Tikrit University Journal For Rights Year (9) Vol (9) NO (4) Part (2) (2025) 627-650

ISSN: 2519 – 6138 (Print)
E-ISSN: 2663 – 8983(On Line)

TUJR
مجلة جامعة تكريت للحقوق
Tikrit University Journal for Rights

IRAQI Academic Scientific Journals
العراقية المجلات الاكاديمية العلمية

Tikrit University Journal for Rights
Journal Homepage : http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t

كلية القانون
College of Law

Compensation with the equivalent wage - a comparative study -

Researcher: Ali Hussein Telli
Duhok Municipality Directorate, Duhok, Iraq
ali.23lwp11@student.uomosul.edu.iq

Prof. Dr. Mohamed Siddiq Mohamed Abdullah
College of Law, University of Mosul, Nineveh, Iraq
ali.23lwp11@student.uomosul.edu.iq

Article info.

Article history:
- Received 14 August 2024
- Accepted 5 May 2025
-Available online 1 June 2025

Keywords:

-- Harm
- Example
- Assault
- Fee
- Disposition.

Abstract: The basic principle in assessing compensation is to oblige the person who caused the damage to fully compensate the injured party for the damage and losses caused by his negligent or aggressive act and to restore the situation to what it was before the damage occurred. As an exception, civil codes allow the assessment of compensation to be equal or close to the damage to compensate the damage incurred by the injured party without covering the full damage and losses based on the requirements of justice due to the impossibility of restoring the situation to what it was before the damage occurred. The fair wage is one of the compensations that is based on compensating the damage and losses to an appropriate extent due to the impossibility of restoring benefits after civil codes have recognized the possibility of compensating the damages that occur to benefits and recognizing it as money. Since this is the case, the judge and the injured party must take into account the special

rovisions related to the fair wage within the scope of the exception o avoid the judge expanding the scope of the exception that the law rohibits, while taking into account the elements and components pon which the validity of its assessment depends, in addition to aking into account the foundations and controls that affect the mount of the wage and the standards upon which it is based after he injured party adheres to the legally prescribed form for claiming t.

© 2023 TUJR, College of Law, Tikrit University

التعويض بأجر المثل – دراسة مقارنة

الباحث. علي حسين تيلي

مديرية بلدية دهوك, دهوك، العراق

ali.23lwp11@student.uomosul.edu.iq

أ.د. محمد صديق محمد عبدالله

كلية الحقوق، جامعة الموصل، نينوى، العراق

ali.23lwp11@student.uomosul.edu.iq

معلومات البحث :

تواريخ البحث:

- الاستلام : ١٤/ آب/ ٢٠٢٤
- القبول : ٥ / ايار/ ٢٠٢٥
- النشر المباشر: ١/حزيران/٢٠٢٥

الكلمات المفتاحية :

- الضرر
- المثل
- الاعتداء
- الأجرة
- التصرف.

الخلاصة: الاصل في تقدير التعويض الزام محدث الضرر بجبر كامل الاضرار والخسائر الذي لحق بالمتضرر جراء فعله المخل او المعتد واعادة الحال الى ما كان عليه قبل حدوث الضرر, واستثناء يجيز التقنينات المدنية تقدير التعويض بقدر مساوي او قريب بالضرر لجبر الاضرار الذي لحق بالمتضرر دون تغطيته لكامل الاضرار والخسائر بناء على مقتضيات العدالة لاستحالة اعادة الحال الى ما كان عليه قبل حدوث الضرر, واجر المثل من التعويضات التي يقوم على جبر الاضرار والخسائر بالقدر المناسب لوجود الاستحالة في اعادة رد المنافع بعد ان اعترفت التقنينات المدنية بامكانية جبر الاضرار التي تقع على المنافع والاعتراف به باعتباره مالا, وبما انه كذلك فلا بد على القاضي والمتضرر من مراعاة الاحكام الخاصة التي تتعلق باجرة المثل في نطاق الاستثناء لتجنب القاضي التوسع في نطاق الاستثناء الذي يمنعه القانون من ذلك، مع مراعاته العناصر والمقومات التي يقف صحة تقديرها عليه, فضلا عن مراعاته الاسس والضوابط التي تؤثر على مقدار الاجرة والمعايير التي يقوم عليها بعد ان يلتزم المتضرر بالشكل المرسوم قانونا للمطالبة به.

© ٢٠٢٣, كلية القانون، جامعة تكريت

المقدمة : نظم القوانين المدنية نوعا اخر من التعويض، مغاير للاصل الذي استقر عليه احكام التعويض، يقوم على جبر الضرر الذي لحق بالمتضرر في منفعته من ماله بقدر عادل في وقت يكون اساس التعويض المستقر قائم على الاضرار المالية والبدنية الذي لحق بالمتضرر كاملة, يتم تقديره من قبل القاضي بالاستعانة لاهل الخبرة عند المطالبة القضائية به، بعد ان يصدر اخلالا من الطرف الاخر او فعلا غير مشروعا او حتى الفعل المشروع الصادر من محدث الضرر فيتسبب بحرمان المالك من

منفعة ماله واستغلاله للمال قبل هلاك المال وزوال اثاره، يراعي فيها القاضي نوع المال وجنسه ونوعه وصنفه ومقداره والجهد الذي بذل اذا كان عملا واسس اخرى اتفق عليها الفقه واستقر فيه قرارات القضاء ونص عليه المشرع في بعض الاحيان في نطاق المنفعة المعادلة في الزمان والمكان المعينين للاستغلال، يكون للقاضي سلطة تقديريه في تحديدها المتغير بتغير الازمان والاماكن بقدر العادل لتعويض المنفعة التي حرم منها المالك، بصرف النظر عن الصورة التي يتصور عليها.

اهمية البحث: تكمن اهمية دراسة اجر المثل في جمع جميع احكام اجر المثل المتفرقة بين احشاء القوانين المدنية وفي مواضيع مختلفة في تنظيم موحد يسهل عليه الرجوع الى هذه الاحكام، فضلا عن سهولة معرفة اماكن القصور والفراغ التشريعي لهذا التنظيم في القوانين محل الدراسة وقانون المدني العراقي بالاخص لنوصي بما يفيد لمعالجته.

كما وان دراسة اجر المثل تفيد في غناء المكتبة القانونية بمصدر اخرى مباشرة حول الموضوع في ظل المصادر القليلة التي ناولتها, ان لم يكن شبه نادرة، بسبب التنظيم المتفرق لاحكامه بين قواعد القانون المدني والقرارات القضائية المتعددة.

اشكالية البحث: تكمن مشكلة دراسة الموضوع في افتقار القانون المدني العراقي لتنظيم موحد تجمع تفاصيل احكام اجر المثل ضمن القواعد العامة يمكن من خلاله الرجوع اليها دون الاعتماد على عملية القياس، في ظل القياس الظاهر الذي نص عليه المشرع عند تناوله في التطبيق الرئيسي لأجر المثل المتمثل بالغصب, بتساويه الحالات الاخرى عليها في احكام التعويض، لذلك يثير الكثير من التساؤلات حول هذه الاشكالية يدفعنا البحث عن الاجابة تكمن في:

١- اذا كان اجر المثل – التعويض العادل – استثناء من التعويض – التعويض الكامل – ونص المشرع على حالات فرضها فلماذا لم ينظم المشرع هذا الاستثناء بتنظيم موحد لتضيق نطاق الاستثناء وعدم الخروج عليه؟

٢- ما هو الاساس القانوني والقضائي الذي يستند عليه القاضي في الحكم باجر المثل للمتضرر جراء حرمانه من منفعة ماله؟

٣- كيف يمكن للقاضي تقدير اجر المثل المستحق للمتضرر جراء حرمانه من منافع ماله في نطاق العدالة؟

٤- ما هي الاسس المتبعة والمعيار الواجب اتباعها لتقدير اجر المثل؟

فرضة البحث: ينطلق هذا البحث من فرضية مركزية مفادها (ان الاصل في جبر الضرر التعويض الكامل في نطاق الاضرار المادية والمعنوية, والاستثناء التعويض العادل في نطاق حرمان صاحب المال

من منافع ماله) فسيتم من خلال هذا البحث الاستفاضة في الدراسة والتحليل لبرهنة صحة الاستثناء ووجودها القانوني الذي يغطي احكامها دون قصور او فراغ تشريعي.

مناهج البحث: استندنا في كتابة موضوع بحثنا على المنهجين الاساسيين الذي لا يخلو غالبية الدراسات القانونية منها, المنهج التحليلي من اجل تحليل النصوص القانونية والاراء الفقهية والاحكام القضائية للقوانين محل الدراسة حول موضوع اجر المثل من اجل الوقوف على تفاصيل الموضوع، ومن ثم نتبع المنهج المقارن من اجل مقارنة الاحكام الموجودة في القانون والقضاء والفقه العراقي مع الذي موجود في القوانين والقضاء والفقه المصري والاماراتي والاردني للخروج بما يفيد تغطية الموضوع في نطاق ايجاد تنظيم موحد.

