

## أزمة عقد الإيجار في ظل قانون إيجار العقار ( الأسباب والحلول )

أ.م.د. راقية عبد الجبار علي  
كلية القانون / جامعة بغداد

### ملخص البحث ...

تبرز أهمية بحثنا هذا من حيث المشكلة التي تسود إتفاقات الإيجار في ظل التعديل السادس المرقم (56) لسنة (2000) ألا وهي عزوف المالكين (المؤجرين) عن تدوين عقود إيجارهم لدورهم السكنية أو توثيقها ، ولعل السبب وراء ذلك يكمن في الأحكام القانونية التي تضمنها هذا التعديل الأخير والذي ما زال نافذاً لغاية يومنا هذا .

من السمات المميزة لهذا القانون ، هي خضوع العقارات المؤجرة لقاعدة الأمتداد القانوني لعقد الإيجار وتعطيل تطبيق قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) ، حيث صنف العقارات الى نوعين ، سكنية وتخضع للإمتداد القانوني لمدة اقصاها (12) سنة وتجارية وصناعية وتخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، فما تم الاتفاق عليه بشأن مدة عقد الإيجار يصر الى الزام المتعاقدين بها ما لم يتفق المتعاقدان على تجديد عقد الإيجار صراحةً او ضمناً ويسري عليها في هذا الشأن الأحكام الواردة في القانون المدني العراقي .

أضافةً الى هذا وذلك هناك أحكام اخرى تضمنها التعديل الأخير لقانون إيجار العقار كانت السبب وراء خلق أزمة هي (أزمة العقد) ، من هنا جاءت تسمية بحثنا هذا ب ( أزمة عقد إيجار في ظل قانون إيجار العقار ) .

## المقدمة

حتى يتم إعداد اي قانون ، لا بد أن يكون هذا القانون معبراً عن الواقع الأقتصادي والأجتماعي في تاريخ إعداده والى مستقبلٍ منظور يحاول المشرع أن يستشرك هذا المستقبل ولسنوات بعد دخول القانون حيز التنفيذ ، بيد أن ذلك الواقع الذي قام وتأسس القانون على اساسه وبناءً عليه ، قد يتغير بعد فترة قد تطول وقد تقصر ، ومن ثم فلذا ما أريد ان يعيش القانون حياً متطوراً معبراً عن الواقع الذي صدر لتنظيمه ، بشكلٍ جيد ، فلا بد أن يستجيب القانون لهذا التطور ومن ثم يعاد النظر في أحكامه ، كلاً او جزءاً أما عدم إعادة النظر في القانون في الوقت المناسب ، فيؤدي الى ان يتجاوز الواقع الجديد لنصوص القانون ويكون ذلك بعدم الألتزام بإحكامه وبمحاولة المسمولين بالقانون الالتفاف على هذه الإحكام او خرقها ، مما يؤدي الى وجود قانون لم يعد يعبر عن الواقع الجديد ، وقوانين الإيجار الخاصة خير مثالٍ على ما نقول .

نظم المشرع عقد الإيجار في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 ثم تولى تنظيمه في قوانين الإيجار الخاصة ، منذ عام 1942 ولغاية عام 2013 ، حيث صدر أول قانون خاص للإيجار في العراق ذي الرقم (39) لسنة 1942 وكان يسري على دور السكن فقط ، ثم تفاوتت مواقف المشرع العراقي من قانونٍ الى آخر وحسب الظروف والمستجدات ، فتارةً يشمل القانون دور السكن والعقارات الأخرى ، وتارةً تستثنى هذه العقارات من أحكام القانون ، وبلغ عدد القوانين الصادرة خلال الفترة من 1942 ولغاية 2015 (27) قانوناً أما القرارات الصادرة عن مجلس قيادة الثورة المنحل والمتعلقة بتنظيم إيجار العقار ، فقد بلغ عددها خلال الفترة ذاتها (42) قراراً فيكون مجموع التشريعات (69) تشريعاً ، وأن هذه التشريعات صدرت إستجابةً للظروف الأقتصادية والأجتماعية التي يمر بها البلد .

تبرز أهمية بحثنا هذا من حيث المشكلة التي تسود إتفاقات الإيجار في ظل التعديل السادس المرقم (56) لسنة (2000) آلا وهي عزوف المالكين (المؤجرين) عن تدوين عقود إيجارهم لدورهم السكنية او توثيقها ، ولعل السبب وراء ذلك يكمن في الأحكام القانونية التي تضمنها هذا التعديل الأخير والذي ما زال نافذاً لغاية يومنا هذا .

من السمات المميزة لهذا القانون ، هي خضوع العقارات المؤجرة لقاعدة الأمتداد القانوني لعقد الإيجار وتعطيل تطبيق قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) ، حيث صنف العقارات الى نوعين ، سكنية وتخضع للأمتداد القانوني لمدة اقصاها (12) سنة وتجارية وصناعية وتخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، فما تم الأتفاق عليه بشأن مدة عقد الإيجار يصر الى الزام المتعاقدين بها مالم يتفق المتعاقدان على تجديد عقد الإيجار صراحةً او ضمناً ويسري عليها في هذا الشأن الأحكام الواردة في القانون المدني العراقي .

أضافةً الى هذا وذاك هناك أحكام أخرى تضم نها التعديل الأخير لقانون إيجار العقار كانت

السبب وراء خلق أزمة هي (أزمة العقد) ، من هنا جاءت تسمية بحثنا هذا ب(أزمة العقد) .  
سوف نلقي الضوء في بحثنا هذا على أهم الأسباب التي كانت وما زالت وراء عزوف المالكين عن  
تدوين أو توثيق عقود إيجارهم مع مستأجرهم في وقتٍ كهذا يمر به بلدنا العراق .  
وسوف تكون دراستنا ، دراسة مقارنة بإحكام القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار  
المعدل ، دراسة تحليلية مفصلة .  
ولهذا اقتضى بحثنا هذا أن نتناول موضوعنا ضمن مباحث ، حيث سنتناول في المبحث الأول  
التعريف بعقد الإيجار وبيان العقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار وفي المبحث الثاني  
نتناول المدة المحددة للانتفاع بالمأجور اما المبحث الثالث نتناول فيه الأجرة وفي المبحث الرابع  
والاخير سوف نتناول فيه ما يتعلق بأخبار دائرة ضريبة العقار وإيداع نسخة من عقد الإيجار لديها  
ومن خلال بحثنا لهذه الأمور يتسنى لنا معرفة الأسباب وراء أزمة عقد الإيجار مقارنةً بإحكام  
القانون المدني لعقد الإيجار .

## المبحث الأول التعريف بعقد الإيجار وبيان العقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار

نتناول في هذا المبحث التعريف بعقد الإيجار في مطلبٍ أول ، ومن ثم بيان العقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار في مطلبٍ ثانٍ .

