد تدفع الحاجة المستأجر خاصة، الى القبول بأجرة عالية للمأجور، و لكن هذه صفة عامة في العقود الرضائية، و هي تخضع في المجتمع لقاعدة العرض و الطلب، و لا يكون الخلل في هذه الحالة في عملية التعاقد ذاتها. و يبقى أن نذكر، أنه يبقى لأي من الطرفين أن يلجأ الى الطعن في صحة العقد وفقا للقواعد العامة، في حالة ما إذا تحقق وجود عيب من عيوب الإرادة، و يحكم في الطعن في هذه الحالة وفقا لتلك القواعد.

### الفرع الثاني

#### أجر المثل

رأينا أن المادة (٧٣٨مدني)، نصت على أنه إذا لم يتفق الطرفان على تحديد الأجرة، أو على كيفية تحديدها، أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها، وجب أجر المثل. فما المقصود بأجر المثل، و كيف يتم تحديده؟ يقصد بأجر المثل، الأجر الذي تقدره المحكمة للمأجور، وفقا لقيمة منفعته وقت التقدير، و إستنادا لقيمة المتوسط من أجرة أمثاله من الأشياء. و على ذلك، فإن أجر المثل تتولاه المحكمة إذا ما رفع اليها النزاع، و لا يستند الى إرادة الطرفين.

و في هذه الحالة، يلاحظ أن القانون لم يجعل العقد باطلا، إذا لم يتفق الطرفان على الأجرة، أو على كيفية تقديرها، بل أوجب تقدير أجر المثل للمأجور. و يختلف الحكم هنا عن حالة ما إذا تعرض الطرفان للأجرة، و لكنهما اختلفا عليها. حيث يكون عقد الإيجار في هذه الحالة باطلا لفقدانه أحد أركانه. (٣٦)

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

.....  
و يقدر أجر المثل من قبل المحكمة التي تنظر في الموضوع، وذلك بتعيين الخبراء الذين يتولون تحديد الأجرة. فهذا التقدير هو من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع. وقد تأخذ المحكمة بنظر الإعتبار الإيجار لأعيان مماثلة للعين المؤجرة، أو عقود الإيجار السابقة للعين المؤجرة ذاتها، مع النظر الى تغير الأسعار. علما أن محكمة التمييز، بما لها من سلطة مراقبة وقائع الدعوى، وفقا للمادة (٢٠٣) مرافعات مدنية، يمكنها نقض حكم محكمة الموضوع في تقدير أجر المثل. فقد قررت محكمة التمييز، بأن أجر قطعة الأرض بقدر بوضعها الحاضر، و كونها أرضا خالية مع مراعاة موقعها، و لا يقدر بالنسبة لحالاتها المحتملة. ( قرار رقم ١٠٧٥/حقوقية/٩٦٧ في ١١/١١/١٩٦٧، قضاء محكمة تمييز العراق، مجلده، ١٩٧١، ص ١٨٦). كما قررت المحكمة ذاتها بأن أجر المثل لا يقدر جزافا، لأن أجر المثل ينظر في تقديره الى عنصرين، أولهما المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور بالوصف الذي كان عليه حين وضع اليد عليه، و ثانيهما زمان الإجارة و مكانها، و باختلاف هذين العنصرين يختلف أجر المثل. ( قرار رقم ٦٦٤/حقوقية/٩٦٧ في ١٢/١٢/١٩٦٧، قضاء محكمة تمييز العراق، مجلده، ص ١٩١).<sup>(٣٥)</sup>

و يتضح مما ذكر، أن تقدير أجر المثل يقتضي تحديد المكان الذي تقدر فيه الأجرة، و الوقت الذي يرجع اليه لغرض التقدير . و بخصوص المكان، فيختلف باختلاف ما إذا كان المأجور منقولا أم كان عقارا. فإذا كان المأجور منقولا، فإن أجر المثل يتم تحديده في المكان الذي أبرم فيه العقد. أما إذا كان عقارا، ففي المكان الموجود فيه هذا العقار. أما بخصوص الوقت الذي يرجع اليه لغرض تقدير الأجرة، فيكون هو التاريخ الذي تم فيه إبرام العقد.<sup>(٣٦)</sup>

## المطلب الثاني

### تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار

إن تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار يقتصر على العقارات الخاضعة لهذا القانون، و لذلك تقلص نطاق الحالات التي تحدد فيها الأجرة بموجب هذا القانون بتقلص نطاق هذا القانون في التعديلات اللاحقة على صدوره، ومن أهمها قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠١٠، حيث إقتصر نطاق تطبيق القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى. (م(ف١ إيجار العقار)

فقد نصت الفقرة الأولى من المادة (٤) من القانون، على أنه: " ١- لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين:

ا \_ (٥%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض.

