

اهمية الاجرة في قانون الإيجار العراقي

محمود عمران مناتي الخاقاني طالب دكتوراه جامعة قم

الحكومية

الاستاذ المساعد الدكتور علي رضا انتظاري

استاذ القانون المدني في كلية القانون / جامعة قم الحكومية

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فالمؤجر يستوفي الأجرة من المستأجر مقابل انتفاع هذا الأخير بالمأجور، فإن انتقت الأجرة رفعت صفة الإيجار عن العقد وإذا كان للمتعاقدين حرية في تحديد مقدار الأجرة في القانون المدني فإن هذا الحكم ليس كذلك في قانون إيجار العقار، لأن المشرع تيقن من أن إطلاق الحرية للمتعاقدين في تحديد مقدار الأجرة في قوانين الإيجار من شأنها أن تؤثر سلباً في توازن هذه العلاقة الإيجارية المهمة لذا تدخل المشرع لتحديد نسب معينة للأجرة لا يجوز تجاوزها عند تقدير الأجرة لإسباغ التوازن على هذه العلاقة لما يحافظ على النظام القانوني والاجتماعي ما بين مصالح الملاك وطبقة المستأجرين على أساس العدل والتضامن والتعاون.

Abstract

The Leasing contract considers as an onerous contract which subject of each of the parties to giving or to doing something that is to say normally in poses reciprocal obligation upon the parties and it is then specified as bilateral contract such as hiring so if there is no Rent the leasing contract would not fond thus if there are Rent limited for the parties of leasing contract we observe that the civil code does not contain the immovable rent some applications which could effected with the Relations negativity writing the limited for rent keep the decam

المقدمة

تعد الأجرة ركناً أساسياً في عقد الإيجار بحيث لا ينعقد العقد بدونه فإذا قصد المؤجر مثلاً أن يخول المستأجر منفعة العين دون أجرة، فلا يعتبر العقد إيجاراً، وإنما يكون إيجاراً أو هبة لحق المنفعة. ومع ذلك فإنه ينبغي التنبه إلى أن الأجرة وأن كانت ركناً في عقد الإيجار إلا أن العقد يبقى صحيحاً حتى إذا لم يتعرض المتعاقدان للأجرة. حيث يتكفل القانون بتحديد ما هو الشأن بالنسبة لركن المدة في الإيجار. وبهذا تختلف الأجرة في عقد الإيجار عن الثمن في عقد البيع. إذ يكون البيع باطلاً إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الثمن، أو يجعله قابلاً للتحديد. أما إذا لم يتعرض المتعاقدان للأجرة فإن الإيجار لا يكون باطلاً، إذ يتولى القانون تحديد مقدار الأجرة. وبما أن الأجرة هي محل التزام المستأجر، فيشترط فيها إذا ما يشترط في محل الالتزام عموماً. إذ ينبغي أن تكون موجودة وأن تكون معينة وأن تكون مشروعة. ويشترط في الأجرة أيضاً أن تكون جدية أو حقيقية. فإذا كانت صورية كان العقد باطلاً باعتبارها إيجاراً. كما يلحق بالأجرة الصورية أيضاً الأجرة التافهة، وهي تلك الأجرة التي تبلغ من الضآلة حداً لا يتناسب إطلاقاً مع منفعة العين المؤجرة، كإيجار دار بدينار واحد. لهذا تعتبر الأجرة التافهة في حكم العدم، أما الأجرة البخسة فهي التي يكون فيها غبن فاحش. ويلاحظ أن هذه الأجرة لا تمنع من صحة الإيجار إلا إذا كان الغبن الذي لحق بأحد الطرفين ناشئاً عن تدليس، أو كان هناك غبن ناشئ عن استغلال فيستطيع المستغل المطالبة بإبطال العقد أو زيادة التزامات المتعاقد الآخر أو انقاص التزاماته ويكون ذلك خلال سنة من تاريخ العقد^١.