هيكلية البحث: من اجل الاحاطة الشاملة بالموضوع في نطاق معالجة اشكالية البحث والوصول الى ما يجاوب التساؤلات المطروحة، فانه تم تقسيم البحث الى مبحثين اضافة الى المقدمة والخاتمة, سنعمد في المبحث الاول الى ماهية اجر المثل من حيث مفهوم اجر المثل والتنظيم القانوني لها في مطلبين اثنين، وفي المبحث الثاني سنركز اهتمامنا على احكام اجر المثل بالبحث عن عناصر ومقومات اجر المثل والمطالبة القضائية في مطلبين اخريين، وختاما تم الوصول الى نهاية البحث بالخاتمة التي تتضمن الاستنتاجات التي توصلنا اليها والتوصيات التي اقترحنا بشانها لمعالجة القصور الموجود.

المبحث الاول: ماهية اجر المثل

ان من بين الحلول القانونية التي حددها المشرع وفق ما له من دور في تكملة العقد او في جبر الضرر في التصرفات والوقائع الارادية وغير الارادية، وضع قاعدة قانونية لسد الفراغ العقدي، ومبدأ اجر المثل من المبادئ والقواعد القانونية التي وضعها المشرع لذلك يكون حلا علاجيا واحيانا وقائيا يمكن من خلالها تجنب النزاعات الناشئة عن الاثار التي يرتبها التصرف واعادة الاوضاع الى وضعها الطبيعي، حفاظا على استقرار المعاملات وامنها وتجنب الاضرار واحداثها، لان مبدأ اجر المثل تفيد التصرفين الارادية وغير الارادية اي العمل غير المشروع من حيث محو الاثر الضار، للتوضيح اكثر سنقسم المبحث الى مطلبين على النحو الاتي:

المطلب الاول: تعريف اجر المثل

حاول الفقه القانوني وشراحها والباحثين في الشان القانون المدني ايجاد تعريف لاجر المثل يسد الفراغ التشريعي ويوافق مع مضمونه، واختلفت وجهات نظر الفقه والشراح حول مفهومه باختلاف الموضوع او الصورة التي اتخذته الفقيه وركز عليه في تعريفه، او باختلاف الجانب الذي تطرق اليه من خلاله، او الوسيلة التي استنبط منها الاجرة، او المال الذي يرد عليه او من صحة سببه او المعيار او غيره من المرتكزات[i].

الا انه مع ذلك حاول الكثير جاهدا البحث عن تعريف عام لها ضمن الفقه العراقي والمقارن، ومن هذه **الاجتهادات في الفقه العراقي** فقد عرفه البعض بانه "**هي التي حددها القانون كأساس لتقدير الاجرة يعتمد القضاء في تحديد مقدارها مستعينا باهل الخبرة**"[ii]، يؤخذ على هذا التعريف انه يركز بدرجة اساسية على الاجرة في عقد الايجار بحيث جعله اساسا لتقديره دون ان يركز على باقي الحالات التي يمكن ان ترد عليه دون ان يكون هناك اي رابطة عقدية.

وفي موضع اخر جاء معناه على انه "**الثمن الشائع والذي يشترك فيه شيء معين مع مثيلاته في السعر والقيمة مع مراعاة الاشتراك في الشروط والمواصفات، وعادة يلجأ القضاء الى معرفة اجر المثل الى خبير يوكل له تحديد قيمة المثلية للشيء**"[iii]، يؤخذ على هذا التعريف على انه وبالرغم من اقترابه لمفهوم اجر المثل بشكل عام الا ان الفقه يحصرها في نطاق اشتراك الشروط والمواصفات التي يمكن ان تكون متغيرة في المال بتغير الازمان والامكان ومن مال الى مال دون ان يكون هناك اي اشتراك بينهما.

كما وعرف ايضا بانه "**المبلغ النقدي المستحق بشكل قابل للتكرار كتعويض لصاحب العقار مقابل حرمانه من الانتفاع به وهو يؤسس على افتراض ان العقار ماجور للمدين ويقدر بمقدار المنفعة الفائتة على صاحبه مع مراعاة اجرة امثاله من العقارات**"[iv]، اقتصر تعريف الفقيه على العقار دون المنقول وعلى حالة الغصب دون باقي الحالات الاخرى التي ترد عليه.

ومن **اجتهادات الفقه القانون المدني المصري** حول تعريف اجر المثل ذهب البعض الى توضيحه على انه "**هي الاجرة التي يكفل القانون تقديرها ويحددها القاضي وفق ما يقدره اهل الخبرة والاوراق والمستندات التي تفيد ذلك**"[v]، يؤخذ على هذا التعريف على انه صحيح في هذا الجزء الا انه يعتريه تقصير من حيث الاجزاء الاخرى التي تكمل المفهوم العام لأجر المثل.

ووضحه اخرون على انه "**الاجرة التي يتولى القاضي تقديره على ضوء اجرة عين مماثلة في المكان الجاري فيه الانتفاع وقت التعاقد مع مراعاة كافة الظروف المحيطة وهو يستعين في ذلك براي اهل الخبرة ويسترشد بالعقود السابقة على ذات العين او اعيان اخرى مماثلة**"[vi]، يؤخذ على هذا التعريف على انه يركز بدرجة اساسية على الاجراءات المتبعة لتقديره دون اي ذكر لباقي تفاصيله من حيث المال والمنفعة ويحصر نطاقه في التصرفات الارادية فقط.

وعرف ايضا بانه "**الاجرة الموجبة في حال اذا ترك المتعاقدان العقد دون تسمية للأجرة او تركاه للعرف او ذكر شيئا مجهول المقدار او اتفقا على اجر لا يقره الشرع او اتفقا على ما يقره الشرع ولكن طرا على العقد ما يفسده**"[vii]، ان هذا التعريف يصلح للتصرفات الارادية فقط في حالة جهالة الاجرة دون ان يشمل على الحالات الاخرى التي تثير بناء على المسؤولية العقدية او حتى التقصيرية.

وفي **الامارات العربية المتحدة** حاول الفقه القانوني ايجاد تعريف جامع ومانع لأجر المثل فذهب البعض في توضيحه الى انه "**الاجرة التي تحل محل الاجرة المجهولة التي ترك المتعاقدان تحديدها لارادة شخص ما او كانت عملا او ترك عمل غير محدد القيمة او ترك تقديرها لما يتعامل به الناس**"[viii]، سار الفقيه في توضيحه على نهج تعريف الفقيه السابق من حيث تركزيه على حالة الاجرة المجهولة في التصرفات الارادية التي يتطلب تدخل القاضي لاستكمال التصرف.

وفي موضع اخر جاء معنى اجر المثل على انه "**الريع المستحق للمالك عن اجرة استعمال المغصوب**"[ix]، ان هذا التعريف يقتصر على حالة الغصب دون باقي الحالات ودون اي اشارة الى كيفية تحديده.

اما من **اجتهادات الفقه المدني الاردني** حول تعريف العام لاجر المثل ذهب البعض نحو القول بانه "**طريقة قانونية يسلكه صاحب الحق المعتدي عليه طلبا بتعويض حرمانه عما فاته من كسب ولحقه من خسارة نتيجة وضع يد الغير بلا مبرر او مسوغ قانوني**"[x]، يؤخذ على هذا التعريف على انه يركز على التصرفات والوقائع غير الارادية الذي يرد عليه اجر المثل دون الارادية وبشكل اخص حالة الغصب وبالتالي لا يمكن الاعتماد عليه كتعريف عام لأجر المثل وان كان في بعض اجزائها صالحة لذلك.

وعرفه اخرون بانه "**الاجرة الذي يلتزم به المنتفع عن المدة التي استمر فيها بالانتفاع بالمال محل المنفعة بعد انتهاء المدة**"[xi]، يقتصر هذا التعريف على حق المنفعة فقد دون باقي الحالات الاخرى بالرغم من اصلاحه كجزء من مفهوم العام لأجر المثل.

وفي تعريف اخر جاء معناه على انه "**هي الاجرة التي تحدد من قبل المحكمة بعد الاستعانة براء الخبراء في هذا الصدد**"[xii]، ان هذا التعريف مأخوذة من تعريف مجلة الاحكام العدلية وان الفقيه تناولها ضمن دراسته لأحكام عقد الايجار فضلا عن تركيزه على كيفية تقديره دون باقي التفاصيل.

