

قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠
(قانون تعديل قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩)

Reading Law No. 56 of 2000

(Law Amending Real Estate Rental Law No. 87 of 1979)

Prof. Dr. Azeez Kazim Al-Khafaji

أ. د. عزيز كاظم الخفاجي

Faculty of Jurisprudence/University of Kufa

كلية القانون / جامعة الكوفة

ملخص

يعد عقد الإيجل من العقود المهمة في حياة الإنسان ولذا فإن المشرع قد خصه باسم معين وبأحكام خاصة إضافة إلى الأحكام العامة للعقود. فكان بذلك من العقود المسماة وقد تناول القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ أحكام عقد الإيجل في المواد من (٧٢٢-٨٤٦) ونظم أحكامه فيها بصورة تفصيلية إلا أن قواعد ذلك القانون لم تعد تواكب حاجة المجتمع إلى إيجل العقارات المعدة للسكن والمخصصة لأغراضه بصورة خاصة. ولذا فإنه عمد إلى إصدار قوانين خاصة تنظم تلك الحالة-منها قانون أيجل العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ وتعديل القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ الذي أثار الكثير من الجدل بين المهتمين في شؤون القانون- وقد نصت التعديلات التي أدخلها المشرع في القانونين أعلاه على ركن الرضا في عقد الإيجل على وجه التحديد. ففي القانون المدني لا ينعقد ذلك العقد كغيره من العقود ألا بتوافر رُكائنه وهي التراضي والمحل والسبب. والتراضي يجب أن ينصب على المسائل الجوهرية وهي في عقد الإيجل -المأجور- والأجرة والمدة.

وبناءً على ذلك فإن المؤجر حر في إيجل عقلة بالاتفاق مع المستأجر وهما أحرار أيضاً في الاتفاق على الأجرة والمدة إلا أن القانون رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ قد أدخل تعديلات جوهرية على هذه المسألة. فلم يعد المؤجر حراً فيها - فهو ملزم بإيجل ملكه وبالأجرة التي حدد القانون حدداً أعلى كما أن عقد الإيجل يمتد بحكم القانون ما دام المستأجر شاغلاً العقل المأجور ومستمراً على دفع الأجرة إضافة إلى تعديلات أخرى من ضمنها تحديد نطاق ذلك القانون والأسباب القانونية للتخلية وعليه فإن هذا البحث قد أنصب بصورة أساسية على تلك التعديلات في محاولته لتقييمها وصولاً إلى أبداء الرأي الصائب في معالجتها كما نعتقد. ومن الله التوفيق

الكلمات المفتاحية: قانون، تعديل، إيجار، عقار، قراءة.



Abstract

Rental contract regarding as an important contract in individuals' life , for this reason , the legislator stressed and named it in separate name as well as supported it by special provisions as well as public provisions.

Iraqi civil code No. (40) 1951 dealing with provisions of rental contract in Article (846 through 722) , and also regulated it in details , but these provisions in now days not be harmonize with society needs in rent real estate which prepared to life , for this reason the legislator insisted on prepared special codes regulating this issue , like rental code for real estate No. (87) 1979 and then made amendments on same issue by code No. (56) 2000 , which made a huge of debates among the legal stuff.

The amendment which prepared by legislator in both of tow codes mentioned above was on acceptance element in rental contract only.

We know , the civil law doesn't accrue without this element as well as other element like the content of contract and the reason ,The acceptance element must be focusing on critical matters , like the place of rental contract , fee and the duration.

By code (56) 2000 , made a crucial and critical amendment in this issue , such as the first party (the owner) has not right to make changes in fees, and the rental contract will be continued while the second party still existence in same real states , as well as amendment like made provisions regarding with evocation.

This research focusing essentially on these amendments so as to make assessment to reach the right opinion to fix it accordance to our blended.

Keywords: Law, amendment, rent, property, reading.



العدد: ٤
السنة: ٣
٢٠٠٧ هـ / ٢٠٠٧ م



قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٧ (قانون تعديل قانون أيجر العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩)





مقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله الطيبين الطاهرين. وبعد:

فقد قررت بعد التوكل على الله سبحانه. أن أسجل الملاحظات التي أرى أن واجبي يقتضي تسجيلها على القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠. وهو قانون تعديل قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. تحقيقاً لغرضين أساسيين من بين عدة أغراض. هما:

١. انني أدريس هذه المادة ضمن مواد القانون المدني لطلبة كلية القانون. وهذا يحتم علي أن أتناول كل تشريع يصدر في هذا المجال بالنقد والتحليل. مبرزاً إيجابيات وسلبياته. لتكون الصورة واضحة أمام دارسي القانون. فهذا الأسلوب هو الأفضل باعتقادي لبناء عقلية قانونية قادرة على بناء نظام قانوني يواكب تطور المجتمع ويصون حقوق الأفراد فيه

٢. السعي لنشر هذه الملاحظات إذا ما وجدت إلى ذلك سبباً لتعميماً للفائدة. وأمثلاً في أخذها. أو أخذ بعضها. بعين الاعتبار عند ما تتاح أمام المشرع فرصة إعادة النظر في هذا القانون مرة أخرى.

وبما أن الأمر بهذه الصورة. فأني حاولت أن أتحرر بعض الشيء. من بعض القيود الشكلية للبحث الأكاديمي. كي أجد المرونة اللازمة في تدوين ملاحظاتي. ورغم محاولاتي تلك تجدني أرجع إلى أصول البحث العلمي قدر استطاعتي. فذلك مالا أستطيع تجنبه نهائياً لأسباب كثيرة. أهمها أن البحث هومهنّي التي أجيدها. أو هكذا ينبغي أن أكون. وعليه لا بد من مقدمه بسيطة قبل أن أتطرق إلى القانون موضوع البحث.

عزيزي القارئ إنني لم أعتمد أي مصدر في هذا البحث لأن ماورد فيه من ملاحظات تعبر عن وجهة نظري بالكامل. وأكتفي بالإشارة في نهايته إلى بعض المصادر التي تتناول القواعد العامة في هذا الموضوع كما وردت في القوانين المدنية المختلفة، أن ما أردت الإشارة إليه في هذه المقدمة هو الإجابة السريعة على السؤال التالي ((لماذا قانون أيجار العقار؟)) ألم يتناول المشرع العراقي في القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ عقد الإيجار بصورة مفصلة وشاملة؟ والجواب على ذلك سيكون بالإيجاب ولا

شك. فالقانون المدني أفرد مساحة واسعة لعقد الإيجار وتناوله بكافة أحكامه في المواد من (٧٢٢-٨٤٦) ولم يترك المشرع صغيرة او كبيرة ألا ودونها في أحكامه الى درجة انه انتقد على ذلك في بعض المواضع. أذن. نحن لا نواجه فراغاً تشريعياً يدعو المشرع عندنا (او في البلدان الأخرى التي صدرت فيها مثل تلك التشريعات) الى التدخل لإصدارها. فلا بد ان تكون هناك أسباب جدية لذلك التدخل. وهذا هو واقع الحال. فالقانون المدني كما يعرف الجميع. يضم مجموعة القواعد القانونية التي تنظم العلاقة بين الأفراد او بينهم وبين الدولة باعتبارها شخصاً عادياً. واذا أستثنينا القواعد التي تنظم علاقة الفرد بأسرته من زواج وطلاق ونسب وحضانة ونفقه وغيرها من شؤون اسرة التي تنظمها قوانين خاصة. وهي قوانين الأحوال الشخصية. يبقى ان نقول ان القانون المدني أنما يهتم بالعلاقات المالية بين الأفراد او بينهم وبين الدولة بصفتها المشار إليها. وتلك العلاقات انما تقتضي الوضوح والتكافؤ. فلا يمكن إلزام أي شخص رغم إرادته ولا يمكن لأرادته ايضاً ان ترتب له حقاً على الآخرين دون إرادتهم. وعليه فان مصادر الالتزام التي ندرسها تجيب عن سؤال واحد هو. ما الذي جعل المدين مديناً والدائن دائناً؟ ولذلك نقول. كما يقول القانون ذاته. في معرض إجابته على ذلك. ان المدين قد يكون كذلك بناء على عقد عقده مع غيره. او بناء على إرادته المنفردة فهذه يمكن في الاحوال التي ينص عليها القانون ان ترتب التزاما على صاحبها وحقاً للغير. أو انه مدين لأنه ارتكب فعلاً اضر بغيره وعليه ان يعرض ذلك الضرر وان اصبحت مديناً لأنه اثرى على حساب غيره دون ان يكون لذلك الاثر سبب يمكنه من الاحتفاظ به. أو إن القانون نفسه قد رتب عليه التزاماً فهو مدين بنص القانون. لذلك حصرتنا مصادر الالتزام. في العقد. والإرادة المنفردة. والعمل غير المشروع والإثراء بلا سبب والقانون. وما يهمننا هنا هو العقد دون غيره من تلك المصادر. لأننا نتحدث عن الإيجار، والإيجار عقد يرد على منافع الاعيان فهو بموجب المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي ((تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)) وعقد الإيجار يقتضي ما تقتضيه العقود الأخرى من أركان. فلا بد فيه من تراض ومحل وسبب. وبموجب القواعد العامة في القانون المدني. والأحكام الخاصة بعقد الإيجار فيه.