المبحث الأول الأجرة

تعرف الأجرة بأنها المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، سواء كان عيناً أو ديناً أو منفعة^٢. والأجرة على هذا الأساس تعد محل التزام المستأجر ويشترط فيها أن تكون موجودة معينة أو قابلة للتعيين ومشروعة أي مما يجوز التعامل فيها^٣. وفي ضوء أحكام القانون المدني تكون الأجرة عادة من النقود تدفع مرة واحدة أو على شكل أقساط في مدد متساوية، ولكنها خلافاً للثمن في عقد البيع، يجوز أن تكون أي مال آخر كجزء من محصول أو الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين وقد تكون الأجرة بضاعة تدفع جملة واحدة أو على عدة دفعات. ولهذا نصت المادة (٧٣٦) من القانون المدني العراقي على أنه ((يصح أن تكون الأجرة نقوداً، كما يصح أن تكون أي مال آخر)). ومن الممكن أن يتفق على أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وشيئاً آخر، كأن تؤجر الأرض لقاء مبلغ معين وكمية معينة من المحصول. ويشترط في الأجرة أن تكون جدية أو حقيقية، تنصرف فيها إرادة الطرفين إلى التزام المستأجر بأداء أجرة معينة نظير انتفاعه بالمأجور، أما الأجرة البخسة وهي التي يكون فيها غبن فاحش فإنها لا تمنع من صحة الإيجار إلا إذا كان الغبن الذي لحق بأحد الطرفين ناشئاً عن تغييره كما يجوز للمتعاقد الذي استغلت حاجته أو طيشه أو هواه أو ضعف أدراكه أو عدم خبرته فرضي بأجرة بخسة أن يطالب برفع الغبن عنه إلى الحد المعقول وذلك في خلال سنة من أبرام عقد الإيجار مع ملاحظة أن إيجار أموال الدولة أو الوقف أو المحجورين بأجرة بخسة يجعل العقد باطلاً^٤. وإذا كان الأصل في القانون المدني العراقي أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة، فإن قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل، (ويقدر ما يتعلق الأمر بالعقارات الخاضعة لإحكامه) قد وضع

نسبا ثابتة في المادة الرابعة فيه لا يجوز الاتفاق على خلافها، حيث حاول المشرع هنا حماية المستأجر من الارتفاع الكبير الذي حصل على بدلات الايجار. وازاء ذلك سنقسم المبحث الى مطلبين

المطلب الأول

اولا: تحديد الاجرة في القانون المدني العراقي

الاصل ان يتفق المتعاقدان على تحديد الاجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها او ان يتقفا على الاسس التي بمقتضاها، وتختلف طريقة تعيينها باختلاف طبيعتها. فاذا كانت الاجرة من النقود تحددت بمقدارها، واذا كانت شيئا معيناً بذاته تتعين ببيان هذا الشيء بيانا نافيا للجهالة، وتحديدته تحديدا كافيا . واذا كانت الاجر نصيبا او قدرا من المحصول او المنتجات التي يغلها المأجور فإنه يجب ان تتحد النسبة على نحو واضح. واذا كان عملا معيناً يجب ان يتحدد هذا العمل تحديدا كافيا كذلك. واذا لم يعين الطرفان الاجرة على النحو السابق، فإنه ينبغي ان يعينا الاسس التي يتم تقديرها بموجبه، حيث لا تتدخل الارادة بعد ذلك في تحديد مقدار الاجرة او مداها او طبيعتها. وقد يتفقان على ان تكون الاجرة نسبة من الربح او الدخل اليومي للعمل على اساس نسبة معينة من دخل المستأجر. كما قد يترك الطرفان تعيينها لشخص ثالث على نحو ما يتم في حالة تعيين الثمن في البيع ، لكن لا يصح ترك تحديد الاجرة المطلق ارادة المؤجر او المستأجر، لكي لا يوضع احدهما تحت رحمة الاخر^١. ومن الاسس التي يمكن اعتمادها لتقدير الاجرة في القانون المدني العراقي ما اورده لنا المادة (٧٣٨) من القانون المدني العراقي التي نصت ((اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها او اذا تعذر اثبات الاجرة المدعي بها ، وجب اجر المثل)) التي اشارت الى الحالات التي يمكن الاخذ فيها بأجرة المثل اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها. او اذا تعذر اثبات الاجرة المدعي بها. ولا شك بأن حكم هذه المادة لا يشمل حالة عدم استطاعة المتعاقدين الاتفاق على مقدار الاجرة، اي اختلافهما بشأن ركن من اركان عقد الايجار مما يعد معه العقد باطلا، ولكنه يشمل حالة اغفال الاتفاق على الاجرة او أسس تقديرها، كم يشمل حالة الاتفاق على الاجرة مع تعذر اثبات ذلك لأي سبب من الاسباب^٢. وفي تحديد الايجار يجوز تحديد الاجرة عن كامل مدة الايجار او عن الفترات التي شملها عقد الايجار كأجرة الساعة او اليوم او الشهر او السنة او الموسم الزراعي. والاصل ان تتساوى الاجرة عن جميع مدة الايجار ولكن لا يوجد ما يمنع من ان تتفاوت الاجرة في مدة عنها في الاخرى . فيجوز مثلا ان تكون اجرة السنة الاولى اعلى من اجرة السنوات التالية ، وكثيرا ما يحصل ان تكون اجرة غرف الفنادق في الليالي الاولى اعلى من اجرة الليالي اللاحقة، خصوصا اذا اتفق النزول على البقاء في الفندق مدة طويلة على سبيل الإقامة فيه. وقد تكون كذلك أجرة الاراضي الزراعية بحسب وفرة المحصول او قلته، وهذا ما يطلق عليه ترديد الاجرة على اكثر من صورة واحدة ، وهو ما أشارت اليه فعلا المادة (٧٣٧) من القانون المدني العراقي^٣.