### المطلب الأول

#### التعريف بعقد الإيجار

يعرف المشرع العراقي ، عقد الإيجار في المادة (722) من القانون المدني العراقي بأنه : ((تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور))<sup>(1)</sup> . ويلاحظ على هذا التعريف بأنه متأثر في شقها الأول بأحكام الفقه الإسلامي عندما عرف عقد الإيجار بأنه تمليك منفعة . وهذا يعد التزام سلبي لأن الفقه الإسلامي لا يلزم المؤجر بأن يجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة بل هو يلتزم بتمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين إلا انه مع ذلك خالف هذا الفقه فيما يتعلق بطبيعة الالتزام الملقى على عاتق المؤجر ، حيث جعل هذا الالتزام ايجابياً من خلال ضرورة تمكين المؤجر للمستأجر الانتفاع بالمأجور وبهذا يكون المشرع العراقي قد حاول ان يؤلف بين فكرتين متعارضتين ( الفكرة السلبية والفكرة الإيجابية ) فجمع بينهما في تعريفه للإيجار في المادة (722) . ولا شك بأن هذا الوضع التوفيقى للمشرع العراقي في تعريفه لعقد الإيجار قد أوقعه في شيء من التناقض كان سبباً لكثير من الإنتقادات التي وجهت إليه<sup>(2)</sup> .

### المطلب الثاني

<sup>(1)</sup> يعرف المشرع المصري في المادة (558) من القانون المدني المصري ، حيث يعرفه بأنه ((عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم)) . ولعل مزية هذا التعريف تكمن في إنه يبين إن التزام المؤجر هو التزام ايجابي وليس التزاماً سلبياً ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا بأن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة . يعرف القانون المدني الكويتي عقد الإيجار في المادة (561) منه بأنه : ((عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة في مقابلة عوض مالي )) .

يعرف المشرع البحريني عقد الإيجار في المادة (505) من القانون المدني بأنه (عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة لقاء أجر معلومة).

<sup>(2)</sup> د. سعيد مبارك و د. طه الملا حويش و د. صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة - كلية

## العقارات المشمولة بإحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979

والمعدل بالقانون رقم (56) لسنة 2000  
العقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 نصت عليها المادة الأولى من  
قانون إيجار العقار المعدل بالقانون المرقم 56 لسنة 2000 على الآتي : (يلغى نص المادة الأولى  
من قانون إيجار العقار المرقم ب (87) لسنة 1979 ويحل محله الآتي :  
أولاً:

أ- تسري احكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لاغراض السكن للعراقيين الواقعة ضمن حدود  
أمانة بغداد والبلديات .

ب يعامل معاملة العراقي لاغراض القانون ، الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام 1948 وذريته .  
ومن هذا النص نفهم ان احكام هذا القانون تسري على العقارات المبنية والمؤجرة لاغراض  
السكن للعراقيين والفلسطينيين المقيمين في العراق منذ عام 1948 وذريتهم . والتي تقع ضمن حدود  
امانة بغداد والبلديات بالنسبة لبقية المحافظات الاخرى .

وبموجب هذا النص تسري احكام القانون على العقارات المشيدة الواقعة ضمن حدود امانة  
بغداد والبلديات . اي انها لا تسري على الاراضي (ما دامت غير مبنية ) ، والبساتين حتى وان  
كانت تقع داخل تلك الحدود . كذلك لا يسري النص على العقارات المشيدة الواقعة خارج تلك  
الحدود المشار اليها في النص . والوقوف على حدود امانة بغداد والبلديات والمحافظات يتم  
بالرجوع الى الخرائط الخاصة بالامانة والبلديات ال معنية وفي حالة تعديل حدود اي منهما يلزم  
الرجوع الى القرارات الصادرة بهذا الشأن لتثبيته في حدود امانة بغداد او حدود البلدية .  
حكم النص السالف الذكر يقتصر على ال عقار المخصص للسكنى اي العقار الذي هيئ  
ليكون سكناً وأعد لذلك بطبيعته وقت البناء وعليه فالعقارات التي لم تهياً لتكون مسكناً ولم تعد  
بطبيعتها لذلك كالحوانيت والحمامات والمخازن والمطاحن والمعامل والمعارض وغيرها فلا تخضع  
لحكم النص ومن ثم لا تخضع لاحكام قانون ايجار العقار ، وانما تخضع في عقودها للقانون  
المدني .

ونصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون إيجار العقار المعدل بموجب قانون 2000 والتي  
جاء نصها الآتي : 2- تستثنى العقارات الآتية من احكام الفقرة (أ) من هذه المادة وتخضع في  
ايجارها الى احكام القانون المدني او القوانين الخاصة بها :

أ -العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها .  
ب -العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير  
المالية بياناً باستثنائها.

ج العقارات المؤجرة لغير العراقيين اشخاصاً وهيئات .

استثنى قانون إيجار العقار المعدل وعلى سبيل الحصر بعض العقارات من احكامه . كما وان هذا الاستثناء قد ورد بنص أمر لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه وكل اتفاق على استثناء عقار غير ما ذكر من احكام قانون إيجار العقار يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً . بعد ان أوضحت الفقرة (أ) من المادة الاولى من قانون إيجار العقار المعدلة العقارات الخاضعة لاحكام القانون . استثنت في الفقرة (2) منها بعض العقارات وجعلتها غير مشمولة بأحكام هذا القانون بالرغم من كونها معدة للسكن ايضاً ومن ثم تخضع في احكامها للقانون المدني العراقي ، كذلك الحال بالنسبة للملاهي والملاعب ودور السينما والمكاتب والمستشفيات والاسواق والمعامل وكل مأجور يزاول المستأجر فيه عملاً تجارياً او صناعياً وكذلك مكاتب المحامين والمهندسين والاقتصاديين ... الخ وعليه فإن العقارات المعدة للسكن والمستثناة من احكام قانون إيجار العقار هي الآتي:

1 العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها . وذلك لان طبيعة العلاقات بين المنتفعين بهذه العقارات وبين الدولة والاشخاص المعنوية العامة تقتضي وضع قواعد خاصة لتحديد الاجرة على مقدار الراتب والمخصصات وكيفية استيفائها ، وكذلك قواعد الانتفاع بالمأجور ومدة البقاء فيه الى غير ذلك ، فقد دأبت بعض الوزارات والمصانع الحكومية الاخرى والاشخاص المعنوية العامة على انشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون في المنشآت التي تقيمها كالمحطات والمعامل والمصانع وغيرها بقصد التيسير عليهم وحتى توفر لهم قسطاً من الاطمئنان في معيشتهم تمكنهم من أداء اعمالهم والواجبات المنوطة بهم على اكمل وجه .