فان هذا العقد يحتاج. أولاً الى تراضي الطرفين المتعاقدين. وفي التراضي نبحث عن مسألتين أساسيتين. هما وجوده أولاً وصحته ثانياً.

والتراضي يوجد بالتعبير عنه. والتعبير يتحقق بإيجاب وقبول متطابقين. وهو يكون صحيحاً متى صدر عن ذي أهلية وكان خالياً من العيوب كالإكراه والغلط والتغريم مع الغبن والاستغلال. ونحن لسنا هنا بصدد بحث هذه المسائل. ولكن أشرنا إليها للوصول الى نقطة مهمة. وهي ان التراضي يقتضي أرادة حرة مختارة من طرفي الرابط العقدي. بمعنى انه لا يستطيع أحد ان يجبر صاحب العقار على تأجير ملكة رغماً عن أرادته فهو حر في تأجيره للغير او الانتفاع به شخصياً او حتى تركه دون كل ذلك. وهو اذا أختار تأجير ملكه حر في عرض الأجر الذي يراه مناسباً. والطرف الآخر هو كذلك حر في القبول او الرفض. إضافة الى ذلك فان للطرفين ان يحددا المدة التي يستغرقها عقد الإيجار مهما كانت. ساعه. او يوم. او شهر. او سنة. او غيرها. واذا ما انتهت تلك المدة فأن عقد الإيجار ينتهي دون حاجة الى أي إجراء آخر الا اذا تم الاتفاق على غير ذلك. هذه ببساطة هي المبادئ المعمول بها في القانون المدني فيما يتعلق بعقد الإيجار وبغيره من العقود. فهل يا ترى ان تلك المبادئ تتماشى مع حاجة المجتمع. والمستجدات الكثيرة التي شهدناها مؤخراً؟

نحن نعلم ان عقد إيجار من العقود المهمة جداً. والتي لا يمكن لاي مجتمع ان يستغني عنها. فلا اعرف لحد الان مجتمعاً لا يمارس البيع والإيجار او المقاوله... الخ فأذن عقد لإيجار لابد منه، والدليل على أهميته انه ثاني تصرف قانوني عرفه الانسان بعد عقد البيع على الاطلاق. وأهميته هذه تزداد كلما ازدادت حاجة الانسان وتطورت وسائله لتوفير حياة أفضل. فهو يمكن الملاك من استغلال املاكه دون ان يضطروا الى بيعها. وهو يمكن من لا يملك من الانتفاع بما لا يملكه دون ان يضطر الى شرائه. وهو بالتالي ينظم العلاقة بين الأثنين تنظيماً دقيقاً. فعقد الإيجار مهم اذن من الناحية الاقتصادية والاجتماعية. بل ومن الناحية السياسية أيضاً. وبناءً على ذلك فان المشرع اذا ما وجد ان القواعد العامة التي أشرنا اليها في القانون المدني لم تعد تواكب حاجة المجتمع. او لم تعد قادره على الحفاظ عليها فانه يتدخل حتماً لوضع أسس أخرى وقواعد أخرى تلي تلك الحاجة وتوكمها، وهذا ما حصل بالفعل فيما يتعلق بعقد الإيجار. فالحاجة الى الإيجار في تزايد مستمر. خاصة ما يتعلق منه بأمور



العدد: ٤
السنة: ٣
٢٠٠٧ / ١٤٢٨ هـ



السكن. وسبب ذلك معروف. فالانشطار في العائلة يتزايد بشكل ملفت للنظر. مع استمرار الهجرة غير المنظمة الى المدينة. يرافق كل ذلك قلة الاستثمار في هذا المجال سواء كان الاستثمار الخاص او العام. الأمر الذي يدفع اصحاب الأملاك الى رفع معدلات الإيجار بصورة مطردة. مما يؤدي بالنتيجة الى عواقب كثيرة. فهل يمكن ان نتصور ماذا سيحدث لو ان الملاك قد طلبوا مبالغ لا يتحملها العامة من الناس كبدايات إيجار لأملأهم. على أساس أنهم أحرار في إيجارها. وبالتالي فإنهم أحرار في طلب الأجر الذي يناسبهم. لا شك أننا سنجد آلاف العائلات بلا مأوى مع كل ما يترتب على ذلك من آثار.

لذلك أصدر المشرع الكثير من التشريعات التي تضمنت قواعد خاصة بهذا العقد. منها قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديله الذي أثار الكثير من الجدل. القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠. وتدخل المشرع في هذين القانونين أنصب بصورة أساسية على المبادئ التي وردت في القانون المدني المتعلقة بهذا الموضوع والتي أشرنا إليها آنفاً. فالقانون المدني ينص على ان الطرفين أحرار في الاتفاق على الإيجار. وأحرار في تحديد الأجرة. وهم كذلك في تحديد المدة التي يستغرقها ذلك العقد. فجاء قانون ايجار العقار ووضع حداً لذلك من خلال إلزام الملاك بتأجير أملاكهم. فلا يجوز ان يبقى العقار المعد للسكن خالياً مدة تزيد على ٩٠ يوماً وإلا تولت السلطات المختصة إيجاره. ولا يجوز للطرفين ان يتفقا على أجريزيد عن الحد المقرر بموجب القانون. ناهيك عن ان عقد الإيجار لا ينتهي بانتهاء مدته وأنماء تمتد بحكم القانون مادام المستأجر شاغلاً المأجور ومستمراً على دفع الأجرة. مع ملاحظة ما جاء من تعديل بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ يتعلق بهذه النقطة. إذن أضحي المالك مقيداً بصورة واضحة. فهو مجبر على أيجار ملكه. وبأجر رسم القانون حدوده العليا. ولا يستطيع ان يسترجع ملكه بانتهاء عقد الإيجار الا اذا رغب المستأجر في ذلك. او توفر لديه سبب من الأسباب القانونية للتخلية. وكل ذلك انما جاء بناء على ضرورات اقتصادية واجتماعية لا يمكن تجاهلها.

وبعد هذه المقدمة البسيطة سأحاول الإشارة قدر الإمكان الى الأحكام التي تضمنها القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديله القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ والمتعلقة بالنقاط



التي ذكرناها في أعلاه. وهي المدة والأجرة. والأسباب القانونية للتخلية. ولكن بعد ان أوضح في نقطة أولى نطاق تطبيق ذلك القانون.