عليه وعلى ما تقدم من التعاريف والتوضيحات الفقهية بشان مفهوم اجر المثل، يتبين لنا ان جميعها لم تعطي تعريفا جامعا ومانعا لمصطلح أجر المثل يمكن الاعتماد عليها كمفهوم عام لها بسبب تركيز كل فقيه في تعريفه لأجر المثل على زاوية معينة، ولكي نتمكن من فهم المصطلح بشكل عام دون اقتصار مفهومه على حالات معينة سنعرفه على الوجه التالي: **الاجرة التي تحدده القاضي في التصرف او الواقعة الارادية او غير الارادية المثار بشأنها النزاع وفق مثيلاته المحدد في الانتفاع بالمال في المكان والزمان المعينين وبحسب اوصاف المال محل المنفعة من خلال اتباع المعاير المتبعة لتحديده والاستعانة براي اهل الخبرة.**

يمكن الاعتماد على تعريفنا اعلاه كمفهوم عام لأجر المثل للنقاط التالية:

١: ان تعريفنا لأجر المثل يضمن التصرفات والوقائع الارادية وغير الارادية ولا يقتصر على احد التصرفات والوقائع دون الاخر كما هو مبين في تعاريف الفقه اعلاه.

٢: لا يركز تعريفنا على وسيلة او كيفية تحديد الاجر فقط وانما هي جزء لا يتجزء منها.

٣: يغطي تعريفنا لأجر المثل جميع التفاصيل المتعلقة به من المنفعة والمدة والمطالبة والكيفية في تحديده والمعاير المتبعة في ذلك.

٤: يمكن الاعتماد عليه في جميع الحالات التي ترد عليه اجر المثل دون اقتصاره على حالة معينة.

المطلب الثاني: الاساس القانوني لاجر المثل

عند البحث عن الاساس القانوني لأجر المثل في طيات التقنينات المدنية محل الدراسة نجد ان المشرعين تناولوها من خلال ادراج بعض الحالات او التصرفات القانونية المعينة التي يستحق فيها الشخص هذا الاجر ضمن التصرفات والوقائع الارادية واخرى غير ارادية يضفي من خلالها الشرعية لطلب المتضرر في مطالبته به، اي ان المشرع يناول موضوع اجر المثل ضمن التنظيمات القانونية المعينة لبعض التصرفات التي يرى فيها ان المتضرر يستحق اجر المثل عن ما لحقه من ضرر المنفعي

جراء فعل محدث الضرر، وبالتالي يكون الاساس القانوني لاجر المثل اساس الواقعة التي ترد عليه وهذا هو السمة الاساسية لأجر المثل[xiii].

اولا: ففي العراق حصر المشرع سلطة تقدير المنفعة المعطلة في نطاق المسؤولية التقصيرية وذلك عندما نصت في قانونه المدني بانه "**ويدخل في تقدير التعويض الحرمان من منافع الاعيان ويجوز ان يشتمل الضمان على الاجر**"[xiv]، وفي نص اخر قضت المشرع بانه "**ويقدر التعويض بالنقد...او ان تحكم ...برد المثل في المثليات وذلك على سبيل التعويض**"[xv]، فوفقا لهذه النصوص يكون القاضي ملزما بتقدير المنفعة المعطلة في الحالات التي يكون مسؤولية محدث الضرر مسؤولية تقصيرية، ولان اجر المثل دائما ما يكون جزاء على المنفعة الفائتة وان مصطلح (الاجر) الوارد في النص يقصد به اجر المثل ويمكن للقاضي ان يحكم برد المثل على سبيل التعويض ولا يسمح له بتقدير ما فات من المنفعة الا في حدود المسؤولية التقصيرية فان سلطة القاضي في تقديره في التصرفات والوقائع غير الارادية يكون على اساس المسؤولية التقصيرية هذه[xvi].

وعند البحث عن التطبيقات الخاصة للمسؤولية التقصيرية التي نص المشرع على استحقاق المتضرر لاجر المثل فيها وكانت هذه النصوص الاساس الخاص للواقعة الذي يحكم به القاضي حالة الغصب وفق احكام المواد (١٩٧-١١٧٦-٢/١١٨٤- ١٢٣١ - ١٢٣٤) من القانون المدني، وحالة الالتصاق بفعل الانسان وفق المادة (١١٢٤) منها، فضلا عن حالة الاخلال بالتزام الرد في عقد الايجار بموجب المادة (٢/٧٧١-٣)، وحالة عقد ايجار الاراضي الزراعية وفق احكام المادة (٨٠٣)، وفي عقد المساقاة ايضا وفق احكام المواد (٨٢٠-٨٢٣) منها، وفي الملكية الشائعة (١٠٦٣-١٧٣).

على ما تقدم يتبين لنا ان المشرع العراقي اورد العديد من الحالات التي يستحق فيها المتضرر اجر المثل بناء على المسؤولية التقصيرية، رغما عن ورد بعض منها على التصرفات العقدية، ولعل السبب في ذلك لان المتضرر ياخذ حقه في اجر المثل من الفعل الضار وليس من الاخلال الالتزام[xvii]، كما وان اجر المثل جزاء عن حرمان المالك من المنفعة بسبب وضع يد محدث الضرر على المال، وهذا الوضع يعتبر تصرف غير مشروع موجب للمسؤولية التقصيرية[xviii].

ولكن مع ذلك وبالرغم من حصر المشرع نطاق تقدير المنفعة في حدود المسؤولية التقصيرية، الا انه لا يعني ذلك عدم امكانية تقديره بموجب المسؤولية العقدية، لان هناك حالات اوردها المشرع العراقي في القانون المدني يستحق فيها المتضرر اجر المثل بناء على هذه المسؤولية كما في عقد المساقاة وفق احكام المادة (٢/٨١٨)، وفي عقد المغارسة بموجب المادة (٨٣٢)، وفي عقد المزارعة ايضا وفق المادة (٨١٥)، ويستند القاضي في تقديره للمنفعة على نص المادة (٢/١٦٩) الذي يقضي "**ويكون التعويض عن كل التزام ينشا عن العقد...ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسبب...**"، وفوات المنفعة من

مالك يدرج تحت مصطلح فوات الكسب الموجود في المادة اعلاه وعلى ضوئه يقدر القاضي اجر المثل لان فوات المنفعة متوقعة[xix].

تجد الاشارة الى ان المشرع العراقي اشار الى بعض الحالات التي يستحق المالك فيها لاجر المثل بناء على نص قانوني دون ان يكون هناك اي مسؤولية عقدية او تقصيرية، لمشروعية العمل الذي تسبب بحرمان المالك من منفعة ماله وجوازيته قانونا، بناء على القاعدة الذي تقضي بانه كل من يستعمل مال غيره بلا اذنه يكون ملزما باداء منافعه لصاحبه، ومن هذه الحالات الكسب دون السبب وفق احكام المادة (٢٤٠) من القانون المدني، وحالة نزع الملكية للمنفعة العامة وفق احكام المواد (٣١ الى ٣٦) من قانون الاستملاك المرقم ١٢ لسنة ١٩٨١، فضلا عن حالة اغفال المتعاقدان عن تحديد الاجرة او تعذرهما لإثباته وفق احكام المادة (٧٣٨) بخصوص عقد الايجار والمادة (٢/٩٠٣) بخصوص عقد العمل والمادة (١/٩٤٠) بخصوص عقد الوكالة، الذي يسمح للقاضي استكمال العقد وتحديد اجر المثل كاجر المتفق عليه بناء على مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزام والحفاظ على استمرارية الروابط العقدية، لان القاضي في تدخله للعقد تهدف الى سد نقص الذي يعتري العقدي والا فلا يمكن التعامل معه معاملة العقد اصلا[xx].

على ما تقدم فانه يتبين لنا مصداقية سمة تعدد المحل الذي يرد عليه اجر المثل والذي تسبب باستصعاب تحديد الاساس القانوني العام لأجر المثل دون النظر الى الواقعة التي ترد عليه، فتارة تفرض لجبر الضرر وتارة يكون على اساس المسؤولية المدنية وتارة تكون بموجب ارادة الطرفين وتارة بناء على واجب قانوني، دون ان يكون هناك اي اساس قانوني عام لفرضه[xxi].

ثانيا: اما في القوانين محل الدراسة، فانه عند البحث عن الاساس القانوني لأجر المثل والتقلب بين موادها نجد انها لا تختلف عن موقف المشرع العراقي من حيث الاساس القانوني في تقدير المنفعة ما عدى في القانون المصري، اذ انه لم يميز المشرع المصري في تقدير المنفعة الفائتة بين المسؤولية العقدية والتقصيرية كما فعله المشرع العراقي وانما سمح للقاضي بتقديره في كلا المسؤوليتين وذلك بموجب المادة (١٧٠) من قانونه المدني الذي يقضي بانه "**يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق مضرور طبقا لأحكام المادتين ٢٢١ و٢٢٢ مراعيا في ذلك الظروف الملابسة...**"[xxii].

