

الأجرة وأحكامها في عقد الإيجار (دراسة مقارنة)

رسالة تقدم بها

عباس سهيل جيجان الجبوري

إلى مجلس كلية القانون بجامعة بابل

وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون الخاص

إشراف الدكتور

ميري كاظم عبيد الخيكاني

أستاذ القانون المدني المساعد

2005 م

1426 هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

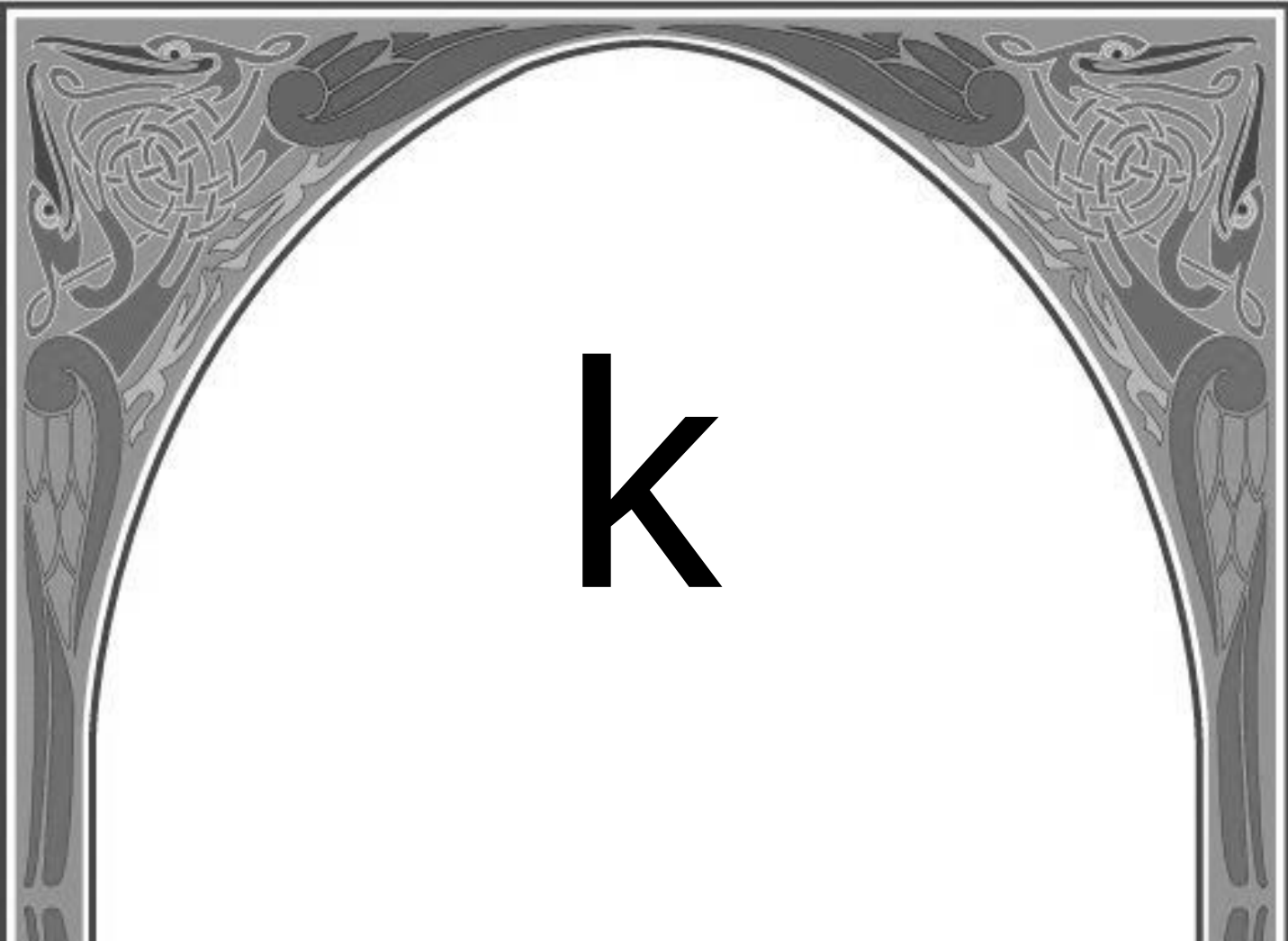
إقرار المشرف

اشهد بان إعداد هذه الرسالة جرى تحت إشرافي في كلية القانون بجامعة بابل
وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون .

التوقيع
أ.م.د. ميري كاظم عبيد الخيكاني

بناءً على التوصيات المتوفرة أرشح هذه الرسالة للمناقشة .

التوقيع
أ.م.د. حكمت عبد الرزاق الدباغ
معاون العميد للشؤون العلمية
والدراسات العليا



k

(... سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا
عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ)

صدق الله العلي العظيم

سورة البقرة / آية (32)

الإهداء

إلى

من أضاء طريق العلم والمعرفة أمامي

... أساتذتي ...

الإنسان الذي قدم ولم يبخل وأعطى ولم يمن والذي رحل دون

وداع

... أبي ...

طريق الجنة

... أمي ...

اعز الناس في قلبي

... أخوتي وأخواتي وأصدقائي ...

اهدي جهدي المتواضع

الباحث

بسم الله الرحمن الرحيم

إقرار المقوم العلمي

اشهد أن إعداد هذه الرسالة الموسومة بـ (الأجرة وأحكامها في عقد الإيجار – دراسة مقارنة) قد تم تدقيقها من قبلي من الناحية العلمية .

التوقيع

أ.م.د. عباس علي محمد الحسيني

بسم الله الرحمن الرحيم

إقرار المقوم اللغوي

اشهد أن إعداد هذه الرسالة الموسومة بـ (الأجرة وأحكامها في عقد الإيجار – دراسة مقارنة) قد تم تدقيقها من قبلي من حيث السلامة اللغوية .

التوقيع
م. م. حسن غانم فضالة الجنابي

بسم الله الرحمن الرحيم

قرار لجنة المناقشة

نحن أعضاء لجنة المناقشة نشهد بأننا قد اطلعنا على هذه الرسالة والموسومة بـ (الأجرة وأحكامها في عقد الإيجار – دراسة مقارنة) والمقدمة من قبل الطالب (عباس سهيل جيجان الجبوري) ، وقد ناقشنا الطالب في محتوياتها وكل ما له علاقة بها وقررنا قبولها لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص .

التوقيع
أ. م. د. عزيز كاظم جبر الخفاجي
عضواً

التوقيع
أ. م. د. ميري كاظم عبيد الخيكاني
عضواً ومشرفاً

التوقيع
أ. م. د. حسن حنتوش رشيد الحسناوي
رئيساً

التوقيع
م. د. ايمان طارق مكي الشكري
عضواً

صدق من قبل مجلس كلية القانون بجامعة بابل .

أ.د. جعفر عبد الأمير الياسين

عميد كلية القانون / جامعة بابل

2005 / /

شكر وتقدير

- لا يسعني وأنا أكمل رسالتي هذه إلا أن احمد الله سبحانه شاكراً له على ما أمدني به من الصبر والإرادة .
وأقدم بوافر شكري وتقديري وامتناني إلى كل من :
- المشرف على رسالتي الدكتور ميري كاظم عبيد الخيكاني لجهوده البناءة وتوجيهاته العلمية ودعمه الكبير طوال مدة البحث والدكتور عزيز كاظم جبر الخفاجي لإشرافه على رسالتي في المراحل الأولى من إعدادها .
 - السيد عميد كلية القانون الأستاذ الدكتور حسن عودة زعال والسيد معاون العميد للدراسات العليا والشؤون العلمية الدكتور حكمت عبد الرزاق الدباغ لتذليلهما الصعاب التي واجهتني .
 - الدكتور عصمت عبد المجيد بكر والدكتور طه الملا حويش والمرحوم الدكتور علي الجيلاوي والدكتور عباس علي محمد الحسيني والدكتور حسن حنتوش رشيد والدكتورة إيمان طارق مكي والدكتور عمار عباس كاظم الحسيني والأستاذ المساعد منصور حاتم محسن الفتلاوي والمدرس المساعد ضمير حسين ناصر المعموري لتشجيعهم لي للكتابة في هذا الموضوع .
 - السادة حسن غانم فضالة وياسين عبيد حمدان وياسين بدر موحان لتفضلهم بتصحيح رسالتي لغوياً .
 - السادة عبد الرزاق هاشم محمد ومقداد صافي عراك وسعيد ظاهر جرد لتفضلهم بترجمة المصادر الأجنبية .
 - زملائي حسون علي حسون الفتلاوي وهاتف كاظم جاسم الموسوي لجلبهما لي بعض المصادر من مصر وصادق محمد علي الحسيني لما بذله معي من جهد في توفير بعض المصادر والمحامي محمد علي خليل لتوفيره لي الكثير من المصادر القانونية والسيد هيثم كاظم علي الحسيني لتوفيره لي الكثير من المصادر الفقهية وأخي محسن سهيل جيجان الجبوري لجلبه لي بعض المصادر من الأردن.
 - وأخيراً أتوجه بشكري الجزيل إلى كل من مد يد العون لي في إنجاز مهمتي العلمية وساعدني في إخراج رسالتي على شكلها الحالي واخص بالذكر السيد علي هادي عيسى الشمري لإخراجه رسالتي بهذا الشكل الجميل.

المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
1	المقدمة
3	الفصل الأول: ماهية الأجرة
4	المبحث الأول: التعريف بالأجرة
4	المطلب الأول: تعريف الأجرة
4	الفرع الأول: تعريف الأجرة لغة
6	الفرع الثاني: تعريف الأجرة اصطلاحاً
12	المطلب الثاني: طبيعة الأجرة وصورها
12	الفرع الأول: طبيعة الأجرة
17	الفرع الثاني: صور الأجرة
30	المبحث الثاني: شروط الأجرة
31	المطلب الأول: شروط الأجرة في الفقه القانوني
32	الفرع الأول: أن تكون معينة أو قابلة للتعيين
37	الفرع الثاني: أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود

43	الفرع الثالث: أن تكون قابلة للتعامل
45	المطلب الثاني: شروط الأجرة في الفقه الإسلامي
46	الفرع الأول: أن تكون معلومة
50	الفرع الثاني: أن تكون مقدورة الاستيفاء (التسليم)
53	الفرع الثالث: أن تكون مالاً متقوماً
56	الفصل الثاني: أحكام تحديد الأجرة في التشريعات المدنية
57	المبحث الأول: تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة فيها
57	المطلب الأول: تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين
57	الفرع الأول: موقف الفقه من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين
رقم الصفحة	الموضوع
67	الفرع الثاني: موقف التشريعات المدنية من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين
68	المطلب الثاني: العوامل المؤثرة فيها
68	الفرع الأول: تغير قيمة النقود
75	الفرع الثاني: عوامل أخرى
92	المبحث الثاني: تحديد الأجرة باجرة المثل
92	المطلب الأول: المقصود باجرة المثل
92	الفرع الأول: أجرة المثل لغة
93	الفرع الثاني: أجرة المثل اصطلاحاً
99	المطلب الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل
99	الفرع الأول: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في التشريعات المدنية
106	الفرع الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في الفقه الإسلامي
110	الفصل الثالث: أحكام تحديد الأجرة في التشريعات الخاصة
111	المبحث الأول: أحكام تحديد الأجرة في قانون أيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل
111	المطلب الأول: كيفية تحديد الأجرة
111	الفرع الأول: أسس تحديد الأجرة
123	الفرع الثاني: إعادة النظر في تحديد الأجرة
128	الفرع الثالث: لجان تحديد الأجرة
134	المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الأجرة المحددة
134	الفرع الأول: الجزاءات المدنية
رقم الصفحة	الموضوع
139	الفرع الثاني: الجزاءات الجنائية
142	المبحث الثاني: أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار الأماكن المصري

142	المطلب الأول: أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (49) لسنة 1977
142	الفرع الأول: أسس تحديد الأجرة
147	الفرع الثاني: لجان تحديد الأجرة
153	المطلب الثاني: أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981 والمستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997
153	الفرع الأول: أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981
161	الفرع الثاني: المستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997
166	الفصل الرابع: أحكام الوفاء بالأجرة
167	المبحث الأول: كيفية الوفاء بالأجرة
167	المطلب الأول: أطراف الوفاء بالأجرة
167	الفرع الأول: المدين بالأجرة
170	الفرع الثاني: الدائن بالأجرة
175	المطلب الثاني: معايير الوفاء بالأجرة
175	الفرع الأول: ميعاد الوفاء بالأجرة ومكانه
187	الفرع الثاني: إثبات الوفاء بالأجرة وتقادمه
197	المبحث الثاني: جزاء الإخلال بوفاء الأجرة وضمانات استيفائها
197	المطلب الأول: جزاء الإخلال بوفاء الأجرة
197	الفرع الأول: الجزاء طبقاً لما تقضي به القواعد العامة
رقم الصفحة	الموضوع
203	الفرع الثاني: الجزاء طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة
214	المطلب الثاني: ضمانات استيفاء الأجرة
214	الفرع الأول: امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
222	الفرع الثاني: حبس المؤجر للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة
228	الخاتمة
241	المصادر
A - C	الخلاصة باللغة الإنكليزية

المقدمة

يُعد عقد الإيجار من العقود المهمة ، لما يتمتع به من أهمية اجتماعية واقتصادية وعملية ، فمن خلاله يستطيع المالك استغلال أملاكه ، ويستطيع غير المالك الانتفاع بالأشياء التي لا يملكها .

وقد ازدادت أهمية هذا العقد في وقتنا الحاضر بسبب تطور حركة المجتمع وزيادة عدد السكان إضافة إلى رغبة كل أسرة في أن تسكن في بيت مستقل وزيادة دخل بعض الأفراد وغير ذلك من الأسباب التي أدت إلى زيادة الطلب على المساكن ، الأمر الذي أدى بدوره إلى لجوء مالكي العقارات السكنية إلى رفع بدلات الإيجار ارتفاعاً فاحشاً أرهق كاهل الكثير من المستأجرين بحيث أصبحت هذه المشكلة من أهم المشكلات التي تعانيها معظم دول العالم .

وبما أن الخوض في هذا العقد يتطلب من الباحث الكثير من الوقت إضافة إلى أنه موضوع متشعب وتدخل معظم أحكامه في أبواب القواعد العامة ، لذا فقد جاء بحثنا في جانب من جوانبه وهو الأجرة وأحكامها في عقد الإيجار ، لأن هذا الموضوع لم يحض بالدراسة والبحث بشكل يتناسب مع أهميته العملية ، ولكونه من القضايا المهمة التي تشغل سوح القضاء ، وللحاجة إلى تجميع النظام القانوني الخاص بأحكام الأجرة في عقد الإيجار وبيان موقف الفقه الإسلامي من ذلك لغرض وضع الحلول المتواضعة للمشكلات التي تثيرها .

وقد تحدد نطاق البحث في هذا الموضوع على اثنين من القوانين الخاصة بالإيجار وهي قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (49) لسنة 1977 المعدل ، أما القوانين المدنية فقد عمدنا إلى المقارنة بين معظم القوانين العربية والقانون الفرنسي .

وقد اعتمدنا في بحث هذا الموضوع أسلوب الدراسة المقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي وذلك من خلال بيان آراء المذاهب المختلفة للفقه الإسلامي وموقف القوانين المختلفة ، فضلاً عن رأي الفقه والقضاء في كل مورد من موارد البحث .

وقد تناولت هذا الموضوع في أربعة فصول سبقتها مقدمة وأعقبها خاتمة ، كرس الفصل الأول لبحث ماهية الأجرة في مبحثين ، تطرق المبحث الأول للتعريف بالأجرة ، في حين تولى المبحث الثاني بيان شروطها ، أما الفصل الثاني فقد عالج أحكام تحديد الأجرة في التشريعات المدنية وذلك من خلال مبحثين ، خصص المبحث الأول لتحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة فيها ، وكُرس المبحث الثاني لتحديد الأجرة باجرة المثل ، وغُني الفصل الثالث ببيان أحكام تحديد الأجرة في التشريعات الخاصة ، وقد احتوى على مبحثين ، عالج المبحث الأول أحكام تحديدها في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل ، وعالج المبحث الثاني أحكام تحديدها في قانون إيجار الأماكن المصري رقم (49) لسنة 1977 المعدل ، واهتم الفصل الرابع ببيان أحكام الوفاء بالأجرة ، وقد تضمن مبحثين ، تناول المبحث الأول كيفية الوفاء بالأجرة ، وتطرق المبحث الثاني لجزاء

الإخلال بوفاء الأجرة و ضمانات استيفائها ، وانتهى البحث بخاتمة تضمنت أهم ما توصلنا إليه من نتائج ومقترحات .
وأخيراً هذا جهد مُقل رجوت به وجه الله سبحانه ... والله ولي التوفيق ...

الفصل الأول

ماهية الأجرة

المبحث الأول : التعريف بالأجرة

المطلب الأول : تعريف الأجرة

الفرع الأول : تعريف الأجرة لغةً

الفرع الثاني : تعريف الأجرة اصطلاحاً

المطلب الثاني : طبيعة الأجرة وصورها

الفرع الأول : طبيعة الأجرة

الفرع الثاني : صور الأجرة

المبحث الثاني : شروط الأجرة

المطلب الأول : شروط الأجرة في الفقه القانوني

الفرع الأول : أن تكون معينة أو قابلة للتعيين

الفرع الثاني : أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود

الفرع الثالث : أن تكون قابلة للتعامل

المطلب الثاني : شروط الأجرة في الفقه الإسلامي

الفرع الأول : أن تكون معلومة

الفرع الثاني : أن تكون مقدورة الاستيفاء

(التسليم)

الفرع الثالث : أن تكون مالاً متقوماً

الفصل الأول

ماهية الأجرة

يتضمن هذا الفصل التعريف بالأجرة والشروط التي يجب أن تتوافر فيها ،
وتأسيساً على ذلك سوف نوزع هذا الفصل على مبحثين : يخصص الأول للتعريف
بالأجرة ويكرس الثاني لبيان شروطها .

المبحث الأول

التعريف بالأجرة

لكي نقف على معنى الأجرة لابد من بيان تعريفها ومن ثم تحديد طبيعتها
وصورها ، ولنتناول هذا الموضوع سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين : نخصص
الأول لتعريف الأجرة والثاني لطبيعة الأجرة وصورها .

المطلب الأول : تعريف الأجرة

من أجل تعريف الأجرة يجدر بنا ان نبين معناها اللغوي وكذلك الاصطلاحي
لذا سنوزع هذا المطلب على فرعين : نتناول في الأول تعريف الأجرة لغةً وفي
الثاني تعريفها اصطلاحاً .

الفرع الأول: تعريف الأجرة لغةً

الأجر في اللغة يعني الثواب ، والله تعالى يأجر العبد أي يشيبه وأجره الله
يأجره أجراً (1)، والشائع في الأجر هو الثواب الذي يمن به الله جل وعلا على عبده
عوضاً عن العمل الصالح الذي يقوم به (2)
قال تعالى: (... وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا...) (3) أي أعطيناه الثناء الحسن والمنزلة الرفيعة
ونحو ذلك (4)، ووجه الدلالة في هذه الآية الكريمة أن الأجر يعني الثواب.

وللأجر معاني أخر منها المهر (5) ، وأجر المرأة مهرها هذا ما جاء في قوله
تعالى : (يَا أَيُّهَا النَّبِيُّ إِنَّا أَخْلَلْنَا لَكَ أَنْزُوجَكَ اللَّاتِي آتَيْتَ أَجُورَهُنَّ ...) (6) ، أي اللاتي أعطيتهن
مهورهن (7) .

ومنها الجزاء على العمل (8) هذا ما جاء مصداقاً لقوله تعالى : (فَجَاءَتْهُ إِحْدَاهُمَا
تَمْشِي عَلَى اسْتِحْيَاءٍ قَالَتْ إِنَّ أَبِي يَدْعُوكَ لِيَجْزِيَكَ أَجْرَ مَا سَمِعْتِ لَنَا ...) (9) ، أي أن أبي يريد أن

(1) لويس معلوف اليسوعي ، المنجد في اللغة ، الطبعة الجديدة ، المطبعة الكاثوليكية ، بيروت ، 1960 ، ص 4
محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، ط1 ، دار الرسالة ، الكويت ، 1983 ، ص 6

(2) مجد الدين بن يعقوب الفيروزابادي ، القاموس المحيط ، ج4 ، ط4 ، مطبعة المأمون ، 1978 ، ص362.
السيد محمد مرتضى الحسيني الزبيدي ، تاج العروس في جواهر القاموس ، ج3 ، بلا سنة طبع ، ص 25 .

(3) العنكبوت / 27 .