أولاً نطاق تطبيق القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠

لقد حددت الفقرة (١) من المادة الأولى من قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل. نطاق تطبيق ذلك القانون. فهو يسري بموجبها على جميع العقارات المبنية التي تقع داخل حدود أمانة العاصمة والبلديات بما في ذلك العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها أو تستأجرها الدولة والأشخاص المعنوية العامة. وتولت الفقرة (٣) من المادة أعلاه بيان العقارات المستثناة من تطبيق القانون. ألا ان هذه المادة قد ألغيت. بموجب المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠. حيث حددت الفقرة (١) من المادة الجديدة نطاق تطبيق ذلك القانون وحصرته بالعقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكن للعراقيين والواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والمحافظات. كما نصت على معاملة الفلسطيني أو ورثته معاملة العراقي لأغراض تطبيق ذلك القانون شريطة ان يكون مقيم في العراق منذ عام ١٩٤٨. بعد ان كان النص السابق يعامل العربي بصورة عامه معاملة العراقي للأغراض المشار إليها ومن ذلك يتضح ان قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ لا ينطبق بموجب تعديله القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ إلا اذا توافرت الشروط التالية:

أ. ان يكون المأجور عقاراً مبنياً وفي هذا الشرط شقان. الأول ان يكون المأجور عقاراً وهذا يعني ان القانون لا ينطبق على المنقولات في حالة تأجيرها. فنحن نعلم أن المأجور قد يكون عقاراً وقد يكون منقولاً وأجار المنقولات ازدادت أهميته بشكل ملحوظ في عالم اليوم. إلا ان القانون لا ينطبق عليها وهو أمر مفهوم ومبرر. فالمنقول ليس كالعقار. كما ان ليس لكل العقارات نفس الأهمية بالنسبة للناس. لذلك فان القانون ينطبق على عقارات معينة دون غيرها. اما الشق الثاني من الشرط أعلاه فيتمثل في ضرورة ان يكون العقار مبنياً. وبذلك فان جميع العقارات غير المبنية لا تخضع لأحكام هذا القانون أينما وجدت.

ب. أن يقع داخل حدود أمانه بغداد والبلديات :- وبذلك تخرج جميع العقارات المؤجرة التي تقع خارج تلك الحدود من نطاق تطبيق القانون سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

ج. أن يؤجر العقار لأغراض السكن.

وبذلك فإن جميع العقارات المؤجرة لغير ذلك الغرض لا تخضع لأحكام القانون. وهنا أردت الإشارة الى نقطة مهمة وهي إن المشرع قد أشتط تأجير العقار لأغراض السكن دون الإشارة الى العقارات المعدة أصلاً للسكن والمؤجرة لغير أغراضه. فالعقار يجب ان يستعمل للغرض الذي أنشأ من أجله. خاصه اذا تعلق الأمر بالسكن. وإلا فأننا سنفاجأ بقيام أصحاب العقارات بتحويل أغراض تأجيرها من السكن الى غيره تخلصاً من تطبيق القانون. ولا يخفى ما يترتب على ذلك من نتائج تتعارض مع الهدف الأساس الذي صدر القانون من أجله. لذلك نرى ضرورة النص على سريان القانون ليس على العقارات المؤجرة لأغراض السكن فقط. وأنماء على تلك التي أعدت لأغراض السكن وأجرت لغير ذلك الغرض لان الحاجة الى السكن أولى بالرعاية من غيرها.

د. ان يكون المستأجر عراقياً أو فلسطينياً مقيماً في العراق منذ عام ١٩٤٨. وهذا فان كل مستأجر لا تتوافر فيه هذه الصفة لا يتمتع بالحماية التي يوفرها القانون ولذلك عندما أشارت الفقرة (٢) من المادة الاولى المشار اليها الى الاستثناءات من تطبيق القانون. نصت الفقرة (ج) منها على العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصاً أو هيئات. وهو نص زائد لأحاجه له أبداً لان الفقرة (أ.١) من المادة نفسها أشتطت لتطبيق القانون ان يكون المستأجر عراقياً. وهذا فان غير العراقي لا يشمل بالقانون مما يجعل النص الوارد في (ج. ٢) غير ذات معنى

ثانياً الأجرة: تناول المشرع العراقي موضوع الأجرة في المواد من ٧٣٦ - ٧٣٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١. اضافة الى ذلك فان الأجرة باعتبارها محلاً في عقد الإيجار اضافة الى المأجور. ينطبق عليها ما ينطبق على المحل بصورة عامه فيجب ان تكون موجوده ومعينه ومشروعة سواء كانت من النقود او أي مال آخر. والأجرة من المسائل الجوهرية التي يجب ان يتفق عليها أطراف العلاقة العقدية وهم



العدد: ٤
السنه: ٣
١٤٢٨ هـ / ٢٠٠٧ م



قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٧ (قانون تعديل قانون إيجار العقار رقم ٨٢ لسنة ١٩٧٩)





العدد: ٤

العدد: ٣

١٤٢٨ هـ / ٢٠٠٧ م



أ.د. عزيز كاظم الفخار

أحرار في ذلك. مع مراعاة ان عدم التطرق اليها لا يبطل عقد الإيجار لأن المؤجر هنا يستحق أجر المثل بموجب المادة (٧٣٨) من القانون المدني. إلا ان المشرع حدد في المادة الرابعة من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الحدود العليا للأجرة فجعلها ٥٪ من القيمة الكلية في العقارات والشقق المعدة للسكن والمؤجرة لهذا الغرض و ٧٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف و ٨٪ من القيمة الكلية في العقارات والشقق المعدة لغير أغراض السكن او في العقارات والشقق المعدة للسكن المؤجرة لغير أغراضه. وهنا أرجو الانتباه الى العبارة الأخيرة وهي (العقارات او الشقق المعدة للسكن المؤجرة لغير أغراض السكن)

فهذا النص يعني أننا كافئنا صاحب العقار المعد للسكن على قيامه بتأجير عقاره لغير الغرض الذي أعد له فأعطيناه نسبة تزيد على نسبة العقار المعد للسكن المؤجر لهذا الغرض. في حين إننا يجب ان نحاسبه على ذلك. فاذا أقام شخص بناء لأغراض السكن بعد ان حصل على الموافقات اللازمة لذلك وبعد ان أكتمل البناء أجره مكاتب على سبيل المثال. وجبت محاسبته والزامه بتأجير ذلك العقار للغرض الذي أعد له. وهو بهذا يحصل اما على ٥٪ من القيمة الكلية، او على ٧٪ منها حسبما اذا كان مؤجر على شكل غرف او على غيرها. لكننا أعطيناه هنا نسبة ٨٪ من القيمة الكلية بدلاً من ذلك وهذا تشجيع غير مبرر على مخالفة القانون. اما القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ فقد ألغى بموجب المادة الثالثة منه نص المادة الرابعة من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. المشار اليها. ونص على حدين للأجرة في الفقرة (١) من المادة الثالثة أعلاه وهما ٥٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكن المؤجرة لهذا الغرض. و ٧٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكن. وهو أمر منطقي ذلك ان العقارات المؤجرة لغير اغراض السكن مستثناة من تطبيق القانون. كما بينا ذلك. وهي العقارات التي كان القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ يحدد إيجارها ب ٨٪ من القيمة الكلية. اذن كل من المؤجر والمستأجر مقيد بالحدود المشار اليها. فلا يجوز لهما ان يتفقا على أجر يزيد عن تلك الحدود. خلافاً للقانون المدني. اما الفقرة (٢) من المادة نفسها (المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠) فقد أعطت مجلس الوزراء صلاحية زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) منها كلما اقتضى الأمر ذلك. وهو أمر لا بأس به لأن هذا الموضوع خاضع بشكل كبير لتقلبات السوق وتؤثر

علية عوامل كثيرة لذا فإن تدخل مجلس الوزراء قد يكون اسرع لمعالجة بعض حالاته من ضرورة انتظار تشريع جديد لمعالجتها. إلا ان الملفت للنظر هو نص الفقرة (٣) من المادة أعلاه والتي نصت على ما يلي (تستثنى العقارات المعدة للسكن المبنية حديثاً وأكتمل بناءها في ١٩٩٨/١/١ او بعده من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة. فهذا النص قد جاء عاماً مطلقاً غير مقيد بفترة زمنية محدده مما يجعل أطراف العلاقة العقدية أحرار في الاتفاق على الأجر كما كان الأمر في القانون المدني. فاستثناء هذه العقارات من تطبيق قانون أيجار العقار يجعلها خاضعة لأحكام القانون المدني ذلك القانون الذي لا يلزم المؤجر والمستأجر بحد أعلى الأجرة. وهذا سيؤدي بالضرورة الى نتيجة واضحة وهي ان تلك العقارات تخرج نهائياً من نطاق تطبيق قانون ايجار العقار فيما يتعلق بهذه الناحية. وهذا يضعنا أمام طائفتين من العقارات المعدة للسكن والمؤجر لأغراضه. أحدهما ينطبق عليها قانون أيجار العقار والأخرى ينطبق عليها القانون المدني لأنها تخرج من نطاق القانون الأول. لاشيء إلا لأن التي لا ينطبق عليها قانون أيجار العقار اكتمل بناؤها في او بعد ١٩٩٨/٨/١. وهذا أمر منتهك باعتقادي.