ثانيا: اثبات دفع الاجرة

من الالتزامات الاساسية التي تلقى على عاتق المستأجر ضرورة دفعه للأجرة المقررة اتفاقا او قانونا في مواعيدها المحددة. الا ان النزاع قد يحصل بين الاثنتين بشأن دفع او عدم دفع هذه الاجرة. ولم يخف هذا الامر على المشرع الذي وضع النصوص القانونية اللازمة للتصدي له حسما للنزاعات المتوقعة. ولما كان المستأجر هو المكلف بدفع الاجرة فهو مكلف أيضا بأثبات دفعها طبقا للقواعد العامة. كما ان قيام المستأجر بتسديد قسط من الايجار يعتبر قرينة على تسليمه للأقساط الشهرية السابقة هذا ما نصت عليه المادة (٧٦٩) من القانون المدني العراقي ((الوفاء بقسط من الاجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك)) لان من المعروف ان المؤجر لا يستلم اجرة شهر لاحق دون ان يكون قد استلم اجرة الشهر السابق، الا ان ذلك يعد قرينة قانونية قابلة لا ثبات العكس، وهذه هي مهمة المؤجر الذي يستطيع اثبات ذلك بالشهادة عندما يكون القسط او البديل لا يتجاوز الخمسين دينارا، في حين ان قسط الذي يجاوز اتفاق او قانون يقضي بخلاف ذلك ((المادة (٧٧) من قانون الاثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٧) ومن الجدير بالذكر بأن المستأجر غير ملزم بحفظ الوصولات التي تؤيد تسديده للأجرة بعد مضي خمس سنوات عليها ، حيث تسقط الاجرة عنه بالتقادم بانتهاء السنوات الخمس بالاستناد الى المادة (١/٤٣٠) من القانون المدني العراقي التي نصت (١ - كل حق دوري متجدد كالأجرة والفوائد والرواتب والاياردات المرتبة لا تسمع الدعوى به على المدين بعد تركها من غير عذر شرعي خمس سنوات) . باعتبار الاجرة حقا دوريا متجددا. ويعتبر ابتداء المدة المقررة لعدم سماع الدعوى من اليوم الذي يصبح فيه الالتزام مستحق الاداء المادة (١/٤٣٤) من القانون المدني العراقي التي تنص (١ - يعتبر ابتداء المدة المقررة لعدم سماع الدعوى من اليوم الذي يصبح فيه الالتزام مستحق الاداء). فسيران التقادم للأجرة يبدأ من وقت حلولها، ولا تقضي المحكمة من تلقاء نفسها وتمتتع عن سماع الدعوى لمرور الزمان بل يجب ان يكون ذلك بناء على طلب المدين المادة (١/٤٤٢) من القانون المدني

العراقي التي نصت (لا يجوز للمحكمة ان تمتع من تلقاء نفسها من سماع الدعوى لمرور الزمان بل يجب ان يكون ذلك بناء على طلب المدين او بناء على طلب دائنيه او اي شخص اخر له مصلحة في هذا الدفع ولو لم يتمسك به المدين).

المطلب الثاني تحديد الاجرة في قانون ايجار العقار

حين نتكلم عن تحديد بدلات الايجار في ضوء احكام قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ فأنا نقصد بذلك تلك العقارات التي تسري عليها احكام هذا القانون والمذكورة في المادة الاولى منه ، ونتيجة لدراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية وضع قانون ايجار العقار قواعد المادة الرابعة منه وكما يلي :-

١ - ٥٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكن المؤجرة لهذا الغرض (المادة ٤ فقرة أ). ومن هذا النص ندرك ان نسبة ٥٪ من القيمة الكلية هي الحد الاعلى الذي يجوز ان تصله الاجرة السنوية للعقارات والشقق المعدة للسكن المؤجرة لهذا الغرض. فاذا كان العقار دارا او شقة مؤجر للسكن وقدم المؤجر عقد الايجار الى دائرة ضريبة العقار المختصة لتأيدده وفق احكام القانون فعليه ان يقدم طلب تقدير القيمة العمومية للعقار لتتولى اللجان المختصة مهمة التقدير فاذا كان المأجور دارا فان بدل ايجارها الشهري يحسب وفقا للمعادلة التالية:-
القيمة الكلية = قيمة الارض + قيمة البناء