(4) محمد بن علي التقي الشيباني ، مختصر نهج البيان ، ط1 ، الناشر دار الاسوة للطباعة والنشر ،
طهران ، 1376 هـ - 1418 هـ ، ص 399 . محمد علي الصابوني ، مختصر تفسير ابن كثير ،
ج3 ، ط1 ، دار إحياء التراث العربي للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 10 .

(5) الفيروزابادي ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 362 . الزبيدي ، مصدر سابق ، ج3 ، ص 10 .

(6) الاحزاب / 50 .

(7) الشيباني ، المصدر السابق ، ص 424 . الصابوني ، المصدر السابق ، ص 110 .

(8) جمال الدين محمد بن مكرم الانصاري بن منظور ، لسان العرب ، ج4 ، الدار المصرية للتأليف
والترجمة ، بلا سنة طبع ، ص 110 . الشيخ عبد الله العلال ، الصحاح في اللغة والعلوم ، ج2 ،
ط1 ، دار الحضارة العربية ، بيروت ، 1974 ، ص 572 .

(9) القصص / 25 .

يشكرك ويعطيك أجر ك جزاءاً لسقك لنا الغنم⁽¹⁾ ، ووجه الدلالة بهذه الآية الكريمة أن الأجر يعني الجزاء على العمل .

أما الأجرة⁽²⁾ فهي عوض العمل والانتفاع بالشئ وجمعها أجر أو أجرات. والأجرة كذلك هي الكراء واجر فلان الدار أكرها ، والمعروف في معنى الأجرة بأنها ما يعطى للأجير مقابل العمل الذي يقوم به⁽³⁾ .

نستخلص من كل ما تقدم أن الأجر والأجرة والكراء لها في اللغة مدلول واحد وهو عوض العمل والانتفاع بالشئ .

الفرع الثاني : تعريف الأجرة اصطلاحاً

إن تعريف الأجرة في المفهوم الاصطلاحي يختلف بحسب النظرة إليها من قبل شراح القانون وفقهاء المسلمين ، لذلك سنعرفها في بداية الأمر في الفقه القانوني ومن ثم نعرفها في الفقه الإسلامي .

أولاً: تعريف الأجرة في الفقه القانوني

إن شراح القانون انقسموا في تعريفهم للأجرة على ثلاثة اتجاهات :

الاتجاه الأول:

(1) السيد محمد حسين فضل الله ، تفسير من وحي القرآن ، ج3 ، بيروت ، 1998 ، ص285 .
(2) يطبق على الأجرة في اللغة الفرنسية لفظة (Prix) وفي الإنكليزية (Rental) وفي الألمانية (Kosten) . د. جبور عبد النور ، د. سهيل ادريس ، المنهل الوسيط ، قاموس فرنسي-عربي ، ط2 ، دار العلم للملايين ، دار الآداب ، بيروت ، 1977 ، ص 616 . حارث سليمان الفاروقي، المعجم القانوني إنكليزي - عربي ، ط4 ، مكتبة لبنان ، بيروت ، 2002 ، ص600. توفيق مسرة ، كيف تتعلم اللغة الألمانية بدون معلم ، ط1 ، دار الأندلس، 1963 ، ص 138.
(3) ابن منظور ، مصدر سابق ، ج3، ص 110 . الزبيدي ، مصدر سابق ، ج3، ص 27 . الرازي، مصدر سابق ، ص 6 .

يعرفها بعض شراح القانون⁽¹⁾ بأنها المال⁽²⁾ الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر نظير انتفاعه بالشيء المؤجر ، يستشف من هذا التعريف أن الأجرة لا يمكن حصرها في إطار النقود ، وبذلك فإن الأجرة يمكن أن تكون من غير النقود كالعقارات والمنقولات ونحو ذلك ، وعلى هذا فإن الأجرة بهذا المفهوم تختلف عن الثمن في عقد البيع الذي يلزم فيه أن يكون دائماً من النقود⁽³⁾ .

الاتجاه الثاني:

(1) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية) ، مج 1 ، ج 6 ، دار النهضة العربية ، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر ، القاهرة ، 1963 ، ص 158 . د. بدر جاسم يعقوب ، عقد الإيجار ، ط 1 ، الكويت ، 1981 ، ص 60 . د. حسام الدين كامل الاهواني ، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الاماكن ، ط 3 ، 1998 ، ص 56 . د. عباس حسن الصراف ، شرح عقدي البيع والإيجار ، مطبعة الاهالي ، بغداد ، 1956 ، ص 341 . د. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، ج 1 ، ط 3 ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1974 ، ص 224 . د. كمال قاسم ثروت ، شرح أحكام عقد الإيجار ، ط 1 ، مطبعة الزهراء ، بغداد ، 1974 ، ص 74 . د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح احكام عقد الإيجار ، شركة الزهراء ، بغداد ، 2002 ، ص 61 . جمعة سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز مع التعديلات الاخيرة لقانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 ، ط 1 ، 1991 ، ص 14 .

(2) بات من الشائع في حياتنا العملية موضوع الخلط بين الشيء والمال ، لاسيما عند رجال القانون على الرغم من الاختلاف الكبير بينهما ، ويظهر ذلك بوضوح عند التعمق في محتوى هذين المصطلحين، إذ ان المال هو الحق سواء كان ذلك الحق حقاً عينياً أم حقاً شخصياً أم حقاً معنوياً، والشيء هو المحل الذي يرد عليه ذلك الحق سواء كان ذلك الشيء شيئاً مادياً أو شيئاً معنوياً ، والجدير بالذكر ان المشرع العراقي لم يغفل عن هذا الاختلاف ، إذ عرفت المادة (65) من القانون المدني المال بقولها: (كل حق له قيمة مادية) وعرفت المادة (61) من القانون المدني الشيء بأنه (كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح ان يكون محلاً للحقوق المالية) ولكن المشرع العراقي عاد وخلط بين الشيء والمال مرة أخرى ، إذ نصت المادة (71) من القانون المدني (... تعتبر اموالاً العقارات والمنقولات ...) على الرغم من انها اشياء ونصت المادة (126) (يصح ان يكون المحل مالاً عينياً كان ام دينياً) فانه جعل الاعيان اموالاً على الرغم من انها اشياء . انظر: محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، الحقوق العينية (الحقوق العينية الاصلية – الحقوق العينية التبعية)، ج 1 ، 1982 ، ص 10 – 11 .

(3) هذا ما نصت عليه المادة (507) من القانون المدني العراقي بقولها (البيع باعتبار المبيع اما ان يكون بيع العين بالنقد وهو البيع المطلق أو بيع النقد بالنقد وهو الصرف أو بيع العين بالعين وهي المقايضة) والمادة (527) من القانون المدني العراقي بقولها : (في البيع المطلق يجب ان يكون الثمن مقدراً بالنقد ...) والمادة (418) من القانون المدني المصري بقولها: (البيع عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي) والمادة (386) من القانون المدني السوري بقولها : (البيع عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي) وتجدر الإشارة هنا إلى ان القانون المدني الأردني لا يشترط في الثمن ان يكون نقوداً وهذا ما نصت عليه المادة (465) بقولها: (البيع تملك مال أو حق مالي لقاء عوض) فالعوض في النص المذكور قد يكون ثمن نقدي وقد يكون شيئاً آخر .

يعرفها قسم آخر من شراح القانون⁽¹⁾ بأنها المقابل الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة ، ومما يلاحظ على هذا التعريف انه يعطي للأجرة مفهوماً واسعاً .

الاتجاه الثالث:

يعرفها القائلون بهذا الاتجاه⁽²⁾ بأنها العوض الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر إزاء انتفاعه بالمأجور ، وبهذا الصدد يعرفها أحد شراح القانون⁽³⁾ بأنها : العوض المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة . أما بالنسبة للقوانين المدنية⁽⁴⁾ فإنها لم تضع تعريفاً للأجرة ، وذلك لأنها تركت تعريفها إلى شراح القانون وحسناً فعلت في ذلك، وذلك لان مهمتها ليست وضع التعريفات وإنما وضع الأحكام القانونية ، أما بالنسبة لموقف التشريعات الخاصة من تعريف الأجرة فإننا وجدنا قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 قد عرفها في المادة الثانية منه التي جاء فيها (... بدل الإيجار البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإيجار أو البديل الذي عينته لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ...) ، أما بالنسبة لتعريف الأجرة في ضوء أحكام القضاء فإننا لم نجد في القرارات القضائية التي تيسر لنا

(1) د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد (العقود المسماة) ، عقد الإيجار ، ج5 ، المطبعة العالمية ، مصر ، 1953 ، ص 61. د. عبد الناصر توفيق العطار ، شرح أحكام عقد الإيجار ، القاهرة الحديثة للطباعة ، 1970 ، ص 85 . د. محمد عزمي البكري ، إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق ، ط2 ، دار الثقافة للطباعة والنشر ، القاهرة ، 1984 ، ص 255 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني (العقود المسماة) ، عقد الإيجار ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر ، المستشار معتز كامل مرسي ، ج5 ، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية ، طباعة شركة الجلال للطباعة ، 2004 ، ص 63 .

(2) د. احمد فتحي زغلول ، شرح القانون المدني ، المطبعة الاميرية ، القاهرة ، 1913 ، ص 27 . د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح احكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، 1967 ، ص 13.

(3) أ. د. ادم وهيب الندوي ، العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار) ، ط1 ، دار الثقافة ، عمان ، 1999 ، ص 138 .

(4) انظر: القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل والقانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 المعدل والقانون المدني الفرنسي لسنة 1804 والقانون المدني السوري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم (84) في 18 أيار 1949 والقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 المعدل والقانون المدني الجزائري رقم (75 - 85) لسنة 1975 والقانون المدني اليمني رقم (19) لسنة 1992 والقانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980 والقانون المدني الليبي الصادر عام 1953 وقانون الموجبات والعقود اللبناني رقم (84) لسنة 1969 المعدل وقانون الالتزامات والعقود المغربي ومجلة الالتزامات والعقود التونسية لسنة 1906 .

الإطلاع عليها قراراً قد عرف الأجرة باستثناء التعريف الذي وضعته محكمة الاستئناف العليا السودانية في احد قراراتها الذي جاء فيه (... تعني الأجرة أي مبلغ يدفعه المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة)⁽¹⁾ .

ثانياً: تعريف الأجرة في الفقه الإسلامي

إن فقهاء المسلمين لم يهتموا بالتعريفات بل تركز اهتمامهم على المسائل العملية ، فلم نجد عندهم تعريفاً للأجرة ولكننا يمكن أن نستخلص تعريفاً لها من خلال تعريفهم لعقد الإجارة ويمكن القول إنهم قد انقسموا في تعريفهم للأجرة على اتجاهين :

الاتجاه الأول :

قال به جمهور الفقهاء من الحنفية⁽²⁾ والشافعية⁽³⁾ والحنابلة⁽⁴⁾ والامامية⁽⁵⁾ إذ إنهم يعرفون الأجرة بأنها العوض الذي يلتزم بدفعه المستأجر نظير حصوله على المنفعة المقصودة من عقد الإجارة .

الاتجاه الثاني :

قال به فقهاء المالكية⁽⁶⁾ ، إذ إنهم ذهبوا في ذلك إلى التمييز بين الأجر والكراء ، فعرفوا الأجر بأنه العوض الذي يدفع في إجارة الأدمي وما ينقل فيما عدا السفن ،

(1) رقم القرار (310) لسنة 1960 . انظر: موسوعة أحكام الإيجار ، ترجمة : هنري رياض، كرم شفيق ، عبد الرحمن محسن بشير ، عبد الرحيم محمد بشير ، الناشران دار الثقافة ، بيروت ومكتبة النهضة السودانية ، الخرطوم ، بلا سنة طبع ، ص 99.

(2) يبدو ذلك جلياً من خلال تعريفهم لعقد الإجارة بأنه عقد على المنافع بعوض . محمد بن احمد بن سهل السرخسي ، المبسوط ، ج 15 ، ط 1 ، مطبعة السعادة ، مصر ، بلا سنة طبع ، ص 74 .

(3) يتضح ذلك من خلال تعريفهم لعقد الإجارة بأنه عقد على منفعة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض . شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني ، مغني المحتاج في معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، ج 3 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 2000 ، ص 438 .

(4) يتجلى ذلك من خلال تعريفهم لعقد الإجارة بأنه عقد على منفعة مباحة ... بعوض معلوم . منصور بن يوسف بن ادريس البهوتي ، كشف القناع عن متن الاقتناع ، ج 3 ، الناشر ، مكتبة النصر الحديثة ، الرياض ، بلا سنة طبع ، ص 537 .

(5) يتبين ذلك من تعريفهم لعقد الإجارة بأنه تملك منفعة معلومة بعوض معلوم . أبو القاسم نجم الدين جعفر بن الحسن الحلبي ، المختصر النافع في فقه الامامية ، مطبعة الزمان ، النجف الاشرف ، 1966 ، ص 179 .

(6) يتضح ذلك من خلال تعريفهم لعقد الإجارة ولعقد الكراء ، إذ إنهم عرفوا الإجارة بأنها العقد على منافع الأدمي وما ينقل ما عدا السفن والحيوان ، وعرفوا الكراء بأنه العقد على منافع ما لا ينقل كالدور والأراضي وما ينقل من سفن وحيوان . شمس الدين محمد بن عرفه الدسوقي ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، ج 4 ، ط 1 ، مطبعة عيسى البابي الحلبي ، 1962 ، ص 2 .

والحيوان ، وعرفوا الكراء بأنه البذل الذي يدفع في إجارة غير الأدمي وما ينقل إضافة إلى السفن والحيوان وما لا ينقل كالنقل والأراضي وما شاكل ذلك .

يلاحظ على هذا التعريف أن فقهاء المالكية قد خرجوا عن التعريف الذي جاء به جمهور الفقهاء ، ولابد من الإشارة إليه ان التمييز بين الأجر والكراء لا يتعدى في نظرهم عن كونه تمييزاً في الألفاظ دون المعاني ، وذلك لأنهم يطلقون الأجرة على الكراء أحياناً وعلى عقد الإجارة أحياناً آخر ، وبذلك فان الفرق بين الأجر والكراء عندهم لا يتعدى كونه فرقاً لفظياً .

أما بالنسبة لمجلة الأحكام العدلية فأنها لم تضع لنا تعريفاً محدداً للأجرة ، ولكنها عرفت عقد الإجارة في المادة (405) منها بأنه (... بيع المنفعة المعلومة بعوض معلوم ...) وهذا إن دل على شيء فانه يدل على أن مجلة الأحكام العدلية قد تأثرت بالتعريف الذي وضعه جمهور الفقهاء لعقد الإجارة .
بعد عرضنا تعريفات الأجرة فإننا نعرفها بأنها قيمة مادية أو معنوية يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة .

المطلب الثاني : طبيعة الأجرة وصورها

نتناول في هذا المطلب طبيعة الأجرة وصورها، وعلى هذا فأنا سنقسم هذا المطلب على فرعين ، نتناول في الفرع الأول طبيعة الأجرة وفي الفرع الثاني صور الأجرة .

الفرع الأول : طبيعة الأجرة

لأجل بحث طبيعة الأجرة لابد من بيان ما إذا كانت تعد أو تمثل ركناً أم شرطاً في عقد الإيجار ، وقبل الخوض في هذا الموضوع لابد من إيضاح مفهوم الركن والشرط .

فالركن في اللغة يعني الجانب القوي الذي يمسك الشيء (1) ، وفي اصطلاح الفقهاء يعني كل ما يتوقف عليه وجود الشيء ويمثل جزءاً منه ويترتب على وجوده وجود الشيء وعلى انعدامه انعدام ذلك الشيء ، وأركان العقد هي الأشياء التي لا يتصف إلا بها وبذلك فان العقد لا يمكن تصور وجوده بدونها وهي ثلاثة أركان : العاقدان والمعقود عليه والصيغة (الإيجاب والقبول) في أي عقد من العقود (2) ، أما الشرط في اللغة فيعني العلامة الدالة (3) ، وفي اصطلاح الفقهاء هو كل ما يتوقف عليه وجود الشيء وكان خارجاً عن ماهيته ، إذ يلزم من وجوده وجود الشيء ، ومن انعدامه انعدام ذلك الشيء (4) .

ويظهر مما تقدم أن الركن والشرط يشتركان في انهما لا يمكن وجود الشيء إلا بوجودهما ، ويختلفان في كون الركن يدخل في ماهية الشيء ويعد جزءاً لا يتجزأ منه ، والشرط لا يعد جزءاً من ماهية الشيء ، وبناء على ما ذكرنا سوف نبحث طبيعة الأجرة في القانون والفقہ الإسلامي .

أولاً : طبيعة الأجرة في القانون

اتفق شراح القانون (5) على أن طبيعة الأجرة تشكل ركناً من أركان عقد الإيجار إلا أن القوانين المدنية لم تبين طبيعة الأجرة ضمن نصوصها التي نظمت

(1) الرازي ، مصدر سابق ، ص 255 .

(2) شهاب الدين ابو العباس احمد بن ادريس بن عبد الله الصنهاجي القرافي ، الفروق ، ج2 ، ط1 ، دار احياء الكتب العربية ، الفرق الثالث .

(3) الرازي ، المصدر السابق ، ص 255 .

(4) كمال الدين محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام الحنفي ، شرح فتح الغدير ، ج3 ، ط3 ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1317 هـ ، ص74 . د. محمد يوسف موسى ، الفقه الإسلامي مدخل لدراسة نظام المعاملات فيه ، ط3 ، دار الكتاب العربي بمصر ، 1958 ، ص323 . د. مصطفى إبراهيم الزلمي ، أصول الفقه الإسلامي في نسجه الجديد ، ط5 ، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، 1999 ، ص280 .

(5) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، بلا سنة طبع ، ص175 . د. سليمان مرقس ، شرح القانون المدني (العقود المسماة) ، عقد الإيجار ، ج3 ، مطبعة النهضة الجديدة ، 1968 ، ص146 . د. سمير عبد السيد تناعو ، عقد الإيجار ، ط1 ، توزيع منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1969 ، ص79 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، أحكام القانون المدني المصري ، عقد الإيجار ، ج1 ، دار الكتاب العربي بمصر ، بلا سنة طبع ، ص197 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد (العقود المسماة) ، مصدر سابق ، ج5 ، ص11 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص74 . د. عبد الناصر توفيق العطار ، مصدر سابق ، ص85 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني (العقود المسماة) ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر ، المستشار معتز كامل مرسي ، مصدر سابق ، ج5 ، ص11 . احمد فتحي زغلول ، مصدر سابق ، ص269 . د. عباس الصراف ، مصدر سابق ، ص341 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص61 . د. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية (البيع والإيجار والمقولة) دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية ، مديرية دائرة الكتب للطباعة والنشر ، الموصل ، 1989 ، ص267 .

عقد الإيجار، ولكننا يمكن أن نستخلص ذلك من خلال تعريفها لعقد الإيجار، إذ أن القانون المدني العراقي عرف الإيجار في المادة (722) على أنه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر بان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) والمادة (558) من القانون المدني المصري نصت على أن (الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور مدة معينة لقاء اجر معلوم) والمادة (1709) من القانون المدني الفرنسي نصت على ذلك بقولها (عقد إجارة الأشياء هو عقد بموجبه يلتزم احد الأطراف بان يجعل الآخر ينتفع بشيء معين لمدة معينة لقاء اجر معلوم يلتزم الطرف الآخر بدفعه) والمادة (1710) من القانون المدني الفرنسي نصت على أنه (إجارة العمل عقد يلتزم بموجبه شخص بان يقوم بعمل ما لدى آخر مقابل اجر يتفقان عليه) والمادة (526) من القانون المدني السوري نصت على ذلك بقولها (الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء اجر معلوم) والمادة (658) من القانون المدني الأردني نصت على ذلك بقولها (الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم) والمادة (688) من القانون المدني اليمني نصت على ذلك بقولها (الإيجار عقد بين مؤجر ومستأجر يقع على منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة محددة أو مطلقة) والفصل (627) من قانون الالتزامات والعقود المغربي نص على ذلك بقوله (الكراء عقد بمقتضاه يمنح احد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها) والفصل (727) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية نص على ذلك بقوله (الكراء عقد يسلم به احد الفريقين للآخر منفعة شيء منقول أو غير منقول مدة معينة بعوض يلتزم له بأدائه الفريق الآخر). يستشف من النصوص المذكورة أن الأجرة تشكل ركناً من أركان عقد الإيجار .