وقد يقول قائل ان الأمر الذي دفع المشرع الى ذلك هو تشجيع الاستثمار في مجال العقارات المعدة للسكن. فبدل الإيجار قد حددت حدوده العليا بموجب قانون أيجار العقار. وهذا قد يدفع الاشخاص الى استثمار أموالهم في مجالات غير بناء العقارات. ونحن بدورنا نسأل رداً على ذلك. وهل هناك استثمار حقيقي في مجال العقارات عندنا وخاصة تلك المتعلقة بالسكن ؟ أين استثمار القطاع الخاص ؟ بل أين استثمار القطاع العام في هذا المجال ؟ أولم تكن هذه النقطة بالذات هي احد الأسباب الأساسية لأزمة السكن ؟ ثم اذا كان المشرع يقصد فعلاً تشجيع الاستثمار في هذا المجال أليس من العدل ان تحدد مدة أعفاء العقارات المستثناة من تطبيق قانون إيجار العقار بدل ان تترك هكذا ؟ لذلك كان الأجدر باعتقادي ان تحدد مدة الاستثناء كأن تكون ثلاث سنوات او حتى خمس سنوات. خاصة وان المشرع قد فعل ذلك في (ب) من الفقرة (٢)) من المادة الأولى من قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ والتي حددت مدة عدم سريان القانون على تلك العقارات بثلاث سنوات من تأريخ اكتمال بنائها. وهي المادة التي ألغيت بموجب المادة الاولى من قانون أيجار العقارات رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠. وأخيراً لم يبق الا ان نشير- فيما يتعلق بالأجرة - الى ان الفقرة (٥) من

المادة (٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ المعدلة للمادة الرابعة من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ أعطت للمؤجر والمستأجر حق طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مره واحده كل خمس سنوات حيث يعاد بناء على ذلك تقدير بدل الإيجار وفق النسب المشار إليها. وهذه المدة هي الاخرى غير مناسبة خصوصاً في ظرفنا الحالي فتقلبات السوق عندنا سريعة التغير وبفترات زمنية قياسية مما يجعل مدة الخمس سنوات مدة طويلة على طرفي العلاقة العقدية او على احدهما. لذلك فأني ارى ان سنة هي مدة مناسبة للسماح لأي من الطرفين بطلب إعادة تقدير تلك القيمة.

ثالثاً المدة: من المعروف ان عقد الإيجار من عقود المدة. فهو عقد مستمر التنفيذ يلعب فيه الزمن دوراً أساسياً. فبقدر ما يمضي منه يكون كل طرف قد نفذ جزءً من التزامه يتناسب مع الزمن الذي مر. وهو ما يميز بين هذه الطائفة من العقود وبين العقود الفورية التنفيذ. ومدة هذا العقد يتم الاتفاق عليها من قبل أطرافه. فلهما ان يحدداها مها كانت (ساعة او يوم او شهر او سنة او اكثر) او مدى حياة المؤجر او المستأجر. اما في حالة عدم التطرق إليها او اذا تطرق إليها الطرفان ولكن لم يستطع أي منهما ان يثبت المدة المتفق عليها فيكون عقد الإيجار هنا منعقد للمدة المحددة لدفع الأجرة. فان كانت مدة دفع الأجرة شهراً فمدة العقد شهراً وان كانت لمدة ثلاثة أشهر فمدة العقد ثلاثة أشهر وهكذا. وهنا يجوز لأي من الطرفين إنهاء العقد بانتهاء تلك المدة ان هو نبه الطرف الآخر حسب مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة (٧٤١) من القانون المدني. ومدة عقد الإيجار تبدأ من الوقت الذي سماه الطرفان في العقد فأن لم يسم فمن تأريخ العقد. والمبادئ التي أشرنا اليها تناولها القانون المدني في المواد من (٧٣٩ - ٧٤١) ومحتواها بصورة عامة يركز على ان إرادة الطرفين المتعاقدين هي التي تحدد كل ما يتعلق بالمدة. وان عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته دون الحاجة الى اي أجراء آخر إلا في حالة الاتفاق على غير ذلك. إلا ان المشرع أحدث تغييراً كبيراً على ذلك في قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ فقد نصت المادة الثانية منه على ضرورة تعيين مدة الإيجار في العقد. وهو أمر صحيح وموافق للقواعد العامة ولأحكام عقد الإيجار في القانون المدني الذي اشرنا اليها انفاً إلا ان تلك المادة قد جعلت مدة عقد أيجار عند عدم تعيينها سنة كاملة تبدأ من الوقت المسمى في العقد او من



العدد: ٤

الطبعة: ٣

٢٠٠٧ هـ / ٢٠٠٧ م



أ.د. عزيز كاظم الفخري



تأريخ تسليم المأجور الى المستأجر عند عدم تسمية الوقت في العقد. وهنا نلاحظ الفرق بين القانون المدني وقانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ في حالة عدم تسمية المدة يكون الإيجار منعقداً لمدة دفع الأجرة في القانون المدني. بينما يكون منعقداً لمدة سنة في القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. ثم جاءت المادة الثالثة من القانون الأخير فأشارت الى ان عقد الإيجار يمتد بحكم القانون بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً على دفع الأجرة. وهذا النص قد احدث تغييراً كبيراً في القواعد المتعلقة بهذا الموضوع. فلم يعد لاتفاق الطرفين على مدة معينة قيمة تذكر من الناحية العملية. لان الغاية الأساس من تحديد تلك المدة هي تحديد فترة سريان عقد الإيجار مع كل ما يترتب على ذلك من التزامات الطرفين. وان كل ما يرتئيه العقد منها إنما ينتهي بانتهاء تلك المدة. فلا يلزم بعدها المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ولا يلزم المستأجر تبعاً لذلك بدفع الأجرة من حيث الأساس. فالعقد قد أنتهى. أما في الحالة التي نحن بصدها فالعقد يمتد بحكم القانون. وأن ذلك الامتداد لا يقيدده سوى استمرار المستأجر بأشغال المأجور ومواظبة على دفع الأجرة. ولا يجوز للمؤجر بعدها ان يطلب تخلية المأجور إلا لسبب من الأسباب القانونية للتخلية التي سنشير اليها لاحقاً. وهذه الحالة هي إحدى الأسباب التي دفعت بعض الفقه الى اعتبار حق المستأجر حق عيني وهو امر تبنته بعض المحاكم في فرنسا منذ مطلع القرن التاسع عشر حتى انه حظي بمساندة محكمة النقض هناك في بعض قراراتها. رغم ان المعروف عندنا او على الصعيد الدولي ان حق المستأجر حق شخصي. وهو ما نكتفي بهذه الإشارة عنه لأنه ليس هدف بحثنا في هذه الدراسة البسيطة. على أية حال فان المادة الثالثة من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المشار اليها والمتعلقة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار قد ألغيت بموجب المادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ وحل محلها نص جديد ذهب الفقرة (١) منه الى القول ان عقد الإيجار يمتد بحكم القانون مادام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام القانون. وهو نص لا يختلف عن النص الملغى. ألا إن العبارة الاخيرة من نفس الفقرة أضافت (مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه) وعند اطلاعنا على نص الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة بنصها الجديد الذي جاءت به المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ نجدها تنص على ما يلي:





العدد: ٤

العدد: ٣

٢٠٠٧ هـ / ١٤٢٨ م



أ.د. عزيز كاظم الغضائري

١٤- اذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) اثني عشرة سنة) وهذا يعني ان مضي مدة (١٢) سنة على عقد الإيجار يعد سبباً من الأسباب القانونية للتخلية. ذلك ان المادة (١٧) المشار إليها تقول (لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب التالية) وعدد المشرع في المادة اعلاه تلك الاسباب في الفقرات من ١ - ١٤ - وهو ما سنبحثه لاحقاً. ألا أن الذي يهمنا في هذا المقام هو نص الفقرة (١٤) التي تجيز للمؤجر طلب تخلية العقار المأجور بانتهاء مدة (١٢) سنة من تاريخ العقد (مع ملاحظة تأريخ تنفيذ حكم تلك الفقرة الوارد في الفقرة (٣) من المادة (١٥) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠.

