

مجلة النور للدراسات القانونية

<https://jnls.alnoor.edu.iq/>



التعريف بعقد ايجار المساكن المفروشة-دراسة تحليلية مقارنة-



سحر محمد نجيب



يسرى وليد ابراهيم

جامعة الموصل/ كلية الحقوق

معلومات المقال

Article history:

Received: 14 September 2025

Revised: 16 November 2025

Accepted: 25 November 2025

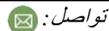
Keywords:

Contract

Rental

Housing

Furnished



أ.د. يسرى وليد ابراهيم

yusra@uomosul.edu.iq

المستخلص

انتشرت في العراق وفي اقليم كردستان عقود تأجير المسكن المفروش لمدة قصيرة عادة ولأغراض متنوعة ابرزها السياحة او الدراسة وغيرها ، عادة يبرم العقد باتفاق الطرفين من دون تدقيق هوية المستأجر ، او تثبيت الغرض من الايجار ، ابرام هذا النوع من العقود وخاصة في المناطق النائية قد يسبب الكثير من الظواهر السلبية الضارة بأمن المجتمع وسلامته ، اذ قد يتخذ هذا المسكن لأغراض غير مشروعة مثل تجارة المخدرات والاسلحة والمتاجرة بالأعضاء البشرية وغير ذلك من الاعمال التي تهدد امن وسلامة المجتمع ، لذا يقع على عاتق الجهات الامنية تدقيق هوية المستأجر وتثبيت الغرض من الايجار ، وجرد المساكن المفروشة في سجل يخصص لذلك ، وهذا يساعد الجهات الامنية في بسط الامن والنظام ، كما انه يحقق فوائد اقتصادية بفرض الضريبة على الاماكن السياحية ، فضلا عن مكافحة الجرائم التي تخل بأمن وسلامة المجتمع .

الكلمات الافتتاحية: عقد، ايجار، مساكن، مفروش.

DOI: <https://doi.org/10.69513/jnfls.v2.i4.a.1>, ©Authors' 2025' College of Law and Political Science ,Alnoor University.

This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Definition of Furnished Residential Lease Contracts: A- Comparative Analytical Study-

Yusra Y. Ebrahim   Saher M. Najeeb  

College of Law \ University of Mosul

Summary:

Short-term furnished housing rental contracts have become widespread in Iraq and Kurdistan region usually for various purposes , most notably , study and others , the contract is typically concluded by agreement between the two parties without verifying the tenants identity or confirming the purpose of the rental concluding this type of contract ,especially in remote areas , can cause many negative phenomena harmful to the security and safety of society .such housing may be used illegal purposes such as drug and weapon trafficking ,human organ trafficking ,and other activities that threaten the security and safety of society. therefore, it is the responsibility of security authorities to verify the tenant's identity, confirm the purpose of the rental, and inventory furnished housing in a dedicated register. this helps security authorities maintain security and order, and it also generates economic benefits by imposing taxes on tourist sites, in addition to combating crimes that disrupt the security and society



المقدمة:

يمكن توضيح مقدمة البحث من خلال الفقرات الآتية

5- توجيه انظار المشرع العراقي الى الاهتمام بهذا العقد لأهميته الاقتصادية اذ يساهم في تعزيز إيرادات الدولة وعوائدها الاستثمارية من خلال فرض الضرائب عليه نتيجة لشيوع استخدامه خاصة في المناطق السياحية والتجارية.

اولاً: التعريف بموضوع البحث

يعد عقد ايجار المساكن المفروشة من أبرز العقود التي انتشرت في الأونة الاخيرة، بالذات في اقليم كردستان العراق نتيجة لتزايد الطلب على هذه الوحدات السكنية سواء لأغراض السكن المؤقت او الدائم اذ يتميز هذا العقد بخصوصيته من حيث مدة الايجار فهو غير خاضع للامتداد القانوني، وايضا بالالتزامات المترتبة على عاتق المستأجر اذ هو ملتزم بالمحافظة على المأجور والاثاث الموجود فيه في الوقت ذاته.

ان هذا النوع من العقود مهم للكثير من افراد المجتمع لأنه يلبي حاجة شريحة واسعة من الناس سواء كانوا مواطنين ام مقيمين مثل الطلبة، الموظفين، الاجانب، السياح. كما يتميز في المرونة وسهولة الوصول اليه، لأنه يوفر الحلول المريحة للإقامة مع التجهيزات الاساسية التي تلائم الاحتياجات اليومية للحياة. وبسبب شيوع استخدامه من قبل فئات الناس المختلفة وبلا ضوابط قانونية يجب ان يخضع لمجموعة من القوانين والضوابط التي تهدف الى حماية المصلحة العامة اولا ثم حماية طرفي هذا العقد عبر تنظيم العلاقة الإيجارية بينهما ثانياً.

من هنا وجدنا ضرورة البحث في عقد ايجار المساكن المفروشة وبيان الإطار القانوني الذي يحدد تعريفه وخصائصه وشروطه وتميزه عن بعض العقود المشابهة له لكي نتضح خصوصيته.

ثانياً أهمية البحث واسباب اختياره

تتمثل أهمية البحث في بيان الفوائد الامنية لهذه العقود مثل الحفاظ على امن الدولة واستقرارها من النواحي الاقتصادية والاجتماعية نتيجة لإيجار هذه المساكن المفروشة فيساهم في تحسين الإيرادات المالية لإصحاب هذه المساكن، ومعالجة ازمة السكن، وخدمة حركة السياحة، فضلاً عن الاهمية المالية بوصفها مورد مالي للدولة من الناحية المالية مثل الضريبة، فضلاً عن الحفاظ على سلامة المجتمع من الجرائم التي تهدده مثل تجارة المخدرات وتجارة البشر وغير ذلك من الاعمال المخالفة للنظام العام والأداب.

ثالثاً/أهداف البحث:

يهدف البحث إلى بيان الدور المهم لعقود ايجار المساكن المفروشة في العراق بشكل عام وفي اقليم كردستان العراق بشكل خاص من حيث: -

- 1- الجوانب القانونية المتعلقة في توثيق هذا النوع من العقود وحماية حقوق اطرافه.
- 2- الدور الاقتصادي والاجتماعي لهذه العقود في توفير الحلول السريعة والمرنة والملائمة للفئات المتنقلة مثل السياح الطلاب والمشاكل المتعلقة بهذه العقود.
- 3- يستعرض البحث التحديات والمشاكل التي تواجه تنظيم هذا النوع من العقود فضلاً عن تقديم التوصيات التي تحسن وتعزز استدامة قطاع السكن السياحي في الاقليم والعراق
- 4- لفت نظر المشرع القانوني إلى المشاكل الاجتماعية الناتجة عن ضعف الرقابة والاشراف ومتابعة هذا النوع من العقود.

رابعاً/منهجية البحث

للقوف على أهمية البحث وتحقيقاً لأهدافه سوف نتبع المنهج التحليلي الوصفي الذي يقوم على عرض آراء الفقهاء والكتاب وقرارات المحاكم عند توفرها وحسب حاجة البحث اليها حول عقد ايجار المساكن المفروشة بغية الوصول للصورة الجلية لهذه الدراسة، فضلاً عن المنهج المقارن المتمثل بمقارنة القانون العراقي بالقانون المصري والقانون الاردني للتوصل الى أفضلها في معالجة موضوع البحث لدعوة المشرع العراقي للأخذ بها من خلال نصوص مقترحة.

خامساً/ نطاق البحث

يحدد نطاق بحثنا في عقد ايجار المساكن المفروشة كالفلل والشقق والطوابق والمنازل التي تُؤجر مع اثاثها بالتالي لا يشمل غيرها من العقارات التي تُؤجر مع اثاثها او من دونه، لأنها تخضع للقانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.

سادساً/مشكلة البحث

تأجير المسكن مع اثائه قد يثير العديد من المشاكل التي تقع بسبب الاستغلال غير المشروع لهذا النوع من الايجار وعلى النحو الآتي: -

- الصعيد الامني، استغلال هذه المساكن بشكل مخالف للقانون مثل، تشكيل خلايا ارهابية تضر بأمن الدولة واستقرارها او تجارة المخدرات، الاتجار بالبشر، ممارسة البيغاء

- الصعيد القانوني، غياب التدقيق الامني لطرفي عقود ايجار المساكن المفروشة وتحديد الغايات من تأجير المسكن مع اثائه يسهل الاستغلال غير المشروع لها.

- الصعيد الاجتماعي، يمكن ان تستخدم المساكن المفروشة في تجارة المخدرات او بالبشر او ممارسة البيغاء وغير ذلك من التصرفات المخالفة للنظام العام والأداب.

- الصعيد الاقتصادي والمالي، حرمان الدولة من مورد مالي مثل فرض الضرائب والرسوم على الخدمات التي تؤديها هذا النوع من العقود.