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

اما اذا كان المأجور شقة معدة للسكن فيجري احتساب بدل ايجارها الشهري على الوجه التالي:-

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

$$\text{بدل الايجار السنوي للشقة} = \frac{5}{100} * \text{القيمة الكلية للشقة}$$

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

ويقصد بالقيمة الكلية مجموع قيمة الارض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية ممثلة بلجان التقدير المشكلة في دوائر ضريبة العقار، حيث يتخذ هذا التقدير اساسا في تعيين الحدود العليا للأجرة . كما وان جانب العدالة يتطلب اخذ وقت تقدير القيمة الكلية للمأجور بنظر الاعتبار، ولذلك فقد اخذ بقيمة البناء عند اجراء التقدير لا قيمته عند البناء، لان وقت التقدير هو وقت الانتفاع بالعقار ولا عبرة لوقت البناء لما يحصل فيه من اندثار وترميم واصلاح. كذلك الحال بالنسبة للأرض وتقدير قيمتها في وقت اجراء التقدير لما قد يحصل في هذه القيمة من اختلاف قد يكون كبيرا، مع اخذ قيمة العملة وهبوطها وارتفاع اسعار المواد واجور العمل او انخفاضها بنظر الاعتبار. من ناحية اخرى يراعى في تقدير العقارات موقعها ومساحتها ومرافقها وعدد الطوابق والمشماتل فيها ودرجة عمرانها والمواد الانشائية التي استخدمت فيها ومساحة الارض التي يشيد عليها العقار ومغروساتها وغير ذلك. ووفقا لكل هذه المعايير المتقدمة اذا كان الناتج بقدر بدل الايجار السنوي المثبت في عقد الايجار الموقع من قبل الطرفين (المؤجر والمستأجر) او يزيد عليه فيثبت البديل في العقد نفسه باعتباره غير متجاوز النسبة المحددة قانونا، اما اذا كان الناتج اقل من البديل السنوي المثبت في العقد صحيحة في الاخير الى ما يساوي الناتج المعتمد من قبل لجنة التقدير وفق الحسابات الاجرة على اكثر من صورة واحدة ، وهو ما اشارت اليه فعلا المادة (٧٣٧) من القانون المدني العراقي (١ - يصح ترديد الاجرة على اكثر من صورة واحدة ، ويلزم اعطاؤها على موجب الصورة التي تظهر فعلا . ٢ - فلو استؤجر حانوت على ان تكون له اجرة معينة ان استعمل للعطارة وان تكون له اجرة اخرى ان استعمل للحدادة فأى العاملين استعمل فيه الحانوت تعطى اجرته) مع احتفاظ المؤجر بحقه في الاعتراض على قرار لجنة التقدير لدى لجنة التدقيق. اما اذا كانت اجرة العقارات تقل عن النسب المحددة قانونا في المادة الرابعة. فتبقى على حالها دون زيادة لان الاجرة في العقود المذكورة كان قد استقر التعامل عليها ونظم الطرفان او ضاعهما المالية وميزانيتها العائلية على اساسها، ومما تجدر الاشارة اليه لن تخفيض بدلات الايجار المشار اليه في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون ايجار العقار لا يسري على العقارات المشيدة حديثا خلال مدة استثنائها من احكام القانون. ورغبة من الدولة في انصاف اصحاب العقارات التي استأجرتها منهم قبل تاريخ ١/١/١٩٧٥. حيث كانت الاجرة منخفضة عنها بعد هذا التاريخ بسبب ارتفاع قيمة العقارات فقد قضى القانون في البند (ب) من الفقرة (٢) من المادة الرابعة على ((ب - ٧٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكن)) وواضح من ذلك ان القانون قد ميز بين الدولة بصفقتها مستأجرا وبين الافراد المستأجرين فحملها وحدها زيادة الاجرة في العقود المذكورة.