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

و النسبة التي حددتها هذه المادة، تمثل الحد الأعلى للأجرة في العقارات التي أشارت إليها، و بالتالي لا يجوز تجاوزها بإتفاق الطرفين، لأن هذا النص من النصوص الأمرة. في حين يمكن أن تكون أجرة العقار أقل من هذه النسبة.

و يحق لأي من الطرفين المطالبة بتطبيق النسب المذكورة على عقد إيجاره، زيادة بالنسبة للمؤجر، و تخفيضاً بالنسبة للمستأجر، لأن هذا الطرف يطالب بتطبيق نص قانوني من النصوص الأمرة. و ذلك على خلاف ما كانت تنص عليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة قبل تعديلها، و التي كانت تقضي بتخفيض الأجرة الى النسب القانونية،

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

إذا كانت الأجرة المحددة أعلى منها، في حين تبقى الأجرة على حالها دون زيادة إن كانت تقل عن تلك النسب.

و يلاحظ أن المشرع فرق في النص المذكور، بي الحالتين الواردتين في كل من البند (١/أ) و(١/ب)، وذلك بالشكل التالي :

١\_ إشرط المشرع لتطبيق النص في البند (١/أ)، أن تكون العقارات أو الشقق معدة للسكنى، و تؤجر لهذا الغرض، في حين إكتفى في إيجار الغرف أن يكون لغرض السكنى، دون إشرط أن تكون العقارات أو الشقق معدة للسكنى، وهذا يعني أن إيجار غرفة لغرض السكنى في عقار او شقة غير معدة أصلا للسكن، يخضع للنسبة القانونية. و ربما كان الغرض من هذا التمييز حماية مستأجري الغرف، و هم عادة من الطبقة الفقيرة.

٢\_ إن المشرع زاد من نسبة إيجار الغرف، و هي (٧%) على نسبة إيجار العقار المؤجر بأجمعه، و هي (٥%). و قد برر المشرع هذا التمييز في المذكرة الإيضاحية للقانون، بقوله " و ذلك لأن العقار الذي يؤجر على شكل غرف للسكنى يكون معرضا للإندثار السريع و التهديم الذي يستوجب إجراء الترميمات المستمرة بسبب كثرة الإستعمال فيه".<sup>(٧)</sup>

و على العموم، يلاحظ أن تحديد الأجرة في النصوص المذكورة يقوم على أساس القيمة الكلية للعقار، فما المقصود بهذه القيمة و كيف يتم تقديرها ؟  
سوف نتناول هذا الموضوع في مقصدين نخصص الأول منهما لتقدير القيمة الكلية للعقار، و الثاني لإعادة تقدير القيمة الكلية .

## الفرع الأول

### تقدير القيمة الكلية للعقار

نصت الفقرة (٤) من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار على أنه : " يقصد بالقيمة الكلية للعقار لأغراض القانون مجموع قيمة الأرض و البناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذاً لأحكام القانون "

و هذا النص يحيل الى التقدير الذي تجريه السلطة المالية، وهي الهيئة العامة للضرائب التي تطبق بهذا الخصوص قانون ضريبة العقار رقم (١٦٢) لسنة ١٩٥٩ (المعدل). وقد ورد في القانون الأخير أسس تحديد الإيجار السنوي للعقار لأغراض ضريبة العقار. وقد نصت الفقرة (١) من المادة السادسة منه على أن " يعتبر الإيجار السنوي حين إجراء التقدير إيراداً للعقار المؤجر، أما إذا لم يكن العقار مؤجراً أو إذا ظهر للجنة التقدير أن بدل الإيجار السنوي المدعى به غير حقيقي، فتقوم اللجنة حينئذ بتقدير الإيراد، على أن تأخذ بنظر الإعتبار ما يلي :

أ- ميزات العقار كالموقع و المساحة و مواد الإنشائية و حالته الحاضرة و الحديقة و المشتملات الأخرى الملحقه به و أفضلية العرصه المشيد عليها العقار على غيرها.

ب- الغرض الذي يستعمل العقار من أجله.

ج- بدل الإيجار السنوي عن عقار مماثل له في نفس الحلة. "

و تتولى لجان ضريبة العقار تقدير قيمة العقار وفقاً للأسس الواردة في النص أعلاه، و هي تستغرق ما ورد في قانون إيجار العقار و هو ( قيمة الأرض و البناء ) ، و على ضوء هذا التقدير يتحدد إيجار العقار، حسب النسب الواردة في قانون إيجار العقار. وتقوم لجان ضريبة العقار بالتقدير بناء على طلب أحد طرفي العقد، و تراعى قرارات لجان التقدير

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

من تأريخ تسليم المأجور. و يكون للمستأجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق الطعن في قرارات لجان التقدير، و فق القواعد المنظمة لها. ( المادة ٧ من قانون إيجار العقار) و يلاحظ أن القانون أعطى الحق في طلب التقدير لطرفي العقد، و لم يعط الحق في الطعن على قرارات لجان التقدير إلا لطرف واحد، و هو المستأجر، وذلك لأن المؤجر له حق الطعن أصلا في قرارات لجان التقدير بإعتباره المكلف بالضريبة وفقا لقانون ضريبة العقار.