عليه تظهر الحاجة الى ضرورة معالجة هذه الاشكاليات من خلال اقتراح فصل خاص بعنوان المساكن المؤجرة مع اثائها في قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979، يتضمن هذا الفصل نصوص تعالج موضوع هذا العقد من ناحية تعريفه وتحديد انواع هذه المساكن وشروطها الموضوعية والاجرائية والجزاءات المترتبة بحق المخالف لهذه الشروط ليضمن حماية امن الدولة وسلامة المجتمع، ويحفظ حقوق اطرافه.



سابقاً/هيكلية البحث:
لغرض الوفاء بمتطلبات البحث سيتم تقسيمه إلى:

- **المبحث الأول:** ماهية عقد ايجار المساكن المفروشة وتميزه
- **المطلب الأول:** ماهية عقد ايجار المساكن المفروشة
- **المطلب الثاني:** تميز عقد ايجار المساكن المفروشة عن بعض العقود المشابهة
- **المبحث الثاني:** اركان عقد ايجار المساكن المفروشة وشروطه
- **المطلب الأول:** اركان لعقد ايجار المساكن المفروشة
- **المطلب الثاني:** شروط عقد ايجار المساكن المفروشة
- **الخاتمة:** تتضمن أهم النتائج والمقترحات

المبحث الأول: ماهية عقد ايجار المساكن المفروشة وتميزه
يعد عقد ايجار الاماكن المفروشة من العقود المنشرة في العراق وخاصة في اقليم كردستان بسبب استقرار الاوضاع على اختلاف الاصعدة، وشيوع الامن واتجاه الناس الى السياحة وفي اوقات مختلفة اذ لم يعد الامر قاصراً على اوقات محددة، للتعرف على مفهوم عقد ايجار الاماكن المفروشة، عليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث على مطلبين:

المطلب الأول: ماهية عقد ايجار المساكن المفروشة
المطلب الثاني: تمييز عقد ايجار المساكن المفروشة عن بعض العقود المشابهة

المطلب الأول: ماهية عقد ايجار المساكن المفروشة
مما لا شك فيه ان تعريف عقد ايجار المساكن المفروشة يسهم في توضيح هذا العقد وابعاده بالتالي يتطلب ذلك تعريفه على نحو يبين المعنى اللغوي والاصلاحي له، وهذا ما يتطلب منا تقسيم هذا المطلب الى فرعين يتناول الفرع الاول تعريف عقد ايجار المساكن المفروشة، في حين يتناول الفرع الثاني خصائص عقد ايجار المساكن المفروشة وعلى النحو الاتي:

الفرع الاول: تعريف عقد ايجار المساكن المفروشة
سنتناول تعريف عقد ايجار المساكن المفروشة لغة واصطلاحاً على النحو الاتي:-

- **اولاً: تعريف عقد ايجار المساكن المفروشة لغة ان تعريف** عقد ايجار المساكن المفروشة لغة يتطلب منا تفكيك المصطلح الى عناصره وهي:-
- **عقد،** العقد الربط والشد والضمان، قال الفيروز ابادي: عقد الحبل والبيع والعهد: شدة¹. كما يطلق ايضا على الجمع بين اطراف الشيء، يقال عقد الحبل اذا جمع احد طرفيه على الاخر وربط بينهما فاحكم وصلها ويطلق على الضمان والعهد فيقال عاقده على كذا اذا عاهدته عليه ويطلق على الوجوب يقال عقد البيع اذا اوجبه وجميع هذه المعاني تدور حول معنى الربط².
- وفي ذلك يقول تبارك وتعالى: لا يؤاخذهم الله باللغو في ايمانكم، ولكن يؤاخذكم بما عقدتم الايمان...³ اي الاخذ في القصد والنية.
- اتفق ائمة اللغة على ان اطلاق العقد على الاجسام يعني " الاطلاق الحسي" بعد اطلاقاً حقيقياً، اما اطلاقه على المعاني فانه يعني " اي المعنوي " فالعلماء فيه قولان: الاول: انه

اطلاق حقيقي والثاني انه اطلاق مجازي⁴. وعند ارتباط الفكرة بالإيجار

- ايجار: في اللغة مشتق من اجر يؤجره، ايجاراً، مأخوذ من وهو: يدل المنفعة، ويطلق على الجزاء على العمل، وعلى الثواب⁵.

- المساكن المفروشة: اسم المفعول من فرش اي بيت مفروش مؤثث او شقق مفروشة، مفروشات البيت: اثاثه⁶.

- **ثانياً: تعريف عقد ايجار المساكن المفروشة اصطلاحاً**
لم يعرف الفقه عقد ايجار المساكن المفروشة، كما ان المشرع لم يعرف عقد ايجار المساكن المفروشة. الا ان الفقه والمشرع عرفا عقد الايجار بشكل عام.

لقد عرف البعض من الفقه عقد الايجار بانه " تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض ليصلح أجرة " ⁷.

عرف اخرون بانه " عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة مقدره مقابل نقد او عين " وهو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل ايجار معلوم. يكون الثمن في الاصل ملا، الا انه يجوز ان يكون هذا البديل تقديم عمل⁸.

كما عرف المشرع العراقي في القانون المدني عقد الايجار بانه " تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة " ⁹.

في حين عرف المشرع الاردني عقد الايجار بانه " الايجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم " ¹⁰.

عرف المشرع المصري في القانون المدني عقد الايجار بالقول " الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة نظير اجر معلوم " ¹¹.

يظهر مما تقدم ان العناصر الاساسية لعقد الايجار هي الاجرة والمدة والعين المؤجرة وهي الشيء المعين بالذات غير القابل للاستهلاك والذي يلتزم فيه المستأجر عن انتهاء العقد برد الشيء ذاته.

وهو عقد يرتب التزامات متقابلة، يتم بموجبه تمكين المستأجر من الانتفاع في المسكن المجهز بكامل الاثاث والمستلزمات اللازمة للسكن، لمدة محددة مقابل اجر متفق عليه، بعد هذا العقد من العقود المسماة التي ترد على المنفعة، حيث ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بالمأجور وما يحتويه من اثاث وتجهيزات¹².

هذا يعني ان عقد ايجار المساكن المفروشة هو اتفاق مكتوب بين المؤجر والمستأجر الا انه يمكن ان يكون غير مكتوب في بعض الحالات، يلتزم بموجبه المؤجر بتأجير وحدة سكنية مجهزة بكافة الاثاث والمستلزمات الضرورية للسكن، في حين يلتزم المستأجر بدفع مبلغ مالي محدد كإيجار لمدة محددة. يتميز هذا النوع من العقد في تحديد دقيق للمنفقات والمرافق المشمولة في الايجار لضمان حقوق الطرفين.

هناك من يرى ان المساكن المفروشة تشمل الشقة المفروشة وهي ببساطة الشقة المجهزة بالاثاث والاجهزة مثل السرير والارايكة والطولة والكراسي والتلاجة والموقد. قد تتضمن بعضها وسائل الراحة الاضافية مثل صالة الالعاب الرياضية او المسبح او مرافق الغسيل. فالشقق المفروشة هي عقارات



ومجهزة بالكامل ، مع توفير خدمات اضافية مثل التنظيف الفوري ، الصيانة ، الامن وخدمات اخرى حسب الاتفاق¹⁵ . على الرغم من تشابه العقدين من ناحية استئجار عقار مؤثث بالكامل لكنهما مختلفان ، اذ يختلف عقد ايجار الشقق المدخومة عن عقد ايجار المساكن المفروشة من حيث الخدمات الاضافية المقدمة ، في ما يلي ابرز الفروقات بينهما وهي¹⁶:-

1- الخدمات المقدمة

- **الشقق المدخومة:** تشمل خدمات اضافية مثل التنظيف الدوري، الصيانة المستمرة، الامن، خدمة الغرف، وأحيانا خدمات فندقية مثل وجبات الطعام او الاستقبال.
- **الشقق المفروشة:** تقدم السكن مع الاثاث فقط، قد تشمل بعض المرافق الاساسية مثل الاجهزة الكهربائية، لكن لا توفر خدمات اضافية كالتالي توجد في الشقق المدخومة.

2- مدة الايجار

- **الشقق المدخومة:** غالبا ما تكون من حيث مدة الايجار مصممة للإقامات القصيرة أو المتوسطة مثل الإقامة القصيرة او المؤقتة لرجال الاعمال.
- **الشقق المفروشة:** تكون مناسبة للإقامات الطويلة وتكون موجهة في شكل أكبر للعائلات أو الافراد.

3- التكلفة

- **الشقق المدخومة:** تكون تكلفتها اعلى بسبب الخدمات الاضافية المقدمة.
- **الشقق المفروشة:** تكون اقل تكلفة نظرا لغياب الخدمة الاضافية.

4- الطابع التجاري

- **الشقق المدخومة:** غالبا ما تدار من الشركات المتخصصة والتي تشبه في خدماتها الفنادق.
- **المساكن المفروشة:** تدار في شكل فردي او من قبل ملاك العقارات العاديين.