وفي المادة (٢٢١) منها الذي اشار المشرع اليها في المادة اعلاه تقضي بانه "**اذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد او بنص في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بشرط ان يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام او للتأخر في الوفاء ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية اذا لم يكن في استطاعة الدائن ان يتوقا ببذل جهد معقول**"[xxiii]، فوفق لهذين النصين يقدر القاضي اجر المثل عن المنفعة بتقديره عن ما فات المالك او المتعاقد من كسب بغض النظر عن اساس فرضه[xxiv]، ونؤيد ما ذهب اليه المشرع المصري في عدم التمييز بين المسؤوليتين من

حيث تقدير المنفعة ونقترح على المشرع العراقي السير على نهجه لرفع التلبس والتضليل الذي يمكن ان يحدث عند تقدير القاضي لأجر المثل في الحالات القائمة على اساس المسؤولية العقدية من حيث الاساس القانوني المتبع لتقديره.

ومن تطبيقات اجر المثل في التقنين المدني المصري[xxv]، حالة الغصب وفق المادة (١٦٣) ، والاجرة في عقد الايجار في حالة الاغفال وفق المادة (٥٦٢)، وحالة الاخلال بالتزام الرد في المادة (٥٩٠) والمادة (٦١٧) بشان ايجار الاراضي الزراعية، وحالة ايجار الوقف وفق احكام المواد (٦٣٠ – ٦٣٢)، وفي عقد العمل وفق المادة (٦٨٢)، وفي عقد الوكالة وفق المادة (٧٠٩) وفي الالتصاق بالعقار وفق المادة (٩٢٨) وغيره من الحالات.

ثالثا: بينما في الامارات العربية المتحدة و الاردن سار المشرع على نهج نظيره العراقي في حصر تقدير المنفعة في التعويض المقدر بناء على المسؤولية التقصيرية دون العقدية في تمام المادة (٣٨٩) من قانون المعاملات المدنية الاماراتي والمادة (٣٦٣) من قانون المدني الاردني التي يقضي بانه "**اذا لم يكن التعويض مقدرا في القانون او في العقد قدره القاضي بما يساوي الضرر فعلا حين وقوعه**"، فوفقا لهذا النص يكون التعويض المقدر وفق ما يساوي الضرر هي الخسارة اللاحقة دون الكسب الفائت تأثرا المشرع بالفقه الاسلامي المقضي بان التعويض لا يشمل الا الخسارة اللاحقة دون الكسب الفائت ولان فوات المنفعة يدخل في اطار فوات الكسب فانه لا يمكن للقاضي بناء على النص اعلاه تقدير اجر المثل عن فوات المنفعة بناء على المسؤولية العقدية[xxvi].

بعكس المسؤولية التقصيرية الذي مكن المشرع القاضي من تقديره وفق احكام المادة (٢٩٢) من قانون المعاملات المدنية الاماراتي والمادة (٢٦٦) من قانون المدني الاردني التي قضى بانه "**يقدر الضمان في جميع الاحوال ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب بشرط ان يكون ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار**"، الا انه مع ذلك فانه يمكن للقاضي في المسؤولية العقدية تقدير المنفعة لأغراض تحديد اجر المثل وفق احكام القواعد العامة وبالتحديد في المادة (٢٨٢) من قانون المعاملات المدنية الاماراتي والمادة (٢٥٦) من قانون المدني الاردني الذي يقضي "**كل اضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر**"[xxvii].

ومن تطبيقات اجر المثل في التقنين الاماراتي اعلاه، حالة الغصب والتعدي وفق احكام المواد (٣٠٤-٣٠٩-٣١٠)، وفي الكسب دون السبب وفق المواد (٣١٩-٣٢٠)، وفي عقد البيع وفق المواد (٥٣٢-٥٣٣)، وفي عقد الايجار عند الاغفال وفق المادة (٧٤٨)، وعند الاخلال بالتزام الرد وفق المادة (٧٩٢)، وفي عقد المزارعة وفق المواد (٨١٤ – ٨١٩-٨٢١) وفي عقد المساقاة وفق احكام المادة (٨٢٩-٨٣٠-٨٣١)، وفي ايجار الوقف وفق احكام المادة (٨٤٣)، وفي عقد الاعارة وفق المادة

(٨٥٦)، وفي عقد العمل وفق المادة (٩٠١)، وفي الوكالة وفق المادة (٩٤٩)، وفي الالتصاق وفق المادة (١٢٧٠) وغيرها من الحالات.

ومن تطبيقاته في التقنين المدني الاردني، حالة الغصب والتعدي وفق احكام المواد (٢٨٤-٢٨٥)، وفي الكسب دون السبب وفق المادة (٢٩٦)، وفي عقد الايجار عند الاغفال وفق احكام المادة (٦٦٤) وعند الاخلال بالتزام الرد وفق المادة (٧٠٠) والمادة (١٣) من قانون المالكين والمستاجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤، والاجرة المجهولة وفق المادة (٧٠٨)، وفي عقد ايجار الاراضي الزراعية وفق المادة (٧١٧)، وفي عقد المزارعة وفق المواد (٧٢٧-٧٣٢-٧٣٥)، وفي المساقاة وفق المادة (٧٤١)، وفي ايجار الوقف وفق احكام المواد (٧٥٠-٧٥٤-٧٥٥-٧٥٦)، وفي عقد الاعارة وفق المادة (٧٦٩)، وفي عقد العمل وفق المواد (٨١٠- ٨٢٣ – ٨٢٨)، وفي عقد الوكالة وفق المادة (٨٥٧)، وفي الالتصاق بالعقار وفق المادة (١١٣٨) فضلا عن احكام اجر المثل الموجودة في قانون المالكين والمستاجرين.

المبحث الثاني: تقدير اجر المثل

يملك القاضي سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض عن جبر الاضرار اللاحقة بالمتضرر في الدعاوي المدنية متى ما كان القانون خاليا من احكام لحسابه او لم تذهب ارادة المتعاقدان الى تقديره، حيث يكون المجال مفتوحا امامه لتقدير ما يلزم لجبر الضرر، الا انه في اجر المثل يلزم ببعض الاسس والضوابط الذي لها اثر في تقدير التعويض عن اجر المثل ويلزم باتباع المعاير اللازمة في التقدير، يكون قيودا على سلطة القاضي التقديرية هذه، للتوضيح اكثر سنقسم المبحث الى مطلبين على النحو الاتي:

المطلب الاول: اسس تقدير اجر المثل

هناك مجموعة اسس وضوابط يتطلب القضاء مراعاته في المال محل تقدير اجر المثل عن تقدير الاجرة المستحقة للمتضرر عن حرمانه من منفعة ماله يدخل بعض منها في ذات المال واخرى متعلقة بالظروف والملابسات او بالاشخاص المستغلين للمنفعة او في كيفية استغلالها او غيره من الزوايا التي ينظر القاضي من خلالها الى المال محل النزاع لتقدير الضمان العادل للمتضرر، يختلف باختلاف طبيعة المال او المحل، نتناوله من خلال الاتي:

اولا: اذا كان المال عقاراً: هناك مجموعة من الضوابط والاسس الذي يلزم القاضي بمراعاته عند تقدير اجر المثل على العقار محل الاستغلال يمكن استخلاصها من قرارات القضاء وكتب شراح القانون والفقه على الوجه الاتي:

١: يجب على القاضي ان يراعي جنس العقار ونوعه وموقعه ومساحته فيما اذا كان العقار زراعيا او سكنية وفيما اذا كان العقار عبارة عن ارض او بناء ومشيدات او زرع، وفي حال العقار الزراعي ان يراعي القاضي كيفية إروائه فيما اذا كان ارض ديم او غصب او انا تسقي سيحا وانه جيدة الخصوبة او سيء[xxviii].

كما قضى به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه "**وحيث ان المحكمة اعتمدت باصدار حكمها على تقرير الخبراء القضائيين الثلاث المؤرخ ٢٠٠٧/٩/٢٦ الذين اعتمدوا الاسس الصحيحة في التقدير من حيث الموقع والمساحة والاسعار السائدة في المنطقة مما يصلح ان يكون سببا للحكم**"[xxix]، كما وقضت ايضا "**انها توصلت الى نتيجة غير صحيحة اذ ان المحكمة اتخذت من تقرير الخبراء الثلاث سببا لحكمها في حين انه لا يصلح لذلك اذ ان الخبراء قدروا التعويض للمدعية على اساس المتر المربع الواحد في حين ان القطعة هي بستان اميرية....اذ كان يتعين عليها تقدير التعويض على اساس الدونم..**"[xxx].