اذن عقد الإيجار يمتد بحكم القانون لمدة غير محدده مع مراعاة ما جاء في الفقرة (١٤) المشار إليها. وبعد ذلك نسأل ما قيمة الاتفاق بين أطراف العلاقة العقدية على المدة اذا كان العقد يمتد بحكم القانون بالصورة التي أشرنا إليها ؟

رابعاً : الأسباب القانونية للتخلية: اذا كان عقد الإيجار يمتد بحكم القانون بموجب قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديله القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ كما ذكرنا آنفاً. فأن هذا يعني ان عقد الإيجار لا ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين طرفية. بمعنى ان للمستأجر ان يحتفظ بمنفعة المأجور شريطة ان يستمر على ذلك مع المواظبة على دفع الأجرة. وهذا يعني من الناحية العملية تفرغ الاتفاق على المدة من محتواه القانوني لأن الاثر الذي يترتب عليه يصطدم بنصوص القانونين المذكورين والتي تؤكد على امتداد العقد بحكم القانون. إلا أن ما ذكرناه لا يعني سد جميع المنافذ أمام المؤجر لاستعادة المأجور وانتهاء حق المستأجر في الانتفاع به. فالمشرع في الوقت الذي أسبغ فيه حمايته على مستأجر العقارات المشمولة بأحكام القانون. فانه حاول إيجاد نوع من الموازنة بين المصالح المتعارضة الأطراف ذلك العقد. ومن بين ذلك قيامه بإيراد الأسباب القانونية للتخلية. وهي أسباب نص عليها القانون تبيح. اذا ما توافر أحدها. للمؤجر طلب تخلية المأجور. وتلك الأسباب نصت عليها المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. وهي المادة التي ألغيت بموجب المادة (١٠) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ التي نصت على ما يلي :- [لا يجوز للمؤجر ان يطالب بتخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب التالية :]. اذن المادة (١٧) من القانون رقم

٨٧ لسنة ١٩٧٩ ألغيت وحل محلها نص جديد هو نص المادة (١٠) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠. فما الذي آتى به المشرع في النص الجديد؟
من حيث المبدأ فإن معظم حالات الأسباب القانونية التي تناولها النص السابق يتضمنها النص الجديد. إلا أن ذلك لا يعني عدم حصول تغيير في تلك الحالات. ومن ذلك :-

١. أشار المشرع في الفقرة (١) من النص الجديد الى مسألة عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة وأعتبر ذلك (كما هو الحال في النص القديم) سبباً من الأسباب القانونية للتخلية لكنه أحدث تغييراً في المدة وفي الإجراءات التي يتوجب على المؤجر القيام بها ليستفيد من هذا السبب وذلك من خلال ما يلي :-

أ. ان النص القديم كان يتطلب قيام المؤجر [في حالة عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة رغم مرور سبعة ايام على استحقاقها] بإنذار المستأجر بضرورة دفعها خلال ثمانية أيام من تأريخ تبليغه. على ان يتم الإنذار بواسطة كاتب العدل. وأن بإمكان المستأجر ان يستفيد من هذه الحالة مرتين في السنة. ألا ان النص الجديد لم يسمح للمستأجر ان يستفيد منها الا مرة واحدة في السنة.

ب. ان حساب مدة السنة لغرض ما ذكرناه في (أ) أعلاه يختلف في النص القديم عنه في النص الجديد. فالسنة في الأول تعني سنة تقويمية وحسب ما معمول به رسمياً. فسنة ٢٠٠٠ مثلاً تبدأ في ١/١/٢٠٠٠ وتنتهي في ٣١/١٢/٢٠٠٠ بينما السنة في حساب النص الجديد تبدأ من تأريخ الإنذار الأخير. وعليه فان المستأجر اذا لم يدفع الأجرة بتاريخ ١/٦/٢٠٠٠ وانتظره المؤجر سبعة أيام وقام بإنذاره بضرورة دفعها خلال ثمانية أيام فان فعل ذلك أنتهى الأمر. ألا انه اذا كررها ثانية. ولنفرض انه لم يدفع الأجرة في ١/١١/٢٠٠٠ فإنه لا يستفيد من الحماية أعلاه بموجب النص الجديد. أي ان بإمكان المؤجر ان يقيم عليه دعوى التخلية دون ان ينتظره او ينذره لأن السنة تبدأ من تاريخ الإنذار الأخير الذي حصل في بداية شهر حزيران وقد أستفاد منها مرة واحدة وهو ما مسموح به بموجب النص الجديد. في حين ان بإمكانه الاستفادة منها بموجب النص القديم.





٢- ان المشروع أجرى تعديلاً على الفقرة الثانية من المادة (١٧) من القانون ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المشار اليها. وهي الفقرة المتعلقة بقيام المستأجر بتأجير المأجور كلاً او جزءاً للغير. او أنه أسكن معه غير من ذكروا في المادة (١٣) من القانون المذكور حيث اعتبر ذلك سبباً من الأسباب القانونية للتخلية. ألا أن النص الجديد إضافة عبارة (دون موافقة تحريرية من المؤجر) وهذا يعني ان الإيجار من الباطن او التنازل عن الإيجار يعد سبباً قانونياً للتخلية بصورة مطلقة في ظل النص القديم. بينما لا يعد كذلك بموجب النص الجديد ألا اذا كان دون موافقة تحريرية من المؤجر. بمعنى اخر ان المشروع قد أجاز في القانون الجديد الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار شريطة موافقة المؤجر التحريرية على ذلك. وهو تأكيد لما جاءت به المادة (١١) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠.

٣- أشارت الفقرتان (٤, ٣) من المادة (١٠) من القانون الجديد رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ الى سببين من الأسباب القانونية للتخلية. وهما إحداث المستأجر ضرراً جسيماً بالمأجور عمداً او أهمالاً. وقيام المستأجر بأحداث تغيير جوهري في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية. وبالرغم من ان هاتين الحالتين قد تضمنها نص الفقرتين [ج ، د] من المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الملغاة. ألا ان النص الجديد قد جاء بتغيير مهم في هذا المجال ذلك ان النص القديم كان يؤكد على عبارة (ولم يزل بعد إنذاره) وهذا يعني أن الضرر الجسيم والتغيير الجوهري الذي يحدثه المستأجر في المأجور دون موافقة تحريرية من المؤجر لا يعد سابقاً سبباً من الأسباب القانونية للتخلية. الا اذا قام المؤجر بإنذار المستأجر بضرورة إزالة ذلك ولم يفعل رغم الإنذار الموجه اليه. في حين ان النص الجديد لا يشترط ذلك. فمجرد إحداث الضرر الجسيم من قبل المستأجر او قيامه بتغيير جوهري في المأجور يمكن المؤجر من طلب التخلية دون حاجة الى قيامه بتوجيه إنذار الى المستأجر بضرورة إصلاح ما فعل.

٤- ان نص الفقرتين (٦, ٥) من المادة (١٠) من القانون الجديد رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ كان يجمعهما نص الفقرة (هـ) من المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الملغاة. ولأهمية تلك الفقرة أدرج فيما يلي نصها - الفقرة - هـ - [اذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار بما يترتب على ذلك أساءة

لسمعة المؤجر أو إلحاق الضرر بالمأجور] ومن هذا النص يتضح ان المؤجر لا يستطيع طلب تخلية المأجور لهذا السبب الا اذا تو افرت فيه الشروط التالية :-

أ- ان ينص على الغرض من المأجور في عقد الإيجار. وهذا الشرط ظل باقياً حتى في القانون الجديد. كما سنشير الى ذلك بعد قليل.. وأعتقد ان التأكيد على ضرورة ذكر الغرض في عقد الإيجار لم يعد يتماشى مع التعديلات الجديدة. بل انه لا موجب له حتى في ظل القانون القديم. فالغرض ممكن ان يذكر في العقد ويمكن ان نتبينه من طبيعة المأجور نفسه او من الأعراف السائدة بين الناس. مع ملاحظة أننا في ظل القانون الجديد أمام غرض واحد فقط سواء ذكر في العقد اولم يذكر وهو السكن. ذلك ان أي عقار مؤجر لغير اغراض السكن غير مشمول بأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ وبالتالي لا تنطبق عليه الأحكام التي ذكرناها. وهو ما أشرت اليه عند حديثي عن نطاق تطبيق ذلك القانون.