نخلص مما تقدم ان ايجار الشقق المدخومة تقدم تجربة أكثر شمولية ورفاهية مقارنة بإيجار المساكن المفروشة.

الفرع الثاني / تميز عقد ايجار المساكن المفروشة عن عقد ايجار البنسيون

ان عقد ايجار البنسيون هو اتفاق بين مالك البنسيون والمستأجر، يحدد شروط وأحكام غرفة او مساحة محددة في البنسيون للإقامة. يشمل هذا النوع من العقود عادة تقديم خدمات اضافية مثل : توفير غرفة مفروشة ، تنظيف دوري للغرف والمساحات المشتركة ، تقديم وجبات عادة الافطار وربما العشاء ، استخدام المرافق المشتركة مثل الصالات والحمامات المشتركة والمطابخ¹⁷.

هذا يعني انه عقد ايجار يبرم بين مالك منزل او شقة يطلق عليه صاحب البنسيون وشخص او مجموعة الاشخاص يطلق عليهم المستأجرين من اجل الإقامة المؤقتة او الدائمة في المبنى مقابل دفع مبلغ مالي منتظم. يتيح هذا العقد للمستأجرين استخدام الغرف المخصصة لهم والاستفادة من الخدمات الاضافية التي يقدمها صاحب البنسيون، مثل الطعام او التنظيف او الخدمات الاخرى وفقا لشروط المتفق عليها.

للإيجار تأتي مع جميع الاثاث والمرافق اللازمة ، مما يجعلها خيارا شائعا ومناسبا لمن يبحثون عن سكن مؤقت¹³. يلحظ مما تقدم ان عقد ايجار المساكن المفروشة يمتاز بعدة خصائص تميزه وهي¹⁴:-

- 1- الشيء محل العقد، يتضمن الوحدة السكنية وكافة الاثاث والتجهيزات، الامر الذي يجعل العقد مركبا يشمل المنفعة المستمدة من السكن والمفروشات التي تسهل الإقامة.
- 2- التزامات المؤجر، تسليم العقار صالحا للسكن مع المفروشات سليمة وصالحة للاستخدام، وضمان عدم التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعقار والمفروشات.
- 3- التزامات المستأجر، وهي دفع الاجرة المتفق عليها، استعمال السكن والمفروشات بما يتوافق مع الغرض المعد لها والتعويض عن التلف الناتج عن سوء الاستخدام.
- 4- المدة المحددة، عادة ما يكون العقد قصير الاجل لكنه قد يمتد بحسب الاتفاق.
- 5- الوصف التفصيلي، يضمن العقد قائمة تفصيلية بالأثاث والمفروشات والمستلزمات والمعدات المرفقة في الوحدة السكنية لتجنب النزاعات. اضافة الى تحديد حالة الاثاث عن التسليم والاستلام.

في اطار تزايد شعبية الشقق المفروشة كخيار مريح وعملي مناسب للمستأجرين وللمالكين ولغرض جذب المستأجرين ، بحيث تلبي احتياجات الفئات المختلفة مثل المسافرين ، الطلاب ، العائلات ، المتقاعدين... الخ ، وامام ارتفاع الطلب على هذا النوع من عقد ايجار المساكن المفروشة اصبح من الضروري لضمان عدم الاستخدام السيء لهذه المساكن المفروشة لأغراض تضر بأمن واستقرار الدولة السياسي او الاقتصادي او الاجتماعي وحتى الثقافي ، عليه فأنا نلفت نظر المشرع القانوني في العراق " مجلس النواب " الى اهمية اضافة مواد الى قانون ايجار العقار رقم 79 لسنة 1987 المعدل ، لضمان تقديم الخدمات ذات الجودة العالية والتي تلبي توقعات المستأجرين ، من خلال تنظيم هذه العقود تحت اشراف ورقابة هيئة السياحة .

كما ندعو السلطة التنفيذية الى ضرورة الانتباه الى ظاهرة انتشار عقود ايجار المساكن المفروشة في العراق وبالذات في اقليم كردستان في هذا المجال والتي من الممكن استغلالها سلبا وبشكل يؤثر على امن الدولة واستقرارها وممارسة الرقابة والاشراف عليها حفاظا على امن الدولة وحماية للمجتمع وفرض العقوبات على اصحاب المساكن المفروشة عند ابرام عقود بدون علم هيئة السياحة، وايداع نسخة من عقد ايجار المساكن المفروشة مع صورة من الاوراق الرسمية للمستأجر التي يرغب مالكيها في تأجيرها.

المطلب الثاني: تمييز عقد ايجار المساكن المفروشة عن بعض العقود المشابهة

سنتناول في هذا المطلب تمييز عقد ايجار المساكن المفروشة عن عقد ايجار الشقق المدخومة وعقد ايجار البنسيون من خلال فرعين وعلى النحو الاتي:-

الفرع الأول: تميز عقد ايجار المساكن المفروشة عن عقد ايجار الشقق المدخومة

ان عقد ايجار الشقق المدخومة هو اتفاق بين المؤجر والمستأجر يحدد شروط استئجار وحدة سكنية مفروشة



غير معيبة، يظهر التراضي بتوقيعها الدال على تملك منفعة المأجور واثائه للمستأجر بعوض مختصا كل طرف بسبب بغير ابرامه، اذ لا يشترط ذكره بصراحة ووضوح ويكفي ان يكون موجود ومشروع على الرغم من اهمية ذكره في هذا العقد بالذات. وسيتم توضيح ذلك من خلال الفروع الآتية:

الفرع الاول: تراضي المؤجر والمستأجر

قوام العقد هو اتفاق ارادتي المؤجر والمستأجر على شروط العقد الموقع من قبلهما للدلالة على علمهم والتزامهم بمضمونه من شروط وبنود، يجب ان يصدر هذا الرضا عن طرفين متمتعين بالأهلية واردة خالية من العيوب (19)، ان عقد الايجار من عقود الادارة والدائرة بين النفع والضرر فيحق للصبي المميز ابرام عقد ايجار سواء كان مؤجرا ام مستأجرا فعقده صحيح لكنه غير نافذ فيتوقف نفاذه على اجازة الولي او الوصي (20)، يوقع العقد الطرفين اصالة او نيابة بموجب تحويل سواء كانوا اشخاص طبيعيين ام معنويين فيجوز للأخير تأجير واستئجار مسكن مفروش، المهم ان يكون المؤجر مالك للعقار المراد تأجيره او يملك حصاة شائعة، فيحق للمالك على الشيوخ تأجير حصته الشائعة لشريكه او للغير مهما بلغت نسبتها (21) والسؤال الذي يثار هنا هو كيف يمكن لهذا الشريك تسليم حصته مع الاثاث للمستأجر من غير الشركاء من دون ان يلحق ضررا بشركائه؟ الجواب يلاحظ انه يتعذر عليه تسليمها بمعزل عن حصص الشركاء لان ملكيتهم محددة معنويا وليس فعليا، لذا نقترح ان يكون للشريك المالك نصف العقار الشائع او أكثر حق التأجير او يكون نائبا عن الشركاء كلهم. حتى يتمكن من تسليم المأجور الشائع بتعديل النص (731) مدني عراقي بالشكل الآتي:

“يجوز للشريك المالك بما لا يقل عن نصف العقار الشائع تأجيره لشريكه او للغير“.

الفرع الثاني: محل العقد (المأجور والاثاث):

يتميز هذا العقد بان محله عقار سكني واثائه، فيلتزم المؤجر بتسليم العقار مؤثما مقابل التزام المستأجر بدفع الاجرة والمهم هنا التزام مؤجر بتسليم العقار مع اثاره اذا ستركز على هذا الالتزام لأن الاجرة محددة متروكة لاتفاق الطرفين ولم يتدخل المشرع العراقي في تحديدها بحد اعلى او ادنى كما فعل المشرعين المصري والاردني بقرارات ادارية (22)، اذ يؤجر للسكن والإقامة المؤقتة او الدائمة بحسب المدة المتفق عليها، والمستأجر يسكن العقار ويستعمل اثاره الذي يفترض تثبيت تفاصيله وحاله وعدده بقائمة (23) موقعه من الطرفين قبل تسليم المأجور منعا للنزاع بين الطرفين بشأنه في حالة تلفه او ضياعه عند رد المأجور بنهاية الاجار. ان المستأجر امين على الاثاث كما هو امين على المأجور فيضمنه بتعديده وتقصيره، وعليه ان يستعمله استعمالا عاديا حسب ما اتفق عليه او حسب الغرض المخصصة له، ولا يحق له التصرف به ماديا او قانونيا بالبيع او الاعارة وغير ذلك.