٢: فلابد للقاضي من ان يتأكد من الاسعار السائدة للعقار في السوق بنفس المواصفات والكيفية الذي عليه ومتى اقترابه من السوق، لان اجر المثل يكون اجرة امثال العقار، وامثال العقار يعني وجود عناصر متشابهة بين المال المثل والمال محل التقدير ليكون تقدير القاضي اقرب الى العدالة[xxxi]، فضلا عن ذلك ان اي تغير في الاسعار السائدة يعني التغير في مقدار اجر المثل من قضية الى اخر ومن زمان الى اخر[xxxii].

كما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه "**يكون للمستانف عليها الحق بالمطالبة باجر المثل وللفترة المطالب ولغرض تقدير ذلك الاجر قد استعانت المحكمة بخمسة خبراء وكان تقديرهم منسابا للاسعار السائدة لما تتمتع به القطعة كونها تقع على شارع رئيسي يؤدي الى جسر الاعظمية...**"[xxxiii].

٣: يلزم القاضي بضرورة التأكد من المساحة المستغلة للعقار من قبل المتضرر وكيفية استغلاله له[xxxiv]، لأنه من الممكن ان يكون العقار عبارة عن جزئيين، يستغل محدث الضرر جزء منها لأغراض معينة والجزء الاخر لأغراض اخر[xxxv]، او يستغله لأغراض معينة في وقت معين ولأغراض اخرى في اوقات اخرى[xxxvi]، او ان استغلاله لجزء دون الاخر[xxxvii].

كما قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه "**...لان المرتسم لم يبين المساحة الفعلية المشغولة من الانابيب العائدة الى المميز اضافة لوظيفته فضلا عن عدم بيان مساحة المحرمات التابعة لها والمقتضي تحديد المساحة المشغولة من الانابيب مع محرماتها حيث يقدر اجر المثل عند ثبوت الادعاء في ضوء هذه المساحة وليس على اساس المساحة الكلية للعقار...**"[xxxviii].

وكما قضت محكمة التمييز الاردني ايضا في احد قراراته بانه "**حيث ان الخبراء لم يبينوا الاسس التي اعتمدوها في تقدير اجر المثل لقطعة الارض موضوع الدعوى فقد كان على محكمة الاستئناف ان تستدعي الخبراء وتناقشهم في تقديرهم لتستوضح منهم عن الاسس التي تم اعتمادها في تقدير اجر المثل لهذه الارض وكيفية استغلال هذه الارض السليم والمنفعة التي حرم منها مالك القطعة وحيث انها لم تفعل فيكون اعتمادها لهذا التقرير سابق لاوانه وعليه فان المطالبة ببدل اجر المثل غير واقع في محله**"[xxxix].

٤: اذا كان العقار محل التقدير اثار بشأنه نزاع حول الاجرة لوجود تصرف ارادي عليه يتوجب على القاضي ان يتأكد من العقار محل التصرف فيما اذا كان القطعة الذي يستغله محدث الضرر ضمن القطعة العائدة للمتضرر الذي ابرم عليه التصرف ام قطعة اخرى لغير المتضرر[xl].

كما قضت محكمة التمييز الاتحادية في احد قراراته "**وجد انه صحيح وموافق لاحكام القانون لان الثابت من اوراق الدعوى ومستنداتها بان المدعية عقد ايجار مع مديرية زراعة كربلاء المقدسة ...وقد اكد**

تقرير الخبراء المساحين الخمسة والمقترن بالبينة الشخصية المقدمة من قبل المدعية بان المدعى عليه قد تجاوز على جزء من المساحة المتعاقد عليها..."[xli].

ثانيا: اذا كان المال منقول: اما الضوابط والاسس التي يراعيه القاضي في المال المنقول الذي اصبح محل استغلال محدث الضرر وحرم المتضرر من منافعه عند الفقه وشراح القانون ولدى القضاء ايضا ما يلي:

١: يجب على القاضي في تقديره لأجر المثل ان يراعي من الضوابط والاسس المطلوبة في العقار والمشار اليه اعلاه بقدر توافقه مع طبيعته، من حيث ضرورة وصف المال من حيث نوعه وجنسه وصنفه ومقداره اذا كان يقدر والاسعار السائدة في السوق وصلة محدث الضرر بالمال فيما اذا كان صلة عقدية او قانونية وطريقة استغلاله والى غير ذلك من الذي لا يعارض طبيعته[xlii].

كما قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه "**حيث ان وضع اليد على المكائن والحجز عليها من قبل دائرة المميز عليه يعد حالة مساو للغصب في ازالة التصرف وياخذ حكم الغصب استنادا للمادة ٢٠١ من القانون المدني النافذ ويتعين تقدير اجر المثل الذي يستحقه المميز وحيث ان المحكمة انتخبت احد عشر خبيرا لتقديره وقدموا تقريرهم المؤرخ ٢٠١٢/٦/٢٧ فيقتضي تكليفهم بتقديم ملحق لتقريرهم لبيان كيفية احتسابهم لأجر المثل والاسس التي تم الاستناد اليها في تقريره حيث يتوجب عليهم تنزيل مبالغ صيانة المكائن**"[xliii].

٢: على القاضي ان يتاكد من طبيعة المال المنقول فيما اذا كان من المنقولات الاستهلاكية الذي يكون في حكم الهلاك او غير الاستهلاكية ويوجب على حرمان الانتفاع اجر المثل، وفيما اذا كان منقولا بحسب المأل او عقارا بالتخصيص، وفيما اذا كان يتوافر فيه عنصر الحرمان والانتفاع من عدمه للحكم باجر المثل من عدمه[xliv].

ثالثا: اذا كان المحل قيام بعمل: وبشان الضوابط والاسس التي يجب على القاضي مراعاته اذا كان اجر المثل واردا على عمل او حتى عند امتناع عن عمل الذي اشار اليه الفقه والقضاء في مؤلفاتهم وقراراتهم ما يلي:

١: على القاضي ان يقدر الجهد المبذول من قبل المتضرر والذي على ضوئه يطلب اجر المثل من محدث الضرر، كان يكون المتضرر محاميا ويستحق اجر مثل اتعابه فان القاضي ملزم بتقديره وفق الجهد القائم به من حيث مستلزمات الدعوى واقامتها والطلبات الموجهة والحضور في جلساتها والاجراءات المتخذة من قبله والى غير ذلك من الاعمال القائمة به[xlv].

كما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه "**حيث ان المميز عليه المدعي يستحق اجر المثل عن الجهد لذي قبوله من جمع بدلات الايجار العائد للميز واجر مثل اتعاب المحاماة عن**

الدعاوي لعدم الاتفاق على اتعاب المحاماة بخبراء مختصين لتقدير اجر المثل وان تقدير الخبراء جاء معللا ومسببا مما يضع اعتماده كسبب للمحكمة"[xlvi].

وفي مصر ايضا قضت محكمة النقض في احد قراراته بانه "**بطلان الاتفاق على اجر المحامي المنسوب الى قدر او قيمة ما هو مطلوب في الدعوى او ما يحكم به، انصراف البطلان الى تحديد قيمة الاتعاب لا يترتب عليه حرمان المحامي من حقه في الاتعاب، استبعاد التقدير المتفق عليه، تقدير القاضي للاتعاب بمراعاة جهد المحامي واهمية الدعوى وثروة الموكل**"[xlvii].

٢: مقابل تقدير قيمة الجهود المبذولة من قبل المتضرر يلزم القاضي بمراعات ما جناه محدث الضرر نتيجة تلك الجهود، لان عنصر الانتفاع في هذه الحالات معتبرة ومهمة في تقدير التعويض العادل عن اجر مثل عمله[xlviii].

كما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه "**ان المحكمة اعتمدت تقرير الخبير القضائي المؤرخ ٢٠٠٨/١/١٣ سببا لحكمها في حين ان هذا التقرير لا يصلح ان يكون سببا للحكم وفق مقتضيات احكام المادة ١٤٠ من قانون الاثبات ذلك ان الخبير لم ياخذ ينظر الاعتبار اتعاب المحاماة المحكوم بها للمدعي في الاضبارة ٤٨٤/س ٢/٢٠٠٦ استئناف الرصافة عند تقديره اجر المثل كما ان تقدير اجر المثل المبطلة المرقمة ١٨٦٥/ب/٢٠٠٥ جاء مغالى فيه جدا لان المدعي حضر ثلاث جلسات ثم ابطلت الدعوى بناء على طلبه ولم تحصل المدعى عليها اي فائدة منها...**"[xlix].