ونظراً الى اخضاع العلاقات التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في هذه المساكن لقانون إيجار العقار يفوت الحكمة من انشائها اذ يترتب على احكام القانون الاخير ان يتمسك بعض الموظفين او العمال بالبقاء في هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم الذي من اجله صرح بالاقامة في هذه المباني او بعد انتهاء الخدمة لاي سبب من الاسباب الامر الذي ينجم عنه صعوبة ايجاد مساكن لمن يحل محلهم من الموظف فين او العمال ، علاوة على الاختلاف الواضح في العلاقة التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في شأن هذه المساكن وتلك التي تقوم بين الافراد مؤجرين ومستأجرين ، لان الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقود إيجار حتى تسري عليهم التشريعات الخاصة بل بموجب عقد اداري يخضع لنظام الترخيص الاداري ومن القوانين والانظمة والتعليمات التي تنظم تأجير هذه العقارات قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم 32 لسنة 1986 المعدل .

2 العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة والا اشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً باستثنائها .

اجازت الفقرة (ب/2) من المادة الاولى من قانون ايجار العقار المعدل لوزير المالية ان يصدر بياناً يستثني فيه من احكام هذا ال قانون بعض العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص العامة التي تقضي طبيعة استغلالها او الانتفاع بها ان توضع قواعد خاصة لاجارها وتحديد اجرتها وتعيين حقوق والتزامات مستأجرها كالدور والمباني الاخرى التي تشييدها دائرة المصاريف والسياحة وما شابه ذلك . وتطبق في هذه الحالة احكام القوانين الخاصة بأحكام القانون المدني عند افتقاد النصوص الخاصة .

3 العقارات المؤجرة لغير العراقيين اشخاصاً او هيئات : كذلك استثنى البند (ج) من الفقرة (2) من المادة الاولى من قانون ايجار العقارات المؤجرة لغير العراقيين (عدا الفلستينيين الساكنين في العراق منذ عام 1948 وابنائهم) اشخاصاً او هيئات ويدخل في هذا المدلول الشركات والسفارات والتقنليات والمنظمات وما شابهها .

ويظهر من هذا النص بأن كل عقار سواء كان معداً للسكنى او غير معد للسكنى هو مستثنى من احكام قانون ايجار العقار المعدل ما دام العقار مستأجراً لغير العراقيين اشخاصاً او هيئات .

## المبحث الثاني المدة المحددة للانتفاع بالمأجور والأجرة

تعد المدة عنصراً مهماً من عناصر الإيجار. إذ لا يتصور وجود عقد الإيجار من دون تحديد مدة يتفق فيها المتعاقدان على انتفاع المستأجر بالمأجور خلالها. ورغم أن المدة من عناصر الإيجار، فإن عدم الاتفاق على مدة الانتفاع بالمأجور لا يؤدي بالضرورة إلى بطلان العقد، فقد تكفل القانون بتحديد المدة عند عدم وجود اتفاق عليها. فالإيجار إذاً لا بد أن يكون موقوتاً بمدة محددة فلا يجوز أن يكون مؤبداً وذلك للمحافظة على القيمة الاقتصادية للأشياء بعدم الفصل بين ملكية رقبتهما، والحق في منفعتها، فتجمع عناصر ملكية رقبة والمنفعة في يد المالك أفضل بكثير من تقنينها بين المؤجر والمستأجر بصورة أبدية<sup>(1)</sup>.

كما أن القول بتأييد الإيجار يخلق عائقاً أمام سرعة تداول الأموال الأمر الذي يؤثر سلباً على اقتصاد المجتمع، لذلك فإن تأقيت الإيجار مسألة تتعلق بالنظام العام الاقتصادي لأتصاله بتصميم تنظيم الملكية - ومن أجل ذلك لزم أن يكون الإيجار موقوتاً بمدة محددة، ليس لها حد أدنى فيجوز أن تكون يوماً واحداً كما في حالة استئجار شخص قطعة أرض فضاء لإقامة معرض عليها، وقد تكون المدة أسبوعاً أو شهراً أو سنة أو سنوات عديدة. كما أن هذه المدة ليس لها حداً أقصى اللهم إلا إذا رأى القاضي أن هذه المدة المتفق عليها تتساوى مع تأبيد العقد فيحكم ببطلان العقد، لتعارض محله مع النظام العام الاقتصادي<sup>(2)</sup>.

### المطلب الأول

#### المدة في قانون إيجار العقار

أوجب قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 تعيين مدة الإيجار في العقد حيث نصت المادة الثانية من هذا القانون على ما يأتي : (تعين مدة الإيجار في العقد وعند عدم تعيينها يعتبر الإيجار منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد وان لم يسم فممن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خالياً من الشواغل) .

(1) د. محمد سعد خليفة و د. محمد احمد هيكل - العقود المسماة في القانون المدني البحريني - الطبعة

الأولى - جامعة البحرين - سنة 2006 ص 302

(2) د.نبيل ابراهيم سعد - العقود المسماة - الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن - منشأة

المعارف - الاسكندرية سنة 2003 ص 237 . وانظر د.محمد سعد خليفة ود.أحمد محمد هيكل -

المرجع نفسه ص 302



والاصل وفقاً لهذا النص يتجلى في تحديد مدة الإيجار من قبل المتعاقدين إلا ان عدم تعيينها لا يترتب عليه بطلان العقد بل يعتبر منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد وفي حالة عدم تسمية هذا الوقت فمن تاريخ تسليم المأجور الى المستأجر خالياً من الشواغل. وعلى الرغم من ان مدة الإيجار تكون غالباً محددة بموجب العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر باعتبارها سنة بموجب القانون ان لم تكن محددة في العقد ، فإن انتهاء المدة المعينة لا ينهي عقد الإيجار ما دام المستأجر باقياً في المأجور ومستمراً في دفع الاجرة وموفياً بكافة التزاماته القانونية بالاستناد الى المادة الثالثة من قانون إيجار العقار المع دلة بموجب قانون سنة 2000 والتي نصها الاتي : (1)- يمتد عقد الإيجار ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمر اً بدفع الاجرة طبقاً لاحكام القانون مع مراعاة احكام الفقرة (14) من المادة السابعة عشرة منه . 2- يستثنى من حكم الفقرة (1) من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده وتكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق اتفاق الطرفين) .

يتبين لنا من هذه المادة ان عقد الإيجار يبقى مستمراً وناظداً الى ما لا نهاية ما بقي المستأجر في المأجور ومستمر في دفع الاجرة وأدى التزاماته التي اوجبها عليه العقد. على ان الفقرة الرابعة عشر من المادة السابعة عشر المعدلة بموجب قانون سنة 2000 جعلت من اسباب التخلية مضي مدة (12) سنة على عقد الإيجار.