ب - ٧٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكن والملاحظ هنا ان المشرع لم يشترط ان تكون هذه العقارات معدة اصلا للسكن بل اشترط ان تكون مؤجرة على شكل غرف للسكن اعمالا للنص. كذلك فان المشرع زاد في نسبة الاجرة السنوية فجعلها ٧٪ من القيمة الكلية. لان العقار الذي يؤجر على شكل غرف للسكن يكون معرضا للاندثار السريع والتهديم الذي يستوجب اجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيه. هذا وقد اوضحت الفقرة (ب) من المادة الخامسة من التعليمات رقم (٦) لسنة ١٩٧٩ كيفية احتساب القيمة الكلية للغرف المستأجرة وكما يلي:-

$$\text{القيمة الكلية للغرفة} = \frac{\text{قيمة الارض} + \text{قيمة البناء}}{\text{المساحة الكلية}} * \text{المساحة الكلية}$$

$$\text{الاجرة السنوية للغرفة} = \frac{7}{100} \times \text{القيمة الكلية للغرفة}$$

$$\text{بدل الايجار الشهري للغرفة} = \frac{\text{الاجرة السنوية للغرفة}}{12}$$

ج - ٨٪ من القيمة الكلية في العقارات والشقق المعدة لغير اغراض السكن او في العقارات او الشقق المعدة للسكن المؤجرة لغير اغراض السكن كالمكاتب والدوائر والمدارس والاقسام الداخلية والنوادي. وهذا النص يشمل نوعين من العقارات:-

١ - العقارات والشقق المعدة لغير اغراض السكن، اي العقارات - والشقق في العمارات غير المبنية للسكن والاستقرار العائلي وانما شيدت في الاصل للاستعمالات الاخرى غير السكن كالحمامات والمقاهي والدكاكين.

٢ - العقارات والشقق في العمارات المعدة في الاصل للسكن ولكنها مؤجرة لأغراض اخرى غير السكن ، كاتخاذها مقرات ومكاتب للدوائر الرسمية والاقسام الداخلية والنوادي مثلا. وبالنسبة لنوعي العقارات المذكورة في الفقرتين اعلاه، تعتبر نسبة (٨٪) من القيمة الكلية هي الحد الاعلى ، فاذا كانت الاجرة السنوية تزيد عن هذه النسبة فتتخفف لتصل الى هذا الحد اما اذا كانت تقل عنها فتبقى على حالها دون تعديل او تغيير ، ولكن اذا كانت الدولة او احد الاشخاص المعنوية العامة مستأجرة للعقار او الشقة قبل ١/١/١٩٧٥ فتزاد الاجرة السنوية لتصل الى نسبة (٨٪) من القيمة الكلية وتسري الزيادة اعتبارا من تاريخ صدور قرار لجنة التقدير^{١١}. ومما تجدر الاشارة اليه انه في حالة استملاك المأجور فليس لمستأجر العقار المستمك الاستمرار بأشغاله بعد استملاكه بنفس الاجرة السابقة استنادا لقانون ايجار العقار باعتبار ان تبديل المالك لا يغير مقدار الاجرة ، ذلك لان المادة (١٦) من قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ نصت على تحرير العقار المستمك من الحقوق التي عليه . لذلك يكون للمستمك حق المطالبة المستأجر باجر المثل من تاريخ صدور حكم الاستملاك. كذلك فقد منع القانون (المؤجر او المستأجر او الوسيط او اي شخص اخر من الحصول على اي مال او منفعة خارج نطاق عقد الايجار المبرم وفق احكام قانون ايجار العقار ولا يشمل ذلك ما يستحقه الدلال المجاز من اجر)^{١٢} ويعاقب المؤجر او المستأجر او الوسيط او اي شخص اخر حصل على مال او منفعة خارج نطاق عقد الايجار المبرم وفق احكام القانون بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة دينار ولا تزيد على خمسمائة دينار او بإحدى هاتين العقوبتين^{١٣}.

اولا:- الاجرة والاثاث نصت المادة الخامسة من قانون ايجار العقار رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩ على ما يلي ((١ - للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكن مؤثتا او غير مؤثت فاذا وافق على استئجاره مؤثتا يضاف الى الاجرة السنوية ٢٠٪ من قيمة الاثاث ٢ - لمالكي النزل (البانسيونات) الحق في ايجارها مؤثثة مع مراعاة النسب المنصوص عليها في الفقرة السابقة). ان حق المؤجر لا يقتصر على ايجار العقار المعد للسكن فقط بل يمتد الى الاثاث الموجودة في العقار . وعلى هذا فان المؤجر يستطيع ان يؤجر العقار المعد للسكن سواء كان دارا او شقة او غرفة مع الاثاث او بدونها والخيار متروك للمستأجر ان شاء استأجره مؤثتا او بدون اثاث. ولكن اذا كان العقار (بانسيونا) اي معدا في الاصل للسكن مؤثتا فليس للمستأجر الخيار في هذه الحالة بل لمالك النزل (البانسيون) الحق في ايجاره مؤثتا مع مراعاة زيادة ٢٠٪ من قيمة الاثاث الى الاجرة السنوية. وتتولى لجان التقدير قي دوائر ضريبة العقار تقدير الاثاث ولها ان تستعين بخبير او اكثر يتحمل كل من المؤجر والمستأجر اجرته التي تقدرها اللجنة مناصفة. ولا توجد في مثل هذه الحالة اية علاقة عند تقدير قيمة الاثاث بين القيمة الكلية للعقار المراد ايجاره وقيمة الاثاث التي يحتويها، حيث تقوم لجنة ضريبة العقار بتقدير القيمة الكلية للعقار باعتباره خاليا من الاثاث ثم يجري احتساب بدل ايجاره وفق المادة الرابعة من القانون وحسب نوع العقار يجري بعدها تقدير قيمة الاثاث التي يحتويها المأجور مضروبة في ٢٠٪ ويضاف الناتج الى بدل ايجار العقار المحتسب سابقا ليكون بدل الايجار مقدرا مع الاثاث^{١٤}.