صفوة القول مما تقدم أن الأجرة تمثل ركناً من أركان عقد الإيجار، سواء كان ذلك بنظر شراح القانون أو على مستوى التشريعات المدنية وبناءً على ذلك فإن عدم اتفاق المتعاقدين على مقدار الأجرة فإن عقد الإيجار يعد باطلاً، وعلى الرغم من ذلك يمكن تحويل طبيعة هذا العقد إلى طبيعة أخرى من العقود التي ترد على الانتفاع كالعارية وهبة حق الانتفاع ونحو ذلك⁽¹⁾، وذلك بالاستناد إلى نظرية تحويل

د. منذر الفضل د. صاحب الفتاوي، شرح القانون المدني الأردني (العقود المسماة)، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1993، ص19. د. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل، مكتبة الجيل العربي للنشر والتوزيع، الموصل، 2003، ص23.

(1) د. عبد الناصر توفيق العطار، مصدر سابق، ص 89. علاء الدين عبد الله فواز الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، رسالة ماجستير، الناشر الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص180.

وانظر في هذا المعنى :

العقد التي نصت عليها المادة (140) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا كان العقد باطلاً وتوافرت فيه أركان عقد آخر فإن العقد يكون صحيحاً باعتبار العقد الذي توافرت أركانه إذا تبين أن المتعاقدين كانت نيتهما تنصرف إلى إبرام هذا العقد).

ثانياً: طبيعة الأجرة في الفقه الإسلامي

اختلف فقهاء المسلمين في تحديد طبيعة الأجرة فبعضهم يرى بأنها تمثل ركناً في عقد الإجارة وبعضهم الآخر يرى بأنها تعد شرطاً من شروط صحته ، ويتجلى من ذلك أن للفقهاء المسلمين رأيين في تحديد هذه الطبيعة :

الرأي الأول :

قال به جمهور الفقهاء من الشافعية⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والحنابلة⁽³⁾ والامامية⁽⁴⁾، ويذهبون إلى أن الأجرة تشكل ركناً من أركان عقد الإجارة ، وعلى هذا فإن العقد لا يمكن وصفه بأنه إيجار عند انعدامها، إذ أن طبيعته تتغير إلى طبيعة أخرى من العقود التي ترد على الانتفاع كما ذكرنا سابقاً ، فضلاً عن ذلك فإن عقد الإيجار يكون باطلاً في الحالة التي يقصد فيها المتعاقدان عدم ذكر الأجرة .

الرأي الثاني :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Droit Civil, Introduction al'etde du droit, tomel, 10 edition, editions sirey, paris, 1989, p. 390.

(2) وأركان الإجارة عندهم : عاقدان وصيغة وأجرة ومنفعة . صالح الكوزة بانكي ، تحفة الطالبين في قسم المعاملات من فقه الشافعي ، مديرية مطبعة الجامعة ، الموصل ، 1985 ، ص 235 .

(3) وأركان الإجارة عندهم : عاقدان وصيغة وأجرة ومنفعة. محمد بن احمد بن محمد بن رشد القرطبي ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، ج2 ، ط10 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1988 ، ص 218 .

(4) واركان الإجارة عندهم : عاقدان وصيغة وأجرة ومنفعة . موفق الدين ابو محمد بن عبد الله بن احمد بن محمد بن قدامة المقدسي ، المغني، ج5، ط1 ، دار الفكر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1985 م ، ص397 .

(5) واركان الإجارة عندهم : التراضي والمتعاقدان والعين المؤجرة والأجرة . السيد محمد تقي المدرسي ، احكام المعاملات ، الناشر دار محبي الحسين ، طهران ، 2002 ، ص 207 .

وهذا الرأي ذهب إليه فقهاء الحنفية⁽¹⁾ والزيدية⁽²⁾ وعندهم الأجرة تعد شرطاً من شروط صحة عقد الإجارة ويستشف ذلك من خلال رأيهم في أن أركان أي عقد لا تتعدى في نظرهم الصيغة (الإيجاب والقبول) إذ أنها في نظرهم تشمل كل متطلبات عقد الإجارة ، كالعاقدين أي المؤجر والمستأجر والمعقود عليه أي المنفعة والأجرة ، وبناءً على ذلك فإن عقد الإجارة يكون فاسداً في الحالة التي يقصد فيها المتعاقدان عدم ذكر الأجرة في العقد .

ونحن نؤيد الرأي الأول وهو رأي جمهور الفقهاء والذي أكد على أن الأجرة تعد ركناً في الإجارة ، وذلك لأن فقهاء المسلمين تكفلوا بتحديد الأجرة بأجرة المثل عند عدم ذكرها في العقد ، ويتضح من المفهوم المخالف لذلك بأن الأجرة تعد ركناً في عقد الإجارة .

الفرع الثاني : صور الأجرة

إن الصور التي تظهر فيها الأجرة في عقد الإيجار أما أن تكون نقوداً وأما أن تكون من غير النقود ، لذلك سنبين صور الأجرة في الفقه القانوني وفي الفقه الإسلامي.

أولاً: صور الأجرة في الفقه القانوني

(1) وإن أركان الإجارة عندهم الإيجاب والقبول . علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج4، نشر دار الكتاب العربي، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 195 .
(2) إن مسألة ذكر الأجرة في عقد الإجارة شرط . أحمد بن يحيى بن المرتضى ، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار ، ج4 ، ط1 ، مكتبة الخانجي بمصر ، مطبعة أنصار السنة المحمدية ، 1949 ، ص 51 .

إذا كان لابد من وجود الأجرة في عقد الإيجار لأنها ركن أساسي فيه ، فأنها ليست بالضرورة أن تكون مبلغاً من النقود إذ أنها يمكن ان تكون من غير النقود ، وهذا ما سنتطرق إليه .

1. الأجرة من النقود :

الأصل أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود يدفع على أقساط متساوية قد تكون شهرية أو سنوية أو تدفع مرة واحدة على حسب الاتفاق ⁽¹⁾ وبهذا الصدد رب سائل يسأل هل يشترط في الأجرة أن تكون نقوداً بالعملة الوطنية ؟ وهل يجوز أن تكون نقوداً بالعملة الأجنبية ؟ لكي نجمل الإجابة على هذين السؤالين بشيء من التفصيل لابد من بيان موقف التشريعات المدنية من هذا الموضوع ، فان القانون المدني العراقي لم يتطرق إلى هذه المسألة بنص صريح ، لكنه أشار إليها بعبارة مطلقة ويتضح ذلك من خلال نص المادة (736) التي نصت على ذلك بقولها (يصح أن تكون الأجرة نقوداً ...) يستشف من هذا النص أن لفظة النقود جاءت مطلقة ، والمعروف أن المطلق يجري على إطلاقه ما لم يتم تقييده ⁽²⁾ ، وبناءً على ذلك فان الأجرة يمكن أن تكون نقوداً بالعملة الوطنية أو بالعملة الأجنبية ، وهذا ما أخذت به اغلب التشريعات المدنية ⁽³⁾ ، ولكن قانون البنك المركزي العراقي وضع لنا نصاً صريحاً بموجبه تكون العملة المتداولة في العراق هي الدينار العراقي ⁽⁴⁾ وهذا ما

(1) د. السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 161.
د. السنهاوري ، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) ، مصدر سابق ، ص 187 . د. حسام الدين الالهواني ، مصدر سابق ، ص 56 .
انظر في هذا المعنى :

- Jone Morris, Chitty on contracts specific contracts, Volume II, twenty – second edition, sweet & Maxwell limited, Londin, 1961, p. 323.

(1) إذ نصت على ذلك المادة (60) من القانون المدني العراقي التي جاء فيها (المطلق يجري على إطلاقه إذا لم يقد دليل التقييد نصاً أو دلالة)، وهذه المادة مستوحاة من نص المادة (64) من مجلة الاحكام العدلية التي نصت على ذلك بقولها (المطلق يجري على إطلاقه ما لم يقد دليل التقييد نصاً أو دلالة)

(2) كالقانون المدني المصري في المادة (561) التي نصت على انه (يجوز ان تكون الأجرة نقوداً...) ، والقانون المدني السوري في المادة (529) التي نصت على انه (يجوز ان تكون الأجرة نقوداً...) ، والقانون المدني الجزائري في المادة (470) التي نصت على انه (يجوز ان تكون اجرة الإيجار اما نقوداً ...) ، والقانون المدني الكويتي في المادة (564) التي نصت على انه (يجوز ان تكون الأجرة نقوداً ...) ، وقانون الالتزامات والعقود المغربي في الفصل (633) الذي نص على انه (...) ويسوغ ان تكون الأجرة نقوداً

(3) وهذا ما نصت عليه المادة (33) من قانون البنك المركزي العراقي رقم (64) لسنة 1976 المعدل بقولها (1). يجري كل بيع أو وفاء أو أي التزام مالي اخر في جمهورية العراق بالدينار العراقي ... 2. يجوز ان تستعمل عملة أجنبية للأغراض الوارد ذكرها في الفقرة (1) من هذه المادة شرط ان يتم ذلك وفق أحكام القانون والانتظمة والتعليمات الصادرة بموجبه) .

ذهبت إليه محكمة التمييز العراقية⁽¹⁾ ، ومما تجدر الإشارة إليه أن التعليمات الصادرة عن البنك المركزي العراقي سوغت للعراقيين استلام أجور خدماتهم التي يقدمونها لجهات أجنبية بنقود أجنبية ، شريطة أن تكون هذه النقود قد دخلت العراق بصورة أصولية⁽²⁾ وكذلك فقد أكد قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ذو الرقم (98) لسنة 1999 على جواز التعامل بالنقود الأجنبية⁽³⁾ .

2. الأجرة من غير النقود :

لا ضير في أن تكون الأجرة شيئاً آخر غير النقود ، فقد تكون الأجرة تسليم شيء مثلي⁽⁴⁾ ، كما لو كانت محصولاً زراعياً كعدد من قناطير القطن أو عدد من ارداب⁽⁵⁾ القمح أو الذرة وما شاكل ذلك ، وقد تكون الأجرة تسليم شيء قيمي كقطعة أرض أو حيوان معين ونحو ذلك ، وقد تكون الأجرة القيام بعمل إيجابي ، كما لو اتفق الطرفان على أن تكون الأجرة قيام المستأجر بإصلاح الأرض مقابل الانتفاع بها أو أن يتفقا على أن يقوم المستأجر ببناء معين بالعين المؤجرة ويصبح المؤجر مالئاً له بعد انقضاء مدة الإيجار ، أو أن يتفقا كذلك على أن يقوم المستأجر بإجراء تحسينات في العين المؤجرة وتكون قيمتها ما يطرأ على العين من تحسين ، أو أن يتفقا على أن تكون الأجرة إصلاحات معينة يدخلها المستأجر بالعين المؤجرة وتكون قيمتها تكاليف هذه الإصلاحات وما شابه ذلك ، وقد تكون الأجرة القيام بعمل سلبي كان يتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بالامتناع عن فتح محل تجاري ليمارس فيه نشاطاً محدداً في منطقة معينة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا يوجد مانع من أن تكون الأجرة نقوداً و شيئاً آخر ، مثال ذلك أن تؤجر أرض زراعية بمبلغ من النقود وكمية معينة من القطن أو القمح وغير ذلك ، ولا توجد أية مشكلة من أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول الذي تنتجه الأرض الزراعية ، كما لو تم تحديد هذا الجزء بنسبة معينة كالنصف أو الربع وما شاكل ذلك ، ففي هذه الحالة يختلف مقدار الأجرة بحسب اختلاف المحصول

(4) انظر : القرار رقم (2205) بتاريخ 30 / 10 / 2000 ، منشور في مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الأول والثاني ، السنة الخامسة والخمسون ، 2001 ، ص 174 .

(2) ان التعليمات المذكورة منشورة في الوقائع العراقية بعددها ذي الرقم (3579) بتاريخ 4 / 9 / 1995 ، أشار إليها د. عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 62.

(3) ان هذا القرار منشور في مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الثالث والرابع ، السنة السادسة والخمسون ، 2002 ، ص 113 .

(4) تعرف الأشياء المثلية بأنها الأشياء التي يقوم بعضها نظير بعض في الوفاء ويتم تقديرها عادة بين الناس بالعدد أو المقياس أو الكيل أو الوزن وما عداها من الأشياء فهو قيمي ، انظر: المادة (64) من القانون المدني العراقي ، والمادة (85) من القانون المدني المصري ، والمادة (88) من القانون المدني السوري ، والمادة (56) من القانون المدني الأردني .

(5) الارداب جمع اردب وهو مكيال يزن ما يعادل مئة وخمسين كيلوغرام من الحنطة وهو كثير الاستعمال في القطر المصري . الشيخ احمد رضا ، معجم متن اللغة ، ج1 ، نشر دار مكتبة الحياة ، بيروت ، 1958 ، ص 161 .

زيادةً ونقصاناً⁽¹⁾ ، هذا بالنسبة لموقف شراح القانون من صور الأجرة إذا كانت من غير النقود ، أما بالنسبة لموقف القوانين المدنية من ذلك فإن التشريعات المدنية العربية قد حسمت هذا الموضوع ، كالقانون المدني العراقي في المادة (736) التي نصت على ذلك بقولها (... يصح أن تكون أي مالاً آخر) . والقانون المدني المصري في المادة (561) التي نصت على ذلك بقولها (... يصح أن تكون أي مقدمة أخرى). والقانون المدني السوري في المادة (529) التي نصت على ذلك بقولها (... كما يجوز أن تكون أي مقدمة أخرى) والقانون المدني الأردني في المادة (663) التي نصت على ذلك بقولها (يجوز أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلح ثمناً في البيع) والقانون المدني اليمني في المادة (695) التي نصت على ذلك بقولها (كل ما يصلح ثمناً في البيع يصلح أجرة في الإيجار ويصح أن تكون الأجرة منفعة) وقانون الالتزامات والعقود المغربي في الفصل (633) الذي نص على ذلك بقوله (... أو منتجات أو أطعمة أو أية منقولات أخرى بشرط أن تكون محددة بالنسبة إلى مقدارها وصنفها ويسوغ أيضاً أن تكون الأجرة حصة شائعة في منتجات الشيء المكترى ، ويسوغ في كراء الأراضي الزراعية اشتراط قيام المستأجر زيادة دفع مبلغ محدد من النقود أو نصيب معلوم من الغلة بإجراء أعمال معينة على اعتبار أنها تكون جزءاً من الأجرة) والقانون المدني الجزائري في المادة (470) التي نصت على ذلك بقولها (... وأما تقديم أي عمل آخر) والقانون المدني الكويتي في المادة (564) التي نصت على ذلك بقولها (... كما يجوز أن تكون أي مقابل آخر) ومجلة الالتزامات والعقود التونسية في الفصل (734) الذي نص على ذلك بقوله (يجب تعيين الكراء نقوداً أو نتاج أو طعاماً أو غير ذلك من المنقولات مع بيان الصفة وقد يكون الكراء حصة مشاعة من نتاج الشيء المكري) .

ثانياً: صور الأجرة في الفقه الإسلامي

لاشك في أنّ الأجرة في الإجارة عند فقهاء المسلمين قد تكون نقوداً أو قد تكون أي شيء آخر، إذ أن كل ما يصلح ثمناً في البيع يصلح أجرة في الإجارة في نظرهم ، لذا سنتناول صور الأجرة في الفقه الإسلامي على النحو الآتي :

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 162. د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) ، مصدر سابق، ص 187 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 99 – 100 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد (العقود المسماة) ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 62 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني (العقود المسماة) ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر ، المستشار معتر كامل مرسي ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 64 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 57. د.كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 76 – 77. د. سمير عبد السيد تناغو ، مصدر سابق ، ص 81 – 83 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 342 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 224 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 62-63 .
انظر في هذا المعنى :

1. الأجرة من النقود:

اتفق فقهاء المسلمين⁽¹⁾ على أن الأصل في الأجرة أن تكون من النقود ، فعند تداول نوع معين من النقود فلا مشكلة بشأن العملة عند عدم ذكر نوعها في العقد لكونها العملة المتعارف عليها لأن الذهن ينصرف إليها عند عدم ذكر نوعها، ولكن لابد من بيان كميتها وجنسها لرفع الجهالة عنها كما لو قال المستأجر للمؤجر استأجرني دارك على أن تكون أجرتها خمسين ألف دينار شهرياً، والسؤال المطروح هنا هو كيف يتم التعامل مع العملات الأجنبية عند تداولها مع النقد الوطني ؟ لكي نجيب على هذا السؤال نقول لابد من البحث في عنصرين جوهريين وهما القيمة المالية والرواج لكل عملة من هذه العملات ، فعندما يتداول في البلد عدد معين من العملات مع اختلافها من حيث القيمة المالية والرواج فهنا لابد من تحديد مقدار العملة وجنسها ونوعها ، فعقد الإيجار يكون صحيحاً عند ذكر هذه المزايا ، مثال ذلك لو قال المؤجر أجرة داري مئة دولار أمريكي شهرياً، فذكر المئة جاء دالاً على كمية النقود ، وذكر الدولار يدل على جنس النقود ، ولفظة أمريكي تبين نوع النقود ، أما بالنسبة لتعدد أنواع النقود مع اختلافها من حيث القيمة المالية وتساويها من حيث الرواج فينبغي أيضاً بيان المقدار والجنس والنوع ، فعند عدم ذكر هذه الأمور فإن عقد الإجارة يكون فاسداً بسبب عدم تشخيص العملة المقصودة في العقد لتمثلها في الرواج ، أما إذا تعددت النقود واختلفت من حيث القيمة والرواج فهنا ليس من

(1) برهان الدين ابو الحسن علي بن ابي بكر بن عبد الجليل الراشدي الميرغاني، الهداية شرح بداية المبتدئ ، ج3 ، الطبعة الاخيرة ، مطبعة البابي الحلبي واولاده بمصر ، بلا سنة طبع ، ص 231 . احمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي ، الفواكه الدواني ، ج3 ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 158 . ابو الحسين علي بن محمد بن حبيب البصري الماوردي، الحاوي الكبير ، ج7 ، ط1 ، مطبعة دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1994 ، ص 392 . موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 255 . جعفر بن الحسن بن ابي زكريا بن يحيى بن الحسن الحلبي، شرائع الإسلام ، ج1 ، مطبعة الآداب ، النجف الاشرف ، بلا سنة طبع ، ص 148 . ابو محمد علي بن احمد بن سعيد بن حزم الأندلسي، المحلى، ج8، دار الجيل، بيروت، بلا سنة طبع ، ص 197.

الضروري تحديد نوع العملة ، وذلك لانصراف الذهن إلى النقود المتعارف عليها إذ أن المعلوم عرفاً كالمعلوم نصاً ، أما إذا تعددت النقود وتساوت من حيث المالية والرواج فإن المستأجر مخير في أن يدفع الأجرة بأية عملة يشاء⁽¹⁾ ، وبما أننا بصدد الحديث عن الأجرة إذا كانت مبلغاً من النقود فإنه لا بد من التطرق إلى مسألة رائجة في الفقه وهي مسألة الحصول على الأجرة نقداً من جراء عقد بيع كما لو قام شخصٌ باستئجار شخص لديه خبرة في السوق لبيع له سلعة معينة بثمن محدد من قبله على أن يعطيه مقابل هذا العمل مبلغاً من النقود أجرة له وهو ما يسمى في عرفنا (بالدالية) ، ففي هذه الحالة لا توجد أية مشكلة في الفقه الإسلامي وذلك لإجماع الفقهاء على جواز اخذ الأجرة على هذا العمل إذا كانت معلومة المقدار ابتداءً ، ولكن السؤال الذي يتبادر إلى الذهن هنا هو هل يجوز اخذ الأجرة إذا كانت غير معلومة المقدار أثناء إبرام عقد الإجارة؟ مثال ذلك أن يقول البائع للأجير (الدلال) بع هذه السلعة بكذا مبلغ فما زاد على ذلك فهو بيني وبينك⁽²⁾ ، للإجابة على هذا السؤال نقول أن فقهاء المسلمين لهم في هذه المسألة رأيان :

(1) الكاساني ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 193 . دامادا افندي عبد الرحمن محمد بن سليمان، مجمع الانهر شرح ملتقى الابحر ، ج2 ، مطابع دار العامرة ، 1316 هـ ، ص 369. سعد بن محمد بن الحسين النيسابوري الكرابيسي، الفروق ، ج2 ، ط1 ، وزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية ، الكويت ، 1982 ، ص 140 . علي حيدر ، درر الحكام شرح مجلة الاحكام (الكتاب الثاني الإجارة) ، تعريب المحامي فهمي الحسيني ، منشورات مكتبة النهضة ، بيروت - بغداد ، توزيع دار العلم للملايين ، بيروت - لبنان ، بلا سنة طبع ، ص 444 . د. عبد الرزاق السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة في الفقه الغربي ، ج3 ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، 1953 - 1954 ، ص 75 .