وعليه فمضى اثنتي عشر سنة على عقد الإيجار يكون سبباً يجعل للمؤجر الحق في طلب تخلية المأجور . إلا أنّ هذا السبب من اسباب التخلية لا يتم ال عمل به إلا بعد مرور ثلاثة سنوات على نفاذ قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وذلك بموجب (أ) من الفقرة (3) من المادة (15) من قانون التعديل . إلا ان المشرع العراقي قد استثنى العقارات التي اكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده من احكام القانون ومن ثم فالمدة فيها خاضعة لاتفاق الطرفين المتعاقدين في العقد.

## المطلب الثاني الأجرة

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة، سواء أكان عيناً أو ديناً أو منفعة<sup>(1)</sup>. وهذا ما اكدته المادة (736) من القانون المدني العراقي بقولها (يصح ان تكون الأجرة نقوداً كما يصح ان تكون اي مال آخر)<sup>(2)</sup>. عليه فإن الأجرة يجوز أن تكون عيناً معينة. كما لو استأجر شخص داراً في مقابل نقل ملكية سيارته الى المؤجر، أو استأجر أرضاً زراعية في مقابل مقدار معين من المحصول يعطى للمؤجر .

(1) د. علي هادي العبيدي - العقود المسماة ( البيع والإيجار ) - دار الثقافة - عمان سنة 2009 ص238

(2) تقابلها المادة (564) مدني كويتي والمادة (664/1) مدني أردني . والمادة (508) مدني بحريني

كما يجوز ان تكون الأجرة ديناً. كما لو استأجر أحد التجار مخزناً من تاجر آخر في مقابل الدين الذي له بذمة المؤجر. ويجوز أيضاً أن تكون الاجرة منفعة معينة. كما لو استأجر شخص شقة في مقابل السماح للمؤجر بالانتفاع بأرض مملوكة للمستأجر. ويجوز أخيراً أن تكون الأجرة (بناءً) يُقيمها المستأجر في المأجور ويصبح ملكاً للمؤجر عند انتهاء مدة العقد<sup>(1)</sup>. على إننا نتولى دراسة الأجرة في فرعين نخصص أوله لبحث أهمية الأجرة ، ونبحث في ثانيها تحديد الاجرة في قانون إيجار العقار.

## الفرع الأول أهمية الأجرة

تعد الأجرة ركناً أساسياً في عقد الإيجار بحيث لا ينعقد العقد بدونه. فإذا قصد المؤجر مثلاً ان يخول المستأجر منفعة العين دون أجره، فلا يعتبر العقد إيجاراً، وإنما يكون اعادة أو هبة لحق المنفعة.

ومع ذلك فإنه ينبغي التنبيه إلى أن الاجرة وأن كانت ركناً في عقد الإيجار إلا أن العقد يبقى صحيحاً حتى إذا لم يتعرض المتعاقدان للأجرة. حيث يتكفل القانون بتحديدتها كما هو الشأن بالنسبة لركن المدة في الإيجار الذي سبق بحثه .

وبهذا تختلف الأجرة في عقد الإيجار عن الثمن في عقد البيع. إذ يكون البيع باطلاً إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الثمن، أو يجعله قابلاً للتحديد. أما اذا لم يتعرض المتعاقدان للأجرة فإن الإيجار لا يكون باطلاً، إذ يتولى القانون تحديد مقدار الأجرة. وبما أن الاجرة هي محل التزام المستأجر، فيشترط فيها إذا ما يشترط في محل الألتزام عموماً. إذ ينبغي أن تكون موجودة وأن تكون معينة وأن تكون مشروعة<sup>(2)</sup>.

ويشترط في الأجرة أيضاً ان تكون جدية أو حقيقية. فإذا كانت صورية كان العقد باطلاً باعتبارها إيجاراً. كما يلحق بالأجرة الصورية أيضاً الأجرة التافهة، وهي تلك الأجرة التي تبلغ من الضلّالة حداً لا يتناسب اطلاقاً مع منفعة العين المؤجرة، كإيجار دار بدينار واحد. لهذا تعتبر الأجرة التافهة في حكم العدم. أما الأجرة البخسة فهي التي يكون فيها غبن فاحش. ويلاحظ إن هذه الأجرة لاتمنع من صحة الإيجار إلا اذا كان الغبن الذي لحق بأحد الطرفين ناشئاً عن تدليس، أو كان

(1) د. عبدالرزاق السنهوري - المرجع السابق ، ج/6 ص215 وانظر د. عصام أنور سليم - الوجيز في عقد الإيجار - منشأة المعارف - مصر سنة 2006 ص142 وانظر د. علي هادي العبيدي - المرجع

السابق ص239

(2) د. محمد سعد خليفة ود. محمد أحمد هيكل - المرجع السابق ص306

هناك غبن ناشيء عن استغلال فيستطيع المستغل المطالبة بإبطال العقد أو زيادة التزامات المتعاقد الآخر أو انقاص التزاماته ويكون ذلك خلال سنة من تاريخ العقد<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار  
تنص المادة الرابعة من قانون إيجار العقار المعدلة بالقانون رقم (56) لسنة 2000 على

الآتي (1) - لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين :

أ - (5%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض.

ب - (7%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات او ال شقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى).

ومن هذا النص يتبين لنا ان المشرع العراقي قد حظر على أصحاب الأملاك ان يطالبوا بأجرة سنوية عن تأجيرهم لعقاراتهم تزيد عن نسبة (5%) من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض وعن (7%) من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى في السنة الواحدة .

إلا ان المشرع أجاز في الفقرة (3) من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة .

والمقصود بالقيمة الكلية للعقار هو ما جاء في الفقرة (4) من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار المعدلة والتي جاء نصها ب الآتي : (يقصد بالقيمة الكلية للعقار لأغراض القانون مجموعة قيمة الأرض والبناء وقت التقدي الذي تجريه السلطة المالية تنفيذاً لأحكام القانون) .  
وعليه فإذا كان العقار داراً او شقة مؤجرة للسكن وقدم المؤجر عقد الإيجار الى دائرة ضريبة العقار المختصة لتأييده وفق أحكام القانون فعليه ان يقدم طلب تقدير القيمة العمومية للعقار لتتولى اللجان المختصة مهمة التقدير فإذا كان المأجور داراً او شقة سكنية فإن بدل إيجارها الشهري يحتسب وفقاً للمعادلة الآتية :

القيمة الكلية = قيمة الأرض + قيمة البناء

$$\frac{5}{100} \times \text{القيمة الكلية للدار}$$

(1) د. جعفر الفضلي - المرجع السابق ص224 د. سعيد مبارك وآخرون - المرجع السابق ص235 وانظر د. علي هادي العبيدي - المرجع السابق ص240

أما إذا كان المأجور شقة معدة للسكن فيجري احتساب بدل إيجارها الشهري على الوجه الآتي :

$$\text{القيمة الكلية للشقة} = \frac{\text{قيمة الأرض} + \text{قيمة البناء}}{\text{المساحة الكلية لجميع الطوابق}} \times \text{مساحة الشقة}$$

$$\text{بدل الإيجار السنوي للشقة} = \text{القيمة الكلية للشقة} \times \frac{5}{100}$$

$$\text{بدل الإيجار الشهري} = \frac{\text{بدل الإيجار السنوي}}{12}$$

وعليه فإن القيمة الكلية تعني مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية الممثلة بلجان التقدير المشكلة في دوائر ضريبة العقار حيث يتخذ هذا التقدير أساساً في تعيين الحدود العليا للأجرة .