ثانيا:- اعادة تحديد الاجرة

نصت المادة السادسة من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ على ان (مالك العقار ان يطلب زيادة الاجرة ، اذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات في المأجور تزيد في قيمته او منفعته على ان لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود (أ،ب،ج) من الفقرة (١) من المادة الرابعة من قيمة المحدثات ولغرض تطبيق هذا النص لابد من توفر الشروط التالية:-

١ - الحصول على موافقة المستأجر للقيام ببناء المحدثات لان اثار ذلك ستتصرف اليه . ولا يشترط في هذه الموافقة شكلا معينا ، ولهذا يجوز ان تكون تحريرية او شفوية، ويقع عب اثباتها ان كانت شفوية على المؤجر . وكنا نفضل لو ان المشرع حصر نوع هذه الموافقة (بالموافقة التحريرية) دفعا للنزاعات والمشاكل التي قد تحصل بين المؤجر والمستأجر بسبب الموافقات الشفوية.

٢ - ان تزيد المحدثات في قيمة او منفعة المأجور ، ولا يشترط هنا توفر زيادة القيمة وزيادة المنفعة معا لطلب زيادة الاجرة بل يكفي احدهما لذلك.

٣ - اقامة محدثات جديدة: اقتصر هذا النص كما يلاحظ على المحدثات دون الترميمات والتحسينات، لذلك لا بد من القيام بابنيه او توسيع في المأجور.

٤ - ان يقدم مالك العقار طلبا الى السلطة المالية التي يقع العقار في منطقتها لزيادة بدل الايجار السنوي للعقار، وتحيل السلطة المالية الطلب الى لجان ضريبة العقار المختصة بعد تدوين المعلومات الخاصة بالعقار كما هي في سجلات الضريبة على اصل الطلب مرفقا به البيانات المقدمة من المالك.

٥ - ان لا تتجاوز الزيادة في بدل الايجار السنوي النسب المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة الرابعة من القانون. وتقوم اللجان المذكورة بإعادة النظر في تقدير بدل ايجار العقار وقيمه بعد التأكد من بناء محدثات في العقار وقيامها بتقدير كلفتها بغية استخراج جدول الايجار الجديد للعقار.

وتصدر اللجنة قرارها ويبلغ لكل من المالك والسلطة المالية والمستأجر ويعتبر التبليغ الى احد طرفي العقد عند مراجعته تبليغا اصوليا^{١٥}. وكما اجاز القانون لمالك العقار ان يطلب زيادة الاجرة على الاساس الذي لاحظناه في المادة السادسة ، اجاز للمستأجر وفقا للمادة التاسعة منه ان يطلب تخفيض الاجرة اذا كان المالك قد قام ببناء مسكن او طابق او اكثر في المأجور عندما يتسع لذلك ولا يخل بمنفعة المستأجر في هذه الحالة ان يطلب تخفيض الاجرة بما يناسب نقص المنفعة.