(2) ويرى الباحث بان هذا العقد يعد عقداً مركباً لأن الأجير إذا باع السلعة المذكورة بثمن يزيد على الثمن المسمى فإنه يأخذ الزيادة بوصفها أجرة ، وإذا باعها بالثمن المسمى فإنه لا يستحق أي شيء لأن أجرته هي الزيادة على ذلك الثمن وهنا يعد الاجير بحكم المضارب الذي لم يربح ، وإذا باعها بثمن يقل عن الثمن المسمى فهنا يعد بحكم الوكيل المخالف لحدود الوكالة وينبغي عليه رد السلعة وإذا

الرأي الأول :

قال به فقهاء الحنابلة⁽¹⁾ والامامية⁽²⁾ ، ويذهبون في ذلك إلى جواز اخذ الأجرة في هذه الحالة على الرغم من كونها مجهولة وسندهم في ذلك أنّ الأجرة هنا عين تنمى بالعمل فحالتها في ذلك حال دفع مال المضاربة .

الرأي الثاني:

ذهب إليه فقهاء المالكية⁽³⁾ والحنفية⁽⁴⁾ والشافعية⁽⁵⁾ والزيدية⁽⁶⁾ ، وعندهم لا يجوز اخذ الأجرة في هذه الحالة ، وسندهم في ذلك أن الأجرة تعد مجهولة المقدار الأمر الذي يؤدي إلى جعل عقد الإجارة باطلاً .
ونحن نؤيد الرأي الأول الذي أجاز اخذ الأجرة وذلك لشيوع هذه المعاملة بين الناس وهي ما يطلق عليها عندنا (بالدالية) إذ أن الناس يحتاجون إلى من له الخبرة والمعرفة في بيع حاجياتهم .

2. الأجرة من غير النقود :

تعذر ذلك يضمن النقص الحاصل بالثمن المسمى ، وإذا باعها بثمن مؤجل فهنا يعد البيع غير صحيح لما لذلك من خطر وضرر على السلع .

(1) موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 72 .

(2) محمد جواد مغنية ، فقه الامام الصادق عرض واستدلال ، ج 4 ، ط3 ، مطبعة نكين ، قم ، 2002 ، ص 281 .

(3) مالك ابو عبد الله بن انس بن ابي ثامر الاصبحي ، المدونة الكبرى ، مج 4 ، ج 9 ، دار صادق ، مطبعة السعادة بجوار محافظة مصر ، 1323 هـ ، ص 410 .

(4) منير القاضي ، شرح المجلة (القواعد الكلية – البيوع – الإجارة) ، ج1 ، ط1 ، مطبعة العاني ، 1949 ، ص 456 .

(5) صالح الكوزة بانكي ، مصدر سابق ، ص 240 .

(6) احمد بن يحيى بن المرتضى ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 54 .

ذهب جمهور فقهاء المسلمين ⁽¹⁾، على أن الأجرة يصح أن تكون أي شيء آخر غير النقود ، شريطة أن يصلح ذلك الشيء ثمناً في عقد البيع ، لان كل ما جاز ثمناً في البيع جاز عوضاً في الإجارة ⁽²⁾ ، ولكن فقهاء الظاهرية ⁽³⁾ خرجوا عما ذهب إليه جمهور الفقهاء ، إذ أنهم يقولون يصح أن تكون الأجرة أي شيء آخر من الأشياء بشرط أن يحل تملكه حتى لو كان ذلك الشيء لم يحل بيعه ، لان قياس الإجارة على البيع باطل في نظرهم .

ووفقاً لما تقدم أن الأجرة يصح أن تكون شيئاً من الأشياء المثالية ⁽⁴⁾ ، كما لو كانت الأجرة عشرة أطنان من الحنطة أو الشعير وغير ذلك ، ويصح أن تكون الأجرة شيء من الأشياء القيمة ⁽⁵⁾ ، كما لو كانت الأجرة دابة معينة أو قطعة ارض وما شابه ذلك ، ولا ضير في أن تكون الأجرة عرضاً من عروض التجارة مثال ذلك أن تكون الأجرة ثوباً من الحرير أو كمية معينة من المواد التجارية وما شابه ذلك ⁽⁶⁾ ، والسؤال الذي يمكن طرحه في هذا الصدد هو هل يجوز أن تكون الأجرة منفعة تدفع عوضاً عن الانتفاع بالعين المؤجرة ؟ لكي نجمل الإجابة على هذا السؤال نقول أن فقهاء المسلمين اتفقوا ⁽⁷⁾ على جواز أن تكون الأجرة منفعة ، شريطة أن تكون

(1) الميرغنامي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 231 . النفراوي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 158 . الماوردي ، مصدر سابق ، ج 7 ، ص 392 . موفق الدين بن قدامه ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 255 . جعفر بن الحسن الحلبي ، مصدر سابق ، ج 1 ، ص 184 .

(2) هذا ما أكدته المادة (463) من مجلة الأحكام العلية بقولها (ما صلح بدلاً في البيع يصلح اجرة في الإجارة ...) .

(3) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 191 .

(4) المثل في اللغة يعني التسوية في الأشياء ، والشيء المثلي في الاصطلاح ، فقد عرفة فقهاء الامامية بانه (ما يتساوى أجزاؤه في القيمة أو ما يتساوى قيمة أجزائه) وعرفه فقهاء الحنفية بانه (المكيل والموزون والعدي المتقارب) وعرفه فقهاء الشافعية والزيدية بانه (ما تماثل أجزاؤه في القيمة والمنفعة) انظر: ابن منظور ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 436 . محمد بن إدريس الحلبي ، السرائر ، ج 2 ، طبعة حجرية ، 1270 هـ ، ص 264 . ابن عابدين ، رد المختار على الدر المختار على متن تنوير الأبصار ، ج 5 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 118 . محمد بن محمد بن ابي حامد الغزالي ، الوجيز في مذهب الإمام الشافعي ، مطبعة الآداب ، مصر ، 1317 هـ ، ص 207 . احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 174 .

(5) القيمة في اللغة تعني ثمن الشيء ، يقال فلان قوم السلعة أي قام بتثمينها ، ابن منظور ، المصدر السابق ، ج 3 ، ص 442 .

(6) دامادا افندي ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 369 ، علي حيدر ، مصدر سابق ، ص 442 .

(7) السرخسي ، مصدر سابق ، ج 15 ، ص 140 ، موفق الدين بن قدامه ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 255 ، الماوردي ، مصدر سابق ، ج 7 ، ص 292 ، احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 51 ، ابن حزم ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 198 ، محمد الجواد بن محمد الحسيني العاملي ، مفتاح الكرامة شرح قواعد العلامة ، ج 7 ، مطبعة الشورى بالفجالة ، مصر ، 1326 هـ ، ص 104 .

هذه المنفعة مختلفة جنساً مع المنفعة المعقود عليها في عقد الإجارة ، كإجارة السكنى مقابل الركوب على دابة معينة أو إجارة ارض زراعية مقابل السكنى في دار معينة ونحو ذلك ، ولكنهم اختلفوا بشأن اتحاد جنس المنفعة مع المنفعة المعقود عليها ولهم في ذلك رأيان :

الرأي الأول :

قال به جمهور الفقهاء من الشافعية⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والحنابلة⁽³⁾ والزيدية⁽⁴⁾ والامامية⁽⁵⁾ والظاهرية⁽⁶⁾ ، وحسب رأيهم يجوز أن تكون الأجرة منفعة حتى لو كانت متحدة جنساً مع المنفعة المعقود عليها ، كإجارة السكنى بالسكنى والزراعة بالزراعة ونحو ذلك وسندهم في ذلك أن المنافع في الإجارة كالأعيان في البيع ، وبما أن الأعيان يجوز بيع بعضها ببعضها الآخر ، فمن باب أولى فإن المنافع يجوز إبدال بعضها ببعضها الآخر حتى لو كانت متحدة جنساً مع المنفعة المعقود عليها .

الرأي الثاني:

ذهب إليه فقهاء الحنفية⁽⁷⁾ ويذهبون إلى عدم جواز أن تكون الأجرة منفعة متحدة جنساً مع المنفعة المعقود عليها كإجارة السكنى بالسكنى أو الركوب بالركوب ونحو ذلك⁽⁸⁾ ، وحجتهم في ذلك أن عقد الإجارة ينقذ شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة فلم تكن كل واحدة من المنفعتين معينة بل هي معدومة وقت العقد ، وعليه يؤجل قبض احد العاقدين للمنفعة عن العاقد الآخر .

(1) الماوردي ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 292 .

(2) مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج4 ، ج9 ، ص 511 .

(3) موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 255 .

(4) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 51 .

(5) محمد الجواد العاملي ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 104 .

(6) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج8 ، ص 197 .

(7) الكاساني ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 154 .

(8) وهذا الرأي أخذت به مجلة الأحكام العدلية في المادة (463) التي نصت على ذلك بقولها (... مثلاً يجوز ان يستأجر بستان مقابل ركوب دابة أو سكنى دار) ، يتبين من هذا النص ان المنفعة يصح ان تكون أجرة ولكنها ينبغي ان تكون مختلفة جنساً مع المنفعة المعقود عليها في الإجارة ، ويعللون سبب ذلك لحاجة الناس لمثل هذه المعاملة وعلى هذا لا تصح إجارة السكنى في دار معينة على ان تكون أجزتها السكنى في دار أخرى ، وكذلك لا يصح إجارة الزراعة في ارض على ان تكون أجزتها الزراعة في ارض أخرى وما شابه ذلك . منير القاضي ، مصدر سابق ، ج1 ، ص 375 .

بعد بيان آراء الفقهاء من مسألة جواز أو عدم جواز أن تكون الأجرة منفعة متحدة جنساً مع المنفعة المعقود عليها فنحن نؤيد رأي جمهور الفقهاء المتمثل في جواز أن تكون الأجرة منفعة حتى لو كانت متحدة جنساً وذلك لأن من يبرم عقد إجارة على دار سكنية وتكون أجرتها الانتفاع بدار أخرى فهذا يعني أن كلا من هذين الدارين يختلف من حيث المزايا والصفات ، وكذلك الحال بالنسبة لإجارة الزراعة بالزراعة والركوب بالركوب ونحو ذلك .

وبصدد هذا الموضوع هنالك مسألة مهمة لا بد من الوقوف عندها وهي حالة ما إذا عمل شخص معين لدى شخص آخر مقابل أن يؤمن هذا الأخير طعامه وملبسه ونحوهما ، فهل يصلح تامين ذلك أجرة في عقد الإجارة ؟ لكي نجيب على هذا التساؤل نقول أن فقهاء المسلمين اختلفوا في ذلك ولهم ثلاثة آراء:

الرأي الأول:

قال به فقهاء المالكية⁽¹⁾ وعندهم يجوز أن تكون الأجرة طعاماً وملبساً وسندهم في ذلك أن الرسول (صلى الله عليه وآله) لما قرأ صورة (طس) حتى بلغ قصة موسى (ع) قال: (إن موسى (ع) اجر نفسه ثمانين سنين أو عشر على عفة فرجه وطعام بطنه وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يثبت نسخه)⁽²⁾ ، وكذلك يستندون في ذلك بان هذه الأجرة تصح في الظئر (المرضع) ، وبذلك فأنها تسري على الحالات الأخرى .

الرأي الثاني:

ذهب إليه فقهاء الشافعية⁽³⁾ والزيدية⁽⁴⁾ والامامية⁽⁵⁾ والظاهرية⁽⁶⁾ وبعض الحنابلة⁽¹⁾، وحسب رأيهم لا يجوز أن تكون الأجرة طعاماً وملبساً لا في الظئر ولا

(1) مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج4 ، ج9 ، ص 441 .

(2) محمد بن علي بن محمد الشوكاني ، نيل الاوطار شرح منتهى الأخبار ، ج6 ، دار الجيل ، بيروت ، 1973 ، ص 330 .

(3) محمد نجيب المطيعي ، تكملة المجموع شرح المذهب ، ج 15 ، نشر دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 29-30 .

(4) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 47 .

(5) محمد الجواد العاملي ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 97 .

(6) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج8 ، ص 203 .

في غيرها وحجتهم في ذلك أن الطعام والملبس يختلفان اختلافاً جوهرياً من حال إلى آخر وهذا ما يؤدي إلى جعل الأجرة مجهولة ، إذ أن الطعام يختلف فمناه اللين ومنه الخشن ومنه المتوسط وتختلف الناس في الطعام والملبس اختلافاً متفاوتاً وبذلك فإن الطعام والملبس لا يمكن أن يكونا أجرة لانهما مجهولان والأجرة من شروطها أن تكون معلومة .

الرأي الثالث:

قال به فقهاء الحنفية⁽²⁾ وبعض الحنابلة⁽³⁾ وعندهم يجوز أن تكون الأجرة طعاماً وملبساً في الظئر فقط دون غيرها ويستندون في قولهم هذا إلى ما جاء في قوله تعالى : (... وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ مِمَّا رَزَقْنَاهُ وَكَسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ...) ⁽⁴⁾ ، فوجب لهن النفقة والكسوة على الرضاعة ولم يفرق بين المطلقة وغيرها ، بل في الآية قرينة تدل على طلاقها لان الزوجة تجب نفقتها وكسوتها بالزوجية وان لم ترضع ⁽⁵⁾ ، ووجه الدلالة بهذه الآية الكريمة أن الطعام والكسوة يصلحان أجرة في عقد الإجارة ، ولا بد من التأكيد أن فقهاء الحنفية ذهبوا إلى انه في حالة التنازع على ذلك تكون الأجرة هي كسوة وطعام الوسط ويرى فقهاء الحنابلة أن يكون لها الحق في طعام وكسوة بمنزلة طعام وكسوة الزوجة .

بعد عرضنا الآراء التي ذكرناها بصدد جواز أو عدم جواز أن تكون الأجرة طعاماً وكسوة ، فنحن نميل إلى الرأي الأول الذي قال بجواز أن تكون الأجرة طعاماً وكسوة ، وذلك لحاجة الناس إلى مثل هذه المعاملة ومما يؤكد قولنا ويعززها هو وجود كثير من الخدم واليتامى والمحتاجين الذين يعملون في البيوت لكي يحصلوا على سكناهم وطعامهم وكسوتهم .

(1) شمس الدين ابو الفرح عبد الرحمن بن ابي عمر محمد بن احمد بن قدامة المقدسي ، الشرح الكبير ، ج6 ، مكتبة المؤيد ، الطائف ، بلا سنة طبع ، ص10 .

(2) السرخسي ، مصدر سابق ، ج16 ، ص33 .

(3) شمس الدين المقدسي ، مصدر سابق ، ج6 ، ص10 .

(4) البقرة / 233 .

(5) عبد الرحمن ناصر السعيد ، تيسير الكريم الرحمن ، ط1 ، مؤسسة الرسالة ، 2000 ، ص104 .

المبحث الثاني

شروط الأجرة

هنالك بعض الشروط الجوهرية التي ينبغي أن تتوافر في الأجرة سواء كان ذلك على نطاق الفقه القانوني أم على نطاق الفقه الإسلامي ، إذ يشترط شراح القانون في الأجرة أن تكون معينة وموجودة وقابلة للتعامل ، وهذه الشروط سنتناولها في المطلب الأول ، ويشترط فقهاء المسلمين في الأجرة أن تكون معلومة ومقدورة الاستيفاء ومالاً متقوماً ، وهذه الشروط سنتناولها في المطلب الثاني .

المطلب الأول: شروط الأجرة في الفقه القانوني

أن شروط الأجرة عند شراح القانون هي الشروط نفسها التي تقتضيها القواعد العامة في محل العقد⁽¹⁾ ، لذلك يشترط في الأجرة أن تكون معينة أو قابلة للتعين وموجودة أو ممكنة الوجود وقابلة للتعامل فيها ، وهذا ما سنتطرق إليه في ثلاثة فروع :

الفرع الأول: أن تكون معينة أو قابلة للتعين

أن المقصود بتعيين الأجرة أو قابليتها للتعين هو أن يتم الاتفاق بين الطرفين على تعيينها أو على تعيين الأسس التي تعين الأجرة من خلالها، ومن المعروف أن طريقة تعيين الأجرة تختلف باختلاف صورها ، إذ أنها قد تكون عبارة عن نقل حق عيني على شيء معين أو القيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين أو دفع مبلغ من النقود ، لذا سنتناول كيفية تعيين الأجرة في هذه الصور .

أولاً: تعيين الأجرة إذا كانت تمثل نقل حق عيني على شيء معين

(1) وشروط محل العقد هي ثلاثة شروط:

1. يجب أن يكون محل العقد معيناً أو قابلاً للتعين ، وهذا ما نصت عليه المادة (128) من القانون المدني العراقي بقولها (يلزم أن يكون محل الالتزام معيناً تعييناً نافياً للجهالة ...) والمادة (133) من القانون المدني المصري بقولها (إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته ، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره ...) . وبهذا الصدد انظر المادة (134) من القانون المدني السوري والمادة (94) من القانون المدني الجزائري والمادة (161) من القانون المدني الأردني والمادة (189) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .
2. يجب أن يكون محل العقد موجوداً أو ممكن الوجود وهذا ما أشارت إليه المادة (127) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا كان محل الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة كان العقد باطلاً) والمادة (132) من القانون المدني المصري بقولها (إذا كان المحل مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً) . وبهذا الصدد انظر المادة (133) من القانون المدني السوري والمادة (93) من القانون المدني الجزائري والمادة (159) من القانون المدني الأردني والمادة (191) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .
3. يجب أن يكون محل العقد مشروعاً وهذا ما نصت عليه المادة (130) من القانون المدني العراقي بقولها (يلزم أن يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالف للنظام العام أو للآداب والا كان العقد باطلاً) والمادة (135) من القانون المدني المصري بقولها (إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً) . وبهذا الصدد انظر المادة (136) من القانون المدني السوري والمادة (96) من القانون المدني الجزائري والمادة (163) من القانون المدني الأردني والمادة (190) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

من البديهي أن الحقوق العينية كحق الملكية وحق المنفعة وما شاكل لا ترد إلا على شيء معين لذا فإن هذا الشيء يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين ، وبناء على ذلك فإن طريقة تعيينه تختلف بحسب اختلاف جنس الأجرة ، وفيما إذا كانت شيئاً قيمياً أو شيئاً مثلياً ، فإذا كانت الأجرة شيئاً قيمياً (معيناً بالذات) ينبغي تعيينها بتعيين المميزات التي تنصف بها أو عن طريق وصفها وصفاً دقيقاً يؤدي إلى التعرف عليها ، وبذلك يجب أن يكون تعيينها واضحاً نافياً للجهالة والغرر ، فإذا كانت الأجرة موجودة في مجلس عقد الإيجار فيتم تعيينها عن طريق الإشارة إليها أو عن طريق الإشارة إلى المكان الذي توجد فيه ، أما إذا كانت الأجرة غير موجودة في مجلس العقد فإن طريقة تعيينها تتحقق ببيان أوصافها الجوهرية ، وقد أشارت إلى هذا المعنى المادة (161) من القانون المدني العراقي بقولها (الوصف في الحاضر لغو وفي الغائب معتبر) ، وعلى هذا الأساس فإن الأجرة إذا كانت داراً غير موجودة في مجلس عقد الإيجار فينبغي بيان أوصافها ، وذلك ببيان حدودها ومساحتها وما شابه ذلك ، إلا أنه ينبغي ملاحظة ما إذا كانت الأجرة معلومة لدى الطرفين ففي هذه الحالة لا توجد حاجة إلى تعيينها وذلك بسبب تحقق العلم بها من قبل المؤجر قبل إبرام العقد ، أما إذا كانت الأجرة شيئاً مثلياً ، فإن تعيينها يتحقق بذكر جنسها ونوعها ومقدارها ويتم ذلك عن طريق ذكر أوصافها بشكل يمنع الجهالة والغرر عنها ، وأما إذا كانت الأجرة موجودة في مجلس العقد ، فإن طريقة تعيينها تتحدد بالإشارة إليها أو إلى المكان الذي توجد فيه ، فمثلاً أن الأجرة إذا كانت عبارة عن خمسة أطنان من محصول معين فإن تعيينها يتم بالإشارة إلى ذلك المحصول بصورة مباشرة أو الإشارة إلى مكانه الموجود فيه⁽¹⁾.