ان دواعي العدالة تقتضي ان يتخذ تقدير القيمة الكلية للمأجور بنظر الاعتبار ولذلك فقد اخذ بقيمة البناء عند إجراء التقدير لا بقيمته عند البناء ، لأن وقت التقدير هو وقت الانتفاع بالعقار ولا عبرة لوقت البناء نظراً لما يحصل فيه من اندثار وترميم وإصلاح وكذلك الحال بالنسبة للأرض وتقدير قيمتها في وقت إجراء التقدير لما قد يحصل في هذه القيمة من اختلاف قد يكون كبيراً ، مع الاخذ بنظر الاعتبار العملة وهبوطها ، وارتفاع أسعار المواد، وأجور العمل، او انخفاضها عند التقدير .

من ناحية أخرى يراعى في تقدير قيمة العقارات موقعها ومساحتها ومرافقها وعدد الطوابق والمشمات فيها ودرجة عمرانها والمواد الإنشائية التي استخدمت فيها ومساحة الأرض التي يشيد عليها العقار ومغروساتها وغير ذلك .

ووفقاً لكل هذه المعايير المتقدمة إذا كان الناتج بقدر بدل الإيجار السنوي المثبت في عقد الإيجار الموقع من قبل الطرفين (المؤجر والمستأجر) او يزيد عليه فيثبت البدل في العقد نفسه باعتباره غير متجاوز النسبة المحددة قانوناً أما إذا كان الناتج أكثر من البدل السنوي المثبت في العقد فيصح الأخير إلى ما يساوي الناتج المعتمد من قبل لجنة ال تقدير وفق الحسابات المقدره للأجرة مع احتفاظ المؤجر بحقه في الاعتراض على قرار لجنة التقدير لدى لجنة التدقيق .

أما إذا كانت أجرة العقارات تقل عن النسب المحددة قانوناً في المادة الرابعة فتبقى على حالها من دون زيادة لان الأجرة في العقود المذكورة كان قد استقر التعامل عليها ونظم الطرفان أوضاعهما المالية وميزانيتها العائلية على أساسها .

هذا وقد أجازت الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار المعدلة للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (5) سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة .

إما إذا كان المأجور عقاراً أو شقة سكنية تم تأجيرها على شكل غرف سكنية فتكون الأجرة (7%) من القيمة الكلية في هذه العقارات .

ان المشرع قد زاد في نسبة الأجرة السنوية فجعلها (7%) من القيمة الكلية عن الأجرة المخصصة للدور والشقق السكنية والتي تبلغ نسبتها (5%) من القيمة الكلية ذلك لأن العقار الذي يؤجر على شكل غرف للسكن يكون معرضاً للاندثار السريع والتهديم الذي يستوجب إجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيه . هذا وقد أوضحت الفقرة (ب) من المادة الخامسة من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 كيفية احتساب القيمة الكلية للغرفة المستأجرة وكما يأتي :

$$\text{القيمة الكلية للغرفة} = \frac{\text{قيمة الأرض} + \text{قيمة البناء}}{\text{المساحة الكلية}} \times \text{مساحة الغرفة}$$

$$\text{بدل الإيجار السنوي للغرفة} = \text{القيمة الكلية للغرفة} \times \frac{7}{100}$$

واستثنى المشرع العراقي من هذه النسب العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل

بناؤها في 1998/1/1 او بعده من أحكام القانون الخاصة بالأجرة .

وهذا ما أشارت إليه الفقرة (3) من المادة الرابعة من القانون (قانون إيجار العقار )

المعدلة ... والتي جاء نصها الآتي : (3- تستثنى العقارات المعدة للسكن المبنية حديثاً واكتمل

بناؤها في 1998/1/1 او بعده من أحكام الفقرة (1) من هذه المادة) .

ومما تجدر الإشارة إليه انه في حالة استملاك المأجور فليس لمستأجر العقار المستملاك

الاستمرار بإشغاله بعد استملاكه بنفس الأجرة السابقة استناداً لـ قانون إيجار العقار باعتبار ان تغير

المالك قد يغير من مقدار الأجرة ، ذلك لان المادة (16) من قانون الاستملاك رقم (12) لسنة

1981 نصت على تحرر العقار المستملاك من الحقوق التي عليه ، لذلك يكون للمستملك حق

مطالبة المستأجر بأجرة المثل من تاريخ صدور حكم الاستملاك .

هذا وقد حذر المشرع المؤجر أو المستأجر من الاتفاق على اجرة سنوية تزيد عن النسب المقررة لها قانوناً ووضع للمخالف عقوبة تتمثل بالحبس الشديد مدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد على ثلاث سنوات وبغرامة مقدارها (50000) خمسون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين وهذا ما جاء في نص المادة الثالثة والعشرين من قانون إيجار العقار المعدلة والتي جاء نصها الآتي :

(1- يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن (6) ستة أشهر ولا تزيد على (3) ثلاث سنوات وبغرامة مقدارها (50000) خمسون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من المؤجر أو المستأجر إذا اتفق على إيجار عقار سكني بأجرة سنوية تزيد عن الحد الأعلى المقرر بموجب القانون) .

لبحث الأجرة وعلاقتها بالأثاث سوف نتناول أولاً بحث الأجرة والأثاث ونتناول ثانياً بحث إعادة تحديد الاجرة ، اما ثالثاً فنبحث اسلوب الوفاء بالأجرة في قانون إيجار العقار .