ب- ان يستخدم المستأجر المأجور خلافاً للغرض المثبت في عقد الإيجار وهنا أيضاً نقول. يجب ان ننظر الى الغرض الذي أراد المستأجر الوصول اليه من استخدام المأجور. وهل هو غرض مماثل للغرض المثبت في عقد الإيجار ام لا. هذا في ظل القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ قبل تعديله. أما الآن فلا حاجة الى ذلك. لان الغرض الذي يحميه القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ هو السكن فقط. وعليه ينطبق هنا ما ذكرناه في (أ) بهذا الخصوص.

ج- ان يؤدي استخدام المستأجر للمأجور خلافاً للغرض المثبت في عقد الإيجار الى إساءة لسمعة المؤجر او ان ذلك يلحق ضرراً بالمأجور وهذا الشرط لا موجب له على الإطلاق. ذلك ان المشرع قد زج نفسه في مسألة ذاتية تختلف باختلاف الناس. فما يؤدي الى إساءة السمعة في نظر شخص ما قد لا يؤدي الى إساءة السمعة في نظر غيره. هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى فان المستأجر قد يستخدم المأجور لغير الغرض المنصوص عليه في عقد الإيجار ولا يؤدي ذلك الى إساءة لسمعة المؤجر. وقد يحدث العكس. أي ان المستأجر يستخدم المأجور لنفس الغرض المثبت في عقد الإيجار ومع ذلك يؤدي الى إساءة سمعة المؤجر في استخدامه. وفي كلتا الحالتين لا يستطيع المؤجر ان يطلب تخلية المأجور لان ذلك يتطلب اجتماع جميع الشروط أعلاه في طلب التخلية. ولهذا قلنا في مناسبات عديدة وفي محاضراتنا ايضاً ان على المشرع إما أن

يحذف شرط الاساءة الى السمعة او ان يفرد له نصاً خاصة بحيث يصبح لوحده سبباً من الأسباب القانونية للتخلية. وهذا ما تم فعلاً في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ حيث نصت الفقرة (٥) من المادة (١٧) بنصها الجديد على انه [إذا استعمل المستأجر المأجور خلاف للغرض المثبت في عقد الإيجار] بينما أشارت الفقرة (٦) الى إساءة السمعة بقولها [إذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور إساءة الى سمعة المؤجر] وأود هنا ان أشير الى ملاحظة اخيرة تتعلق بالفقرات من (١ - ٦) من المادة (١٧) بنصها الجديد الذي جاءت به المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠. وهي أن تلك الفقرات إنما تتعلق بالتزامات المستأجر التي تناولتها قواعد القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المتعلقة بعقد الإيجار ورتبت الجزاءات التي يتعرض لها في حالة إخلاله بأي منها. إضافة الى القواعد العامة في العقود التي تناولها ذلك القانون باعتبار ان عقد الإيجار من العقود المسماة التي تخضع الى طائفتين من القواعد القانونية - هما القواعد الخاصة به والقواعد العامة - وبموجب ذلك فإن المستأجر ملزم بدفع الأجرة مقابل المنفعة التي يحصل عليها. وفي حالة عدم قيامه بذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ العقد - أضافه الى خيارات أخرى من أهمها حقه في طلب التنفيذ العيني. والمستأجر ملزم كذلك بالمحافظة على المأجور وعدم إهماله وبالتالي يسأل عن أي ضرر يلحق به عمداً أو اهمالاً - وان من باب المحافظة على المأجور وعدم جواز أحداث أي تغير جوهري فيه دون موافقة المؤجر التحريرية على ذلك كما ان المستأجر ملزم باستخدام المأجور بما يتناسب مع الغرض الذي أعد له - فهذه التزامات تقع على المستأجر ضمن التزامات ذكرها القانون المدني العراقي بنصوص صريحة في المواد من (٧٦٠ - ٧٧٤) ولسنا بحاجة الى أيراد تفاصيلها في الفقرات التي تضمنتها المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ على أنها معدلة لما كان عليه الحال في المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الملغاة واعتبارها أسباباً قانونية تعطي المؤجر الحق في طلب تخلية عقاره - فالمؤجر يملك ذلك الحق كاملاً ضمن خيارات عديدة في حالة ما اذا اخل المستأجر بالتزاماته بموجب القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ - اما اذا كان لابد من ذكر ذلك في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ فكان على المشرع ان يتعد عن هذه التفاصيل وهذا التعداد ويجمع الفقرات الستة المشار اليها في فقرة واحدة يكون نصها كالآتي:



العدد: ٤
العدد: ٣
العدد: ٣٠٠٧ / ١٤٢٨ هـ



أ.د. ع. كاظم الخفاجي

(إذا اخل المستأجر بأي من الالتزامات التي يترتبها عليه العقد او القانون)

٥ - أشارت الفقرة (٧) من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ التي حلت محل المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الى حالة عدم قيام المستأجر بسكنى العقار المأجور مدة تزيد على (٤٥) يوماً دون عذر مشروع. وأعتبر ذلك سبباً قانونياً للتخلية. وهذا النص ذاته كان موجوداً في الفقرة (و) من المادة (١٧) الملغاة. إلا أن المدة كانت في النص السابق (٩٠) يوماً وليس (٤٥) يوماً. اما الفقرات (٩-١٠-١١) فقد وردت في القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ ولسنا بحاجة الى التعليق عليها هنا لضيق المجال.

٦- أما الفقرة (١٢) من المادة (١٧) بنصها الجديد الذي أوردته المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ فهي بحاجة إلى مناقشة لأن لنا فيها رأياً نتمنى أن يسمعه أصحاب الشأن - فالفقرة أعلاه تتعلق بحالة الضرورة الملجئة - وهي حالة نصت عليها المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الملغاة أيضاً. إلا أنها كانت تحصرها بالمؤجر فقط. في حين ان الفقرة (١٢) الجديدة وسعت من ذلك لتجعل حالة الضرورة الملجئة لا تتعلق بالمؤجر فقط وإنما تمتد لتشمله هو واولاده المتزوجين شريطة أن لا يكون لأي منهم أولاد أو لزوج أو واحد أولاده القاصرين عقاراً يسكنه على وجه الاستقلال في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة- وأود هنا أن ألفت نظر القارئ الكريم إلى أن كلمة الاولاد -لا تعني الاولاد من الذكور فقط وإنما تشمل الإناث أيضاً. فكل مولود ولد أما جنسه ذكراً كان أم أنثى فلا أثر له أبداً على تلك الصفة - وعليه فأن الضرورة الملجئة إذا توافرت في بنت المؤجر المتزوجة التي لا تملك هي أو زوجها أو أطفالها القصر داراً تسكنها تستطيع أن تستفيد من هذه الفقرة حالها حال الولد من الذكور. وبعد هذا أعود إلى حالة الضرورة الملجئة التي جاءت بها الفقرة (١٢) المشار اليها - والتي أجهد المشرع نفسه في تعداد حالاتها - وهي حالات وردت على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر كما يظن البعض. وتؤكد قولنا هذا العبارة الأخيرة من الفقرة (١٢) نفسها. إذ ورد فيها (ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص) فكلمة من قبيل تدل على أن المشرع أراد ذكر تلك الحالات كمثال على الضرورة الملجئة وليس حصراً لها. ومن ذلك كون المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع العام داخل القطر أو خارجه. ونقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناءً على