ثانياً: تعيين الأجرة إذا كانت تمثل القيام بعمل أو الامتناع عن عمل

(1) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري (مصادر الالتزام)، ج 1 ، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، 1940 ، ص 140. د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، النظرية العامة للالتزامات ، نظرية العقد ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، بلا سنة طبع، ص 484. د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ، طبعة تحتوي على آخر المستجدات في التشريع والقضاء والفقه ، الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية ، 2004 ، ص 152 - 153. د. شمس الدين الوكيل ، دروس في العقد وبعض أحكام الالتزام ، ط 1 ، الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية ، 1960 - 1961 ، ص 120 . د. انور سلطان ، النظرية العامة للالتزام ، ج 1 (مصادر الالتزام) ، ط 2 ، مطبعة نصر بمصر ، الناشر دار المعارف بمصر ، 1958 ، ص 195 - 196. أ. د. رمضان محمد أبو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1984 ، ص 157-158. أ. د. عبد المجيد الحكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، أ. م. محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي (مصادر الالتزام)، ج 1 ، 1980 ، ص 97. فريد فتیان ، مصادر الالتزام شرح مقارنة على النصوص، مطبعة العاني، بغداد ، 1957 ، ص 107 . وانظر في هذا المعنى:

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 395.

إذا كانت الأجرة تمثل القيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين ، فيجب أن تكون أيضاً معينة أو قابلة للتعيين ، فإذا كانت الأجرة عبارة عن تعهد المستأجر بإنشاء بناء للمؤجر فلا بد من تعيين نوع هذا البناء كان داراً أم محلاً أم مخزناً ونحو ذلك ، فإذا لم يتم توضيح ذلك في العقد فلا تعد الأجرة حينها معينة تعييناً كافياً يرفع الجهالة الفاحشة عنها ، مما يؤدي ذلك بدوره إلى جعل عقد الإيجار باطلاً ، وحرى بنا أن نذكر أن الأجرة قد تكون قابلة للتعيين من الظروف المحيطة بالعقد ، كما لو تعهد المستأجر ببناء دار لأحد أصدقائه مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة من دون الإشارة إلى عدد غرفها وبقية مرافقها الأخرى ، لكونه يعلم بعدد أفراد أسرته وما تتطلب حاجته إلى الغرف والمرافق الأخرى ، وكذلك أن الأجرة تكون قابلة للتعيين في الحالة التي يتم فيها اتفاق الطرفين على أن يقوم طرف ثالث بتعيين الأجرة ، وإذا كانت الأجرة تتمثل بالامتناع عن عمل معين فينبغي تعيين نوع العمل الذي التزم المستأجر بالامتناع عنه ، وتعيين المدة التي يجب أن لا يمارس العمل خلالها ، وكذلك لا بد من تعيين المكان الذي يلتزم المستأجر بان لا يمارس العمل فيه ، مثال ذلك أن تكون الأجرة تعهد صانع أحذية لصانع أحذية آخر بان لا ينافس في المنطقة التي يعمل فيها لمدة سنتين مقابل انتفاعه بسكنى دار تعود لصانع الأحذية الثاني ، وبذلك فعلى المتعهد (صانع الأحذية الأول) الالتزام بحدود هذا الاتفاق ، ولا بأس عليه إذا قام بفتح محل لبيع الملابس ضمن حدود الرقعة المكانية التي يعمل فيها (صانع الأحذية الثاني) إذ أن هذا العمل لا يتعارض مع تعهده ، وكذلك له حق القيام بحرفة بيع الأحذية وصنعها خارج حدود المنطقة المتفق على عدم العمل في حدودها ، وله أيضاً أن يقوم في العمل الذي تعهد بالامتناع عنه في المنطقة المذكورة إذا باشر ذلك العمل بعد انقضاء مدة السنتين ، لأنه في هذه الحالة لا يكون قد اخل بتعهده أيضاً (1).

ثالثاً: تعيين الأجرة إذا كانت مبلغاً من النقود

(1) د. السنهوري ، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (نظرية العقد) ، مصدر سابق ، ص 388. د. السنهوري ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري ، مصدر سابق ، ص 140 . د. السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ، مصدر سابق ، ص 151 . د. شمس الدين الوكيل ، مصدر سابق ، ص 120 . د. عبد الناصر توفيق العطار ، مصدر سابق ، ص 88 . أ. د. رمضان ابو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، مصدر سابق ، ص 157 . فريد فتیان ، مصدر سابق ، ص 106 .

أن الأجرة إذا كانت تمثل مبلغاً من النقود فإن تعيينها يكون من خلال بيان مقدارها ونوعها ووقت أدائها⁽¹⁾ ، فإذا كانت الأجرة عدداً من الجنيهات أو الدينانير أو الدولارات ونحو ذلك ، فلا بد من ذكر كمية هذه النقود وبيان نوعها ، مثال ذلك أن يقول المستأجر للمؤجر أجرني دارك على أن تكون أجرتها خمسين ألف جنيه مصري أو أن تكون خمسين ألف دينار عراقي أو أن تكون مئة دولار أمريكي شهرياً ، فالمستأجر في أي حالة من هذه الحالات لا يلتزم إلا بالقدر المحدد الذي التزم بدفعه من النقود وقت إبرام عقد الإيجار دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء بها أي اثر⁽²⁾ ، فبالنسبة للنقود أو العملات الأجنبية فإن المستأجر غير ملزم بالوفاء بالنقد المحدد في العقد وذلك لأنه يستطيع الإبدال به ما يعادله من النقد الوطني ، إذ أن كل عملة نقدية قانونية لها سعر إلزامي يحدده البنك المركزي ، أما بالنسبة لشرط وفاء الأجرة بالذهب أو بما يعادل قيمته فإنه شرط باطل تعارضه مع النظام العام ، إذ أن السعر الإلزامي يعطي للعملة الورقية قيمة قانونية تعادل قيمة الذهب ، لاعتبارات تتعلق بالنظام العام أو تتعلق باستقرار قيمة هذه العملة⁽³⁾ .

- (1) أ.د. رمضان ابو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني، مصدر سابق ، ص 158 .
أ.د. عبد المجيد الحكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، أ.م. محمد طه البشير ، مصدر سابق ، ص 98 .
(2) ان القانون المدني العراقي لم ينص على هذه الحالة في القواعد العامة الخاصة بمحل العقد وكذلك لم ينص قانون الموجبات والعقود اللبناني على ذلك ولكن القانون المدني المصري اشار إلى ذلك في المادة (134) التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد ، دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر) وهذا ما نصت عليه المادة (135) من القانون المدني السوري بقولها (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر ، ما لم ينص القانون على احكام خاصة بتحويل النقد الاجنبي) . والمادة (95) من القانون المدني الجزائري بقولها (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي تأثير) . والمادة (162) من القانون المدني الاردني بقولها (إذا كان محل التصرف أو مقابله نقوداً الزم بيان قدر عددها المذكور في التصرف دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي تأثير) . ومما يتبين من هذه المواد ان ارتفاع قيمة النقود ينصب في مصلحة الدائن وانخفاضها ينصب في مصلحة المدين ، حسين عذاب السكني ، تغير قيمة النقود ، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية ، العدد الاول والثاني ، 2002م ، ص 345 .

- (3) ومما يؤكد هذا القول الأمر العالي في مصر الذي صدر في 1914 والذي قضى بفرض سعر الزامي للعملة التي يصدرها البنك الاهلي (البنك المركزي) ونص أيضاً على بطلان شرط الدفع بالذهب أو بما يعادل قيمته ، وقد أكد هذا المفهوم المرسوم الصادر بقانون رقم (45) لسنة 1935 عندما نص

بعد الانتهاء من تعيين الأجرة في الصور المتقدمة الذكر ننتقل إلى موقف التشريعات المدنية من شرط تعيين الأجرة أو قابليتها للتعيين. ويمكن استجلاء هذا الشرط من خلال النصوص المتعلقة بتعيين المحل في العقد ، وبذلك يمكن تطبيق هذه النصوص على الأجرة ، إذ أن القانون المدني العراقي تطرق إلى ذلك في المادة (128) التي نصت على أنه (يلزم أن يكون محل الالتزام معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة سواء أكان تعيينه بالإشارة إليه أو إلى مكانه الخاص أن كان موجوداً وقت العقد وبيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره أن كان من المقدرات أو بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة ولا يكتفى بذكر الجنس عن القدر والوصف)، هذا ما نصت عليه المادة (133) من القانون المدني المصري بقولها (1). إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره والا كان العقد باطلاً . 2. ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه إذا تضمن العقد ما يستطيع به تعيين مقداره ...). والمادة (161) من القانون المدني الأردني بقولها (1). يشترط في عقود المعاوضات أن يكون المحل معيناً تعييناً نافياً للجهالة بالإشارة إليه أو إلى مكانه الخاص إن كان موجوداً أو بيان الأوصاف المبينة له مع ذكر مقداره أن كان من المقدرات أو بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة. 2. إذا كان المحل معلوماً للمتعاقدین فلا حاجة إلى وصفه وتعريفه بوجه آخر . 3. إذا لم يعين على النحو المتقدم كان العقد باطلاً (1).

الفرع الثاني: أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود
إن شرط وجود الأجرة أو إمكانية وجودها يعني أن الأجرة يجب أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود وقت إبرام عقد الإيجار، وهذا سنتناوله على النحو الآتي:

أولاً : أن تكون الأجرة موجودة وقت إبرام عقد الإيجار
إن الأجرة يجب أن تكون موجودة وقت إبرام العقد إذا قصد الطرفان ذلك فإذا لم تكن موجودة على الرغم من اتفاق الطرفين على وجودها فإن عقد الإيجار يعد باطلاً ، مثال ذلك إذا اتفق العاقدان على أن تكون الأجرة كمية من الحنطة موجودة في مخزن معين ثم تبين فيما بعد أن المخزن لا يحتوي أية كمية من الحنطة ، فإن عقد الإيجار في هذه الحالة يعد باطلاً ، وإذا اتفق العاقدان على أن تكون الأجرة

على بطلان الدفع بالذهب في جميع المعاملات الداخلية والخارجية ولا تزال هذه القوانين معمولاً بها حتى الوقت الحاضر ، وذلك لأن القانون المدني الحالي في مصر لم يتطرق إلى هذه المسألة وبذلك فإنه تركها للتشريعات الخاصة بوصفها من المسائل الاقتصادية المتغيرة وهذا يعني أن القانون رقم (45) لسنة 1935 هو المطبق حالياً فيما يخص بطلان شرط الوفاء بالذهب .

(1) وانظر بهذا الصدد المادة (134) من القانون المدني السوري والمادة (133) من القانون المدني الليبي والمادة (94) من القانون المدني الجزائري والمادة (189 - 190) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

كمية من الحنطة ولكنهم لم يتفقوا على أن تكون في مكان معين ففي هذه الحالة يعد عقد الإيجار صحيحاً⁽¹⁾.

ولابد من التنويه في هذا الصدد أن تعهد المستأجر بدفع أجرة موجودة ثم يتضح فيما بعد أنها غير موجودة كما لو كانت الأجرة نصيب وارث في تركة ، ثم يتبين بعد ذلك انه محجوب من الميراث بوارث آخر ، فان عقد الإيجار في هذه الحالة يعد باطلا ، والسؤال المطروح في هذا الموضوع هو ما هو حكم هلاك الأجرة قبل إبرام عقد الإيجار أو بعد إبرامه ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول ان الأمر يتعلق بنوع الهلاك وفيما إذا كان هلاكاً كلياً أو هلاكاً جزئياً ، فإذا كان هلاك الأجرة هلاكاً كلياً قبل إبرام عقد الإيجار ، فان هذا الأخير يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً ، سواء كان أطراف العقد يعلمان أم لا يعلمان بذلك ، وإذا كان هلاك الأجرة هلاكاً جزئياً ، فان المؤجر مخير في التمسك بإبطال العقد أو الإبقاء عليه واخذ ما بقي من الأجرة ولا يسلم من المأجور إلا بنسبة ما اخذ من هذه الأجرة ، ولابد من التأكيد أن الهلاك قد يكون هلاكاً مادياً كما لو تهدم المنزل الذي تعهد المستأجر بترميمه مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة أو قد يكون هلاكاً قانونياً كما لو كانت الأجرة عبارة عن حق انتفاع كان قد انقضى قبل إنشاء عقد الإيجار ، أما بالنسبة لهلاك الأجرة بعد إنشاء عقد الإيجار ، فان الأمر أيضاً يتعلق بنوع الهلاك ، فإذا كان الهلاك كلياً فان العقد يكون قابلاً للفسخ إذا كان الهلاك قد تحقق بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة وإذا كان الهلاك جزئياً فللمؤجر الحق في التمسك بفسخ عقد الإيجار إذا كان الهلاك جسيماً أو الإبقاء على العقد ولا يسلم من العين المؤجرة إلا بنسبة ما نقص من الأجرة⁽²⁾ . ولابد من الإشارة إلى أن

(1) د. السنهوري ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري ، مصدر سابق ، ص 128 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (نظرية العقد) ، مصدر سابق ، ص 470 . د. السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ، مصدر سابق ، ص 145 . د. شمس الدين الوكيل ، مصدر سابق ، ص 118 . د. انور سلطان ، مصدر سابق ، ص 186 . أ. د. رمضان ابو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، مصدر سابق ، ص 153 . أ. د. عبد المجيد الحكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، أ. م. محمد طه البشير ، مصدر سابق ، ص 95 .

(1) د. السنهوري ، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (نظرية العقد) ، مصدر سابق ، ص 470 - 471 . د. السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت

الأجرة قد تكون معدومة وقت إنشاء عقد الإيجار إذا كانت ممكنة الوجود في المستقبل ، مثال ذلك أن تكون الأجرة كمية كبيرة من المنتجات التي لم يتم صنعها بعد أو كمية من المحصولات التي لم تظهر بعد ونحو ذلك وهذا تطبيق للقواعد العامة التي لا تشترط في المحل أن يكون موجوداً وقت التعاقد إذا كان من شأنه أن يكون موجوداً في المستقبل ، ولقد تطرقت القوانين المدنية إلى هذا الموضوع في المواد الخاصة بمحل العقد بشكل عام كالقانون المدني العراقي الذي أشار إلى ذلك في الفقرة (1) من المادة (129) التي نصت على أنه (يجوز أن يكون محل الالتزام معدوماً وقت التعاقد إذا كان ممكن الحصول في المستقبل ...) . والقانون المدني المصري الذي أوضح ذلك في الفقرة (1) من المادة (131) التي نصت على أنه (يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ...) والقانون المدني السوري الذي بين ذلك في الفقرة (1) من المادة (132) التي نصت على أنه (يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ...) ، والقانون المدني الأردني الذي تطرق إلى ذلك في الفقرة (1) من المادة (160) التي نصت على أنه (يجوز أن يكون محلاً للمعاوضات المالية الشيء المستقبلي...) ، والقانون المدني الجزائري الذي نص على ذلك بالمادة (92) التي جاء فيها (يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ...) (1).

وبناءً على ذلك يمكن تطبيق هذه المواد على الأجرة في عقد الإيجار ، وعلى هذا فإن الأجرة المستقبلية قد توجد وقد لا توجد وبذلك فإنها تعد محتملة الوجود ، الأمر الذي يجعل عقد الإيجار بطبيعة الحال معلقاً على شرط واقف فيتم إذا وجدت الأجرة وينعدم بانعدامها ، مثال ذلك أن يجعل المستأجر محصولات أرضه أجرة في

المراعي ، مصدر سابق ، ص 146 . د. انور سلطان ، مصدر سابق ، ص 186 .
أ. د. رمضان ابو السعود، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، مصدر سابق،
ص 153 . أ. د. عبد المجيد الحكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، أ. م. محمد طه البشير ، مصدر سابق ،
ص 95 .
وانظر في هذا المعنى :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 395.

(1) وانظر بهذا الصدد الفقرة (1) من المادة (131) من القانون المدني الليبي . والمادة (188) من قانون
الموجبات والعقود اللبناني .

عقد الإيجار قبل أن تظهر أو يتنازل المفاوض عن أجرته في مقابلة لم ترس عليه ونحو ذلك⁽¹⁾.

ثانياً: أن تكون الأجرة ممكنة الوجود وقت إبرام عقد الإيجار

إذا كانت الأجرة عبارة عن القيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين فينبغي أن تكون ممكنة الوجود⁽²⁾، وبذلك فإن الأجرة يجب أن لا تكون مستحيلة في ذاتها ومضمونها وبخلاف ذلك يعد عقد الإيجار باطلاً.

والمقصود من لفظة الاستحالة هنا هي الاستحالة المطلقة وهي التي تؤدي إلى استحالة الأجرة في ذاتها وموضوعها، لأن الاستحالة النسبية لا تثير أية مشكلة في عقد الإيجار، إذ أن هذه الاستحالة تؤدي إلى جعل الالتزام بالأجرة مستحيلًا فقط بالنسبة للمستأجر، والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن هنا هو ماذا نقصد بالاستحالة المطلقة والاستحالة النسبية للأجرة؟ لكي نجيب على هذا السؤال بشيء من التفصيل نقول أن الاستحالة المطلقة هي الاستحالة التي تجعل الأجرة مستحيلة في ذاتها ومضمونها بالنسبة للناس كافة، وبذلك فإنها تجعل عقد الإيجار باطلاً إذا كانت قائمة وقت إبرام العقد وأنها تمنع من إبرام عقد الإيجار إذا كانت سابقة عليه، وإذا تحققت بعد انعقاده فإنها تجعل العقد قابلاً للفسخ.

وتجدر الإشارة إلى أن الاستحالة المطلقة قد تكون استحالة طبيعية وهذه تتعلق بطبيعة الأجرة كما لو كانت الأجرة تتمثل بالالتزام المستأجر بأن يبعث الروح في جسد إنسان ميت وما شابه ذلك وقد تكون الاستحالة المطلقة استحالة قانونية وهذه تتعلق بحكم قانوني، مثال ذلك أن تكون الأجرة عبارة عن تعهد محام برفع عريضة استئناف لأجل تمييز قرار صادر في قضية معينة ثم يظهر بعد ذلك أن هذا القرار قد انقضت المدة القانونية التي ينبغي التمييز خلالها، وعلى هذا فإن الطعن بهذا القرار يصبح أمراً مستبعداً لاستحالاته المطلقة من الجانب القانوني، ففي هذه الحالة لا يكون المستأجر مسؤولاً عن التعويض إلا في حالة علمه بتلك الاستحالة وقت إبرام العقد، فيكون هذا الأخير قد ارتكب خطأ تقصيراً عند تعاقدته وهو يعلم بتلك الاستحالة المطلقة.

(1) د. السنهوري، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (نظرية العقد)، مصدر سابق، ص

473. د. السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، تنقيح أحمد مدحت المراغي، مصدر

سابق، ص 146. د. أنور سلطان، مصدر سابق، ص 187. أ.د. رمضان أبو السعود، مبادئ

الالتزام في القانون المصري واللبناني، مصدر سابق، ص 153. أ.د. عبد المجيد الحكيم، أ. عبد

الباقي البكري، أ.م. محمد طه البشير، مصدر سابق، ص 96.

(2) ولكن إذا كانت الأجرة مبلغاً من النقود فإنها تكون دائماً ممكنة الوجود لأن النقود من المثليات ولا يمكن أن نتصور الاستحالة بالنسبة إليها.

أما بالنسبة للاستحالة النسبية للأجرة فهي الاستحالة التي تتعلق ببعض الأشخاص دون بعضهم الآخر وبذلك فإنها استحالة شخصية تخص المستأجر فقط وتكون ممكنة بالنسبة لغيره ، هذا يعني أن عقد الإيجار يكون صحيحاً سواء كانت هذه الاستحالة سابقة لوجود العقد أو لاحقة عليه ، وبناءً على ذلك فإن المستأجر يكون مبرراً من التنفيذ العيني للأجرة ويكون مسؤولاً عن التعويض لعدم تمكنه من القيام بدفع الأجرة التي التزم بها ولتسرع في أن يأخذ على نفسه التزاماً لا يطيقه كما لو كانت الأجرة عبارة عن التزام المستأجر بعمل فني لا يستطيع القيام به وهذا العمل يعد مستحيلاً بالنسبة للمستأجر ولكنه لا يعد كذلك على شخص من أصحاب الفن ، مثال ذلك أن يكون المستأجر متعهداً برسم لوحة معينة للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ، ولكنه لا يجيد مهنة الرسم ففي هذه الحالة يكون مسؤولاً عن التعويض ، ومما يستحسن الفات النظر إليه أن المستأجر قد يكون رساماً بالفعل ويتعهد للمؤجر برسم لوحة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ، ثم بعد ذلك تقطع يده في حادثة ما بعد هذا التعهد مما يؤدي هذا الحادث إلى جعل التزامه بذلك التعهد مستحيلاً ، ففي هذه الحالة لا يكون المستأجر ملزماً بهذا التعهد ولا يكون مسؤولاً عن التعويض لان استحالة الأجرة نشأ بسبب قوة القاهرة (أي بأمر خارج عن إرادته) (1) .