### أولاً :- الأجرة والأثاث

نصت المادة الخامسة من قانون إيجار العقار على ما يأتي :

1. للمستأجر الخيار من استئجار العقار المعد للسكنى مؤثثاً أو غير مؤثثاً فإذا وافق على استئجاره مؤثثاً يضاف الى الأجرة السنوية (20%) من قيمة الأثاث.
2. لمالكي النزل (البانسيونات) الحق في إيجارها مؤثثة مع مراعاة النسب المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

ان حق المؤجر لا يقتصر على إيجار العقار المعد للسكنى فقط ، بل يمتد الى الأثاث الموجودة في العقار . وعلى هذا فإن المؤجر يستطيع ان يؤجر العقار المعد للسكن سواء كان داراً او شقة او غرفة مع الأثاث او بدونها والخيار متروك للمستأجر ان شاء استأجره مؤثثاً او بدون أثاث .

ولكن إذا كان العقار (بانسيوناً) أي معداً في الأصل للسكن مؤثثاً فليس للمستأجر الخيار في هذه الحالة بل لمالك النزل (البانسيون) الحق في إيجاره مؤثثاً مع مراعاة زيادة (20%) من قيمة الأثاث الى الأجرة السنوية وتتولى لجان التقدير في دوائر ضريبة العقار تقدير قيمة الأثاث ولها ان تستعين بخبير أو أكثر يتحمل كل من المؤجر او المستأجر أجرته التي تقدرها اللجنة مناصفة .

ولا توجد في مثل هذه الحالة أية علاقة عند تقدير قيمة الأثاث بين القيمة الكلية للعقار المراد إيجاره وقيمة الأثاث التي يحتويها ، حيث تقوم لجنة ضريبة العقار بتقدير القيمة الكلية للعقار باعتباره خالياً من الأثاث ثم يجري احتساب بدل إيجار وفق المادة الرابعة من القانون وحسب نوع العقار ويجري بعدها تقدير قيمة الأثاث التي يحتويها المأجور مضروبة في (20%) ويضاف الناتج إلى بدل إيجار العقار المحتسب سابقاً ليكون بدل الإيجار مقدراً مع الأثاث .

## ثانياً :- إعادة تحديد الأجرة

- نصت المادة السادسة من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 على ان (المالك العقار ان يطلب زيادة الأجرة إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات في المأجور تزيد في قيمته ومنفعته على ان لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود (أ ، ب) من الفقرة (1) من المادة الرابعة من قيمة المحدثات). ولغرض تطبيق هذا النص لابد من توافر الشروط الآتية :
1. الحصول على موافقة المستأجر للقيام ببناء المحدثات لان اثار ذلك س تصرف اليه ولا يشترط في هذه الموافقة الكتابة.... لهذا يجوز ان تكون تحريرية او شفوية ويقع عبء اثباتها ان كانت شفوية على المؤجر . وكان الأفضل ان يحصر المشرع نوع هذه الموافقة بالموافقة التحريرية دعواً للنزاعات والمشاكل التي قد تحصل بين المؤجر والمستأجر بسبب الموافقات الشفوية .
  2. ان تزيد المحدثات في قيمة او منفعة المأجور ولا يشترط هنا توفر زيادة القيمة وزيادة المنفعة معاً لطلب زيادة الاجر ، بل يكفي احدهما لذلك .
  3. إقامة محدثات جديدة - اقتصر هذا النص كما يلاحظ على المحدثات دون الترميمات والتحسينات لذلك لابد من القيام بأبنية او توسيع في المأجور .
  4. ان يقدم مالك العقار طلباً الى السلطة المالية التي يقع العقار في منطقتها لزيادة بدل الإيجار السنوي للعقار .وتحيل السلطة المالية الطلب إلى لجان ضريبة العقار المختصة بعد تدوين المعلومات الخاصة بالعقار في سجلات الضريبة على أصل الطلب مرفقاً به البيانات المقدمة من المالك .
  5. ان لا تتجاوز الزيادة في بدل الإيجار السنوي النسب المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة الرابعة من القانون المعدلة بموجب قانون 56 لسنة 2000 وتقوم اللجان المذكورة بإعادة النظر في تقدير بدل إيجار العقار وقيمه بعد التأكد من بناء المحدثات في العقار وقيامها بتقدير كلفتها بغية استخراج جدول الإيجار الجديد للعقار وتصدر اللجنة قرارها ويبلغ لكل من المالك والسلطة المالية والمستأجر وكما أجاز القانون لمالك العقار ان يطلب زيادة الأجرة على الأساس الذي لاحظناه في المادة السادسة أجاز للمستأجر وفقاً للمادة التاسعة منه ان يطلب تخفيض الأجرة إذا كان المالك قد قام ببناء مسكن او طابق او أكثر في المأجور عندما يتسع لذلك ولا يدخل بمنفعة المستأجر في هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في طلب تخفيض الأجرة بما يناسب نقص المنفعة .

## ثالثاً :- أسلوب الوفاء بالأجرة في قانون إيجار العقار

- بموجب الفقرة الأولى من المادة العاشرة من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 تدفع أجرة العقارات المشمولة بأحكامه سلفاً وبأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار . ويعتبر كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك باطلاً وبمقتضى هذا النص يدفع بدل الإيجار مباشرةً للمؤجر او من يقوم مقامه قانوناً وقد أجازت الفقرة التالية من هذه المادة دفع الأجرة بواسطة

كاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريدية لحساب المؤجر . وفي ذلك تسهيل للمستأجر ليختار الأسلوب الذي يراه سهلاً ومناسباً له ، لاسيما إذا ما حاول المستأجر الوفاء بالأجرة إلا أنه لم يجد المؤجر أو وكيله بعد البحث عنهم طويلاً أو أنه لا يمتلك الوقت الكافي لإيصال الأجرة بنفسه وغير ذلك من الأسباب. ويستثنى من مبدأ تسديد بدلات الإيجار بأقساط شهرية سلفاً حالة ما إذا كانت الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة المؤجرة حيث للمستأجر ان يدفع بدل الإيجار شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر [ المادة 10/الفقرة (1) ] من قانون إيجار العقار . وحالة العقارات التي تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ، وفي هذه الحالة راعي شروط دفع الأجرة المنصوص عليها في عقد الإيجار [ المادة 10/ق.ع ] من قانون إيجار العقار .