### الفرع الثاني

#### إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار

تتم إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار في حالتين، الأولى حالة بناء محددات في المأجور، و الثانية حالة إعادة تقدير القيمة كل خمس سنوات. و سوف نتناول هاتين الحالتين في المقصدين التاليين :

#### المقصد الأول

##### بناء محددات في المأجور

نصت المادة السادسة من قانون إيجار العقار على أنه : " المالك العقار، أن يطلب زيادة الأجرة، إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محددات في المأجور تزيد في قيمته أو منفعته، على أن لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود (أ،ب،ج) من الفقرة (١) من المادة (الرابعة) من قيمة المحددات "

و هذا النص يعني حق المالك في طلب زيادة الأجرة بعد تقدير قيمة المحددات، و إضافة نسبة من تلك القيمة الى الأجرة الأصلية، بشرط أن لا تتجاوز الزيادة النسب المحددة للإجرة في القانون.

و يشترط لتطبيق النص المذكور الشروط التالية :

١- أن يقوم المالك ببناء محدثات في المأجور، أي إضافة بناء جديد، كالغرف أو الطوابق، و لا يكفي أعمال الصيانة أو الترميم أو بناء جزء منهدم من البناء.  
٢- أن يكون البناء بموافقة المستأجر، لأنه يتمتع بحق عدم التعرض له في إنتفاعه بالمأجور.

٣- أن تزيد المحدثات من قيمة المأجور أو من منفعته.  
و على المالك، في حالة مطالبته بالزيادة، أن يقدم طلبا بذلك الى السلطة المالية المختصة التي يقع العقار في منطقتها. و تقوم لجان ضريبة العقار بتقدير قيمة المحدثات، و تحسب الزيادة في الأجرة وفقا لهذا التقدير، بشرط أن لا تزيد عن النسب المحددة في القانون، وهي (٥%) للعقارات و الشقق، و (٧%) للعقارات و الشقق المؤجرة على شكل غرف.

### المقصد الثاني

#### إعادة تقدير قيمة العقار كل خمس سنوات

لم يكن في قانون إيجار العقار عند صدوره، أي نص يسمح بإعادة تقدير قيمة العقار بعد إبرام العقد، إلا في الحالة المذكورة سابقا، و هي حالة بناء محدثات في المأجور. غير أن التطورات الإقتصادية التي حصلت بعد نفاذ القانون، و أدت الى إخفاض القوة الشرائية للنقود، و خاصة في فترة الحصار الإقتصادي في التسعينات، دفعت المعنيين الى إعادة النظر في هذا الحكم.

و كان أول تشريع صدر بهذا الخصوص هو قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم ١٤٥ في ١٩٩١/٥/٢١، حيث ورد فيه ما يلي: "....."

١- تضاف الفقرة الآتية الى آخر المادة الرابعة من قانون إيجار العقار ذي الرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، و تعتبر فقرة (٤) لها، و كما يأتي: (٤- يحق للمؤجر أو المستأجر أن يطلب

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

من دائرة ضريبة العقار إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور بعد إنتهاء كل خمس سنوات على تأريخ العقد، ويسري حكم هذه الفقرة على العقود السابقة اتأريخ نفاذ هذا القرار، و يعتبر تأريخ العقد أساسا لحساب المدة المذكورة).

٢\_ تعدل الفقرة (١/٢) من المادة الرابعة من القانون، وذلك بحذف العبارة ( و تبقى الأجرة السنوية لهذه العقارات على حالها دون زيادة إن كانت تقل عن تلك النسبة ) الواردة في آخر الفقرة المذكورة.

.....".

و يتضح من هذا القرار، أن الفقرة الأولى منه، أعطت الحق لطرفي العقد أن يطلب أي منهما من دائرة ضريبة العقار إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار كل خمس سنوات، إذا وجد أن الظروف الإقتصادية أو حالة العقار تستوجب مثل هذه الإعادة. و بذلك يتلافى النص المذكور تأثير التغييرات الإقتصادية على إلتزامات الطرفين، خاصة و أن عقد الإيجار من عقود المدة، و أنه يمتد بحكم القانون دون حدود، ملام المستأجر شاغلا العقار، و مستمر اعلى دفع الأجرة. ( المادة الثالثة من القانون قبل تعديلها بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ )، و بذلك تساعد إعادة تقدير الأجرة كل خمس سنوات على إعادة التوازن الإقتصادي بين الطرفين.