(1) د. السنهوري ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري ، مصدر سابق ، ص 134 - 135 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (نظرية العقد) ، مصدر سابق ، ص 367 - 369 . د. السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ، مصدر سابق ، ص 150 - 151 . د. شمس الدين الوكيل ، مصدر سابق ، ص 118 - 119 . د. أنور سلطان ، مصدر سابق ، ص 193-194 . أ.د. رمضان أبو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، مصدر سابق ، ص 155 . فريد فتیان ، مصدر سابق ، ص 105 .

وانظر في هذا المعنى :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 395.

والأمر يختلف إذا كان المستأجر غير مستحضر لما تتطلبه طبيعة عمله من أدوات فاستحال عليه العمل بسبب ذلك ، ففي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً عن التعويض لتقصيره في الجوانب الضرورية التي تقتضيها طبيعة عمله، وعليه فلا يوجد هنالك فرق بين ما إذا كانت الاستحالة النسبية قد حدثت وقت التعاقد أو بعده ، ففي كلتا الحالتين يكون المستأجر مبرراً من الالتزام بدفع الأجرة ولكنه يكون مسؤولاً عن التعويض .

بعد إكمال موقف شراح القانون من شرط إمكانية وجود الأجرة ننتقل إلى موقف التشريعات المدنية التي أشارت إلى هذا الشرط في المواد التي تطرقت إلى استحالة محل العقد ، إذ نصت المادة (127) من القانون المدني العراقي على انه (1). إذا كان محل الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة كان العقد باطلاً. 2. أما إذا كان مستحيلاً على المدين دون أن تكون الاستحالة في ذاتها مطلقة صح العقد والزم المدين بالتعويض لعدم وفائه بتعهدده) ، ونصت المادة (132) من القانون المدني المصري على ذلك بقولها (إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً) ، ونصت المادة (133) من القانون المدني السوري على انه (إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً) ، ونصت المادة (159) من القانون المدني الأردني على انه (إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته وقت العقد كان العقد باطلاً) ، ونصت المادة (93) من القانون المدني الجزائري على انه (إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً بطلاً مطلقاً) (1).

(1) وانظر بهذا الصدد المادة (132) من القانون المدني الليبي والمادة (191) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

الفرع الثالث: أن تكون قابلة للتعامل⁽¹⁾

إن الأجرة يجب أن تكون قابلة للتعامل ، ويتحقق هذا الشرط عند عدم مخالفتها للنظام العام والآداب سواء كانت الأجرة تمثل التزاماً بنقل حق عيني على شيء معين⁽²⁾ أو التزاماً بعمل أو امتناعاً عن عمل ، إذ أن الأجرة إذا كانت مخالفة للنظام العام أو الآداب فإن عقد الإيجار يصبح باطلاً ، مثال ذلك أن تكون الأجرة عبارة عن قيام المستأجر بالتحريض على ارتياد الأماكن التي يستغلها المؤجر لأغراض تخالف الآداب كالعاهرة أو المقامرة⁽³⁾ ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الأصل في الأشياء أن تكون مشروعة التعامل إذا لم توجد اعتبارات تؤدي إلى عدم قابليتها للتعامل كما لو كانت طبيعة هذه الأشياء تتعارض مع التعامل فيها أو كان الغرض الذي خصصت له يتنافى مع هذا التعامل أو كان التعامل فيها يعتبر مخالفاً للنظام العام أو الآداب .

(1) وهناك شرط آخر أضافه فقهاء القانون للأجرة وهو أن تكون حقيقية وجدية ، إذ يجب أن تكون الأجرة المتفق عليها بين الطرفين المتعاقدين حقيقية ، أي أن إرادة المستأجر انصرفت إلى دفعها وإرادة المؤجر انصرفت إلى استيفائها ، أما إذا كانت الأجرة صورية ففي هذه الحالة يكون العقد في ظاهره إيجاراً ولكنه يستتر عقداً آخر وهو عقد الإعارة أو هبة حق الانتفاع ، كما يجب أن تكون الأجرة جدية أي أن لا تكون مقداراً تافهاً من المال بحيث تقترب من العدم ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تكون الأجرة بخسة أي فيها غبن فاحش على المؤجر لأن القانون لم يشترط التعادل بين العوضين في المعاولات المالية بشرط أن لا يكون الغبن قد نشأ عن تغير. د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 220 . د. علي هادي العبيدي ، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية) ، ط 1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2005 ، ص 240 .

(2) أما بالنسبة للنقود فإنها تكون دائماً مشروعة ما لم يوجد نص قانوني يقرر إلغائها وعدم قابليتها للتعامل كما هو الحال في قطرنا العزيز عندما قررت سلطات الائتلاف إلغاء العملة العراقية المقررة بموجب النظام السابق وإبدالها بالعملة الحالية المعمول بها بموجب قانون البنك المركزي العراقي . انظر الفقرة الثانية من القسم رقم (6) من الأمر (29) الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة ، منشور في نسخ غير رسمية من أوامر ومذكرات سلطة الائتلاف المؤقتة ، تشرين الثاني ، 2003 ، ص 142 .

(3) د. شمس الدين الوكيل ، مصدر سابق ، ص 122 . أ.د. رمضان أبو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، مصدر سابق ، ص 160 .

فالأشياء التي لا تصلح أن تكون أجرة بسبب طبيعتها هي واقع الحال أشياء مستحيلة لأنها مستعصية الحياة ، ومن المعلوم أن التعامل بين الناس يكون في الأموال والحقوق التي ترد على الأشياء التي يمكن حيازتها والاستئثار بها كالدور والأراضي والسيارات ونحو ذلك ، وهذا يعني أن هذه الأشياء تصلح أن تكون أجرة في عقد الإيجار ، إذ أن الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم طبيعتها لا يمكن للمرء أن يستأثر بمجموعها كالشمس والهواء وماء البحر وغير ذلك ، ولكن يصبح التعامل بها ممكناً عند حيازة جزء منها ، إذ أنه لا يوجد هنالك مانع من حيازة جزءاً من الهواء المضغوط أو كمية من ماء البحر لأغراض خاصة ، إذ إنها في هذه الحالات تكون قابلة للتعامل .

أما بالنسبة للأشياء التي لا يمكن أن تكون أجرة في عقد الإيجار لان التعامل فيها يتقاطع مع الغرض الذي خصصت له ، وبذلك فأنها تصلح أن تكون أجرة بطبيعتها ، إلا أنها خصصت لخدمة المصلحة العامة كالأموال العامة مثلاً مما يؤدي ذلك إلى عدم جواز التصرف بها بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية كالبيع والإيجار وما شاكل ذلك .

أما بالنسبة للأشياء التي لا تصلح أن تكون أجرة في عقد الإيجار لان التعامل فيها يعتبر مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، من الطبيعي أن القانون هو الذي يمنع التعامل بهذه الأشياء لان التعامل بها يعد مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، إذ أن

المشرع القانوني عندما يحظر التعامل بشيء معين فإن هذا الحظر قد جاء في ذاته ومضمونه على اعتبارات تتعلق بالنظام العام أو بالآداب⁽¹⁾.

أما بالنسبة لموقف القوانين المدنية من شرط قابلية الأجرة للتعامل فإن النصوص القانونية الخاصة بشرط قابلية محل العقد للتعامل يمكن تطبيقها على هذا الشرط ، إذ نصت المادة (130) من القانون المدني العراقي على أنه (يلزم أن يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالفاً للنظام العام أو للآداب والا كان العقد باطلاً) ونصت المادة (135) من القانون المدني المصري على أنه (إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام أو للآداب كان العقد باطلاً)، ونصت المادة (136) من القانون المدني السوري على أنه (إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً) ، ونصت المادة (96) من القانون المدني الجزائري على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً) ، ونصت المادة (163) من القانون المدني الأردني على أنه (1. يشترط أن يكون المحل قابلاً لحكم العقد. 2. فإذا منع الشارع التعامل فيه أو كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً) .

المطلب الثاني: شروط الأجرة في الفقه الإسلامي

يشترط فقهاء المسلمين في الأجرة أن تكون معلومة ومقدرة الاستيفاء (التسليم) ومالاً متقوماً ، وهذا ما سنعرضه في ثلاثة فروع :
الفرع الأول: أن تكون معلومة

أن المقصود بمعلومية الأجرة هو أن يتم الاتفاق بين الطرفين على تعيين مقدار الأجرة أثناء إبرام عقد الإجارة وهذا الشرط محل اتفاق بين فقهاء المسلمين⁽²⁾ ويستدلون في ذلك على الأدلة الآتية :

(1) د. السنهوري ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري ، مصدر سابق ، ص 142 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (نظرية العقد) ، مصدر سابق ، ص 487. د. السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ، مصدر سابق ، ص 157 . د. شمس الدين الوكيل ، مصدر سابق ، ص 122. د. أنور سلطان ، مصدر سابق ، ص 203 . أ.د. رمضان أبو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، مصدر سابق، ص 161 . أ.د. مصطفى الجمال، النظرية العامة للالتزامات، الدار الجامعية ، 1987 ، ص 155 .
وانظر في هذا المعنى :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 395.

(2) كالحنفية في قولهم (ولا تصح ... حتى تكون الأجرة معلومة) ، والشافعية في قولهم (يشترط كون الأجرة معلومة ...) ، والمالكية في قولهم (لا بد من عوض الإيجار من كونه معلوماً) ، والحنابلة في قولهم (يشترط في عوض الإجارة كونه معلوماً) ، والامامية في قولهم (يشترط في الأجرة التي

1. منها ما ورد في القرآن الكريم كما في قوله تعالى حكاية عن ابنة شعيب (عليه السلام) (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتَ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ) (1) فقال لموسى (عليه السلام) (قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَكْحِكَ إِحْدَى ابْنَتَي هَاثِنٍ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي شَأْنِي حَجَجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ...) (2) ، يتضح من هذه الآية الأخيرة أن الأجر هو النكاح وقد جاء مقابل الانتفاع برعي الأغنام (3) ، ووجه الدلالة في هذه الآية المباركة أن الأجرة يجب أن تكون معلومة .
2. منها ما ورد في السنة النبوية الشريفة كما في قول الرسول الكريم (صلى الله عليه وآله) (من استأجر أجيراً فليعلمه ما أجره) (4) ، ووجه الدلالة في هذا الحديث الشريف أن الأجرة يجب أن تكون معلومة أثناء إبرام عقد الإيجار .
3. منها ما ورد في الروايات الواردة عن أهل البيت (عليهم السلام) فعن علي بن إبراهيم عن أبيه عن هارون بن مسلم بن مسعود بن حزم عن أبي عبد الله (عليه السلام) انه قال (من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يستعمل أجيراً حتى يعلم ما أجره ...) (5) ، وعن جعفر بن محمد عن آبائه (عليهم السلام) في حديث المناهي قال : نهى رسول الله (صلى الله عليه وآله) أن يستعمل أجيراً حتى يعلم ما أجرته (6) .
4. ومنها ما يقضي به العقل السليم .

يدفعها المستأجر ان تكون معلومة) . الميرغنامي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 161 . شهاب الدين أبي العباس احمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي ، تحفة المحتاج بشرح المنهاج ، ج 2 ، ط 1 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 2001 ، ص 440 . الدسوقي ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 5 . موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 404 . السيد صادق الحسيني الشيرازي ، المسائل الإسلامية مع المسائل الحديثة ، ط 1 ، دار صادق للطباعة والنشر ، بيروت ، 2002 ، ص 591 . السيد صادق الحسيني الشيرازي ، المسائل الإسلامية المنتخبة ، دار صادق للطباعة والنشر ، بيروت ، 2003 ، ص 339 .

(1) القصص / 26 .

(2) القصص / 27 .

(3) الشيباني ، مصدر سابق ، ص 388 . الصابوني ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 11 .

(4) ابو بكر احمد بن الحسين البهقي ، السنن الكبرى ، ج 6 ، مكتبة دار الباز ، مكة المكرمة ، بلا سنة طبع ، ص 120 . ابي الفضل شهاب الدين بن علي بن محمد بن حجر العسقلاني ، تلخيص الخبير في تخریج أحاديث الرافعي الكبير ، ج 3 ، نشر مكتبة ابن تيمية ، القاهرة ، بلا سنة طبع ، ص 69 .

(5) الشيخ محمد بن الحسن الحر العاملي ، وسائل الشيعة إلى تحصيل مسائل الشريعة ، مج 6 ، ج 3 ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 245 .

(6) الحر العاملي ، المصدر نفسه ، ص 246 .

بات معروفاً في وقتنا الحاضر أن العقود التي تنشأ بين العقلاء ينبغي أن تكون قائمة على حفظ التساوي في مقدار مالية العوضين وعليه فإن التعامل على المجهول لا يدخل في إطار المعاملات التي تبرم بين العقلاء ، وبذلك فإن الأجرة لا بد من أن تكون معلومة لان جهالتها تؤدي إلى المنازعة بين أطراف عقد الإجارة (1).
يتبين من كل ما تقدم أن الأجرة يجب أن تكون معلومة ، إذ أن بتعيينها تنتفي الجهالة التي تفضي إلى المنازعة بين أطراف عقد الإجارة فلا يصح أن تقول استأجرني دارك على أن تكون أجرتها ما في يدي هذه أو على ما في هذا الوعاء ونحو ذلك .

وهناك سؤال يطرح نفسه بهذا الصدد وهو كيف يتم العلم بالأجرة في عقد الإجارة ؟ ، لكي نجيب على هذا السؤال بشيء من التفصيل ينبغي علينا ان نميز بين أربعة حالات .

الحالة الأولى: إذا كانت الأجرة عيناً حاضرة

إذا كانت الأجرة عيناً حاضرة أي موجودة في مجلس عقد الإجارة فإن العلم بها يتحقق بمشاهدتها عن طريق الإشارة إليها بالتعيين أثناء إبرام العقد أو قبل إبرامه في وقت مناسب كما لو قال المستأجر أجرني هذه الدار وأجرتها تلك البقرة السوداء فعند رؤية الأجرة لا حاجة لوصفها بعد ذلك لان الرؤية تغني عن الوصف ، وبناءاً على ذلك يمكن الاكتفاء برؤية عينة من الأجرة إذا كانت الأجرة من الأشياء التي يمكن الاكتفاء برؤية جزء منها كالحنطة والشعير والذرة والرز ونحو ذلك .

الحالة الثانية: إذا كانت الأجرة عيناً غائبة

فالأجرة إذا كانت غير موجودة في مجلس عقد الإجارة فإن العلم بها يتحقق بوصفها وصفاً دقيقاً مطابقاً لواقعها (2) وينفي الجهالة والغرر (3) عنها ، وعليه ينبغي ذكر الخصائص الضرورية التي تتصف بها الأجرة حتى تكون أكثر تطابقاً مع حقيقتها ، إذ أن بخلاف ذلك يكون عقد الإجارة باطلاً فلا يصح مثلاً أن نقول أجرني هذه الدار على أن تكون أجرتها كمية من النقود أو كمية من الحنطة وما شابه ذلك .

(1) السيد محمد الحسيني ، فقه الإجارة في شرح العروة الوثقى ، تقرير لباحث اية الله العظمى سماحة السيد محمد حسين فضل الله ، ط1 ، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، 1998 ، ص 18 . باقر الايرواني ، دروس تمهيدية في الفقه الاستدلالي على المذهب الجعفري (العقود والايقاعات) ، ج2 ، ط2 ، الناشر مؤسسة الفقه للطباعة والنشر ، مطبعة باقري - قم ، 2000 ، ص 114 .

(1) وهذا ما أكدته مجلة الأحكام العدلية في المادة (65) التي جاء فيها (الوصف في الحاضر لغو وفي الغائب معتبر).

(3) الغرر له معنيان الأول يعني الخديعة وبذلك يكون النهي نهياً تكليفاً ، والثاني يعني الخطر أو الضرر وبذلك يكون النهي نهياً وضعياً ، والغرر يطابق المعنى الثاني ، وعلى هذا فإن المعاملة التي تختزل في داخلها معنى الغرر تعد معاملة باطلة . السيد محمد الحسيني ، مصدر سابق ، ص 107 .

الحالة الثالثة: إذا كانت الأجرة ديناً في الذمة (كالموزونات والمكيلات والمعدودات)

فإذا كانت الأجرة من الموزونات وجب أن يكون وزنها معلوماً كما هو الحال بالنسبة للحنطة والذرة والرز ونحو ذلك ، وان كانت من المكيلات قدرت بالكيل ، وان كانت من المعدودات وجب أن يكون عددها معلوماً ، وإذا كانت من النقود فالعلم بها يتم بالعدد والوصف المميز لها ، ويتم ذلك ببيان جنسها ونوعها وصفقتها ومقدارها ، مثال ذلك أن تقول استأجرتني هذه الدار بخمسين ألف دينار عراقي صحيح فذكر الخمسين ألف يدل على ذكر مقدار هذه النقود ، وذكر الدينار يدل على بيان الجنس لاحتمال أن تكون خمسين ألف دولار ، وذكر لفظة عراقي تدل على تحديد نوع الدينار لأن الدنانير أنواعٌ متعددة كالدينار الأردني والدينار اليمني وما شاكل ذلك ، وذكر لفظة صحيح على الدينار العراقي قرينة على تقييد صفة النقد بكونه غير مغشوش ، ولابد من ذكر أن هذه المميزات تذكر في الحالة التي تتعدد فيها أنواع النقود في البلد الواحد ، ولكن إذا كان في البلد نوع واحد من النقود كان هو المتعارف عليه ، وبذلك يمكن الاكتفاء بذكر الجنس والمقدار ، مثال ذلك أن تقول أجرني دارك هذه بعشرين ألف دينار.

الحالة الرابعة: إذا كانت الأجرة تمثل القيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين

إذا كانت الأجرة عبارة عن قيام المستأجر بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين فيجب أن يكون هذا العمل أو الامتناع معلوماً علماً نافياً للجهالة الفاحشة ، والا فسد العقد .

وهذه الحالات السالفة الذكر هي محل اتفاق بين فقهاء المسلمين⁽¹⁾ .
الفرع الثاني: أن تكون مقدورة الاستيفاء (التسليم)⁽²⁾

(1) الكاساني ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 114 . ابو عبد الله محمد بن يوسف الصبيري المواق ، التاج والاكيل لمختصر خليل ، ج 5 ، طبع ونشر مكتبة النجاح ، طرابلس ، بلا سنة طبع ، ص 189 . شمس الدين محمد بن شهاب الدين الرملي ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، ج 5 ، مطبعة مصطفى البابي الحلبي ، 1938 ، ص 264 . منصور بن يوسف بن ادريس البهوتي ، شرح منتهى الارادات ، ج 2 ، نشر دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 353 . احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج 7 ، ص 51 . جعفر بن الحسن الحلبي ، مصدر سابق ، ج 1 ، ص 148 .

(2) لا يكفي ان تكون الأجرة مقدورة التسليم بل يجب ان تكون مقدورة التسليم من غير ضرر ، فإذا كان هناك ضرر في تسليمها كان العقد فاسداً . د. السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الاسلامي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 55 .

نقصد بمقدورية استيفاء الأجرة في عقد الإيجار أن تكون الأجرة موجودة أو أن تكون ممكنة الوجود أثناء إبرام عقد الإجارة .

أولاً: أن تكون الأجرة موجودة وقت إبرام عقد الإجارة

يلزم في الأجرة أن تكون موجودة أثناء إبرام عقد الإجارة إذا كانت تتمثل بإعطاء شيء معين وهذا الوجود يجب أن يكون وجوداً فعلياً ، فإذا اتفق طرفا العلاقة الإيجارية على وجود الأجرة ثم تبين بعد ذلك إنها غير موجودة فإن عقد الإجارة لا ينعقد حتى لو كانت ممكنة الوجود في المستقبل ويستوي الأمر في ذلك فيما إذا كان طرفا العقد يعلمان أو لا يعلمان بذلك . وبهذا الشأن هنالك سؤال يتبادر إلى الذهن وهو هل يجوز أن تكون الأجرة معدومة وقت إبرام عقد الإجارة؟ لكي نجمل الإجابة على هذا السؤال نقول هنالك رأيان للفقهاء في هذه المسألة :

الرأي الأول :

قال به جمهور الفقهاء من الحنفية⁽¹⁾ والشافعية⁽²⁾ والمالكية⁽³⁾ والامامية⁽⁴⁾ والظاهرية⁽⁵⁾ ، وعندهم أن المعدوم وما له خطر العدم لا يصح أن يكون أجرة في عقد الإجارة وسندهم في ذلك ما روي عن الرسول (صلى الله عليه وآله) انه (نهى عن حبل الحبل)⁽⁶⁾ أي نتاج النتاج⁽¹⁾ ، على هذا فلا يصح أن تكون الأجرة حملاً

(1) السرخسي ، مصدر سابق ، ج 13 ، ص 89 .