ثالثا:- اسلوب الوفاء بالأجرة في قانون ايجار العقار بموجب الفقرة الاولى من المادة العاشرة من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ تدفع اجرة العقارات المشمولة بأحكامه سلفا وبأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الايجار، ويعتبر كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك باطلا. وبمقتضى هذا النص يدفع بدل الايجار مباشرة للمؤجر او من يقوم مقامه قانونا. واقد اجازت الفقرة الثانية من هذه المادة دفع الاجرة بواسطة الكاتب العدل او بحوالة مصرفية او بريدية لحساب المؤجر. وفي ذلك تسهيل للمستأجر ليختار الاسلوب الذي يراه سهلا ومناسبا له، خصوصا اذا ما حاول المستأجر ليختار الاسلوب الذي يراه سهلا ومناسبا له، خصوصا اذا ما حاول المستأجر الوفاء بالأجرة الا انه لم يجد المؤجر او وكيله بعد البحث عنهم او انه لا يمتلك الوقت الكافي لا يصلح الاجرة بنفسه وغير ذلك من الاسباب. ويستثنى من مبدأ تسديد بدلات الايجار بأقساط شهرية سلفا، حالة ما اذا كانت الدولة او الاشخاص المعنوية العامة مؤجرة ، فللمستأجر ان يدفع بدل الايجار شهريا او بقسط واحد او اكثر (المادة ١٠/ الفقرة ١٠ من قانون ايجار العقار)، وحالة العقارات التي تستأجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة ، وفي هذه الحالة تراعى شروط دفع الاجرة المنصوص عليها في عقد الايجار (المادة ١٠ /فقرة ٤ من القانون). ولم توضح المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ السبب الذي دفع المشرع الى استثناء العقارات المذكورة في الفقرتين المذكورتين في الاصل، ولكن هناك من يعتقد بان السبب بالنسبة للفقرة الاولى هو مراعاة جانب المستأجر وذلك بترك حرية تسديد بدل الايجار له شهريا او بقسط واحد او اكثر والانتفاء طابع الاستغلال من هذا العقد، وكذلك التخفيف عن الاجهزة المسؤولة في دوائر الدولة والاشخاص المعنوية العامة عند تسليم بدلات الايجار شهريا. اما بالنسبة للفقرة الثانية، فيبدو ان السبب هو مراعاة جانب المؤجر لكي يستلم بدل الايجار صفقة واحدة او على قسطين حسبما ورد في العقد المبرم بين الطرفين ولتشجيع القطاع الخاص على تأجير العقار الى الدولة والاشخاص المعنوية العامة، على تذليل الصعوبات امام هذه الجهات للحصول على العقارات لا تخاذا مقرات ومكاتب لها^{١٦}. وقد يتمتع المؤجر عن استلام قسط الايجار المستحق من المستأجر لأي سبب من الاسباب، وفي مثل هذه الحالات يجوز للمستأجر وفقا لما تقضي به الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من قانون ايجار العقار ان يودع القسط المستحق لدى دائرو الكاتب عدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقه،

ويتحمل المؤجر هنا مصاريف الانذار والایداع التي تستقطع من القسط المودع. وبهذا الاجراء من قبل المستأجر سيتلافى امكانية مطالبته بالتخلية اذا ما توافرت شروطها. وقد تكون ملكية العقار المأجور شائعة. وفي هذا الصدد ذهب القضاء العراقي الى ان يداع قسط الايجار المستحق باسم احد الشركاء يفى بالغرض المقصود^{١٧}.

١ - تبين لنا ان هناك ازمة حقيقية في عزوف المالكين (المؤجرين) عن ابرام عقود ايجار حقيقية مع المستأجر او على الاقل وجود هذه العقود ولكنها شفوية لا يصار الى تدوينها او علم الجهات المختصة بها.

٢ - يعزى سبب وجود هذه الازمة الى الاحكام التي اوردتها المشرع العراقي في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ والاحكام الواردة في تعديل قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ وهذه الاحكام تتعلق بالمدة والاجرة والزام المؤجر بأخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب معلومات المنطقة وایداع نسخة من عقد الايجار لديهم.

٣ - المشكلة الاساسية تبرز في قانون ايجار العقار في الامتداد القانوني لعقد الايجار حيث سمح تعديل ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ للمستأجر البقاء في المأجور لمدة اقصاها اثني عشر سنة اذا رغب في الاستمرار في عقد الايجار وكان مستمرا بدفع الاجرة الى المؤجر وبذات الاجرة وبنفس الشروط الواردة في العقد.... الا اذا وجد سبب من اسباب التخلية التي تجيز للمؤجر عندئذ المطالبة باخلاء المأجور.

المقترحات

١ - نوصي المشرع العراقي بضرورة اجراء تعديل على النصوص القانونية الواردة في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته ونقترح ان يصار الى توحيد النصوص القانونية الخاصة بعقد الايجار في القانون المدني مع النصوص الواردة في قانون ايجار العقار بحيث يسود مبدأ (العقد شريعة المتعاقدين) وما يتفق عليه المتعاقدان بشأن المدة والاجرة يصار الى تطبيقه. وهذا ما يصار الاتفاق عليه من الناحية الفعلية في المجتمع.