أما الفقرة الثانية من القرار، فقد ساوت بين حالتي ما إذا كانت أجرة العقار تزيد أو تقل عن النسب المحددة لأجرة العقار، الواردة في الفقرة (١) من المادة الرابعة من القانون، و سمحت بتغيير الأجرة تخفيضا و زيادة حسب النسبة القانونية المستندة الى تقدير القيمة الكلية للعقار.

و هذا الحكم أكثر عدالة من النص الأصلي، الذي يلزم بتخفيض الأجرة إن كانت اعلى من النسبة القانونية، و لا يسمح بزيادتها إن كانت أقل من تلك النسبة.

و قد نشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية في العدد ٣٣٥٦ في ١٩٩١/٧/٣٠، و أعتبر نلفذا من تاريخ نشره.

غير أنه بالنظر لظروف الحصار الإقتصادي، فقد تم وقف العمل بالقرار لمدة سنة واحدة، و ذلك بموجب قرار مجلس قيادة الثورة ٢٣٧ في ١٩٩١/٧/٢٠.

ثم أجل تنفيذ القرار المذكور مرة ثانية بموجب قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٧٤ في ١٩٩٢/٦/٢٧ حتى إشعار آخر.

و لم ينفذ القرار بعد ذلك.

و بصدر قانون التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠، أصبح نص الفقرة (٥) من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار كما يلي: " للمؤجر و المستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (٥) خمس سنوات و يعدل تبعاً للتقدير الجديد بكل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذه المادة "

و هذا التعديل أعاد صياغة النص الوارد في التعديل السابق الذي تم تأجيل تنفيذه، و بذلك يمكن تحقيق الأهداف التي أشرنا إليها، و هي إعادة التوازن بين الطرفين في حالة تغير الظروف الإقتصادية كل خمس سنوات من إنعقاد العقد.

ثم تم وقف العمل بهذا النص بموجب أمر سلطة الائتلاف المؤقتة رقم (٢٩) في ٢٠٠٣/٩/٧، حيث نص (القسم ١/١) منه على ما يلي: " تعدل الفقرة الثانية من المادة (١٥) على نحو يمنع مالكي العقارات من ممارسة الحق المكفول لهم بموجب نص الفقرة رقم (٥) من المادة رقم (٤) من قانون إيجار العقار، و التي تسمح بطلب تقدير قيمة العقار لغرض تعديل بكل الإيجار، لا يمارس هذا الحق قبل تاريخ ١٦ تشرين أول ٢٠٠٤ "

و بعد التأريخ المحدد في النص الأخير، لم يصدر تأجيل آخر لتنفيذ نص الفقرة (٥) من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار، و بذلك أصبحت سارية النفاذ.

## الخلاصة

وقفنا في بداية هذا البحث على حقيقة أن التوازن العقدي بين الطرفين في العقود الملزمة للجانبين، ليس من أهداف القانون الخاص. و لكن المشرع في كثير من الدول توصل الى أن إعمال مبدأ سلطان الإرادة بشكله المطلق لا يؤدي الى تحقيق العدل في التصرفات العقدية، سيما، أن الواقع يشهد غالبا التعاقد بين طرفين غير متساويين في القوة الإقتصادية. و كانت هذه الحقيقة هي الدافع لتدخل المشرع في بعض العلاقات العقدية لحماية الطرف الضعيف في هذه العلاقة، ومنها العلاقة الإيجارية بين المؤجر و المستأجر. فإذا كانت قواعد القانون المدني تتضمن القواعد العامة في عقد الإيجار، بما تقوم عليه أحكام هذا القانون من مبدأ سلطان الإرادة و مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فإن المشرع لجأ لمواجهة أزمة السكن المتفاقمة الى إصدار تشريعات خاصة بالإيجار.

و قد كانت الغاية من هذه التشريعات إبتداء أن تكون مؤقتة و إستثنائية، يجري إلغائها بعد إنتهاء الظروف الإستثنائية التي دعت الى إصدارها. غير أن الأزمات الإقتصادية المتعاقبة في جميع الدول تقريبا، كانت تستدعي إستمرار هذه التشريعات و عدم إلغائها لمدد طويلة، بل و إستبدالها عند إلغائها بتشريعات إستثنائية أخرى.

و هذا الوضع هو ما ساد في العراق منذ الأربعينات من القرن الماضي و حتى الوقت الحاضر. حيث أصبحت العلاقة الإيجارية محكومة بنوعين من القواعد، الأولى قواعد القانون المدني و الثانية أحكام قانون إيجار العقار.