العدد: ٤

العدد: ٣
العدد: ٢٠٠٧ / ١٤٢٨ هـ



أ.د. عبد كاظم الجبوري

مقتضيات المصلحة العامة (ف ١٢ - ١) والعبارة الأخيرة المشار إليها والتي تقتضي أن يكون النقل بناءً على مقتضيات المصلحة العامة فسرت من قبل المحاكم على أن نقل الموظف يجب أن لا يكون بناءً على طلبه وأن يتضمن أمر النقل ذلك. وهو اتجاه غير دقيق باعتقادي. وإلا فإنني أسأل المعنيين بالأمر. هل هناك نقل تقتضيه المصلحة العامة ونقل يتم بالضد منها؟ ثم إذا كان النقل بناءً على طلب الموظف لا يحقق المصلحة العامة - فكيف وافقت الإدارة على مثل هذا الأمر؟ إنني أرى أن يفسر النص أعلاه تفسيراً واسعاً بحيث يشمل كل حالات النقل - سواء كانت بناءً على طلب الموظف أو لم تكن - لأن الإدارة قد تحققت من وجود مصلحة عامة في ذلك. وإلا فأنها لن توافق عليه. هذا من ناحية ومن ناحية أخرى - فأن القول بخلاف ذلك يؤدي إلى نتائج غير منطقية - فلو نظرنا إلى العبارة الأخيرة من الفقرة (١٢ - ١) لوجدنا أنها تقول (أو انتهت خدمته لأي سبب كان) ومعنى هذا أن الموظف إذا ما انتهت علاقته بالوظيفة يستطيع أن يطلب تخلية عقارة المأجور ليسكنه. ولا يهمننا بعد ذلك سبب انتهاء تلك العلاقة - فسواء أحيل الموظف على التقاعد بناءً على طلبه أو لبلوغه السن القانوني أو أنه قد فصل من الوظيفة أو عزل منها فإنه في حالة ضرورة ملجئه. وهنا أنظر عزيزي القارئ - الذي يعزل من وظيفته (والعزل أشد من الفصل لأن المعزول لا يجوز أن يتولى وظيفة مرة أخرى لا في دائرته ولا في دائرة أخرى بخلاف الفصل) نعطيه الحق في تخلية داره المستأجرة من قبل الآخرين بينما الموظف الذي ينتقل من دائرته بناءً على طلبه لا يعطى مثل ذلك الحق على الرغم من أنه لازال موظفاً يتمتع بكافة حقوق وظيفته. أليس في ذلك تناقض واضح؟ وأليست هذه نتيجة غير منطقية؟ أنا شخصياً لا أشك في ذلك. ثم راح المشرع يضيف حالات أخرى في الفقرات (ب، ج، د، هـ) من الفقرة (١٢) المذكورة آنفاً. ففي. ب. مثلاً. أكد على حال الموظف الذي يدرس في الخارج أو يتدرب هناك وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره المأجور وفي (ج) تطرق إلى الموظف المعارة خدماته إلى خارج القطر وانتهت إعارته. ونسي أنه ذكر في (أ) من الفقرة (١٢) حالة الموظف الذي ينتقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره سواء كان داخل أو خارج القطر ثم أشار إلى طلاب البعثات والزمالات والإجازات الدراسية. وفي (د) إشارة إلى الموظف الذي يسكن داراً حكومية وخطر من جهة مخولة بإخلائها. وفي (هـ) أشار إلى حالة المؤجر الذي يصدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء الدار التي يسكنها.

حيث اعتبره في حالة ضرورة ملجئه وأعطاه الحق في طلب تخلية عقاره المأجور وهنا لابد من ملاحظة بسيطة. (. ماذا لو ان المستأجر ترك الدار بناءً على طلب المؤجرو المستأجر له دار مستأجره. الا يستطيع المطالبة بأخلائها؟ والجواب على ذلك ان المحاكم لا تستجيب الى طلبه لأن القانون لا يعتبره في حالة ضرورة الا بصدر حكم بات عليه بذلك وهذا صحيح. الا ان المحاكم تستطيع ان تفعل شيئاً آخر في اعتقادي وهوان جميع حالات الضرورة الملجئة التي ذكرها القانون جاءت على سبيل المثال – كما قلنا – وبناءً عليه تستطيع المحكمة اذا ما تحققت من وجود ضرورة ملجئة ان تحكم بالتخلية – فبعض المستأجرين يرون في طلب المؤجر لهم بتخلية المأجور اشد من صدور حكم بذلك لأسباب كثيرة من أبرزها ما يتعلق بالحل والحرمة وفهم كل منا لها ألا إن المحاكم لا تفعل ذلك مع الأسف نتيجة لتقيدها الحرفي بظاهر النص – ولذلك نحن ننتظر ان يطلب المؤجر من المستأجر أخلاء داره فيمتنع هذا – فيقيم المؤجر دعوى تخلية – وتأخذ تلك الدعوى جميع مراحلها حتى يكتسب الحكم الصادر فيها درجة البتات ثم نسمح للمستأجر ان يقيم دعوى أخرى يطالب فيها بتخلية عقاره المأجور تأخذ الخطوات التي أخذتها الأولى وهكذا. اما اذا ترك المستأجر الدار التي يسكنها بناءً على طاب المؤجرو دون دعوى فأنا نعاقبه بحرمانه من طلب تخلية عقاره !!

وقبل ان اختم حديثي عن حالات الضرورة الملجئة اقول انه لا داعي أبداً للتعهد الذي أورده المشرع في الفقرة (١٢). المشار اليها – اذا كان بإمكانه ان يكتفي بالإشارة الى حالة الضرورة الملجئة فقط ويترك للمحكمة ان تقدرها في كل حالة على حده بناءً على سلطتها التقديرية.. فالقضاء اقدر من غيره على تلمس حالات الضرورة ومدى توفرها في طالب التخلية. وأخيراً لابد من الأشاعرة الى ان المشرع قد أشار في الفقرة (١٣) من المادة (١٧) بنصها الجديد (وهو النص الذي جاءت به المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠) الى حاله ما اذا أصبح المأجور أياً للسقوط وأعتبرها من الأسباب القانونية للتخلية – وهو امر لا يستدعي مزيد من التوضيح – اما الفقرة (١٤) فهي تتعلق بمضي المدة أي مضي ١٢ سنة على عقد الإيجار وهي مسالة سبق لنا الحديث عنها. هذه بعض الملاحظات التي أردت تأشيرها على القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ المعدل لقانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. والمتعلقة بالمواضيع التي أردنا



مناقشتها. فان أصبنا فهو من الله وان أخطأنا فهو منا. والله ولي التوفيق. واخردعونا
أن الحمد لله رب العالمين

الخاتمة

بعد ان استعرضنا أهم ما تضمنه القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ وقارنا ذلك بما
جاء في القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل. وأشرنا كلما سنحت لنا الفرصة إلى
القواعد العامة في القانون المدني وتلك المتعلقة منها بعقد الإيجار بوجه خاص –
نستطيع ان نوجز ما جاء في هذه البحث مع في البحث مع أهم ما توصلنا إليه. في
النقاط التالية :-

١- ان عقد الإيجار من العقود المهمة جداً في الحياة العملية. ولذا أعطاه القانون
المدني اسماً وأحكاماً خاصة به – فكان بذلك من العقود المسماة.

٢- ان قواعد القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١. لم تعد تواكب – في
نظر المشرع – مستجدات الحياة – وما حصل فيها من تطورات فعقد الإيجار من
العقود الرضائية وهذه لا تنعقد ولا ترتب آثارها الا برضا الطرفين المتعاقدين – مما
استوجب التدخل للحد من حرية أرادة الطرف القوي – وهو المؤجر هنا – لصالح
الطرف الضعيف – وهو المستأجر.

٣- وبناءً على ذلك أصدر المشرع قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الذي شمل
بأحكامه جميع العقارات المبينة التي تقع داخل حدود أمانة العاصمة والبلديات.
مهما كان الغرض من إيجارها. وأياً كان المستأجر. مع ملاحظة الاستثناءات التي
أوردها القانون المذكور بهذا الخصوص.

٤- وبعد واحد وعشرين عاماً على صدور القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ – أصدر
المشرع القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ ليعدل القانون الأول وليضمنه أحكاماً ألغى
بموجبها أحكاماً سابقة أو حذف منها أو أضاف إليها.