(2) احمد بن سلامة بن احمد القيلوبي ، الشيخ عميرة احمد البرنسي ، حاشيتنا قيلوبي وعميرة على منهاج الصالحين ، ج 3 ، طبع ونشر مكتبة محمد علي صبيح وأولاده بميدان الازهر ، بلا سنة طبع ، ص 67.

(3) ابو عبد الله بن محمد بن عبد الرحمن الحطاب ، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل ، ج 4 ، طبع ونشر مكتبة النجاح ، طرابلس ، بلا سنة طبع ، ص 294 .

(4) السيد عبد الأعلى الموسوي السيزواري ، مهذب الاحكام في بيان الحلال والحرام ، ج 19 ، مطبعة الاداب ، النجف الاشرف ، 1983 ، ص 12 .

(5) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 199 .

(6) اخرجہ ابی الفضل شہاب الدین احمد بن علی بن محمد بن حجر العسقلانی ، فتح الباری بشرح صحیح البخاری ، ج 4 ، ط 4 ، دار احیاء التراث العربی ، 1988 ، ص 248 . یحیی الدین ابو زکریا یحیی بن شرف النووي ، المنہاج فی شرح صحیح مسلم ، ج 10 ، دار الخیر ، بلا سنة طبع ، ص 221 .

ستلده دابة معينة أو لبناً ستدره بقرة معينة ونحو ذلك لان الحمل الذي لم يولد واللبن الذي لم يدر لا يمكن أن يكونا أجرة في عقد الإجارة ، إذ أن الحمل قد يظهر ميتاً وان اللبن قد يكون انتفاخاً أصاب ضرع البقرة .

الرأي الثاني:

قال به فقهاء الحنابلة⁽²⁾ وخاصة ابن تيمية وتلميذه ابن قيم الجوزية ، وعندهم يصح أن تكون الأجرة معدومة وقت إبرام عقد الإجارة إذا تم وصفها وصفاً يزيل اللبس والغموض عنها وسندهم في ذلك انه لا يوجد في كتاب الله ولا في سنة نبيه ولا في أقوال الصحابة ما يدل على منع التعامل بالمعدوم .

بعد بيان آراء الفقهاء وأدلتهم في مسألة هل يجوز أن تكون الأجرة معدومة وقت إبرام عقد الإجارة ، فنحن نؤيد الرأي الأول الذي ذهب إلى عدم جواز أن تكون الأجرة معدومة وقت إبرام العقد ، وذلك لان الأجرة تمثل ركناً في عقد الإجارة وهذا الأمر يتطلب أن تكون موجودة وقت إبرام عقد الإجارة .

ثانياً: أن تكون الأجرة ممكنة الوجود

أن الأجرة في عقد الإجارة يجب أن تكون ممكنة الوجود إذا كانت تمثل القيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين ، وبذلك يجب أن لا تكون مستحيلة استحالة مطلقة ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الاستحالة المطلقة تختلف عن الاستحالة النسبية ، إذ أن الاستحالة المطلقة في الأجرة هي الاستحالة التي تكون فيها الأجرة مستحيلة للناس كافة على حد سواء وهذه الاستحالة تجعل عقد الإجارة باطلاً إذا كانت قائمة وقت إبرام العقد وتجعله قابلاً للفسخ إذا وجدت بعد إبرامه ، والاستحالة المطلقة للأجرة على نوعين طبيعيين وشرعيين فمثال الأولى إذا كانت الأجرة عبارة عن أشعة الشمس أو عبور المحيط ونحو ذلك ومثال الثانية إذا كانت الأجرة عبارة عن عملاً

(1) ابو حامد محمد بن محمد بن احمد الغزالي ، كتاب الوجيز ، ج1 ، دار المعرفة ، بيروت، 1979 ، ص 138 . بهاء الدين بن شداد ، دلائل الأحكام ، ج2 ، ط1 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1991 ، ص 112 . ياسين احمد ابراهيم درادكه ، نظرية الغرر في الشريعة الاسلامية، ج1 ، ط1، منشورات وزارة الاوقاف الاردنية، 1974، ص 542 .

(2) أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن قيم الجوزية، أعلام الموقعين عن رب العالمين ، ج1 ، مطبعة السعادة ، 1955 ، ص 357 .

من أعمال المعصية التي نهى عنها الشارع المقدس ، وأما الاستحالة النسبية للأجرة فهي الاستحالة التي تكون فيها الأجرة مستحيلة للمستأجر فقط وتكون ممكنة بالنسبة لغيره ، وهذه الاستحالة لا تمنع من انعقاد عقد الإجارة مثال ذلك أن تكون الأجرة رسم لوحة يتعهد المستأجر برسمها للمؤجر علماً أنه لا يعلم أصول الرسم ، ففي هذه الحالة يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر بالتعويض ومما لا بد من الفات النظر إليه هو أن الأجرة في بعض الحالات قد تكون ممكنة الوجود وقت إبرام العقد ولكنها تصبح مستحيلة بعد ذلك فان هذا الأمر لا يمنع من انعقاد العقد كما لو كانت الأجرة مثلاً أرضاً زراعية يملكها المستأجر ثم تم استملاكها للمصلحة العامة ، ففي هذه الحالة يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر بفسخ العقد ، ومما تجدر الإشارة إليه هنا هو أن الأجرة قد تكون مستحيلة استحالة حكمية كما لو كانت الأجرة من الأشياء التي لا يمكن تسليمها وقت العقد ، إلا أنه بالإمكان تسليمها وقت الدفع إذا كان المستأجر واثقاً من ذلك كما لو كانت طائراً يعلم المستأجر عودته أو دابة متيقناً من رجوعها ونحو ذلك. ووفقاً لما تقدم أن الأجرة يجب أن تكون مقدورة الاستيفاء (التسليم) أي بمعنى أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود أثناء إبرام عقد الإجارة وهذا الشرط محل اتفاق بين فقهاء المسلمين⁽¹⁾.

الفرع الثالث: أن تكون مالاً متقوماً

إن الأجرة ينبغي أن تكون مالاً⁽²⁾ متقوماً وهذا يعني يستلزم أن تكون لها مالية محللة وذلك لان عقد الإجارة لا يجري عليها إذا كانت من الأموال التي لا يجيز الشارع المقدس التعامل بها لأنها تدخل في باب أكل لأموال الناس بالباطل قال تعالى

(1) المير غنامي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 169 . الدسوقي ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 2. موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 363 . القيلوبي ، البرنسي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 193 . السيد ابو القاسم الخوئي ، منهاج الصالحين ، ج 2 ، ط 10 ، دار الزهراء ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 85. السيد محمد حسين فضل الله ، فقه الشريعة (في اسباب التملك) ، ج 2 ، ط 4 ، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، 2002 ، ص 426 .

(2) المال في اللغة يعني ما ملكته من الأشياء وجمعه أموال وفي الاصطلاح فقد عرفه فقهاء الامامية بأنه (كل شيء له مالية ويحصل التنافس عليه بين العقلاء) ، وعرفه فقهاء الحنفية بأنه (كل ما يميل اليه الطبع ويدخر لوقت الحاجة) . ابن منظور ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 55 . السيد محسن الحكيم ، نهج الفقاهة ، ج 1 ، بلا سنة طبع ، ص 11 . محمد امين بن عابدين ، منحة الرائق على البحر الرائق ، ج 5 ، ط 1 ، المطبعة العلمية ، بلا سنة طبع ، ص 277 .

: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ...) (1) ، أي لا تأكلوا مالا من الأموال المغصوبة أو المسروقة ونحو ذلك (2) ، وقال تعالى : (حُرِّمَتْ عَلَيْكُمْ الْمَيْتَةُ وَالْدَّمَ وَكُحْمُ الْخَنِزِيرِ ...) (3) ، وبذلك فإن الله تعالى لا يحرم ما يحرم إلا صيانة لعباده وحماية لهم من الضرر الموجود في المحرمات (4) .

وبناءً على ذلك لا يصح أن تكون الأجرة شيئاً من الأشياء التي لا يمكن الانتفاع بها (5) ، وبذلك يجب أن تكون الأجرة مالا متقوماً ، فالمال المتقوم شرعاً هو المال الذي يكون قابلاً للانتفاع به من قبل الأفراد في حالة السعة والاختيار كالدار والسيارات والأراضي وما إلى ذلك لان المال غير المتقوم هو المال الذي لا يعد مملوكاً لأحد أو يعد كذلك ولكن لا يمكن الانتفاع به شرعاً إلا في حالة الضرورة والإكراه كالخمر والخنزير ونحو ذلك بالنسبة للمسلم (6) ، والسؤال المطروح هنا هو هل يعد الخمر والخنزير ونحوهما من الأموال المتقومة أم من الأموال غير المتقومة

(1) النساء / 29 .

(2) عبد الرحمن ناصر السعدي ، مصدر سابق ، ص 175 .

(3) المائدة / 3 .

(4) عبد الرحمن ناصر السعدي ، المصدر سابق ، ص 219 .

(5) ان العرف هو المعيار الذي يرشدنا في معرفة كون هذا الشيء أو ذاك يمكن الانتفاع به ام لا وبهذا الصدد يذهب بعض الفقهاء إلى ان العرف والعادة مترادفان وهما كل ما استقر في النفس من جهة العقل واستقبلته الطبائع السليمة ويرى بعضهم الآخر ان العادة هي الامر المتكرر من الاقوال والافعال بدون علاقة عقلية وبذلك فان وعاء العادة واسع يشمل كل امر متكرر سواء كان هذا الامر قولاً أو فعلاً في حين يرى آخرون ان العادة نوع من العرف و هو العرف العملي أي كل ما اعتاد عليه الناس من الاعمال في حياتهم وتعارفوا عليه في معاملاتهم . ابي اسحاق ابراهيم بن موسى اللخمي المعروف بالشاطبي ، الموافقات في اصول الاحكام ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، مكتبة محمد علي صبيح واولاده ، مصر ، مطبعة الميداني ، القاهرة ، بلا سنة طبع ، ص 129 و ص 199 . كمال الدين محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام الحنفي ، شرح التحرير ، ج 2 ، بلا سنة طبع ، ص 369 .

(6) زين الدين بن ابراهيم بن النجيم ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق ، ج 5 ، ط 1 ، المطبعة العلمية ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 277 . السيد محمد تقي المدرسي ، التشريع الإسلامي مناهجه ومقاصده ، ج 9 ، ط 1 ، الناشر دار محبي الحسين ، طهران ، 2002 ، ص 158 . السيد محمد تقي المدرسي ، الوجيز في الفقه الاسلامي فقه العقود اصول عامة ، ط 1 ، الناشر دار محبي الحسين ، مطبعة عترة ، قم - طهران ، 2003 ، ص 98 .

عند أهل الذمة ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول أن للفقهاء المسلمين رأيان في هذه المسألة :

الرأي الأول:

قال به فقهاء الحنفية⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والزيدية⁽³⁾ والامامية⁽⁴⁾ ، وعندهم يعد الخمر والخنزير ونحوهما من الأموال المتقومة في نظر أهل الذمة وسندهم في ذلك هو أن هذه الأموال تضمن إذا تم غصبها أو إتلافها من قبل المسلم أو غيره ، ويتضح من هذا الرأي أن الأموال المذكورة تصلح أن تكون أجرة في عقد الإجارة.

الرأي الثاني:

ذهب إليه فقهاء الشافعية⁽⁵⁾ والحنابلة⁽⁶⁾ والظاهرية⁽⁷⁾ ، وعندهم لا يعد الخمر والخنزير ونحوهما من الأموال المتقومة في نظر أهل الذمة وسندهم في ذلك أن تلك الأموال لا تضمن إذا تم إتلافها أو غصبها من قبل المسلم أو غيره ، ومن هذا الرأي يتضح أن الأموال المذكورة لا تصلح أن تكون أجرة في عقد الإجارة .
بعد أن بينا آراء الفقهاء وحججهم في مسألة هل يعد الخمر والخنزير وما شابههما من الأموال المتقومة أم من الأموال غير المتقومة عند أهل الذمة .
فنحن نؤيد الرأي الأول الذي ذهب إلى أن الخمر والخنزير ونحوهما من الأموال المتقومة في نظر أهل الذمة ، لان هذا الرأي يتماشى مع روح العصر .

(1) زين الدين بن إبراهيم بن النجيم ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 277 .

(2) عبد الباقي الزرقاني ، الزرقاني على شرح مختصر أبي ضياء سيدي خليل ، ج3 ، المطبعة البهية المصرية ، 1307 هـ ، ص 146 .

(3) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 309 .

(4) الشيخ محمد حسن النجفي ، جواهر الكلام في شرح شرائع الإسلام ، ج37 ، ط6 ، دار الكتب الإسلامية ، مطبعة حيدري ، بلا سنة طبع ، ص 44 .

(5) الشربيني ، مصدر سابق ، ج3 ، ص 285 .

(6) موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 443 .

(7) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 171 .

الفصل الثاني

أحكام تحديد الأجرة في التشريعات المدنية

المبحث الأول : تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة فيها

المطلب الأول: تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين

الفرع الأول : تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين فقهاً

الفرع الثاني : تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين في التشريعات

المدنية

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة في تحديد الأجرة

الفرع الأول : تغيير قيمة النقود

الفرع الثاني : عوامل أخرى

المبحث الثاني : تحديد الأجرة باجرة المثل

المطلب الأول: المقصود باجرة المثل

الفرع الأول : أجرة المثل لغةً

الفرع الثاني : أجرة المثل اصطلاحاً

المطلب الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل

الفرع الأول : الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في التشريعات

المدنية

الفرع الثاني : الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في الفقه

الإسلامي

الفصل الثاني

أحكام تحديد الأجرة في التشريعات المدنية

نحاول في هذا الفصل بيان أحكام تحديد الأجرة في التشريعات المدنية ، وذلك من خلال مبحثين ، نخصص الأول لتحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة فيها ونكرس الثاني لتحديد الأجرة باجرة المثل .

المبحث الأول

تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة فيها

لبيان تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين والعوامل المؤثرة فيها سنقسم هذا المبحث على مطلبين نكرس الأول لتحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين ، ونخصص الثاني للعوامل المؤثرة فيها .

المطلب الأول : تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين

للإمام بموضوع تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين سنوزع هذا المطلب على فرعين نكرس الأول لموقف الفقه من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين ، والثاني لموقف التشريعات المدنية من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين .

الفرع الأول : موقف الفقه من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين

الأصل في تحديد الأجرة أن يكون باتفاق المتعاقدين⁽¹⁾ إلا أن هذا الاتفاق قد يكون بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة ، وبذلك فإن تحديد الأجرة يكون بطريقتين أحدهما مباشرة والأخرى غير مباشرة ، فالطريقة المباشرة في تحديد الأجرة تعني أن العلم بمقدار الأجرة يكون من قبل المتعاقدين في لحظة إبرام عقد الإيجار ، ولكن هذه الطريقة تختلف باختلاف صور الأجرة فإذا كانت نقوداً حددت بمقدار هذه النقود وإذا كانت شيئاً معيناً حددت ببيان ذلك الشيء وإذا كانت عملاً أو امتناعاً عن عمل حددت بتحديدتهما تحديداً كافياً ، ولا بد من الإقرار هنا بأن تحديد الأجرة قد يكون بصورة إجمالية وهذا هو الغالب كما لو اتفق الطرفان على تأجير دار معينة لمدة سنة بأجرة مقدارها خمسمائة ألف دينار أو على تأجير محل لمدة شهر بأجرة مقدارها خمسون ألف دينار ونحو ذلك ، وقد يكون تحديد الأجرة على أساس وحدة زمنية كما اتفق الطرفان على تأجير دار سكنية بأجرة شهرية مقدارها خمسون ألف دينار أو على تأجير شقة في فندق معين بأجرة يومية مقدارها ألف دينار وهكذا ، والشائع في الأجرة أن يكون تحديدها متساوياً بين مدة وأخرى من مدد عقد الإيجار فمثلاً إذا كان عقد الإيجار لدار معينة لمدة ثلاث سنوات ، فينبغي أن تكون أجرة السنة الأولى متساوية مع أجرة السنوات الأخرى ، وهذا لا يمنع من أن تكون الأجرة مختلفة بين مدة وأخرى كان تكون أجرة شهور الصيف أعلى من أجرة شهور الشتاء أو أن تكون أجرة الشهور التي تكون فيها مدة الدراسة أعلى من أجرة الشهور التي لا تكون خلالها مدة الدراسة ، أو أن تكون أجرة الشهور التي تكون فيها حرب معينة أعلى من أجرة الشهور التي يحل فيها السلم وما شابه ذلك ، وكذلك قد تكون أجرة غرف الفنادق في الليالي الأولى أعلى من الأجرة في الليالي اللاحقة ، وقد تكون الأجرة مختلفة بين مدة وأخرى تبعاً لاستعمال العين المؤجرة كأن يتفق الطرفان على أن تكون مبلغاً معيناً من النقود إذا استعملت العين المؤجرة بوصفها مكتباً ، ومبلغاً آخر إذا استعمل دار للسكن أو أن يتفقا على أن تكون الأجرة مقداراً معيناً إذا لم تؤجر العين المؤجرة من الباطن ومقدار آخر إذا تم تأجيرها من الباطن وكذلك قد يتفقا على أن تكون الأجرة متذبذبة حسب أوجه الانتفاع مثال ذلك إذا كانت أجرة الأرض

(1) وتقرر محكمة النقض المصرية بهذا الصدد (... يجب الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحديد الأجرة ...) . نقض مدني مصري بتاريخ 23 / 2 / 1965. أشار إليه المستشار أنور طلبة ، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض ، دار الفكر العربي ، 1987 ، ص 281 .

الزراعية مبلغاً معيناً إذا زرعت قمحاً ومبلغاً آخر إذا زرعت قطناً وما شاكل ذلك (1) وبهذا الصدد تنص المادة (737) من القانون المدني العراقي على انه (1). يصح ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ويلزم إعطاؤها على موجب الصورة التي تظهر فعلاً. 2. فلو استؤجر حانوت على ان تكون له أجرة معينة ان استعمل للعطارة وان تكون له أجرة أخرى ان استعمل للحدادة فأى العاملين استعمل فيه الحانوت تعطى أجرته) ، وعلى هذا يرى احد شراح القانون (2) ان مسألة ترديد الأجرة لا تخرج عن احد الاحتمالين الآتيين :

الاحتمال الأول:

ان يقصد الطرفان من الأجرة الأكثر تعويض المؤجر لما يصيب العين المستأجرة من ضرر بسبب الاستعمال الذي تقرر زيادة الأجرة بسببه ، وبذلك فان الزيادة المذكورة تخضع لأحكام الشرط الجزائي .

الاحتمال الثاني:

ان يقصد المتعاقدان من الزيادة الحاصلة أنها من ضمن الأجرة وبذلك لا يجوز تخفيضها طبقاً لأحكام الشرط الجزائي ذلك لان الطرفين اتفقا على ان تكون هذه الزيادة من ضمن الأجرة .

أما الطريقة غير المباشرة في تحديد الأجرة فأنها تعني ان العلم بمقدار الأجرة يكون في المستقبل ويتحقق ذلك باتفاق الطرفين على الأسس التي بموجبها تتم عملية تحديد الأجرة ، فمن أسس تحديد الأجرة ان يوكل الطرفان شخصاً ثالثاً لتحديد الأجرة ، فإذا قام هذا الشخص بمهمته التزم المتعاقدان بالأجرة التي حددها وان لم يقم بذلك لأي سبب جاز تعيين شخص آخر يقوم مقامه في تحديد الأجرة ، ولا يجوز للمحكمة أن تقوم بنفسها بتعيين خبير لتحديد الأجرة لان المتعاقدين اظهرا رغبتهما ان شخصاً

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 167 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 80 . د. سمير تناعو ، مصدر سابق ، ص 83 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 226 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 224 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 24 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 65 .

وانظر في هذا المعنى :

- John Morris, Opcit, p. 296.

(2) د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 81 .

بالذات هو الذي يتولى تحديد الأجرة ، فإذا لم يقم هذا الشخص بتحديد الأجرة كان عقد الإيجار باطلاً لعدم توافر ركن من أركانه (1).

ومن أسس تحديد الأجرة كذلك الاتفاق على ان تكون الأجرة وفقاً لسعر القطن بحسب ما يتقرر في البورصة بوصفها وسيلة مألوفة في الحياة العملية ، ويحدث ذلك عندما يتفق المتعاقدان على ان تكون الأجرة ثمن ثلاثة قناطير من محصول القطن بحسب سعره في بورصة القطن ، فربط الأجرة بثمن القطن جائز ذلك لأنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية بصرف النظر عن امكان أو عدم امكان زراعته في المنطقة التي تقع فيها العين المؤجرة وهذا الاتفاق يعد تحديداً كافياً للأجرة فيصح الإيجار (2).