و قد إتسع نطاق تطبيق قانون إيجار العقار على حساب قواعد القانون المدني ليشمل عقود الإيجار لمختلف الأغراض، سواء كانت السكن أو الأغراض التجارية أو الصناعية. و يبدو ذلك بوضوح في أحكام قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩، قبل تعديله، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى منه على أن " تسري أحكام هذا

القانون على العقارات المبنية ضمن حدود أمانة العاصمة و البلديات ... ، و نصت الفقرة الثانية من المادة ذاتها على إستثناء بعض العقارات المبنية من أحكام القانون. و هذا العموم في تطبيق أحكام قانون الإيجار لا يتفق مع الغاية الرئيسية المتوخلة من إصدار هذا التشريع الإستثنائي، و هي توفير الحماية الضرورية لفئة المستأجرين في الحصول على السكن. فالسكنى تعتبر من الحاجات الضرورية لكل إنسان لا يمكنه الإستغناء عنها، في حين أن عقود الإيجار للأغراض الأخرى، الصناعية و التجارية، تدخل في نطاق النشاط الإقتصادي و المهني، و هي مجالات ينبغي أن تحكمها القوانين الإقتصادية دون غيرها.

و لإدراك القائمين على التشريع لهذه الحقيقة في وقت متأخر بعض الشيء، صدرت التعديلات اللاحقة على قانون إيجار العقار، بحيث إنتهت الى إقتصار تطبيق هذا القانون على الأبنية المعدة للسكن دون غيرها. أما عقود الإيجار للأغراض الأخرى، فأصبحت محكومة بقواعد القانون المدني. وهذا الأمر أدمى الى تحقيق العدالة، لأنه يجعل العلاقة الإيجارية محكومة بإرادة الطرفين، و يحقق توزيعا عادلا للمردود الإقتصادي بين مالك العقار و صاحب النشاط الإقتصادي.

كذلك رأينا أن القيود الكثيرة التي ألقاها قانون إيجار العقار على عاتق فئة المؤجرين لمصلحة المستأجرين، إنتهت بإختلال التوازن الإقتصادي بين المؤجر و المستأجر الى حد وصل لإثراء الأخير على حساب الأول. مما حدى بالمشرع الى معالجة هذه السلبيات تدريجيا في التعديلات اللاحقة لقانون إيجار العقار سواء بالنسبة لمدة العقد أو بالنسبة لتحديد الأجرة، و لا سيما في التعديل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠.

و على العموم، فإن النتيجة المهمة التي يمكن أن نستخلصها من التنظيم التشريعي لعقد الإيجار، هي أن العلاقات الإيجارية دائمة التغير تبعا لظروف مختلفة لا يمكن

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

حصرها، و أحيانا لا يمكن توقعها. و أن السياسة التشريعية في هذا المجال ينبغي أن تتسم بالرونة العالية والإبتعاد عن القواعد المسبقة التي لا تتابع التطورات الإقتصادية و الإجتماعية المتغيرة باستمرار، مع المحافظة على الأهداف الرئيسية التي تسعى اليها السلطت العامة في الدول كافة، و التي تتمثل في تحقيق مستوى إقتصادي سليم، و عدل إجتماعي يكفله القانون.

و قد راينا أن الإسكان أصبح يدخل في مجال واجبات الدولة الحديثة، ضمن مسؤوليتها في توفير التأمينات الإجتماعية لشعبها.

ومن هنا نلمس مدى تحول العلاقة الإيجارية لأغراض السكن ، من كونها علاقة محكومة بالقانون المدني، الى طائفة العلاقات التي تضمها التشريعات الإجتماعية القائمة على أساس من التأمينات الإجتماعية، و التي تدخل أساسا ضمن إختصاص الدولة.

إن قيام الدولة بالوظيفة الأساسية في مجال الإسكان، بما يضمن الحد الأدنى من الحاجات الإجتماعية، وفق منظار نظم التأمينات الإجتماعية، مع ترك الحالات التي تجاوز حالات الضرورة الى النشاط الخاص، يشكل تدخلا حاسما في إقتصاديات هذا المرفق الإجتماعي، بما تؤثر فيه الدولة في واقع العرض و الطلب في مجال الإسكان ، و بالتالي يمكن حكم العلاقات الإيجارية التي تخرج عن نظام الإسكان الذي تعتمده الدولة، بالقواعد المدنية، دون حاجة الى تدخل ملموس من جانب المشرع عن طريق التشريعات الخاصة. و عندها فقط تنتفي الحاجة لأن نبحث عن معايير التوازن العقدي بين الطرفين.