٥- لقد ادخل المشرع في القانون الجديد تعديلاً مهماً على نطاق تطبيق القانون
رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩. ذلك انه أستثنى جميع العقارات من تطبيق أحكامه – عدا
العقارات المبينة التي تقع داخل حدود أمانة العاصمة والبلديات والمؤجرة لأغراض



العدد: ٤
السنة: ٣
١٤٢٨ هـ / ٢٠٠٧ م



السكن فقط على ان يكون المستأجر عراقياً او فلسطينياً مقيم في العراق منذ عام

١٩٤٨

٦- لقد تدخل المشرع تدخلاً واضحاً في ركن الرضا في عقد الإيجار فقيّد أرادة

المؤجر لصالح المستأجر. ويتضح ذلك - بوجه خاص - فيما يلي:-

أ- لا يجوز للمؤجر ان يبقى عقاره شاغراً لفترة تتجاوز الـ (٩٠) يوماً - والا قامت السلطات المختصة بإيجاره.

ب - لا يجوز للمؤجر حتى في حالة الاتفاق مع المستأجر ان يتقاضى أجراً يتجاوز النسب المنصوص عليها في القانون - وهي ٥٪ و ٧٪ و ٨٪ من القيمة الكلية للعقار في القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ والتي أصبحت ٥٪ و ٧٪ فقط بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠

ج - لا يجوز للمؤجر ان يطلب من المستأجر إخلاء المأجور عند نهاية مدة الإيجار المتفق عليها بينهما - ذلك ان عقد الإيجار يمتد بحكم القانون مادام المستأجر شاغراً المأجور ومستمر على دفع الأجرة.

وعند ملاحظتنا للفقرات أ- ب - ج- أعلاه - لنا نتساءل ماذا بقي من رضا المؤجر - اذا كان عليه ان يؤجر ملكة شاء ام أبى - وبالأجر الذي حدد القانون حده الأعلى وان يبقى على ذلك مادام المستأجر في المأجور ويدفع الأجرة.

٧- أجاز القانون للمؤجر ان يطلب تخلية المأجور - اذا ما توافر لديه سبب من الأسباب القانونية للتخلية - التي نصت عليها المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ - علماً ان تلك المادة قد ألغيت وحل محلها نص جديد جاءت به المادة العاشرة من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ - وبذلك عندما تقول المادة (١٧) المعدلة. نعني بذلك المادة (١٧) حسب النص الجديد - ويلاحظ على هذه المادة مالي :-

أ- لم يكن نصها بأفضل حال من النص السابق. فكلاهما جاءت صياغته ركيكه وغير دقيقه بل ومتناقصة أحياناً

ب- ان المشرع وفي الفقرة (١) من هذه المادة. قد أهمل المستأجر الممتنع عن دفع الأجرة. سبعة أيام من تأريخ استحقاقها - فان لم يدفع فعلى المؤجر ان ينذره بواسطة الكاتب العدل بضرورة دفعها خلال ثمانية ايام من تأريخ تبليغه - على ان لا يستفيد المستأجر من هذه الحالة (حالة الانتظار والتبليغ) الا مرة واحدة في السنة - تبدأ من



العدد: ٤
السنة: ٣
١٤٢٨ هـ / ٢٠٠٧ م



قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (قانون تعديل إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩)





تأريخ الإنذار الأخير في حين كان النص الملغي يمكنه من الاستفادة منها مرتين خلال السنة التقويمية.

ج- على الرغم من ان المشرع قد جعل التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. سبباً من الأسباب القانونية للتخلية بموجب الفقرة (٢) من نفس المادة - لأنه أشتراط عدم موافقة المؤجر التحريرية على ذلك - وهذا يعني - ان الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار لم يعد ممنوعاً بصورة قطعية - كما في النص السابق - وإنما هو جائز متى حصل المستأجر على موافقة تحريرية من المؤجر بهذا الخصوص.

د- تابع المشرع سرد الأسباب القانونية للتخلية في الفقرات (٣، ٤، ٥، ٦) من هذه المادة - إضافة إلى الفقرتين (١، ٢) المشار اليهما آنفاً - وقد جانب المشرع الصواب في هذا النهج - حيث ان تلك الفقرات تتعلق بالتزامات المستأجر. ولذا فان من الممكن جمعها في فقرة واحدة يكون نصها كالآتي (اذا اخل المستأجر بأي من التزاماته التي يفرضها عليه العقد او القانون)

هـ- أما الفقرات (٧، ٨، ٩، ١٠، ١١) فهي فقرات كان يتضمنها النص السابق وقد أتسمت بالإطالة والتكرار ولبس فيها من جديد.

و- ان المشرع قد ادخل تعديلاً ملحوظاً على حالة الضرورة الملجئة التي وردت في الفقرة (١٢) من النص الجديد (نص المادة ١٧ المعدلة) ذلك انه لم يقصرها - كما كان الأمر في النص الملغي على المؤجر فقط وانما جعلها تشمل أولاده المتزوجين - الذين لم يكن لأي منهم اول زوجة. داريسكنها على وجه الاستقلال في حدود المدينة التي يقيم فيها. وهنا نؤكد ان الحالات التي اوردها هذه الفقرة في (أ- ب - ج - د - هـ - و) كتطبيقات لحالة الضرورة الملجئة. قد جاءت على سبيل المثال لا الحصر من ناحية. ومن ناحية اخرى لا ارى ضرورة لذكرها ابدأً. وكان بإمكان المشرع أن يكتفي بالإشارة الى كون الضرورة الملجئة سبب من الأسباب القانونية للتخلية. ثم يترك للقضاء مهمة البحث. في كل حال على حده عن توفرها او عدم توفرها. في المؤجر او احد أولاده المتزوجين.

هذه باختصار شديد أهم الملاحظات التي أليها بصورة سريعة كخاتمة للبحث بعد ان تناولت تفاصيل بعضها في متنه.

والله الموفق

المصادر والمراجع

- ١- امجد محمد منصور- النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام - الدار العلمية الدولية دار الثقافة - عمان ٢٠٠١
- ٢- د. أنور سلطان - مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني عمان - ١٩٨٧
- ٣- د. بلحاج العربي. النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري. ج. التصرف القانوني. العقد والإرادة المنفردة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر. ١٩٩٩
- ٤- د. توفيق حسن فرج - عقد الايجار- الدار الجامعية - بيروت ١٩٨٤
- ٥- د. رمضان ابو السعود - دروس في العقود المسماة - عقد الايجار في القانون المصري واللبناني - الدار الجامعية - ١٩٨٦
- ٦- د. عبد المجيد الحكيم - شرح القانون المدني - ج ١ مصادر الالتزام
- ٧- د. غني حسون طه - الوجيز في النظرية العامة للالتزام الكتاب الاول - مصادر الالتزام - مطبعة المعارف - بغداد ١٩٧١
- ٨- د. عباس حسن الصراف. شرح عقد البيع والايجار في القانون المدني العراقي مطبعة الاهلي بغداد ١٩٥٦
- ٩- د. عبد الرزاق احمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. نظرية الالتزام بوجه عام. مصادر التزام. المحل الاول العقد. دار النهضة العربية. القاهرة. ١٩٨١
- ١٠- د. عبد المنعم فرج... - نظرية العقود في قوانين البلاد العربية دار النهضة العربية - بيروت - ١٩٧٤
- ١١- د. كمال قاسم ثروت - شرح احكام عقد الايجار- ط ٢ - مطبعة أوفيس الوسام - بغداد - ١٩٧٦
- ١٢- د. محسن خضر العقود المدنية الكبيرة. البيع والتأمين والايجار. دار النهضة العربية. القاهرة. ١٩٧٩
- ١٣- د. محمد وحيد الدين سوار- شرح القانون المدني. النظرية العامة للالتزام. ج ١ مصادر التزام - ط ٧ - جامعة دمشق ١٩٩٣
- ١٤- كاظم الشيخ جاسم - أحكام إيجار العقار ط ١ مطبعة أهل البيت كربلاء ١٩٧٦



العدد: ٤
السنة: ٣
١٤٢٨ هـ / ٢٠٠٧ م



قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (قانون تعديل قانون أيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩)