الفرع الثالث: سبب الايجار

تتنوع اسباب تأجير المسكن المفروش بتنوع حاجات ورغبات الطرفين وخاصة المستأجر، فحسب القواعد العامة في المادة (132) مدني عراقي يجب ان يكون لكل عقد سبب وموجود طيلة وجود العقد ولا يشترط ذكره المهم ان يكون

يلحظ مما تقدم ان عقد ايجار البنسيون يختلف عن ايجار المساكن المفروشة من حيث طبيعة العلاقة التعاقدية والخدمات المقدمة وعلى النحو الآتي¹⁸:

- الهدف من العقد:

عقد البنسيون: يركز على توفير الإقامة مع خدمات اضافية مثل تقديم الطعام او التنظيم او الغسيل. العلاقة فيه تتضمن عنصرا خدميا اضافة الى السكن.

عقد ايجار المساكن المفروشة: يقتصر على تأجير مسكن مؤثث دون تقديم خدمات اضافية، حيث يكون التزام المؤجر مقتصر على السكن والمفروشات الجيدة.

- نوع الالتزام:

عقد البنسيون: عقد مزدوج يتضمن تقديم خدمات اقامة ورعاية.

عقد ايجار المساكن المفروشة: عقد ايجار عادي يتضمن فقط توفير مكان للسكن دون تقديم اي خدمات

- مدة الإقامة:

عقد البنسيون: غالبا ما تكون قصيرة او متوسطة ويستخدم للإقامة المؤقتة مثل فنادق، مساكن طلابية او سكن سياحي.

عقد ايجار المساكن المفروشة: قد يكون طويل الاجل او قصير الاجل، يستخدم غالبا لسكن العائلات او الافراد الذين يحتاجون الى سكن دائم.

- القيمة الاجارية:

عقد البنسيون: تشمل القيمة الاجارية تكلفة الإقامة والخدمات المقدمة.

عقد ايجار المساكن المفروشة: تكون القيمة الاجارية مقابل السكن فقط ولا تشمل اي خدمات اضافية

- التنظيم القانوني:

عقد البنسيون: يخضع عقد البنسيون لنظام قانوني مختلف عن عقد المساكن المفروشة باعتباره يقدم خدمات استضافة.

عقد ايجار المساكن المفروشة: يخضع عقد ايجار المساكن المفروشة لقوانين الاجارات السكنية.

في ضوء ما تقدم يلحظ ان عقد ايجار المساكن المفروشة يركز على استئجار وحدة مستقلة مؤثثة، بينما عقد ايجار البنسيون يتضمن الإقامة المشتركة مع خدمات اضافية مما يجعل كلا منهما مناسباً لاحتياجات مختلفة. وهي مستخدمة بشكل واسع من قبل الطلاب، المسافرين، والموظفين المقيمين لفترات طويلة.

المبحث الثاني: اركان عقد ايجار المساكن المفروشة وشروطه

ينشأ هذا العقد صحيحا بتوافر الاركان وفقا للقواعد العامة وهي تراضي طرفيه ومحل يظهر فيه اثر المعقود عليه وسبب صحيح ومشروع. هذه الاركان لا تكفي لنشوئه مالم تتحقق الشروط الخاصة به، اذ يتمتع هذا العقد بخصوصية لأنه ايجار عقار مع الاثاث، وقد يترتب اضرار جسيمة بالمجتمع وبالذولة اذا ترك تنظيمه لرغبة طرفيه من دون قيود قانونية. عليه سيتم توضيح ذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: اركان عقد ايجار المساكن المفروشة

ينعقد عقد ايجار المساكن المفروشة بتراضي المؤجر والمستأجر المتمتعين بالأهلية القانونية وبارادة حرة سليمة



الفقرة 1 من المادة 5 من قانون المالكين والمستأجرين المعدل 1994 سنة.

إذا تهرب المستأجر من الاجرة المستحقة بذمته او تصرف بالأثاث تصرفا ماديا بإتلافه او استعماله استعمالا غير معتاد ملحقا ضررا به او تصرف قانونيا به بالبيع او الاعارة وغير ذلك من التصرفات المضرة به يمكن للمؤجر ضمان حقه من المستأجر المخالف لنصوص عقد الايجار والقوانين المطبقة من خلال الوسائل الآتية:

1. مطالبة المستأجر بتقديم ضمانات تكفل حقوق المؤجر المالية المستحقة بذمة المستأجر وهي الاجرة وقيمة الاثاث التالف قبل تسليمه للمؤجر.
2. للمؤجر تقديم طلب الى القضاء المستعجل يطلب فيه اخلاء العقار فوراً من دون حاجة الى توجيه انذار للمستأجر او اجراء الكشف لتثبيت الحال اذا كانت مخالفات المستأجر مستمرة ولمنع تزايد الاضرار بالعقار اثاره. وينفذ القرار فور صدوره كحال الحكم القضائي , فينفذ القرار المستعجل بتخلية المسكن المفروش فوراً وتسليمه للمؤجر ومطالبتة بالتعويض عن الاضرار بالأثاث⁽³⁰⁾.
3. للمؤجر التأمين على المسكن المفروش كوسيلة لضمان حصوله على التعويض عن الاضرار التي تلحق العقار او الاثاث.

استنادا لما سبق نقترح الاتي ليضاف الى نصوص قانون ايجار العقار العراقي النافذ لضمان حقوق المؤجر عند تقصير المستأجر في المحافظة على المسكن المفروش او امتنع عن دفع بدلات الايجار المستحقة بذمته:

1. للمؤجر الطلب من القضاء المستعجل تخلية المسكن المفروش من دون انذار المستأجر او اجراء الكشف.
2. يعد القرار المستعجل الصادر بالتخلية قابلا للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره³. على المؤجر تقديم مبلغ مالي يودع في صندوق المحكمة لتعويض المتضرر حسن النية.

يلاحظ ارتفاع بدلات ايجار المساكن المفروشة في العراق بشكل مبالغ فيه خاصة في مواسم السياحة، الامر الذي يقتضي تدخل الدولة للحد من استغلال المؤجر لرغبة المستأجر السكن في هذا النوع من العقار بتحديد حد اعلى لبدلات ايجارها حسب المنطقة والمساحة ونوع البناء وقربه من السوق او الخدمات الاخرى من خلال تشكيل لجان تضم افراد مختصين بالبيئة والقانون والسياحة والضرائب والمجلس البلدي للمنطقة. واعادة تقدير هذه البدلات كل خمس سنوات مثلا، وفرض عقوبات جزائية على المخالف مثلا بغلق المسكن المفروش لفترة محددة. عليه نقترح النص الاتي ليضاف الى نصوص قانون ايجار العقار ضمن الفصل الخاص بتأجير المسكن المفروش:

" يجوز اعادة تقدير بدلات ايجار العقار المؤجر مع اثاره كل خمس سنوات"

ثانيا : مدة الايجار : يجب ان يتفق الطرفان على مدة انتفاع المستأجر بالعقار وهذه من الامور الجوهرية في العقد , وتبدأ من الوقت المتفق عليه او من تاريخ ابرام العقد⁽³¹⁾ , فاذا لم

صحيا ومشروعا لا يخالف النظام العام والآداب والقواعد الامرة. يلاحظ على عقد ايجار المساكن المفروشة اهمية ذكر السبب بصراحة ووضوح ليكون حجة على الطرفين وعلى المستأجر بشكل خاص، فلا يستعمل المأجور بخلافه وبهذا يمنعه من استعماله لأغراض تخالف النظام العام والآداب او ممارسة اعمال تمس بأمن وسلامة المجتمع والدولة، فالسبب المذكور بالعقد هو السبب الحقيقي حتى يثبت العكس.

المطلب الثاني: شروط عقد ايجار المساكن المفروشة

تشتترط مجموعة شروط خاصة لهذا العقد من اجل ضمان سلامة المجتمع والدولة ولحماية المؤجر وغيره من الاشخاص حسني النية، يختص البعض منها بالعقد ومحله، في حين يختص البعض الاخر منها بأمر خارجة عنه ولكنها ضرورية نظرا لخصوصيته والاضرار التي قد تترتب عليه فيما لو ترك ابرامه لإرادة طرفيه فقط من دون اشراف ومتابعة وتدقيق الجهات الامنية المختصة، فهنا تترتب جزاءات مدنية وجنائية بحق الطرفين. عليه سيتم توضيح ما تقدم من خلال الفروع الآتية:

الفرع الاول: الشروط الموضوعية لعقد ايجار المساكن المفروشة

يتفق طرفي العقد على الامور الجوهرية في العقد وهي الاجرة والمدة، سنوضحها تباعا:

اولا : الاجرة : عقد الايجار من عقود المعاوضات والاجرة عنصر جوهرية فيه , فيلتزم المستأجر بدفعها مقابل لانتفاعه بالعقار واثائه , قد تكون الاجرة مبلغ نقدي او اي مال اخر⁽²⁴⁾ , فاذا لم يتفقا على مقدارها او كيفية تقديرها او تعذر اثباتها من قبل المدعي بها فتدفع اجرة المثل . يلتزم المستأجر بدفعها في الوقت المتفق عليه او من تاريخ ابرام العقد⁽²⁵⁾ , يحق للطرفين الاتفاق على تعجيل الاجرة او تأجيلها او تقسيطها على اوقات معينة⁽²⁶⁾ , ولان تأجير العقار بأثائه فان المشرع العراقي اوجب قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 79 في المادة (5 \ 21) اضافة 20% من قيمة الاثاث الى الاجرة السنوية , وهذا النص يطبق على البنسيونات ايضا . اما المشرع المصري فأصدر قانون رقم 10 سنة 2022 متضمنا ضوابط جديدة لتحديد قيمة الاجرة السنوية استنادا الى عوامل وهي: الموقع ومستوى المنطقة السكنية. وربط الايجار بالضرائب العقارية من خلال اعتماد التقييمات المسجلة لدى الضرائب لتحديد قيمة الايجار وتحقيق التوازن بين المالك والمستأجر⁽²⁷⁾. والهدف منه هو لإعادة استغلال الوحدات المغلقة وتحقيق العدالة الاجتماعية بتقسيم المستأجرين الى فئات وتطبيق نظام ايجاري يناسب كل فئة وتحسين كفاءة العقارات بربط الايجار بتقييم الضرائب العقارية واستخدام معايير محددة لتحديد القيمة الايجارية⁽²⁸⁾ . اما المشرع الاردني فيتم تحديد اجرة المسكن المفروش للعقود المبرمة قبل 2000\8\31

وفق ضوابط تصدر من مجلس الوزراء بشرط ان تكون عادلة ومحقة للسلم الاجتماعي في مناطق المملكة , والاجرة في العقود المبرمة في 2000\8\31 وما بعده فتحدد حسب اتفاق الطرفين⁽²⁹⁾ . لكنه قرر في المادة 16 منه اعادة النظر في بدل الايجار كل خمس سنوات وفقا لأحكام البند 2 من



" تجديد عقد ايجار المسكن المفروش باتفاق الطرفين ولمدة تعاقدية مماثلة للمدة المتفق عليها سابقا "

وفقا لهذا المقترح يتجدد عقد ايجار المسكن المفروش بموافقة المؤجر ولمدة مماثلة للمدة المتفق عليها بالعقد. اذا امتنع المستأجر عن تخلية المسكن المفروش بانتهاء مدة الايجار يحق للمؤجر الطلب من القضاء المستعجل اصدار قرار بالتخلية وينفذ فوراً كحكم قضائي في دائرة التنفيذ، ويصدر القرار من دون حاجة لتوجيه اذار او اجراء الكشف على موقع العقار. عليه نقترح النص الاتي ليضاف الى نصوص قانون ايجار العقار:

" 1. إذا امتنع المستأجر عن تخلية العقار المؤجر مع اثائه بانتهاء مدة الايجار، يحق للمؤجر الطلب من القضاء المستعجل اصدار قرار بالتخلية من دون حاجة لإنذار او اجراء الكشف وينفذ القرار كحكم قضائي في دائرة التنفيذ من دون اخلال بحقوق حسني النية.
2. على المؤجر تقديم ضمان مالي قابل للرد يودع في صندوق المحكمة ". "

ثالثاً: كتابة قائمة جرد بأثاث العقار المأجور: يجب على الطرفين تنظيم قائمة جرد يدون فيها الاثاث الموجود في المسكن وقيمته ويفضل كتابة ملحقات هذا المسكن ايضا ويوقعان عليه ويعد شرطاً ضرورياً قبل تسليم المسكن للمستأجر. كتابة محتويات المسكن من الاثاث وحالته وتفصيله وقيمته يمنع النزاع بين الطرفين بمطابقة القائمة مع الاثاث والملحقات التي استلمها عند انتهاء العقد وتسليم المسكن للمؤجر⁽³⁶⁾. ويجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بتقديم كليل ضامن لقيمة الاثاث او ايداع مبلغ يساوي قيمة الاثاث لحثه على الاهتمام والمحافظة به وتسليمه بعد انتهاء العقد.

الفرع الثاني: الشروط الاجرائية لعقد ايجار المساكن المفروشة

يجب ان تتوفر مجموعة من الشروط الاجرائية التنظيمية لضمان امن وسلامة الفرد والمجتمع والدولة، فلا يجوز ترك ابرام هذا النوع من العقود لرغبة اطرافه من دون ضوابط قانونية ولمنع للفوضى واساءة استعمال هذه العقارات لغايات غير مشروعة ومخالفة للنظام العام والاداب وقد تلحق ضرراً بأمن الدولة وسلامة المجتمع ومنعا لارتكاب الجرائم فيها، يشترط لإبرام هذا العقد الشروط الاجرائية الآتية:

اولاً: كتابة العقد بوضوح وشفافية وبيان شروط الايجار والدفع واطلاع المستأجر عليها والتأكد منها قبل توقيعها , وتحديد هوية الطرفين وجنسيته ومحل اقامتهم واعتبار هذا العقد هو فيصل النزاع بينهما لضمان عدم لجوء الطرفين الى العقد الصوري , فيجب تدوين معلومات هوية المؤجر فهو مالك العقار بالكامل او شريك على الشيوع فيه , اذ يحق له تأجيرها لشريكه او للغير مهما بلغت حصته بصراحة نصوص القانون المدني العراقي⁽³⁷⁾. تأجير الشريك حصته الشائعة للغير يصطدم بصعوبة تسليمها فعلياً لأنه يملكها بنسبة محددة معنوياً وحصته متداخلة مع حصص الشركاء الاخرين وتأجيرها للغير قد يلحق ضرراً بهم لذا نقترح على المشرع العراقي ان يسمح للشريك الذي يملك أكثر من نصف العقار

يتفقا عليها او انعقد العقد لمدة غير محددة او تعذر اثبات المدة المدعي بها فينقصد الايجار لمدة دفع الاجرة وينتهي بانقضائها عند تنبيه احد الطرفين للأخر في مواعيد التنبيه المحددة قانوناً⁽³²⁾. وفقاً لذلك يجوز اتفاق الطرفين على تأجير المسكن المفروش لساعات او لسنوات بحسب حاجة الطرفين وخاصة المستأجر الذي يستأجر للسياسة او للدراسة او للعمل وغير ذلك من الأسباب. وفقاً لقانون ايجار العقار تخضع المساكن المفروشة للامتداد القانوني بصراحة ووضوح نص المادة (115) منه فجاء فيها " للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكن مؤثماً وغير مؤثماً.... " , تطبيق قانون ايجار العقار على المساكن المفروشة قد يلحق ضرراً بالمؤجر لأنه يخصص هذا النوع من المساكن للاستثمار وبقاء المستأجر شاغلاً للعقار بسبب الامتداد القانوني وبالأجرة ذاتها قد يضيع على المؤجر فرص الاستفادة بتأجيره مرة اخرى بأجره اعلى او يبيعه بربح اذا امتنع المستأجر عن تخليته وتسليمه بانتهاء مدة الايجار⁽³³⁾ لذلك يفضل اخضاع عقد ايجار المسكن المفروش لضوابط وقيود لتأجيرها ضمن نصوص قانون ايجار العقار. في القانون المصري لا يمتد عقد ايجار الشقق المفروشة لان عقودها تخضع للقانون المدني (العقد شريعة المتعاقدين) , فينتهي العقد بانتهاء مدته وللمؤجر طلب التخلية اذا استمر المستأجر شاغلاً للشقة على الرغم من انتهاء المدة , وهذا ما طبقه القضاء المصري ايضا⁽³⁴⁾. اما في القانون الاردني فيطبق على عقد الشقق المفروشة قانون المالكين والمستأجرين المعدل باطلاق المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين 1994 , فالمستأجر يظل شاغلاً للمسكن المفروش بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد ويلتزم بدفع الاجرة المتفق عليها، ونتيجة للمشاكل بسبب صعوبة تحديد القصد من ابرام عقد الايجار المفروش هل هو العقار ام الاثاث؟ لهذا صدر تعديل رقم 17 سنة 2009 الذي افرد احكام خاصة بتأجير المسكن المفروش في المادة 19\ الفقرة 1 هـ , فنظم طريقة اخلائها بإعفاء المالك من توجيه اخطار واجراء الكشف ودفع الكفالة المقررة بالنسبة لغيرها من العقارات المؤجرة حسب المادة 9 منه, واعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول الاخلاء والاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره , والغي حق المستأجر بالامتداد القانوني مقرراً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين فعلى المستأجر الراغب بالبقاء الاتفاق مع المالك على تجديد العقد ولكن بشرط ان يتجدد لمدة مماثلة للمدة التعاقدية المتفق عليها ولمرة واحدة , واذا رغب المالك بإخلاء المسكن المفروش عند انتهاء مدة الايجار وبقاء المستأجر شاغلاً له , فعليه اتخاذ الاتي :

تقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لكي يقرر الاخلاء واسترداد العقار , وهذا القرار قابلاً للتنفيذ فوراً من دون الحاجة لانقضاء مدة 10 ايام على تبليغ المستأجر بالقرار , كما لا يتطلب من المالك تقديم كفالة عدلية او مصرفية كما هو معمول به في حال طلب من القضاء المستعجل تخلية العقارات الاخرى غير المفروشة واذا تجدد العقد فيتجدد لمرة واحدة⁽³⁵⁾.