□

الهوامش

- ١- لسان العرب.
- ٢- د. حسين عبدالله الكلابي: اختلال التوازن العقدي الناجم عن الشروط التعسفية - دراسة مقارنة - مكتبة السيسان، بغداد، ٢٠١٢، ص ٤٦.
- ٣- و تنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".
- ٤- د. عبدالرزاق السنهوري: شرح القانون المدني، في العقود، عقد الإيجار، مطبعة دارالشعب المصرية، القاهرة ١٩٢٩، ف٢٦، ص ١٣٣. - د. منصور مصطفى منصور: عقد الإيجار، مكتبة سيد عبدالله وهبة، القاهرة، ف ٢٦ ، ص ٧٥
- ٥- د. عبدالحفي حجازي: عقد المدة أو العقد المستمر و الدوري التنفيذ، مطبعة جامعة فؤاد الأول، القاهرة، ١٩٥٠، ص ٦١
- ٦- د. سليمان مرقس: شرح القانون المدني، ٣، عقد الإيجار، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة، ١٩٦٨، ف ٧٦، ص ١٣٣.
- ٧- د. سعدون العامري: الوجيز في شرح العقود المسئلة، في البيع و الإيجار، ط٣، مطبعة العساني، بغداد، ١٩٧٤، ص ٢٢٩.
- ٨- و تنص المادة ٥٨٩ من القانون المدني المصري على أن " ينتهي الإيجار بإنهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء".
- ٩- د. سعدون العامري، المرجع السابق، ص ٣٠٥. و قد قررت محكمة التمييز الإتحادية أنه بإنهاء مدة عقد الإيجار، تنقلب يد المستأجر الى يد غاصبة، و للمؤجر طلب أجر مثل العقار من تأريخ إنتهاء المدة. محكمة التمييز الإتحادية/ الهيئة الإستئنافية للعقار، رقم القرار ٣٥٠٣/ إستئنافية للعقار/ ٢٠١٠ بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٩، النشرة القضائية، العدد ١٨ - ٢٠١٠.
- ١٠- وهذه المادة مطابقة لنص المادة ٥٩٩ من القانون المدني المصري. (١١) - السنهوري، عقد الإيجار، ف ٤٢٧، ص ٥٤٤.
- ١٢- سعدون العامري، المرجع السابق، ص ٣٠٧.

## التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

- ١٣- د. سمير عبدالسيد تناغو: عقد الإيجار، ط٦، منشأة المعارف، الإسكندرية، ف١٨١، ص٢٩٨ .
- ١٤- و يلاحظ أن المادة ٥٩٨ من القانون المدني المصري ، و المذكور نصها سابقا، لم تنص على حالة التمديد الإتفاقي .
- ١٥- سعدون العامري، المرجع السابق، ص٣٠٧؛ سليمان مرقس، المرجع السابق، ف٢٧١، ص٢٢٥؛ د. عبدالفتاح عبدالباقي: أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج١، دار الكتاب العربي بمصر، ف٣٠٧، ص٤٧٤ .
- ١٦- د. فاضل حبشي: الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، مطابع جريدة الصباح، القاهرة، ١٩٦٢، ص٧٧؛ السنهوري، الوسيط، ج٦، ف٥٦٩، ص٨٩١ .
- و هناك رأي يدعو الى العودة الى إحياء النظام التعاقدي الذي تبناه التقنين المدني، و العدول بالتدرج عن التنظيم الجبري للعلاقة بين المستأجر و المؤجر. أنظر: د. برهام محمد عطا الله: أساسيات عقد إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، ص٣.
- ١٧- عصمت عبدالمجيد بكر: أثر النزعة الإجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ماجستير من جامعة بغداد، ١٩٧٢، ص٤٧.
- ١٨- و قد قررت محكمة إستئناف كركوك الاتحادية بقرارها المرقم ١٠/مدينية/٢٠٠٨/٢٤ في ٢٠٠٨، أن توجيه الإنذار لتسديد بدل الإيجار لا يكون مجزيا للحكم بالتخلية إذا تضمن طلب تسديد بدلات عدة أقساط، لأن نص المادة جاء بصفة المفرد و هو قسط الإيجار، لأنه من الناحية العملية لا يمكن تطبيق شرط المدة (٧ أيام) على الأقساط السابقة للقسط الأخير المذكور في الإنذار . و بناء على ذلك قررت نقض القرار المميز، النشرة القضائية، العدد الثاني، آب ٢٠٠٨.
- و الحقيقة لا ندرى ما الذي منع محكمة إستئناف كركوك من أن تعول على تأريخ إستحقاق القسط الأخير وحده و تصرف النظر عن الإشارة الى الأقساط السابقة عليه، تسهيلا لحسم الدعوى بدلا عن نقض القرار.
- ١٩- و يكون مرور اثني عشر سنة على عقد الإيجار سببا لطلب تخلية المأجور، و إن إنتقل العقار الى الخلف العام أو الخلف الخاص، يجعل العقد ممتدا و يحل الخلف محل سلفه في الحقوق و

الإلتزامات، و تسمع دعوى التخلية على الخلف إستنادا لإحكام الفقرة (١٤) من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ (المعدل). قرار محكمة إستئناف بغداد/ الكرخ / بصفتها التمييزية. العدد ٨٧/عقار/٢٠١٠ في ٢٠١٠/٤/١٨. النشرة القضائية، العدد ١٥، تشرين الثاني ٢٠١٠.