ولم توضح المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 87 لسنة 1979 السبب الذي دفع المشرع الى استثناء العقارات المذكورة في الفقرتين المذكورتين من الاصل ولكن هناك من يعتقد بأن السبب بالنسبة للفقرة الأولى هو مراعاة جانب المستأجر وذلك بترك حرية تسديد بدل الإيجار له شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر ولانتفاء طابع الاستغلال من هذا العقد وكذلك للتخفيف عن الأجهزة المسؤولة في دوائر الدولة والأشخاص المعنوية العامة عند تسليم بدلات الإيجار شهرياً . أما بالنسبة للفقرة الثانية فيبدو ان السبب هو مراعاة جانب المؤجر لكي يستلم بدل الإيجار صفقة واحدة او على قسطين حسبما ورد في العقد المبرم بينه وبين المستأجر ولتشجيع القطاع الخاص على تأجير العقار إلى الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة وتذليل الصعاب أمام هذه الجهات للحصول على العقارات لاتخاذها مقراً أو مكاتب لها . وقد يتمتع المؤجر عن استلام قسط الإيجار المستحق من المستأجر لأي سبب من الأسباب وفي مثل هذه الحالات يجوز للمستأجر لما تقضي به الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من قانون إيجار العقار ان يودع القسط المستحق لدى دائرة الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ويتحمل المؤجر هنا مصاريف الإنذار والإيداع الذي ستقطع من القسط المودع . وبهذا الإجراء من قبل المستأجر سيتلافى إمكانية مطالبته بالتخلية بسبب عدم دفعه بدل الإيجار وفقاً للفقرة (أ) من المادة السابعة عشرة من القانون إذا ما توافرت شروطها .

وقد تكون ملكية العقار المأجور شائعة . وفي هذا الصدد ذهب القضاء العراقي إلى ان إيداع قسط الإيجار المستحق باسم احد الشركاء يفى بالغرض المقصود.

### المبحث الثالث



إخبار دائرة ضريبة العقار وإيداع نسخة  
من عقد الإيجار لديها

سوف نتولى بحث هذا الموضوع ضمن مطلبين اثنين وبالشكل الآتي :

### المطلب الاول

#### اخبار دائرة ضريبة العقار

يعتبر إخبار دائرة ضريبة العقار بخلو العقار وإيداع نسخة من عقد الإيجار لدى هذه

الدائرة من التزامات المؤجر الهامة التي أكد عليها قانون إيجار العقار المعدل حيث تنص المادة  
(20) من قانون إيجار العقار المعدل على الآتي : (يلزم مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكن

بأخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو

العقار خ لال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ خلوه ولا يجوز ان يبقى خالياً بدون عذر مشروع  
مدة تزيد على (90) تسعين يوماً من تاريخ إكمال بنائه او خلوه . وإذا امتنع مالكة عن إيجاره

خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية إيجاره وفقاً لأحكام هذا القانون ). يشترط لقيام هذه الحالة  
الخاصة التي تنطوي على إجبار في التأجير ان يكون الشيء المطلوب استئجاره معد للإيجار

لغرض السكنى فقط وأن يكون مشمول بأحكام قانون إيجار العقار المعدل .

وقد حددت المادة (20) السالفة الذكر مدة زمنية وهي تسعين يوماً لا يجوز بقاء العقار

فيها خالياً لما ينطوي عليه ذلك من ضرر بالصالح العام الذي يتجلى في ضرورة إسهام هذه

العقارات في حل ازمة السكن بدلاً من بقائها خالية من دون شاغل كذلك فإن مثل هذا التصرف قد  
يجلب الشك بأن المالك انما يريد مستأجراً معيناً يرضى ببعض مطالبه غير المشروعة او المخالفة

للقانون، الأمر الذي يتطلب تقويت هذه الفرصة عليه .

إلا ان خلو العقار هنا لا يأخذ على إطلاقه بل لابد من ان يكون بدون عذر مشروع ولم

يبين لنا المشرع معنى العذر المشروع مما يلقي على القضاء مهمة دراسة كل قضية على حدة

لمعرفة وجود هذا الشرط او عدم وجوده وهو ولاشك يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في هذا المجال .

ومن الملاحظ على هذا النص أيضاً، بأنه لزم المالك بأخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب

المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار اعتباراً من يوم الإخلاء ولغاية

خمس عشرة يوم التالية للإخلاء ، ذلك ان مرور المدة القانونية ال مشار إليها في المادة (20) من

قانون إيجار العقار المعدل دون ان يقوم المالك بتأجير عقاره المعد للسكن يخول السلطة المالية

ممثلة بدائرة ضريبة العقار القيام بتأجيره وفقاً لأحكام القانون والتعليمات الصادرة بهذا الشأن .

والسؤال الذي يطرح هذا هو : هل يلزم توجيه إنذار إلى المالك قبل قيام السلطة المالية

بإجراءاتها الخاصة بتأجير العقار لاسيما وان هذه الإجراءات تنطوي على شيء من القسوة بحق

المؤجر ؟

يذهب القضاء العراقي في بعض أحكامه الى عدم ضرورة توجيه هذا الإنذار لذلك فإن مضي المدة المحددة قانوناً يعد كافياً لقيام الس لطة المالية بتأجير العقار عند امتناع المالك عن تأجيره بغير حق او مسوغ قانوني ولكننا نفضل توجيه إنذار للمؤجر لتبنيه الى أمر قد يكون غائب عنه أو لم يحسب حساباً لنتائجه وآثاره .

### المطلب الثاني

#### إيداع نسخة من عقد الإيجار لدى دائرة ضريبة العقار

ومن واجبات المؤجر الأخرى التي نص عليها قانون إيجار العقار المعدل في الفقرة الرابعة من المادة السابعة ضرورة إيداع المؤجر نسخة من عقد الإيجار لدى دائرة ضريبة العقار التي يقع المأجور في منطقتها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه. تنص الفقرة (4) من المادة السابعة من قانون إيجار العقار المعدل على الآتي : (أ- على المؤجر إيداع دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب نسخة من عقد الإيجار خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه . ب- إذا لم يحرر عقد الإيجار او لم تودع نسخة منه وفق البند (أ) من هذه الفقرة ومضت مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الإيجار واشغال المستأجر للمأجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك او من يمثله مقيماً في العراق خلال المدة المذكورة فللمستأجر إثبات عقد الإيجار وشروطه بجميع طرق الإثبات) .

يتبين لنا من نص هذه الفقرة من المادة السابعة من قانون إيجار العقار ان على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابية وايداع نسخة من العقد لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز الثلاثين يوم من تاريخ إبرام عقد الإيجار .

وفي حالة عدم تحرير العقد او عدم ايداع نسخة منه على وفق البند (أ) من هذه الفقرة ومضت مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الإيجار وإشغال المستأجر للمأجور دون حصول أي منازعة تحريرية من المالك وكان المالك او من يمثله كولييه او وصيه او القيم عليه او وكيله مق يماً في العراق خلال مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الإيجار . جاز للمستأجر إثبات عقد الإيجار وشروطه بجميع طرق الإثبات . كالشهادة والأدلة الثبوتية الأخرى ويجب على مدير الضريبة ان يتأكد من كون الإيداع للعقد قد تم خلال المدة المحددة قانوناً والتي يجب ان لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه وعند ذلك عليه ان يحيل الطلب وبرفقته عقد الإيجار الى شعبة الضريبة الأساسية لتدوين المعلومات الكاملة عن العقار مع تدوين رقم وتاريخ الطلب وكذلك عنوان المؤجر الكامل .