على ما تقدم، بالرغم من وجود بعض الاسس والضوابط الخاصة للمال او المحل الذي يرد عليه التقدير ويلتزم به القاضي، فانه لا يمكن حصرها في نطاق معين لانه من الممكن ان يحتاج في المال او المحل اخذ اسس اخرى يكون مهمة لعدالة التقدير دون ان يكون مقررة قضاء، لذلك مراعاة الاسس من قبل القاضي يكون وفق لطبية المال او المحل[l]، الا انه مع ذلك هناك اسس عامة مشتركة يمكن استخلاصها وفق ما يلي:

١: يتوجب على القاضي ان يراعي الظروف واللابسات التي تحيط بالمال بغض النظر عن نوع المال او المحل الذي اثار بشانه نزاع اجر المثل، والظروف التي تحيط القضية ذاتها (الظروف العامة) او التي تحيط بالمتضرر وبمحدث الضرر (الظروف الخاصة)[li]، كما قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على انه " **ان المميز/المدعي هو مالك للعقار (العمارة) موضوع الدعوى وقد اقر امام محكمة البداءة ان جميع مشتملات العمارة مؤجرة للغير وان عقود الايجار لا تزال نافذة وانهم تركوا الماجور بسبب الحالة الامنية المتردية في حي الجامعة...وحيث ان المميز (باقراره) لا يملك منفعة العمارة للمدة المطالب باجر المثل عنها وانما المنفعة مملوكة للمستاجرين..**"[lii].

وقراره ايضا "**ودون الاخذ بعين الاعتبار للظروف الاقتصادية السائدة وحالة الركود والكساد اللتين اتسم فيها الاقتصاد العراقي خلال الفترة المشار اليها وكذلك دون مراعاة للظروف الامنية في المنطقة...**"[liii].

٢: على القاضي ان يراعي المبادئ الذي يحكم سلطته التقديرية في تقديره للتعويض بشكل عام واجر المثل بشكل خاص بقدر الذي ينسجم مع طبيعة اجر المثل من امثال مبدأ الجبر الكامل للضرر – في نطاق الرد الكامل للمنافع – ووقت التقدير ومكان التقدير وكيفية التقدير الذي يؤثر بشكل او باخر على تقدير العادل او الكامل لأجر المثل[liv].

المطلب الثاني: المعيار الواجب الاتباع

الاكتفاء باجراء الكشف على موقع فعل الاعتداء او الاخلال لا يكفي للحكم باجر المثل، لان القاضي من خلال الكشف هذا يقف على تفاصيل المال والاعتداء الذي حدث ليقرر على ضوئه الاجرة التي تستحقه المتضرر، وتقرير القاضي على اساسه يكون عبر معيارين مختلفين في غاية الاهمية تكمن المعيار الاول في المنفعة المعادلة والثاني في زمان ومكان الاستغلال كما في الاتي:

اولا: المنفعة المعادلة: يعتبر المنفعة العادلة من المعايير الرئيسية الذي يعتمد عليه القاضي في تقدير اجر المثل في نطاق الاسس والضوابط الذي تراعيه القاضي في المال او المحل والمواصفات التي تحتويه عند تقديره للأجرة للخروج بضمان عادل مناسب للقضية، والضمان العادل في اجر المثل يقوم على احتواء كل ما يتعلق بالقضية من حيث محله وموضوعه والاشخاص ومن ثم مقارنته بامثاله وبنفس الاسس والضوابط لكل عنصر من تلك العناصر للخروج بنسبة معينة للانتفاع الذي حرم منها المتضرر ليعوضه القاضي بمنفعة معادلة للمنفعة المعطلة بالنقد او بالعين[lv].

وعند البحث عن جذور هذا المعيار في القوانين محل الدراسة نجد انها استقرت بموجب مبادئ قضائية لا يحتوي التقنينات المدنية فيها اي نص[lvi]، لذا يكون القاضي ملزما بما الزم نفسه بتقدير المنفعة المعطلة من المال اولا ومن ثم تقدر المنفعة التي تعادل المنفعة المعطلة بمراعاة الاسس والضوابط والمواصفات المطلوبة ليخرج بمقدار اجر مثل سليم والا يكون تعويضه للمتضرر تعويض غير عادل[lvii]، ومن القرارات القضائية الذي يظهر فيه اتباع القاضي لمعيار المنفعة المعادلة ما ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بقوله "**وان ذلك التقرير لا يصلح ان يكون سببا للحكم ذلك لان الخبراء اعتمدوا في تقدير ذلك الاجر على اساس كون العقار هو دار سكن في حين ان الدار تم هدمه وتم ضم القطعة الى الشارع العام لذا يتعين على المحكمة انتخاب خمس خبراء لاعادة الكشف بمعرفتهم على ان يكون التقرير بدون مغالاة وان يكون اجر مثل ساريا للمنفعة التي حرم منها المدعية للفترة المطالب بها**"[lviii]، يظهر من هذا القرار ان خروج القاضي بالمنفعة المعينة الذي حرم

منها المتضرر ليس في محله لذلك اثر بدوره على تقديره للمنفعة المعادلة الذي سيعوض المتضرر عليها نقدا او عينا بسبب عدم مراعاته الاسس والضوابط على وفق الشكل المطلوب لذا نقض قراره واعادة الاوراق الى محكمتها للحكم على ضوء ذلك.

كما وفي محكمة استئناف دبي ايضا قضت المحكمة في احد قراراتها بانه "**حيث ان الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق – تتحصل في ان المؤسسة الطاعنة في الطعن بالتمييز رقم ٣ لسنة ٢٠١٩ مدني اقامت على المطعون ضده الدعوى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ مدني كلي امام محكمة دبي الابتدائية طالبة الحكم بالزامه بتسليم المشروع المتفق عليه بالكامل وما عليه من مباني وما به من مستاجرين ومستندات التاجير وبدفع مقابل انتفاعه بالمشروع بذات القيمة التي يتم التاجير لها لمستاجرين الوحدات وفقا لسعر السوق من تاريخ انتهاء العقد...**"[lix].

وفي الاردن ايضا قضت محكمة التمييز في احد قراراتها[lx] بانه "**حيث ان دعوى المدعي هي المطالبة ببدل اجر المثل عن الثلاث سنوات السابقة لاقامة الدعوى باسس وضع المدعي عليها يدها على قطعة الارض موضوع الدعوى بدون سند قانوني والتي يملك المدعي حصصا فيها وحيث ان الخبراء قدروا للمدعي بدل اجر المثل عن حصصه في قطعة الارض موضوع الدعوى وحكمت المحكمة بمقدار التعويض الذي يستحقه...**".

ثانيا: زمان ومكان الاستغلال: المعيار الثاني من معاير تقدير اجر المثل الذي يتبعه القاضي لتقدير التعويض للمتضرر زمان ومكان استغلال محدث الضرر للمال الذي حرم فيه المتضرر من منفعة ماله، وهما عنصرين في غاية الاهمية اذ ان الاول يرتبط بعنصر المدة في دعوى اجر المثل الذي بدوره يؤثر على مقدار الاجر بنسبة الزيادة والنقصان او الحرمان، والثاني يؤثر على تقدير المنفعة المعادلة للمنفعة المعطلة لاختلاف الاسس والضوابط التي يراعي في تقديره من مكان الى اخر[lxi].

وقد اقرت القضاء المني معيار زمان ومكان الاستغلال في دعوى اجر المثل من خلال مبادئه الذي يستقر عليه في القضايا الذي سبق وان نظر اليها بنفس الموضوع واعتاد التعامل عليها بتلك الشكل[lxii].

اما الفقه فقد اتفقوا على زمان تقدير اجر المثل بوقت ابرام العقد اذا كان واردا على التصرفات الارادية ووقت حدوث الفعل الضار اذا كان واردا على التصرفات والوقائع غير الارادية[lxiii]، الا انه اختلفوا حول مكان تقدير التعويض بشكل عام واجر المثل بشكل خاص، ففي التصرفات الارادية ذهب جانب من الفقه الى ان مكان تقدير اجر المثل هو مكان وجود المال اذا كان عقارا ومكان ابرام العقد اذا كان منقولا، بينما الاتجاه الثاني يتفق مع مكان وجود المال في العقار الا انه ياخذ بمكان تسليم المال اذا كان منقولا، والراي الثالث يرى بضرورة الاعتماد على مكان ابرام التصرف بغض النظر عن نوع المال فيما اذا كان

عقارا او منقولا، بينما الراي الرابع يوجب الرجوع الى القواعد العامة في ذلك فيكون الاجرة مقابل المنفعة وبالتالي يكون مكان الانتفاع هو مكان تقدير اجر المثل[lxiv].

نتفق مع الراي الرابع في الرجوع على مكان الانتفاع لان القاضي يؤخذ في تقدير اجر المثل المنفعة المعادلة للمنفعة التي حرم منه، والمتضرر حرم من المنفعة في مكان انتفاع محدث الضرر بالمال وبالتالي يكون مكان الانتفاع الاكثر اقترابا للمعيار وللعدالة يطبق على التصرفات الارادية والوقائع عير الارادية وهو الراجح فقها وقضاء كما القرارات ادناه.