٢٠- و يذهب راي الى أنه يجوز الإتفاق بين الطرفين على أن لا يطلب المؤجر تخلية العين، حتى و إن توفر سبب من الأسباب التي يميز القانون فيها للمؤجر طلب تخلية المأجور. أنظر: د.كمال قاسم ثروت: شرح أحكام عقد الإيجار، ط٢، ج٢، مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦، ص ٥٥٨. و نرى أن هذا الراي يمكن الأخذ به أثناء مدة العقد الأصلية. أما في حالة الإمتداد القانوني للإيجار، فيحق للمؤجر التمسك بإسباب التخلية، لأن العلاقة في الحالة الأخيرة تغلب عليها صفة العلاقة القانونية على العلاقة العقدية.

٢١- د. عصمت عبدالمجيد بكر: أحكام تخلية المأجور، مركز البحوث القانونية، وزارة العدل، بغداد، ١٩٨٨، ص ١٠١

و تأخذ بعض القوانين العربية بمحالات أكثر تفصيلا من القانون العراقي لمعالجة حالات التخلية و الإمتداد القانوني. فسانون أحكام الإيجارات اللبناني رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢، يحدد حالات سقوط حق المستأجر في الإمتداد القانوني، و هي إما بسبب: (١) إنشائه بناء أو أن يشغل له بناء. (٢) عدم قبول البدل العادل. (٣) عدم دفعه ما يصيبه من كلفة الخدمات المشترك. و يحدد القانون ذاته أيضا حالات إسترداد المؤجر للمأجور، و هي: (١) حالة الإسترداد للضرورة العائلية، و تشمل حالة إسترداد مأجور ملاصق لمسكن المالك. (٢) حالة الإسترداد لإضافة المأجور الى مستشفى أو مؤسسة تربية أو تعليمية أو مقيم. (٣) حالة الإسترداد بسبب الهدم أو بسبب إقامة إنشاءات. (٤) حالة إسترداد العقار لعمل موقف للسيارات. يراجع: د. توفيق حسن فرج: عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٤، ف٩٣، ص ٩٦٦ و ما بعدها.

٢٢- كاظم الشيخ جاسم: أحكام إيجار العقار وفقا للقوانين الخاصة، مطبعة أهل البيت، كربلاء، ١٩٦٧، ص ٢٦٧.

## التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

- ٢٣- د. محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني الجديد، ج٥، عقد الإيجار، المطبعة العالمية، القاهرة، ١٩٥٣، ف ٣٥٠، ص ٤٥٥؛ د. محمد لبيب شنب: الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧، ف ٢٢١، ص ٢٧٣ .
- ٢٤- د. عادل العلي: التأمينات الاجتماعية، دراسة حول جوانبها المالية و الإقتصادية و تطبيقاتها في العراق، جامعة الموصل، ١٩٨١، ص ٧.
- ٢٥- سعدون العامري، المرجع السابق، ص ٣١١.
- ٢٦- عصمت عبدالمجيد بكر، تحلية المأجور، ص ٦.
- ٢٧- د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي: الموجز في العقود المسماة، كلية القانون، جامعة بغداد، دار العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠١١، ص ٣٣٧ .
- ٢٨- سعدون العامري، المرجع السابق، ص ٣١١.
- و يعبر الفقه المصري عن ذلك بالقول " أن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار من النظام العام ".  
عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، ج٦، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٣، ف ٦٢٨، ص ١٠٤٧؛ كامل محمد بدوي: المرجع في قانون إيجار الأماكن، دار الفكر العربي، القاهرة، ط١، ف ٢٨، ص ٢٢.
- و من الملاحظ أن نطق الإمتداد القنوني قد تم تقييده في القانون المصري في التشريعات اللاحقة. فقد نص المشرع في المادة الأولى من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، على أنه " لا تسري أحكام القانونين رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر، و رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها و لا على الأماكن التي إنتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو تنتهي بعده لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون .
- كما نص المشرع في المادة الثانية منه على أنه " تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن إستغلالها أو التصرف فيها. "

يفهم مما تقدم، أن نطلق تطبيق قوانين إيجار الأماكن يسري على كافة عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ١٩٩٦/٧/٣١. أما بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التي لم يسبق تأجيرها من قبل، أو الأماكن التي سبق تأجيرها و إنتهت مدة عقود إيجارها قبل بدء العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦، فإنها لا تخضع لأحكام قانوني إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بل تخضع لأحكام القانون المدني في هذا الشأن. د. محمد كامل مرسي : شرح القانون المدني الجديد - العقود المسماة - ج ٥ ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر و المستشار معتز كامل مرسي ، منشأة المعارف، ٢٠٠٤، ف ٤٣٩، ص ٥٥٣.