استناداً لما تقدم نقترح على المشرع العراقي اضافة النص الاتي الى نصوص قانون ايجار العقار:



صالحة لتأجيرها كمساكن مفروشة تخضع لرقابة واشراف الجهات الامنية. وضرورة عمل جرد واحصاء وترقيم المساكن المفروشة داخل حدود البلد في سجل خاص يحفظ في الجهات المسؤولة عن السياحة والبلدية، لوجود مساكن مفروشة في مناطق نائية بعيدا عن انظار الجهات الامنية. كما ويفضل الاهتمام بنظافة هذه المساكن من الداخل ومن الشوارع المحيطة بها وبنائها ضمن شروط ومواصفات تصلح لتكون وجهة سياحية واستثمارية واقتصادية للبلد.

الفرع الثالث: جزاء مخالفة شروط عقد ايجار المساكن المفروشة

إذا وقعت مخالفة لشروط العقد الموضوعية والاجرائية من قبل المؤجر، مثلا لم يبلغ المؤجر مركز الشرطة بهوية المستأجر او بنسخة من العقد. او ثبت ان المستأجر من العناصر الخطرة على امن وسلامة المجتمع، وان تأجير المسكن لأغراض منافية للنظام العام والآداب والقواعد الامرة. فإن المشرع المصري فرض جزاءات بحق المؤجر وهي "معاقبته بالحبس مدة لا تقل سنة وبغرامة لا تقل عن خمسة الالاف جنيه او بإحدى كل من اجر عقارا او وحدة من دون اخبار مركز الشرطة الكائن في دائرته العقار بصورة من عقد الايجار وصورة الرقم القومي للمستأجر المصري او اثبات الهوية للأجنبي خلال 72 ساعة من تاريخ شغل العقار او ابرام عقد الايجار ايها اقرب ويلتزم مؤجر اي عقار او وحدة مؤجرة او مشغولة قبل العمل بأحكام هذا القانون بتوفيق اوضاعها بما يتفق مع احكامه خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ العمل به ويعاقب كل من خالف احكام هذه الفقرة السابقة من هذه المادة بالحبس مدة لا تقل عن 6 اشهر وبغرامة لا تقل عن 2000 ولا تتجاوز 5000 جنيه او بإحدى هاتين العقوبتين هاتين العقوبتين " (41). اما قانون المالكين والمستأجرين الاردني المرقم 62 بتاريخ 1953 المعدل فلم ينص على جزاءات محددة تطبق على المخالف لهذا القانون على الرغم من تصاعد الدعوات الفقهية لضبط هذا النوع من الايجار بتعليمات مقترنة بجزاءات مدنية وجنائية لان الاجراءات المعمول بها لا تكفي لمطاردة المستأجرين المؤذنين لأمن وسلامة الأردن فأمام هذه الخطورة يجب متابعة صارمة تبدأ من مالك المسكن المفروش وانتهاء بتنفيذ عمليات تفتيش دورية للتأكد من سلامة اوضاع المقيمين في هذا النوع من الايجار (42).

استنادا لما تقدم يمكن اقتراح الجزاءات الاتية لينظمها المشرع ضمن نصوص قانون ايجار العقار الى جانب النصوص المقترحة الخاصة بالمساكن المفروشة:

1. جزاء مدني: فسخ عقد الايجار مع احتفاظ المتضرر حسن النية بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به نتيجة للفسخ.
2. جزاء جنائي: يمكن للمحكمة المختصة الحكم بالعقوبات الاتية:

1. مصادرة المسكن المفروش (العقار واثاته)
2. الحبس والغرامة: يعاقب المؤجر الذي اجر عقاره من دون تزويد مركز الشرطة بهوية المستأجر وبنسخة من عقد الايجار خلال (72) ساعة من تاريخ ابرام العقد او من تاريخ اشغال المأجور ايها اقرب. بالحبس لمدة (6) أشهر وبغرامة مالية او بإحدى هاتين العقوبتين

حق تأجيره " للشريك الذي يملك أكثر من نصف العقار تأجيره لشريكه او للغير ". ويجب تدوين معلومات المستأجر لتوضح هويته وجنسيته وعدد افراد عائلته وسبب استئجاره.

ثانيا: شروط بخصوص مستأجر المسكن المفروش: منع تأجيره للشباب والفتيات الذين لا يملكون عقود زواج او ممن هم دون سن الرشد او من الذين لا يحملون وثائق ثبوتية تدل على هويتهم وشخصيتهم. هذا الشرط يمنع المؤجر من استغلال الخلل القانوني ببرام عقود ايجار لهؤلاء من المستأجرين بدافع الربح من دون الاهتمام بالعرض الذي يقصده المستأجر كتعاطي المخدرات او ممارسة اعمال منافية للآداب وتحويل هذا النوع من السكن الى اوكر حقيقي للدعارة والمتعة الحرام (38).

ثالثا: تصديق عقد الايجار في مركز شرطة مكان وجود العقار: يلتزم المؤجر بتزويد مركز الشرطة بنسخه من هوية المستأجر مع نسخة من عقد الايجار ليتولى المركز التحري عنه بشكل فوري مع مراعاة السرية وخصوصية الطرفين فاذا تبين انه من العناصر الخطرة التي تهدد امن وسلامة الفرد والمجتمع والدولة فيجب على المركز الامتناع عن تصديق العقد وابلاغ المؤجر بذلك والقاء القبض على المستأجر للتحقيق معه. اذ لايد من منع استغلال العناصر الارهابية لفوضى تأجير المساكن المفروشة فقد كشفت احداث الاحصائيات الرسمية في مصر ان (85 %) من جرائم الارهاب حدثت من خلال استئجار المساكن المفروشة لغرض الاختباء او تخزين الاسلحة واعداد المتفجرات او مقابلة مواطنين والنصب عليهم والاحتياط وتخزين المواد المخدرة وتوزيعها او تهريب البشر وغير ذلك من الاعمال الضارة بالمجتمع والدولة والمتوقع هو تزايد حالات تأجير المساكن المفروشة لغايات مخالفة للنظام العام والآداب اذا ترك تنظيم عقودها لرغبة طرفيها من دون تصديق الجهات الامنية المختصة , لان غاية المؤجر هي قيمة الايجار وليس التحري عن المستأجر فعلى كل مواطن التخلي عن ثقافة اللامبالاة وتزويد مركز الشرطة بهوية المستأجر لمسكن مفروش وجنسيته ونسخة من العقد للتحري عنه . وهذا يتطلب توعية المواطن بخطورة الامر واهميته ولسلامته وتعزيز ثقافته اذ وجد ان الكثير من المؤجرين لا يبلغ المركز بنسخة من عقد الايجار وبهوية مستأجره وجنسيته بحجة ان مدة الايجار قصيرة فلا حاجة لتصديق العقد فضلا عن حسن النية بأغلب المستأجرين بسبب مظهرهم المحترم وتعاملهم (39) , او بسبب انهم اصحاب عوائل , كما ان نظرة المجتمع غير السليمة للمسكن المفروش وعلامات الاستهتام التي تدور حوله (40).

نتيجة للتطور التقني ولسهولة التحري وتدقيق معلومات المستأجر يمكن كتابة العقد وتوثيقه الكترونيا من خلال انشاء منصة الكترونية في الجهات الامنية المسؤولة عن تدقيق المعلومات الامنية للمواطنين لسهولة اتمام اجراءاته

ثالثا: شروط تنظيمية فنية: للحد من ظاهرة التأجير العشوائي للمساكن المفروشة ولغرض التخطيط العمراني المستقبلي والاهتمام بها كمصدر سياحي استثماري كاشفا عن هوية البلد وحضارته، يجب تنظيمها اداريا بتخصيص مناطق معينه



هذه المساكن على موافقة هيئة السياحة ومراكز الشرطة وبعد تزويدها بالأوليات والاوراق الثبوتية لمستأجري هذه المساكن المفروشة حماية للنظام العام والآداب.

2 . دعوة السلطة التنفيذية لممارسة الرقابة والاشراف على عقود ايجار المساكن المفروشة.