٢ - اذا تعذر توحيد النصوص القانونية المتعلقة بعقد الايجار في القانون المدني وقانون ايجار العقار، فعلى الاقل نوصي المشرع العراقي بالسماح للمستأجر بأثبات عقد الايجار بكل طرق الاثبات كالشهادة والقرائن واليمين.... الخ خلافا للقاعدة الواردة في قانون الاثبات والتي تقضي بعدم جواز اثبات التصرف القانوني الذي تزيد قيمته على خمسين الف دينار الا بالبينة التحريرية. وفي هذا الشأن نشيد بالمشرع العراقي الذي استثنى عقود ايجار.

المصادر

١ - سعيد مبارك وطه الملا حويش وصاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة - كلية الحقوق - جامعة بغداد - بلا تاريخ نشرص ١٨٩.

٢ - محمد سعد خليفة و محمد احمد هيكل - العقود المسماة في القانون المدني البحريني الطبعة الاولى جامعة البحرين سنة ٢٠٠٦ ص ٣٠٢.

٣ - علي هادي العبيدي - العقود المسماة (البيع والايجار) دار الثقافة - عمان سنة ٢٠٠٩ ص ٢٣٨.

٤ - عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الايجار دار الفكر للطبعة بلا سنو نشر ج ٦.

٥ - عصام انور سليم - الوجيز في عقد الايجار - منشأة المعارف - مصر سنة ٢٠٠٦.

٦ - سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - البيع والايجار - جامعة بغداد سنة ١٩٨٨.

٧ - عصمت عبد المجيد بكر - شرح قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ ط ١ مطبعة شركة التايمس بغداد ص ٤٣.

٨ - توفيق حين فرج عقد الايجار الدار الجامعية بيروت ١٩٨٤ ص ١٤.

القوانين

١ - القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١

٢ - القانون المدني المصري (١٣١) لسنة ١٩٤٨

٣ - قانون تنظيم ايجار العقار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠

٤ - قانون ايجار الاماكن المصري رقم (١٢١) لسنة ١٩٩٤

هوامش البحث

- ١ - محمد سعد خليفة ومحمد احمد هيكل - العقود المسماة في القانون المدني البحريني الطبعة الاولى جامعة البحرين سنة ٢٠٠٦ ص ٣٠٢
- ٢ - علي هادي العبيدي - العقود المسماة (البيع والايجار) دار الثقافة - عمان سنة ٢٠٠٩ ص ٢٣٨. وسعيد مبارك وطه الملا حويش و صاحب عبيد الفتلاوي - الموجز في العقود المسماة كلية الحقوق جامعة بغداد بلا تاريخ نشر ص ١٨٩.
- ٣ - علي هادي العبيدي العقود المسماة البيع والايجار دار الثقافة عمان سنة ٢٠٠٩ ص ٢٣٨
- ٤ - السنهوري الوسيط ج ٦ المصدر السابق ص ١٥٨
- ٥ - العامري المصدر السابق ص ٢٢٤ توفيق حسن فرج المصدر السابق ص ١٦٠ ، المادة ١٢٤ من القانون المدني العراقي.
- ٦ - ينظر توفيق حسن فرج المصدر السابق ص ١٦٣
- ٧ - العامري المصدر السابق - ص ٢٢٧ - الصراف المصدر السابق ص ٢٤٥
- ٨ - العامري - المصدر السابق - ص ٢٢٦ - السنهوري - الوسيط - ج ٦ ص ١٦٣-١٦٧
- ٩ - وهذا ما لا افضله لانه يأخذ مصلحة المؤجر بنظر الاعتبار ، علما بان غاية المشرع دائما السعي وراء احداث التوازن التعاقدى بين المؤجر والمستأجر، فلا يعقل ان تبقى بدلات الايجار المنخفضة على حالها، على الرغم من التغير الكبير الذي حدث في الاسعار وقيمة العملات في كافة انحاء العالم، فاذا كانت مصلحة المستأجر جديرة بالحماية فان مصلحة المؤجر يجب ان تعتبر كذلك.
- ١٠
- ١١ - عصمت عبد المجيد بكر شرح قانون ايجار العقار المصدر السابق ص ٥١-٥٢
- ١٢ - المادة (٢١) من قانون يجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩
- ١٣ - المادة (٢٣ الفقرة ٤) من قانون ايجار العقار
- ١٤ - سعد خليل راضي المصدر السابق ص ٢٠
- ١٥ - عصمت عبد المجيد بكر شرح قانون ايجار العقار المصدر السابق ص ٥٦
- ١٦ - عصمت عبد المجيد بكر المصدر السابق ص ٦٤
- ١٧ - قرار محكمة تميز العراق رقم (٤١/ هيئه عامة/١٩٧٧ في ١٩٧٧/٣/٢٦) منشور في مجلة القضاء العدد ٢ لسنة ٣٢-١٩٧٧ ص ٢٨٩