٢٩- و قد إنتقد بعض الباحثين هذا الإستثناء معللا رايه بأنه لا يجب الأخذ بمثل هذا الإستثناء قبل إنتهاء أزمة السكن. أنظر : جواد كاظم جواد سيمس : دور الملة في عقد الإيجار - دراسة مقارنة- رسالة ماجستير من جامعة بابل ، ٢٠٠١، ص ٥٨.

و يمكن الرد على هذا الإنتقاد، بأن أزمة السكن لا يمكن حلها إلا بحزمة من الإجراءات و التشريعات، ومن ضمنها تعديل قانون إيجار العقار.

٣٠- د. كمال قاسم ثروت: شرح أحكام عقد الإيجار، ج ١، مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦، ص ٧٤.

٣١- كمال قاسم ثروت، المرجع السابق، ص ٧٧.

٣٢- مبارك والملا حويش و الفتلاوي، المرجع السابق، ص ٢٣٦.

٣٣- قرار محكمة التمييز الإتحادية، العدد ١٥٠٠/مدنية - عقار/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٧/١، النشرة القضائية، العدد الثاني، آب ٢٠٠٨.

٣٤- كمال قاسم ثروت، المرجع السابق، ص ٨٤.

٣٥- المرجع السابق ذاته، ص ٨٥.

٣٦- المرجع السابق ذاته، ص ٨٥.

٣٧- د. عصمت عبدالمجيد بكر: شرح قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، دار الكتاب الجديد، بغداد، ١٩٨١، ص ٤٩.

## المراجع

- د. برهام محمد عطا الله :
- ١- أساسيات عقد إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية .
- د. توفيق حسن فرج :
- عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٤ .
- جواد كاظم جواد سميسم :
- دور المدة في عقد الإيجار - دراسة مقارنة - رسالة ماجستير، جامعة بابل، ٢٠٠١ .
- د. حسين عبدالله الكلابي :
- إختلال التوازن العقدي الناجم عن الشروط التعسفية - دراسة مقارنة - مكتبة السيسيان، بغداد، ٢٠١٢ .
- د. سعدون العامري :
- الوجيز في شرح العقود المسماة، ج١، في البيع و الإيجار، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤ .
- د. سعيد مبارك - د. طه الملا حويش - د. صاحب الفتلاوي :
- الموجز في العقود المسماة ( البيع - الإيجار - المقاوله )، دار العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠١١ .
- د. سليمان مرقس :
- شرح القانون المدني، ٣ - العقود المسماة - عقد الإيجار، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة ١٩٦٨ .
- د. سمير عبدالسيد تناغو :
- عقد الإيجار، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية .
- د. عادل العلي :
- التأمينات الإجتماعية - دراسة حول جوانبها المالية و الإقتصادية و تطبيقاتها في العراق، جامعة الموصل، ١٩٨١ .

- د. عبدالحى حجازي :  
عقد المدة أو العقد المستمر و الدوري التنفيذ، مطبعة جامعة فؤاد الأول، القاهرة، ١٩٥٠ .
- د. عبدالرزاق السنهوري :  
شرح القانون المدني، في العقود، عقد الإيجار ( إيجار الأشياء )، ط١، مطبعة داز الكتب المصرية بالقاهرة، ١٩٢٩ .
- الوسيط في شرح القانون المدني، ج٦، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٣ .
- د. عبدالفتاح عبدالباقي :  
أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج١، دار الكتاب العربي بمصر .
- د. عصمت عبدالمجيد بكر :  
أثر النزعة الإجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ملجستير، جامعة بغداد، ١٩٧٢ .
- شرح قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، دار الكتاب الجديد، بغداد، ١٩٨١ .
- أحكام محلية المأجور، مركز البحوث القانونية، وزارة العدل، بغداد، ١٩٨٨ .
- د. فاضل حبشي :  
الإمتداد القانوني لعقود الإيجار، مطابع جريدة الصباح، القاهرة، ١٩٦٢ .
- كاظم الشيخ جاسم :  
أحكام إيجار العقار وفقا للقوانين الخاصة، مطبعة أهل البيت، كربلاء، ١٩٦٧ .
- كامل محمد بدوي :  
المرجع في قانون إيجار الأماكن، دار الفكر العربي، القاهرة .
- د. كمال قاسم ثروت :  
شرح أحكام عقد الإيجار، ج٢، مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧١ .
- د. محمد كامل مرسي :  
شرح القانون المدني الجديد، ج٥، عقد الإيجار، المطبعة العالمية، القاهرة، ١٩٥٣ .
- شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، ج٥، عقد الإيجار، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر و المستشار معتز كامل مرسي، منشأة المعارف، ٢٠٠٤ .

التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي

---

- د. محمد لبيب شنب :  
الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧ .
- د. منصور مصطفى منصور :  
عقد الإيجار، مكتبة سيد عبدالله وهبة، القاهرة .