3 . اضافة النصوص الاتية الى نصوص قانون ايجار العقار العراقي النافذ:

أ. بخصوص تأجير الحصة الشائعة: يمكن اقتراح النص الاتي: "يجوز للشريك المالك بما لا يقل عن نصف العقار الشائع تأجيره لشريكه او للغير"

ب. بخصوص ضمان حق المؤجر بالأجرة المستحقة والتعويض عن تضرر الاثاث:

يمكن اقتراح النص الاتي:

1. "للمؤجر الطلب من القضاء المستعجل تخلية المسكن المفروش من دون انذار المستأجر او اجراء الكشف. 2. يعد القرار المستعجل الصادر بالتخلية قابلا للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره. 3. على المؤجر تقديم مبلغ مالي يودع في صندوق المحكمة لتعويض المتضرر حسن النية."

ج. بخصوص اعادة تقدير الاجرة لتحقيق التوازن بين الطرفين: يمكن اقتراح النص الاتي:

"يجوز اعادة تقدير بدلات ايجار العقار المؤجر مع اثنائه كل خمس سنوات"

د. بخصوص تجديد عقد الايجار باتفاق الطرفين: يمكن اقتراح النص الاتي:

"تجديد عقد ايجار المسكن المفروش باتفاق الطرفين ولمدة تعاقدية مماثلة للمدة المتفق عليها سابقا"

و. بخصوص مخالفة المستأجر لشروط تأجير المسكن المفروش يمكن اقتراح النص الاتي:

" 1. يعاقب المستأجر بالحبس وبغرامة او بإحدى هاتين العقوبتين اذا اجر مسكن مع اثنائه من دون ابلاغ مركز شرطة مكان العقار او لم يزود المركز بنسخة من هوية المستأجر وعقد الايجار. 2. للمحكمة المختصة ان تقضي بمصادرة المسكن المفروش من دون الاخلال بحقوق حسن النية"

المصادر:

اولا: المعاجم اللغوية

1. ابن منظور، لسان العرب، ط3، ج4، دار صادر، بيروت
2. احمد مختار عمر، معجم اللغة العربية، ط1، عالم الكتب، بيروت
3. محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس، ط بلا، دار الهداية، السعودية

ثانيا: الكتب القانونية:

1. د. انور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني، ط2، المكتب القانوني، الاردن 1998
2. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية \ البيع، الاجارة، المقالة. مؤسسة العتق للنشر والتوزيع

الخاتمة:

تضم خاتمة البحث اهم النتائج والمقترحات، وسيتم توضيحها تباعا:

اولا: نتائج البحث: -

- لم يعرف الفقه والمشرع عقد ايجار المساكن المفروشة، الا انهما عرفا عقد الايجار بشكل عام. عليه عرف اغلب الفقه عقد الايجار بانه "تمليك المؤجر للمستأجر لمنفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض ليصلح أجرة.

- ايجار المساكن المفروشة هو اتفاق مكتوب بين المؤجر والمستأجر الا انه يمكن ان يكون شفهي في بعض الحالات، يلتزم بموجبه المؤجر بتأجير وحدة سكنية مجهزة بكافة الاثاث والمستلزمات الضرورية للسكن، بينما يلتزم المستأجر بدفع مبلغ مالي معين لمدة محددة. يتميز هذا النوع من العقد في تحديد دقيق للمنفقات والاثاث المخصصة في الايجار لضمان حقوق الطرفين.

- هناك اختلاف بين عقود ايجار المساكن المفروشة وعقود ايجار الشقق المخدومة من حيث الخدمات المقدمة ومدة الايجار والتكلفة والطابع التجاري، كذلك الخلاف واضح وبين، بين عقود ايجار المساكن المفروشة وعقود ايجار البنسيون من حيث الهدف من العقد وطبيعة الالتزام ومدة الإقامة والقيمة الاجارية والتنظيم القانوني.

- ينشأ عقد ايجار المساكن المفروشة بتوافر اركانه وفقا للقواعد العامة لنظرية العقد وهي اتفاق المؤجر والمستأجر على ان ينتفع الاخير بالعقار واثائه لمدة زمنية محددة قد تكون لساعات او سنوات بحسب حاجة المستأجر، فغالبا يستأجر مسكن مفروش لغرض السياحة في اوقات محددة او للدراسة او للعمل وغير ذلك، وقد يستأجر لأغراض غير مشروعته مثلا لتعاطي المخدرات او الاتجار بالبشر او لتهريب الاسلحة او لارتكاب جرائم ارهابية تهدد امن الدولة وغير ذلك من الافعال الاجرامية التي تهدد حياة الفرد والمجتمع والدولة.

- يجب ان تتوافر شروط موضوعية لنشوء هذا العقد، وهي اتفاق الطرفين على المسكن والاجرة ومدة الايجار والاثاث فهذه امور جوهرية يجب الاتفاق عليها منعا للنزاع بينهما. يخضع هذا العقد لقانون ايجار العقار سنة 79 المعدل وبهذا فهو مشمول بالامتداد القانوني الذي ينظم طرق تخليته كحال غيره من العقارات المؤجرة.

- يجب ان يتوافر لهذا العقد شروط اجرائية شكلية، هدفها توفير حماية للمؤجر والمجتمع والدولة، اذ يجب على المؤجر ابلاغ مركز شرطة مكان وجود المسكن المفروش بهوية المستأجر ونسخة من العقد ليتولى المركز التحري عنه ولا يجوز توقيع العقد الا بعد موافقة المركز والا يتعرض المؤجر لعقوبات يمكن ان تصل الى مصادرة العقار مع اثنائه، او قد يحكم بالحبس والغرامة او بإحدى هاتين العقوبتين اذا اجر المسكن المفروش من دون تبليغ مركز الشرطة او لم يزوده بنسخة من هوية المستأجر ونسخة من العقد.

ثانيا: المقترحات

1. دعوة المشرع الى اضافة البعض من النصوص الخاصة بهذا النوع من الايجار في قانون ايجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 النافذ ليبرز اهميته، ويمنع استغلاله بشكل يضر بأمن الدولة واستقرارها السياسي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي، من خلال تعليق منح الرخصة لمالكي



6. شقق مفروشة للإيجار: اسبوعي ويومي بالساعة للمتعة الحرام منشور على الموقع:
<https://alrai.com>

7. اصحاب المفروش. لا نوثق عقد الايجار ولا نخبر اقسام الشرطة علشان لينا نظرة منشور على الموقع
<https://m.elwatannews.com>

8. الشقق المفروشة فوضى تهدد بكارثة جديدة، تحقيق د. علاء سرحان. منشور على الموقع:
<https://www.almaasryuyom.com>

9. الشقق المفروشة قنابل موقوتة. منشور على الموقع:
<https://www.youm7.com>

10. ضوابط تأجير الشقق المفروشة. منشور على الموقع :
<https://alrai.com>

11. الشقق المفروشة في الاردن. د. ايهاب عمر. منشور على الموقع:
<https://wwwammonnews.net>

Reference:

1. Ibn Manzur. Lisan al-‘Arab. 3rd ed. Vol. 4. Beirut: Dar Sader.
2. Ahmad Mukhtar ‘Umar. Dictionary of the Arabic Language. 1st ed. Beirut: ‘Alam al-Kutub.
3. Muhammad Murtada al-Zabidi. Taj al-‘Arus. n.ed. Saudi Arabia: Dar al-Hidaya.
4. Sultan, Anwar. Sources of Obligation in the Jordanian Civil Code. 2nd ed. Jordan: The Legal Office, 1998.
5. Al-Fadhli, Ja‘far. Al-Wajiz in Civil Contracts: Sale, Lease, and Contracting. Al-‘Atak Publishing and Distribution.
6. Al-Dhannun, Hassan ‘Ali, and Muhammad Sa‘id al-Rahoum. Al-Wajiz in the General Theory of Obligations. 1st ed. Vol. 1. Jordan: Dar Wael Publishing, 2002.
7. Khafaji, Muhammad ‘Abd al-Wahhab. Tourism and Hospitality Legislation: The Legal Regulation of the Rights of Hotel and Tourist Establishments, Tourist Guidance, and Their Employees — An Applied Study in Light of Legislative Texts and Egyptian Judicial Rulings. 1st ed. Alexandria: Dar al-Hanaa, 2006–2007.
8. Akhdari, Muhammad. “The Lease Contract in Algerian Civil Law.” Master’s thesis, Faculty of Law and Political Sciences, University of Zian Ashour, Djelfa, 2016–2017.
9. Khalid Amin Sabri Fawaz. “Effects of the Legal Extension Rule of Lease Contracts under the Amended Jordanian Landlords and Tenants Law.” Master’s thesis, Faculty of Human Sciences, Middle East University for Graduate Studies, 2009.