ومن القرارات القضائية الذي راع القاضي معيار زمان ومكان الاستغلال عند تقديره للأجرة وللمنفعة المعادلة، ما ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها نحو القول بانه "**حيث اطلعت المحكمة على كتاب مديرية بلدية كربلاء المتضمن ان العقار موضوع الدعوى مشمول بالقرار ١٣٦ لسنة ١٩٩٤ وبذلك هو مستملك وفق القرار المذكور وان الفترة المطالب عنها باجر المثل لفترة لاحقة لاستملاك العقار وبالتالي لا يمكن الزام المدعى عليه اضافة لوظيفته باجر المثل**"[lxv]، في هذا القرار اتبع القاضي معيار الزمان والمكان في تقديره لأجر المثل الذي اثر بدوره على حرمانه من التقدير من خلال تحديد مكان العقار لمعرفة شموله بالقرار اعلاه من عدمه وزمان المطالبة باجر المثل الذي يلي قرار استملاك، كما وقضت محكمة النقض المصر في قرار لها بانه "**ان المطالبة بتعويض مقابل اجرة ري الاطيان محل الدعوى عند مدة معينة تتنافى بطبيعتها مع المطالبة بتعويض مقابل اجرة هذه الاطيان عن نفس المدة لعدم زراعتها بسبب حرمانها من الري ذلك ان هذا المقابل هو تعويض كامل عن الحرمان من الانتفاع بزراعة الاطيان**"[lxvi].

وفي الاردن ايضا راع القاضي معيار الزمان والمكان في تقدير اجر المثل كما هو مبين في احد قراراته بانه "**فان الخبير يبين في تقريره مساحة قطعة الارض موضوع الدعوى وانها هي تنظيم سكن وصناعات خفيفة وقطعة مشغولة بالابنية الشعبية والمدارس والمحال التجارية والحرفية والصناعية وقدر الخبير مساحة قطعة الارض بعد طرح الشوارع التنظيمية وبين مساحة تنظيم كل جزء وقدر اجر المثل عن اخر ثلاث سنوات سابقة على اقامة الدعوى سنة فسنة وشهرا فشهر...**"[lxvii].

خاتمة:

على هذا النحو فانه ومن خلال دراسة التعويض لأجر المثل تبين لنا ان اجر المثل نوع من انواع التعويض المدني تفرضه القاضي بمناسبة الضرر الذي تصيب الشخص في منفعته فتسبب في حرمانه من منافع ماله، وقد نظم المشرع العراقي والمقارن موضوع اجر المثل في ثنيا القانون المدني وفي مواد متفرقة دون ان ينظم لها تنظيم خاص، كما ولم يحظي مصطلح اجر المثل بمفهوم عام يفيد مضمونه بعيدا عن التصرف الذي ترد عليه، فجميع التعاريف الذي اوردها الفقه وشراح القانون يقتصر على ذلك،

الا ان المتفق عليه قانونا وفقها ان المسؤولية التقصيرية هو اساس فرض اجر المثل مع النص القانوني وبعض حالات المسؤولية العقدية لانه تفرض على اساس الاعتداء والاخلال التي تسبب بحرمان المالك من منافع ماله، والقاضي عند تقديره لأجر المثل الاسس الخاصة بالمال محل الاعتداء والاسس العامة التي تطبق على جميع الحالات في نطاق معيار معين متمثل بالمنفعة المعادلة للمنفعة التي حرم منها المالك في الزمان والمكان التي تم فيها التحريم واستغلال.

الهوامش:

[i] فوزي كاظم المياحي، شركاء الشيوع ونزاعاتهم المتعددة، دار الكتب والوثائق، بغداد، ٢٠١٤، ص١٢.

[ii] د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، احكام عقد الايجار – دراسة في ظل قواعد القانون المدني وقانون ايجار العقار مقارنة بالفقه الاسلامي، مكتبة السنهوري، بيروت – بغداد، ٢٠١٨، ص١١٣.

[iii] صفاء متعب فجة الخزاعي، الفهم الاجتماعي للنص القانوني – دراسة في ضوء علم اصول الفقه وفلسفة القانون، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية – جامعة القادسية، العدد٢، المجلد٦، ٢٠١٥، ص٣٣٩.

[iv] د. علي حسين منهل، ضمان منافع العقار بين اجر المثل والتعويض لمرة واحدة – دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الحقوق – جامعة المستنصرية، العدد٤٤، ٢٠٢٢، ص٢٠٧-٢٠٨.

[v] د. محمد المنجي، تحديد الاجرة وملحقاتها في الاماكن السكنية وغير السكنية في القانون ٩٦/٤ في الاماكن غير السكنية وزيادتها في القانونين ٩٧/٦ و٢٠٠١/١٤، ط١، منشاة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠١، ص٦٢.

[vi] د. محمد حسين منصور، احكام الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الاماكن، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص٦١.

[vii] القاضي محمد سمير مصري، دعوى اجر المثل، دون ناشر، حلب، ٢٠٠٩، ص١.

[viii] د. محمد جبر الالفي، عقد الايجار في ضوء قانون المعاملات المدنية واحكام الفقه الاسلامي، جامعة الامارات العربية المتحدة، دون مكان النشر، ١٩٩٤-١٩٩٥، ص٧١-٧٢.

[ix] د. عثمان رمضان الهبي، الحقوق المتعقلة بنوازل الغصب – دراسة فقهية تأصيلية لحقوق المغصوب منه والغاصب، بحث منشور في مجلة قبس للبحوث والدراسات الشرعية، العدد ١، دون سنة النشر، ص١٣.

[x] عمار محمد على القضاة، اثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني – دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه، تقدمت بها الى كلية القانون – جامعة عمان العربية، ٢٠١٢، ص٢٢٣.

[xi] د. نعيم علي محمد العتوم ود. ابراهيم محمد يوسف عبيدات، ضمان الضرر الناجم عن الغصب في القانون المدني الاردني – دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي، بحث منشور في المجلة الاردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد١٠، العدد٤، ٢٠١٨، ص٢٦٩.

[xii] محمد فائق محمود الشماع، التزامات مستاجر العقار في القانون الاردني، رسالة ماجستير، تقدمت بها الى كلية الحقوق – جامعة الشرق الاوسط، ٢٠١٨، ص١٧.

[xiii] زينب علي عبد الحسين وعلي غسان احمد، توصيف تطبيقات دعاوي اجر المثل بين التوجه التشريعي ومتطلبات الواقع – دراسة قانونية مقارنة، بحث منشور في المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد١٣، العدد٢، ٢٠٢٢، ص٣٤٤.

[xiv] ينظر المادة (٢/٢٠٧) من القانون المدني العراقي النافذ.

[xv] ينظر المادة (٢/٢٠٩) من القانون المدني العراقي النافذ.

[xvi] د. عبدالمجيد الحكيم وعبدالباقي البكري، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج١، مصادر الالتزام، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٠، ص٢٤٦.

[xvii] د. سليمان براك دايح، وظيفة التعويض في المسؤولية العقدية، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق – جامعة النهرين، المجلد١١، العدد١، ٢٠٠٩، ص٧٢-٧٣.

[xviii] د. علي حسين منهل، مصدر سابق، ص٢١٢.

[xix] د. عبدالمجيد الحكيم وعبدالباقي البكري، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج١، مصادر الالتزام، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٠, ص١٦٩.

[xx]عامر علي ابورمان، دور القاضي في استكمال العقد في القانون المدني، ط١، دار ومكتبة الحامد للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٥، ص١٦٥ وما بعدها.

[xxi] زينب علي عبد الحسين، مصدر سابق، ص٣٤٤.

[xxii] ينظر قانون المدني المصري النافذ.

[xxiii] ينظر قانون المدني المصري النافذ.

[xxiv] محمود عبدالرحيم الديب، الوجيز في مصادر الالتزام، ج١، دون ناشر، القاهرة، ١٩٩٨، ص١١.

[xxv] تجدر الاشارة الى ان المشرع المصري يشير الى مصطلح اجر المثل في القانون المدني بتسميته هذا وتارة بالتعويض العادل وتارة يشير اليه من خلال الاشارة الى المعايير المتخذة لتقديره.

[xxvi] د. عصام حسن العقرباوي، ضمان الضرر في مجال المسؤولية المدنية في القانون المدني الاردني، بحث منشور في المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية والتربوية، العدد١٢، ٢٠١٩، ص٧-١٢؛ د. اياد محمد جاد الحق ود. عبدالله خليل الفرا، اثر السبب الاجنبي على الضمان في قانون المعاملات المدنية الاماراتي – دراسة تحليلية على ضوء ما جاء في الفقه الاسلامي، بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، المجلد١٠، العدد٤، ٢٠١٨، ص٦٠٣-٦٠٤.