وفي حالة عدم قيام المؤجر أو المستأجر بهذا الواجب فإنه سوف يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أشهر ولا تزيد على (6) ستة أشهر وبغرامة مقدارها (100000) مئة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وهذا ما نصت عليه المادة الثالثة والعشرين المعدلة من القانون (قانون إيجار العقار) في فقرتها الثانية التي جاء نصها الآتي : (2- يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أشهر ولا تزيد على (6) أشهر وبغرامة مقدارها (100000) مئة ألف دينار أو بإحدى العقوبتين الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (4) من المادة السابعة من القانون . وإذا أودع احدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر).

## الخاتمة

تتضمن خاتمة بحثنا اهم الاستنتاجات التي توصلنا اليها من خلال بحثنا واهم التوصيات التي نوصي بها المشرع العراقي للاخذ بها ...

### اولاً : الاستنتاجات :-

- 1- تبين لنا من خلال بحثنا ل (أزمة عقد) ان هنالك أزمة حقيقية في ع زوف المالكين (المؤجرين) عن إبرام عقود إيجار حقيقية مع المستأجر أو على الأقل وجود هذه العقود ولكنها شفوية لا يصار الى تدوينها او علم الجهات المختصة بها .
  - 2 يعزى سبب وجود هذه الأزمة الى الأحكام التي أوردها المشرع العراقي في قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 والأحكام الواردة في تعديل قانون إيجار العقار رقم 56 لسنة 2000 . وهذه الاحكام تتعلق بالمدة والأجرة والزام المؤجر بأخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب معلومات المنطقة وإيداع نسخة من عقد الايجار لديهم.
  - 3- المشكلة الاساسية تبرز في قانون إيجار العقار في الأمتداد القانو ني لعقد الإيجار حيث سمح تعديل 56 لسنة 2000 للمستأجر البقاء في المأجور لمدة اقصاها اثني عشر سنة إذا رغب في الاستمرار في عقد الإيجار وكان مستمراً بدفع الأجرة الى المؤجر وبذات الأجرة وبنفس الشروط الواردة في العقد ... إلا اذا وجد سبب من اسباب التخلية التي تجيز للمؤجر عندئذ المطالبة بإخلاء المأجور .
- لهذه الاسباب لم يكن المشرع العراقي موفقاً في أحكامه الواردة في قانون إيجار العقار وخلف أزمة حقيقية هي أزمة عقد إيجار في المجتمع .

### ثانياً : المقترحات :-

- 1 -نوصي المشرع العراقي بضرورة اجراء تعديل على النصوص القانونية ا لواردة في قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته ونقترح ان يصار الى توحيد النصوص القانونية الخاصة بعقد الايجار في القانون المدني مع النصوص الواردة في قانون إيجار العقار بحيث يسود مبدأ (العقد شريعة المتعاقدين ) وما يتفق عليه المتعاقدان بشأن المدة والأجرة يصار الى تطبيقه. وهذا ما يصار الاتفاق عليه من الناحية الفعلية في المجتمع .
- 2- اذا تعذر توحيد النصوص القانونية المتعلقة بعقد إيجار في القانون المدني وقانون إيجار العقار ، فعلى الأقل نوصي المشرع العراقي بالسماح للمستأجر باثبات عقد إيجار بكل طرق الاثبات كالشهادة والقرائن واليمين .... الخ خلافاً للقاعدة الواردة في قانون الاثبات والتي تقضي بعدم جواز اثبات التصرف القانوني الذي تزيد قيمته على خمسين الف دينار الأ بالبينة التحريرية . وفي هذا الشأن نشيد بالمشرع العراقي الذي أستثنى عقود ايجار

المساكن من القاعدة العامة في الاثبات في المادة (السابعة) فقرة (4/ب) من قانون إيجار العقار المعدل والتي جاء نصها الآتي :

((ب- اذا لم يحرر عقد الإيجار أو لم تودع نسخة منه وفق (أ) من هذه الفقرة ، ومضت مدة سنة فاكثرت على الاتفاق على عقد الإيجار وإشغال المستأجر المأجور د ون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك او من يمثله مقيماً في العراق خلال المدة المذكورة فللمستأجر اثبات عقد الإيجار وشروطه بجميع طرق الاثبات))

الإنا نفضل تعميم النص على كل عقود الإيجار دون استثناء ومن دون شروط . فلا يجد المؤجر مسوغاً بعدئذ من امتناعه عن تدوين عقد الإيجار ، وليكون ضماناً يحمي المستأجر من وصفه الغاصب للعقار فيصار الى اخراجه من العقار متى شاء المؤجر وبحسب رغبته في ذلك .

واخيراً نؤكد على المشرع العراقي بضرورة اجراء معالجة تشريعية للنصوص الواردة في قانون إيجار العقار مما يحقق العدالة الحقي قية لإطرافه (المؤجر والمستأجر ) ويضمن الاستقرار في المجتمع وتنتفي معه أزمة عقد الإيجار .

والله الموفق .

الباحثة

## المصادر

### اولاً : الكتب القانونية

- 1 .د.جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - العراق - جامعة الموصل - سنة 1989.
- 2 .د.سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - البيع والايجار - جامعة بغداد سنة 1988.
- 3 .د.سعيد مبارك و د . طه الملا حويش و د . صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة - جامعة بغداد - العراق - بلا تاريخ نشر.
- 4 .د.سمير عبد السيد تناغو - عقد الايجار - منشأة المعارف - مصر - سنة 2008.
- 5 .د.عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الايجار - دار الفكر للطباعة - بلا سنة نشر ج (6).
- 6 .د.عصام أنور سليم - الوجيز في عقد الايجار - منشأة المعارف - مصر سنة 2006.
- 7 .د.علي هادي العبيدي - العقود المسماة (البيع و الايجار) - دار الثقافة - عمان - الاردن - سنة 2009.
- 8 .د.محمد سعد خليفة و د . محمد احمد هيكل - العقود المسماة في القانون المدني البحريني - الطبعة الاولى - جامعة البحرين - سنة 2006.
- 9 .د.نبيل ابراهيم سعد - العقود المسماة - الايجار في القانون المدني و قوانين ايجار الاماكن - منشأة المعارف - الاسكندرية - سنة 2003.

### ثانياً: القوانين

- 1 -القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951
- 2 -القانون المدني البحريني لسنة 2001
- 3 -قانون الاثبات البحريني الصادر بالمرسوم 14 لسنة 1996
- 4 -القانون المدني المصري
- 5 -القانون المدني الكويتي
- 6- قانون تنظيم ايجار العقار لسنة 2000