3. د. حسن علي الذنون، د. محمد سعيد الرحموم، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط1، دار وائل للنشر، الاردن 2002 ج 1

4. محمد عبد الوهاب خفاجي، التشريعات السياحية الفندقية، التنظيم القانوني لحقوق المنشأة الفندقية والسياحية والارشاد السياحي والعاملين عليها، دراسة تطبيقية في ضوء نصوص التشريع واحكام القضاء المصري، ط1، دار الهناء، الاسكندرية، 2006-2007

ثالثا: الرسائل والاطاريح:

1. اخضري محمد، عقد الايجار في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجفلة، 2016-2017
2. خالد امين صبري فواز، اثار قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الاردني، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية العلوم الانسانية، جامعة الشرق الاوسط للدراسات العليا، 2009

رابعا: الدوريات

1. محمد سعيد، عقد ايجار بيت مفروش وفق الانظمة السعودية، بحث منشور في موسوعة حماة الحق للمحاماة، عدد 4، سنة 2022

خامسا: القوانين:

1. القانون المدني المصري 1948 وتعديلاته برقم 164 في سنة 2025 بخصوص الاجرة بقانون الايجارات الجديد رقم 4 سنة 1996 النافذ
2. القانون المدني العراقي رقم 40 سنة 1951 وتعديلاته
3. القانون المدني الاردني رقم 43 سنة 1976 النافذ
4. قانون ايجار العقار العراقي رقم 87 سنة 1979 المعدل
5. قانون المالكين والمستأجرين الاردني رقم 3984 سنة 1994 النافذ

سادسا: الانترنت:

1. اخر تحديثات قانون الايجار الجديد وتعديلات الايجار القديم 2024 منشور على الموقع:
<https://propertyfinder.eq>
2. البيوت والطوابق والشقق المفروشة ومدى تأثرها بقانون المالكين والمستأجرين منشور على الموقع:
<https://www.addustour.com>
3. قرارات قضائية منشورة في صحيفة السوسنة الاردنية منشورة على الموقع:
<https://wwwassawsana.com>
4. تحقيقات برلمانية (اخرة الجهل بالقانون) منشور على الموقع:
<https://wwwparlmany.com>
5. الشقق المفروشة والنصائح المقدمة لك قبل استئجارها منشور على الموقع:
<https://aelakperty.com>



10. Muhammad Sa'id. "Lease of a Furnished House under Saudi Regulations." Hamaa al-Haqq Encyclopedia for Advocacy, no. 4 (2022).
11. Egyptian Civil Code of 1948, as amended by Law No. 164 of 2025 concerning rent, under the New Lease Law No. 4 of 1996 (in force).
12. Iraqi Civil Code No. 40 of 1951 and its amendments.
13. Jordanian Civil Code No. 43 of 1976 (in force).
14. Iraqi Property Lease Law No. 87 of 1979 (as amended).
15. Jordanian Landlords and Tenants Law No. 3984 of 1994 (in force).
16. "Latest Updates on the New Lease Law and Amendments to the Old Rent Law 2024." Accessed at: propertyfinder.eq
17. "Houses, Floors, and Furnished Apartments and Their Impact under the Landlords and Tenants Law." Published on: addustour.com
18. "Judicial Decisions." Al-Sawsana Newspaper. Published on: assawsana.com
19. "Parliamentary Investigations (The End of Ignorance of the Law)." Published on: parlmany.com
20. "Furnished Apartments: Tips You Should Know Before Renting One." Published on: aelakperty.com
21. "Furnished Apartments for Rent: Weekly, Daily, and Hourly for Illegal Pleasure." Published on: alrai.com
22. "Owners of Furnished Apartments: We Do Not Document Leases Nor Inform Police Stations Because We Have Our Own View." Published on: elwatannws.com
23. Sarhan, 'Alaa. "Furnished Apartments: Chaos Threatening a New Disaster." Published on: almaasryuyom.com
24. "Furnished Apartments Are Time Bombs." Published on: youm7.com
25. "Regulations for Renting Furnished Apartments." Published on: alrai.com
26. 'Ihab 'Umar. "Furnished Apartments in Jordan." Published on: ammonnews.net



الهوامش:

- 1 - ترتيب القاموس المحيط 270/3.
- 2 - ابن منظور، لسان العرب، ط3، ج 4، دار صادر بيروت، ص 3031
- 3 - سورة المائدة آية 89.
- 4 - المفردات في غريب القرآن للأصفهاني، ص 510.
- 5 - تاج العروس، محمد مرتضى الزبيدي، بدون طبعة، دار الهداية، السعودية، 10 / 25، بن منظور، المرجع السابق ص 1414، د. احمد مختار عمر، معجم اللغة العربية، ط1، 1429، عالم الكتب، بيروت، لبنان (1 / 64).
- 6 - معجم المعاني الجامع منشور في الشبكة العنكبوتية على الموقع الاتي :- <https://www.almaany.com.ug> تاريخ الزيارة 2025/1 /18 .
- 7 - خالد امين صبري نور، اثار الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الاردني، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية العلوم الانسانية، جامعة الشرق الاوسط للدراسات العليا، 2009 ، ص
- 8 - أخصري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، بالجزلة، 2016-2017، ص 4-5.
- 9 - المادة " 722 " من القانون المدني العراقي لسنة 40 لسنة 1952.
- 10 - المادة "658" من القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976.
- 11 - المادة " 558 " من القانون المدني المصري لسنة 1928.
- 12 - محمد سعيد، عقد إيجار بيت مفروش وفق الانظمة السعودية، بحث منشور في موسوعة حماة الحق للمحاماة، في يونيو، عدد 4، 2022.
- 13 - الدليل الشامل لشروط تأجير الشقق المفروشة في السعودية، مقالة منشورة على الموقع الاتي: [https:// datatime4it.com/%d8](https://datatime4it.com/%d8) تاريخ الزيارة 2025/1/20 .
- 14 - بنود وخطوات إنشاء عقد ايجار شقة مع نموذج جاهز للتحميل ، مقالة منشورة في بروبرتي فايندر بتاريخ يوليو 2024، على شبكة الانترنت على الموقع الاتي :- <https://www.propertyfinder.blog%r.e> تاريخ الزيارة 2025/1/20 ، وبالمعنى نفسه ينظر كل ما عليك معرفته عن عقد ايجار شقة ، مقالة منشورة على شبكة على الموقع الاتي: [https:// gprproperty.com/%d9](https://gprproperty.com/%d9) تاريخ الزيارة 2025/1/21 .
- 15 -- شركة وقت البيانات لتقنية المعلومات ، اشتراطات الشقق المفروشة ، مقالة منشورة على الموقع الاتي :- [https:// datatime4it.com/%d8](https://datatime4it.com/%d8) تاريخ الزيارة 2025/1/20 .
- 16 - المشاريع الاولى ، مقالة منشورة على شبكة الانترنت على الموقع الاتي : <https://almashris.com> تاريخ الزيارة 2025 / 1 / 19 .
- 17 - د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج6 ، المجلد 2، دار النهضة العربية ، القاهرة ، الباب الثاني ، منشور في منصة قوانين وتشريعات واحكام قضائية في الكويت ، على الموقع الاتي :- [https:// lawskw.com](https://lawskw.com) تاريخ الزيارة 2025/1/20 .
- 18 - د. محمد عبد الوهاب خفاجي ، التشريعات السياحية الفندقية ، التنظيم القانوني لحقوق المنشأة الفندقية والسياحية والارشاد السياحي والعاملين بها ، دراسة تطبيقية في ضوء نصوص التشريع واحكام القضاء المصري ، ط1، دار الهناء ، الاسكندرية ، 2006-2007 ، ص 227 .
- 19 ينظر المواد (723، 724) من القانون المدني العراقي ، د. انور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني ، ط2، المكتب القانوني الاردن 1998، ص 61 وما بعدها
- 20 ينظر المادة 97 من القانون المدني العراقي
- 21 ينظر المادة (731) من القانون المدني العراقي التي اجازت للشريك تأجير حصته الشائعة
- 22 ينظر: ا المادة (4) من التعديل رقم 164 سنة 2025 على قانون الاجازات الجديد المصري رقم 4 لسنة 1996 النافذ ، والمادة (3/ 5) (2) من قانون المالكين والمستأجرين الاردني رقم 3984 في 1994/8/1 المعدل بقانون الاجازات الجديد 2025 منشور في الموقع : [https:// www.facebook.com](https://www.facebook.com)
- 23 ينظر : د. حسن علي الذنون ، د. محمد سعيد الرحو ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، ط1، دار وائل للطباعة والنشر، الاردن 2002 ج، ط1، ص 128 وما بعدها
- 24 ينظر المادة (736) من القانون المدني العراقي
- 25 ينظر المادة (738) من القانون المدني العراقي
- 26 ينظر المادة (765) من القانون المدني العراقي
- 27 ينظر مقاله بعنوان : اخر تحديثات قانون الاجازات الجديد وتعديلات الاجازات القديم 2024 منشور على الموقع: [https:// prppertyfinder.eq](https://prppertyfinder.eq)
- 28 ينظر: المصدر اعلاه
- 29 ينظر المواد (2,3، 4) قانون المالكين والمستأجرين الاردني مع احدث التعديلات سنة 1994
- 30 ينظر: قرارات قضائية فريدة في الشقق المفروشة منشورة في صحيفة السوسنة الاردنية على الموقع : <https://www.assawsana.com> ،