[xxvii] د. عدنان سرحان، المصادر غير الارادية للالتزام (الحق الشخصي) الفعل الضار – الفعل النافع – القانون في قانون المعاملات المدنية الاماراتي وفقا لاصوله من الفقه الاسلامي – دراسة معززة باحدث توجهات القضاء الاماراتي، ط١، مكتبة الجامعة – الشارقة، اثراء للنشر والتوزيع – الاردن، ٢٠١٠، ص١٥٤-١٥٥؛ د. يوسف محمد عبيدات، مصادر الالتزام في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان – الاردن، ٢٠٢١، ص٣٢٣-٣٤٢.

[xxviii] نرجس محمد سلطان سلطاني، الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة في الفقه الاسلامي والتشريعات الاردنية والعراقية، بحث منشور في المجلة القانونية، المجلد٣، العدد٣، ٢٠١٨، ص٣٢٦.

[xxix] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٢٤٤/وضع اليد واجر المثل/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٣/٤، منشور على موقع المحامي سيروان عزيز، مصدر سابق.

[xxx] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٤/الهيئة المدنية الموسعة/٢٠٢٣ في ٢٠٢٣/١/٢٥، مشار اليه من قبل: القاضي احمد جدوع حسين التميمي، الموسوعة القضائية من قضاء محكمة التمييز الاتحادية – القسم المدني، ج٣، ط١، مكتبة القانون المقارن، دون مكان النشر ، ص٢٠٠-٢٠٢.

[xxxi] القاضي قصي عبدالمنعم حسن الربيعي، مصدر سابق، ص٣٧-٣٨؛ د. جمال النكاس، اجرة المثل كاساس لتحديد وتعديل اجرة العقارات، بحث منشور في مجلة الحقوق، المجلد١٥، العدد٢، ١٩٩١، ص١٤١.

[xxxii] د. ابراهيم صالح عطية الجبوري، العوامل المؤثرة في تقدير التعويض عن الفعل الضار – دراسة مقارنة، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٣، ص١٧٧ وما بعدها.

[xxxiii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٤٤٨١/مدني/٢٠١٢ في ٢٠١٢/٨/١٢، منشور على موقع المحامي المستشار سيروان عزيز وفق الرابط التالي: www.sirwanlawyer.com.

[xxxiv] قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٦٠١/اجر مثل/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٤/٨، منشورات مجلس القضاء الاعلى، منشورة على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الأعلى تحت رابط: (www.hjc.iq.).

.

[xxxv] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٣٥٦٠/ تقدير اجر المثل/٢٠١٠ في ٢٠١٠/١٢/٢٣، منشور على موقع المحامي المستشار سيروان عزيز، مصدر سابق.

[xxxvi] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٥٥٤/ابراء/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٣/٢٧، منشورات مجلس القضاء الاعلى، مصدر سابق.

[xxxvii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٢٣٣/اجر مثل/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٣/٢٧، منشورات مجلس القضاء الاعلى، مصدر سابق.

[xxxviii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٥١٤/اجر مثل/٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٤/٢٢، منشورات مجلس القضاء الاعلى، مصدر سابق.

[xxxix] قرار محكمة التمييز الاردني رقم ٢٥٦٩/اجر مثل/٢٠١١ في ٢٠١٦/١٢/٤، منشورات الموسوعة الابدية، تحت الرابط: lawpedia.jo.

[xl] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ١٥٠٠/اجر مثل/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٣/٤، مشار اليه فيما سبق.

[xli] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ١٥٨٥/هيئة استئنافية عقار/٢٠٢١ في ٢٠٢١/٤/١٨، مشار اليه من قبل: القاضي احمد جدوع حسين التميمي، مصدر سابق، ص٤٧٤.

[xlii] احمد حسن الجرو، اجر المثل في القانون المدني السوري، بحث ترقية المحاميين، مقدم الى نقابة المحاميين – فرع الرقة لنيل لقب استاذ بالمحاماة، ٢٠٠٨، ص٢٠ وما بعدها.

[xliii] قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٣١٢/مدني/٢٠١٣ في ٢٠١٣/١/٢١، منشور على موقع المحامي سيروان عزيز، مصدر سابق.

[xliv] د. علي محمد البارودي، حول المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد٣، المجد٤، ١٩٦١، ص٦١ وما بعدها.

[xlv] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٢٦٦/اتعاب محاماة/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٥/٢٥، منشورات مجلس القضاء الاعلى، مصدر سابق؛ د. غزوان محمود غناوي الزهيري، دعوى اجر المثل، ط١، دار المعتز للنشر والتوزيع، عمان – الاردن، ٢٠٢٣، ص٧٧.

[xlvi] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٣٣٩/اجر مثل اتعاب المحاماة/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٦/٢، منشور على موقع المحامي المستشار سيروان عزيز، مصدر سابق.

[xlvii] قرار محكمة النقض المصري نقض جلسة ١٩٦٨/٦/٢٠ س١٩ مج فني مدني ص١١٩٧، مشار اليه من قبل: د. معوض عبدالتواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، المجلد ٧، المركز القومي للاصدارات القانونية، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، طنطا، ٢٠٠٤، ص٥٦٤.

[xlviii] فوزي كاظم المياحي، مصدر سابق، ص٦٩؛ محمد رافع يونس محمد الحيالي، متولي الوقف، رسالة ماجستير، تقدمت بها الى كلية الحقوق – جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص١٢٥-١٢٦.

[xlix] قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٤٣٨/اجر مثل محاماة/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٥/٦، منشور على موقع المحامي المستشار سيروان عزيز، مصدر سابق.

[l] د. انور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص٣٨١.

[li] د. عربي سيد عبدالسلام محمد، احكام تقدير التعويض واثر تغير القوة الشرائية للنقود على تقديره – دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨، ص١١٧-١١٨.

[lii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٢٤٦٨/اجر مثل/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/١٠/٢١، منشورات مجلس القضاء الاعلى، مصدر سابق.

[liii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٥١٤/اجر مثل/٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٤/٢٢، سبق الاشارة اليه اعلاه.

[liv] د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٦، ص٨٢٠-٨٣١.

[lv] سوزان حمه شريف عبدالله، , اجر المثل وتطبيقاته القضائية, بحث ترقية, مقدم الى المعهد القضائي – مجلس قضاء اقليم كردستان, ٢٠٢٢، ص١١.

[lvi] القاضي قصي عبدالمنعم حسن الربيعي، اجر المثل وتطبيقاته القضائية، مكتبة صباح، بغداد، ٢٠١٩، ص٣٤.

[lvii] القاضي رعد سعد الامامي، الاجراءات العملية لدعوى اجر مثل العقار معززة باحكام محكمة التمييز الاتحادية واحكام محكمة استئناف المثنى الاتحادية، ط١،مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠٢٠، ص١٥.

[lviii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٢٥٠٩/اجر مثل/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/١٠/٢٨، منشور على موقع المحامي المستشار سيروان عزيز، مصدر سابق.

[lix] قرار محكمة استئناف دبي رقم ٧٢٦/استئناف مدني/٢٠١٨ في ٢٠١٨/١١/٧، منشورات محاكم دبي، وفق الرابط: www.dc.gov.ae.

[lx] قرار محكمة التمييز الاردني رقم ٢٦٦/الحقوقية/٢٠١٦ في ٢٠١٦/٦/٧، منشورات الموسوعة الابدية، مصدر سابق.

[lxi] د. عبدالمنعم فرج الصده، المصادر غير الارادية للالتزام (العمل غير المشروع – الاثراء بلا سبب – القانون)، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي واولاده، مصر، ١٩٦٠، ص١٠٥ وما بعدها.

[lxii] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٣٣٧/اجر مثل/٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/٢/١٤، منشورات مجلس القضاء الاعلى، مصدر سابق.

[lxiii] د. حسن علي الذنون ود. محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام – دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي والمقارن، ط١، دار وائل للنشر، عمان– الاردن، ٢٠٠٢، ص٢٩٥.

[lxiv] للمزيد من التفاصيل حول هذه الاراء ينظر: عباس سهيل جيجان الجبوري، مفهوم التصرف في المال المغصوب، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد٤، السنة١٣، ٢٠٢١، ص٩٦-٩٨.

[lxv] قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي رقم ٧٣٤/هيئة استئنافية عقار/٢٠٢٢ في ٢٠٢٢/٣/٩، مشار اليه من قبل: القاضي احمد جدوع حسين التميمي، مصدر سابق، ص٣٨٠.

[lxvi] قرار محكمة النقض المصري رقم ١١١ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٢/١/٢٤، مشار اليه من قبل: د. معوض عبدالتواب، مصدر سابق، المجلد٣، ص١٨٥.

[lxvii] قرار محكمة التمييز الاردني رقم ٢/الحقوقية/٢٠١٧ في ٢٠١٧/٢/١٤، منشورات الموسوعة الابدية، مصدر سابق.