ومن أسس تحديد الأجرة أيضاً الاتفاق على ان تكون الأجرة هي الأجرة التي يحددها العرف (3).

ومن أسس تحديد الأجرة كذلك ان يتفق الطرفان على ان تكون الأجرة مبلغاً معيناً قابلاً للزيادة أو النقص وفقاً لتقلبات الأسعار مع ربطه بأساس معين كمقياس

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 168. د.توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار دراسة لاحكام قوانين الإيجارات ، ط 2 ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1984 ، ص 164 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 101. د.سمير تناعو ، مصدر سابق ، ص 84 . د. العطار ، مصدر سابق ، ص 92 . د.الصراف ، مصدر سابق ، ص 343 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 227 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 82 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 225 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 64 . وانظر في هذا المعنى :

- Code Civil, Opcit, p. 896 .

(2) وهذه الطريقة منتشرة في مصر إذ قضت محكمة النقض المصرية بهذا الصدد على انه (إذا كانت محكمة الموضوع وهي بسبيل تفسير الشرط الوارد في عقد الإيجار وتعرف مقصود العاقدين منه لم تقل أنهما عينا مقدار الأجرة ثم علقا زيادتها أو نقصانها على شرط واقف بل اعتبرت ان مقدار الأجرة لم يحدد وقت التعاقد وان الطرفين اتفقا على طريقة خاصة لتحديد أساسها سعر القطن بحسب ما يتقرر في البورصة باعتبارها الوسيلة المألوفة أو بأية طريقة أخرى مألوفة تقوم مقامها فلا معقب عليه ولا يقدح فيه ان يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت ان كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير وكانت بورصة القطن معطلة ما دامت عبارة الشرط تحتل المعنى الذي فسرتة المحكمة من حيث ربط الأجرة بثمن القطن باعتبار انه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية دون النظر إلى مكان زراعته فعلاً في الأرض المؤجرة أو في المنطقة الواقعة فيها أو عدم زراعته) قرار محكمة النقض في 13/6/1946 ، مشار إليه في مجموعة القواعد القانونية لمحكمة النقض المصرية، ج 1 ، بلا سنة طبع ، ص 103.

(3) وبهذا الصدد تقضي محكمة النقض المصرية على انه (إذا نص في عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر انه زرع زائداً على الأصل المؤجر له فان المعول فيه تقاضي أجرة هذا الزائد على مساحته وعلى الفترة التي زرع فيها وتحقيق ذلك أمر موضوعي فان اعتمدت محكمة الموضوع بقرارها بشأنه على العرف فان تحري العرف في ذاته أمر من أمور الموضوع التي لا شأن لمحكمة النقض فيها وان اعتمدت فيه على ما قدم إليها من مستندات مؤيدة لما ارتأته بحكم سليم لا غبار عليه) . قرار محكمة النقض في 21/10/1935 ، اشار اليه محمد كمال عبد العزيز ، التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه ، مطابع مذكور وأولاده ، بلا سنة طبع ، ص 556 .

لهذه التقلبات كسعر الذهب مثلاً أو سعر عملة معينة وما شابه ذلك⁽¹⁾ والسؤال المطروح هنا هو هل يجوز انفراد احد المتعاقدين المؤجر أو المستأجر في تحديد الأجرة ؟ لكي نجيب على هذا التساؤل نقول ان شراح القانون اختلفوا في هذه المسألة ولهم أربعة آراء .

الرأي الأول:

يرى قسم من شراح القانون⁽²⁾ ان ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين يكون بمثابة تقدير للأجرة وتكون الأجرة في هذه الحالة هي أجرة المثل ، ويرى قسم آخر⁽³⁾ ، ان هذا القول يتنافى مع قصد المتعاقدين ودليلهم في ذلك ان ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين ليس معناه أنهما لم يعرضا لتقديرها بل أنهما قصدا تقديرها بالفعل وترك هذا التقدير لاحدهما.

الرأي الثاني :

ذهب بعض شراح القانون⁽⁴⁾ إلى جواز تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين إذا وضع حداً أقصى للأجرة لا يجوز تخطيه أو فرض حداً أدنى للأجرة ، وعلى هذا يجوز ترك تحديد الأجرة للمستأجر إذا وضع حداً أدنى للأجرة وأعطى له الحق في تقديرها بما لا يقل عن هذا الحد ويجوز ترك تحديدها للمؤجر إذا وضع حداً أعلى للأجرة وأعطى له الحق في تقديرها بما لا يتجاوز هذا الحد .

الرأي الثالث :

(1) وتسمى هذه الطريقة بـ (شروط المعدل المتحرك) وقد انتشرت هذه الطريقة في فرنسا على اثر التقلبات الاقتصادية التي اجتاحت العالم بسبب الحرب العالمية الأولى ، وهذه الطريقة تكون ضارة بالاقتصاد القومي إذا كان من شأنها المساعدة في زيادة التقلبات الاقتصادية مما يؤدي ذلك إلى عدم مشروعيتها وبخلاف ذلك فإنها تحقق العدالة بتحديد الاداءات المتقابلة . أ.د. مصطفى الجمال، الإيجار ، 1989 ، ص 96 .

(2) د. محمد لبيب شنب ، مصدر سابق ، ص 53 . أ.د. مصطفى الجمال ، المصدر السابق ، ص 98 .

(3) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 225 . د.كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 180 .

(4) د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 59 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 345 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 227 .

ذهب البعض الآخر من شراح القانون⁽¹⁾ إلى أنه لا يجوز ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين، فمثلاً إذا ترك تحديد الأجرة للمؤجر فإن ذلك يؤدي إلى جعل المستأجر تحت رحمته ، وعليه إذا كان لا يجوز تفويض المؤجر في تحديد الأجرة فإنه لا يجوز تفويضه في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تسوغ ذلك مثل رواج تجارة المستأجر⁽²⁾، ولكن يجوز تفويضه في إنقاصها لان إنقاص الأجرة عن الحد المتفق عليه هو نزول منه عن بعضها وهذا من حقه ، ولا يجوز ترك تحديد الأجرة للمستأجر لأنه مدين بالأجرة ولا يجوز تعليق التزامه بدفعها على محض إرادته ، وبالتالي يبطل عقد الإيجار لبطلان التزام المستأجر بدفع الأجرة فضلاً عن ان هكذا اتفاق يضع المؤجر تحت رحمة المستأجر فلا يكتمل رضائه بالأجرة التي يحددها له المستأجر ، وإذا كان لا يجوز تفويض المستأجر في تحديد الأجرة فإنه لا يجوز تفويضه في إنقاصها أثناء مدة العقد إذا رأى ان الظروف تسوغ ذلك مثل كساد تجارة المستأجر ، الا انه يجوز تفويضه في زيادة الأجرة ، لان زيادتها على الحد المتفق عليه هو في حكم الهبة وهذا من حقه .

الرأي الرابع :

ذهب احد شراح القانون⁽³⁾ إلى انه يجوز ترك تحديد الأجرة لأي من المتعاقدين وبدون تقييد المستأجر بحد أدنى أو تقييد المؤجر بحد أعلى وذلك عملاً

(1) د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 162 . د. توفيق حسن فرج، مصدر سابق ، ص 164. د. عبد المنعم فرج الصدة ، عقد الإيجار، 1957، ص 91. د. خميس خضير ، العقود المدنية الكبيرة (البيع والتأمين والإيجار) ، ط 1 ، الناشر دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1979 ، ص 720. د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق، ص 225. د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق ، ص 64 .

(2) وتقول محكمة النقض المصرية بهذا الصدد (لا يجوز للمؤجر ان يحدد الأجرة بإرادته المنفردة بل يجب الاتفاق عليها بينه وبين المستأجر كما لا يجوز تفويض المؤجر في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى ان الظروف تبرر ذلك إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة أو صدر حكم قضائي باعتمادها). قرار محكمة النقض المصرية في 18 / 12 / 1974 ، مشار إليه في مجموعة محكمة النقض، ج 25 ، بلا سنة طبع، ص 1472 .

(3) د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 164 .

بالقاعدة التي تفيد على ان العقد شريعة المتعاقدين من ناحية ولعدم وجود نص تشريعي يمنع ذلك من ناحية أخرى ، وعلى هذا يجوز للطرفين الاتفاق على ان يكون للمؤجر الحق في زيادة الأجرة وللمستأجر الحق في إنقاص الأجرة أثناء مدة الإيجار .

بعد عرض آراء فقهاء القانون التي قيلت بصدد جواز أو عدم جواز تفويض احد طرفي الإيجار في تحديد الأجرة ، فنحن نؤيد صراحة الرأي الرابع الذي ذهب إلى عدم جواز تفويض احد الطرفين في تحديد الأجرة وذلك لان هذا التفويض يؤدي إلى إثارة النزاعات بين طرفي العقد .

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين فإنهم اتفقوا⁽¹⁾ على ان الأصل في تحديد الأجرة ان يكون باتفاق المتعاقدين وعليه فلا بد ان تكون الأجرة معروفة ابتداءً لان جهالتها تؤدي إلى إثارة النزاعات بين طرفي عقد الإجارة ، وبهذا الصدد هناك سؤال يطرح نفسه وهو هل يجوز اتفاق المتعاقدين على ان تكون الأجرة جزءاً معيناً أو نسبة معينة من الربيع الذي تنتجه العين المؤجرة ؟ كأن يتفق المتعاقدان على ان تكون الأجرة جزءاً معيناً كالربع أو الثلث أو النصف من محصولات ارض زراعية أو أرباح سيارة أو ماكنة ونحو ذلك ، للإجابة على هذا السؤال نقول أن للفقهاء المسلمين آرايان في هذه المسألة:

الرأي الأول:

قال به جمهور الفقهاء من الحنفية⁽²⁾ والشافعية⁽³⁾ والمالكية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾ والزيدية⁽⁶⁾ والامامية⁽⁷⁾ ، وعندهم لا يجوز اتفاق المتعاقدين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الربيع الذي تنتجه العين المؤجرة كالربع والثلث والنصف ونحوهما وحثهم في ذلك ان الأجرة في هذه الحالة تعد مجهولة .

الرأي الثاني :

(1) الكاساني ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 195 . المواق ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 428 . الماوردي ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 420 . موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 290 . ابن حزم ، مصدر سابق ، ج8 ، ص 187 . احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 61 . جعفر بن الحسن الحلبي ، مصدر سابق ، ج1 ، ص 148 .

(2) الكاساني ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 193 .

(3) الرملي ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 264 .

(4) المواق ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 390 .

(5) شمس الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج6 ، ص 13 .

(6) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 52 .

(7) السيد محمد الحسيني ، مصدر سابق ، ص 207 .

قال به فقهاء الظاهرية⁽¹⁾ وعندهم يجوز اتفاق المتعاقدين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الريع الذي تنتجه العين المؤجرة كالربع والثالث والنصف ونحوهما.

بعد بيان آراء الفقهاء في مسألة جواز اتفاق المتعاقدين أو عدم جواز اتفاقهما على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الريع الذي تنتجه العين المؤجرة فنحن نؤيد الرأي الأول المتمثل برأي جمهور الفقهاء الذين قالوا بعدم جواز اتفاق المتعاقدين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الريع الذي تنتجه العين المؤجرة ، ذلك لان الأجرة في هذه الحالة تكون مجهولة ، وهذا الأمر يتنافى مع شرط معلومية الأجرة . قبل الانتهاء من موضوع الاتفاق على تحديد الأجرة بقيت مسألة مهمة لابد من التطرق إليها بصدد هذا الموضوع وهي هل يجوز اتفاق الطرفين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الشيء المعقود عليه ؟ كأن يتفق المتعاقدان على ان تكون الأجرة كمية من الدقيق مقابل طحن الحنطة أو كمية من النسيج مقابل نسج الغزل أو كمية من الزيت مقابل عصر الزيتون ونحو ذلك ، للإجابة على هذا التساؤل نقول اختلف الفقهاء في هذه المسألة وعلى ثلاثة آراء :

الرأي الأول:

قال به فقهاء الحنفية⁽²⁾ والشافعية⁽³⁾، وعندهم لا يجوز اتفاق الطرفين في عقد الإجارة على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من المعقود عليه ، ويستندون في ذلك على ما جاء من ان الرسول (صلى الله عليه وآله) نهى عن (... قفيز الطحان)⁽⁴⁾.

الرأي الثاني :

قال به فقهاء المالكية⁽⁵⁾ والحنابلة⁽⁶⁾ والزيدية⁽⁷⁾ والامامية⁽⁸⁾ ، وعندهم يجوز ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الشيء المعقود عليه بشرط عدم الاختلاف في الصفة التي يخرج عليها بان يكون كله جيداً أو كله رديئاً.

الرأي الثالث:

(1) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 198 – 199 .
 (2) الكاساني ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 194 .
 (3) الهيثمي ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 441 .
 (4) أي طحن الطعام بجزء منه مطحوناً . محمد الشوكاني ، مصدر سابق ، ج 6 ، ص 32 .
 (5) أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشى ، الخرشى على مختصر سيدي خليل ، ج 7 ، دار صادر ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 5 .
 (6) موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 256 .
 (7) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 52 .
 (8) السيد محمد سعيد الطباطبائي الحكيم ، الاحكام الفقهية (العبادات والمعاملات)، ط2، 1997، ص270.

ذهب إليه فقهاء الظاهرية⁽¹⁾ وعندهم يجوز ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الشيء المعقود عليه بدون أي شرط أو قيد .
بعد بيان آراء الفقهاء وأدلّتهم في مسألة جواز اتفاق المتعاقدين أو عدم جواز اتفاقهما على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من المعقود عليه ، فنحن نؤيد الرأي الثاني الذي أجاز اتفاق المتعاقدين على ان تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من المعقود عليه بشرط عدم الاختلاف في الصفة التي يخرج عليها ، وذلك لتعارف الناس على هذه المعاملة.

الفرع الثاني: موقف التشريعات المدنية من تحديد الأجرة باتفاق المتعاقدين

إن التشريعات المدنية لم تختلف عن التحديد الذي جاء به شراح القانون لتحديد الأجرة باتفاق الطرفين إذ إنها تحدد الأجرة باتفاق الطرفين بطريقتين أحدهما مباشرة والأخرى غير مباشرة ، فالطريقة المباشرة في تحديد الأجرة تتضح من خلال المفهوم المخالف للنصوص التي جاءت بها تلك التشريعات إذ أن القانون المدني العراقي أشار إلى ذلك في المادة (738) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ...) والقانون المدني المصري تطرق إلى ذلك في المادة (562) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ...) ، والقانون المدني الفرنسي أوضح ذلك في المادة (1716) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد مقدار الأجرة ...) ، والقانون المدني السوري بين ذلك في المادة (530) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ...) وقانون الالتزامات والعقود المغربي تطرق إلى ذلك في الفصل (634) الذي نص على انه (إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة ...) ومجلة الالتزامات والعقود التونسية أشارت إلى ذلك في الفصل (735) الذي نص على انه (إذا لم يعين المتعاقدان مقدار الكراء ...) والقانون المدني الجزائري بين ذلك في الفصل (471) الذي نص على انه (في حالة إيجار جديد لم يتفق الطرفان من اجله إلى تعيين ثمن الإيجار فيجب على المؤجر ان يعرف المستأجر بقدر الثمن كتابة في اجل شهر من يوم الحلول في محل السكن فإذا

(1) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 199 .

لم يصدر اعتراف من المستأجر عن الثمن المطلوب ومضى شهر من يوم التعريف به فالثمن يكون لازماً...).

أما الطريقة غير المباشرة في تحديد الأجرة باتفاق الطرفين فإنها تظهر من خلال اتفاق الطرفين على الأسس التي بموجبها يتم تحديد الأجرة ويبدو ذلك جلياً من خلال المفهوم المخالف للشطر الثاني من النصوص المذكورة ، إذ ان القانون المدني العراقي أشار إلى ذلك في المادة (738) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان ... على كيفية تقديرها ...) أي الأجرة ، والقانون المدني المصري تطرق إلى هذه الطريقة في المادة (562) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان ... على كيفية تقديرها ...) والقانون المدني الفرنسي بين هذه الطريقة في المادة (1716) التي نصت على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان ... على كيفية تقديرها ...) وقانون الالتزامات والعقود المغربي أوضح ذلك في الفصل (634) الذي نص على انه (...) إذا كانت ثمة تعريفية رسمية افترض في المتعاقدين أنهما ارتضيا التعاقد على أساسها) ومجلة الالتزامات والعقود التونسية في الفصل (735) الذي نص على انه (... وان كان هنالك تعريفية رسمية في بيان الأسعار يكون العمل بمقتضاها).

نستخلص مما تقدم ان تحديد الأجرة باتفاق الطرفين يتم بطريقتين أحدهما مباشرة والأخرى غير مباشرة ، فالطريقة المباشرة يتم بموجبها تحديد الأجرة أثناء إبرام عقد الإيجار وبذلك فان العلم بمقدار الأجرة يتحقق في لحظة إبرام العقد وهذه الطريقة هي الطريقة الشائعة في تحديد الأجرة ، أما طريقة تحديد الأجرة بصورة غير مباشرة فيتم فيها تحديد الأجرة من خلال الاتفاق على الأسس التي بموجبها يتحقق تحديد الأجرة وهذا يعني ان العلم بمقدار الأجرة بموجب هذه الطريقة يتحقق في المستقبل .

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة فيها

للاحاطة بالعوامل المؤثرة في تحديد الأجرة سنقسم هذا المطلب على فرعين يكرس الأول لأثر تغير قيمة النقد في تحديد الأجرة ، ويخصص الثاني لعوامل أخرى .

الفرع الأول: تغير قيمة النقود

قد يحدث في بعض الحالات الاتفاق على أجرة معينة في عقد الإيجار ويستمر سريان هذا العقد لمدة طويلة من الزمن فتصبح الأجرة التي كانت معقولة ومناسبة وقت إبرام العقد تافهة أو بخسة وقت الوفاء بها في المواعيد اللاحقة مما يؤدي ذلك إلى إخلال التوازن بين التزامات المتعاقدين بسبب اضطراب سعر النقد أو بسبب حدوث موجات من التضخم الاقتصادي تؤدي إلى تغيير قيمة العملة المتداولة فيكون مبلغ الأجرة المستحق تافهاً من حيث القيمة عند مقارنته مع الأجرة التي تم الاتفاق

عليها ، وعليه سنبين موقف التشريعات المدنية من الأجرة التي تغيرت قيمتها الفعلية ومن ثم نبين الوسائل التي يمكن الاعتماد عليها لمعالجة هذا التغير :

أولاً: موقف التشريعات المدنية من الأجرة التي تغيرت قيمتها

إن موقف التشريعات المدنية من هذه المسألة يكاد يكون موقفاً متوحداً جملته لا تأثير على مقدار الأجرة بسبب تغير قيمة العملة ، فالقانون المدني العراقي لم يتضمن نصاً خاصاً بشأن الالتزام المحدد بالنقود بل ورد فيه نصٌ عامٌ يفرض على المتعاقدين التقييد بما تضمن العقد من التزامات ويبدو ذلك واضحاً من مضمون الفقرة (1) من المادة (146) التي نصت على ذلك بقولها (إذا نفذ العقد كان لازماً ، ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو التراضي) وقد اخذ القانون المدني العراقي هذا المعنى من المادة (134) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر) ، يتبين من هذا النص أن المشرع المصري قد اخذ هذا المضمون من نص المادة (1895) من القانون المدني الفرنسي التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي اثر) ، ومن هذا الطريق انتشر هذا الحكم في اغلب التقنينات المدنية العربية ، فالقانون المدني السوري أوضح هذا المعنى في المادة (135) التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر ما لم ينص القانون على أحكام خاصة بتحويل النقد الأجنبي) ، والقانون المدني الجزائري أشار إلى هذا المعنى في المادة (95) التي نصت على انه (إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر) والقانون المدني الأردني أيضاً بين هذا المفهوم في المادة (162) التي نصت على انه (إذا كان محل التصرف أو مقابله نقوداً الزم بيان قدر عددها المذكور في التصرف دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي اثر) ، أما قانون الموجبات والعقود اللبناني فانه كالقانون المدني العراقي لم يتضمن نصاً صريحاً بشأن الالتزام المحدد بالنقود بل وضع لنا نصاً عاماً يفرض على المتعاقدين التقييد بما أشتمل عليه العقد من الالتزامات فقد نصت المادة (221) منه على انه (العقود المنشأة على الوجه القانوني تلزم المتعاقدين) ونصت المادة (299) على انه (يجب إيفاء المستحق نفسه) .

يتضح من النصوص التي ذكرناها ان على المستأجر ان يبقى ملتزماً بمقدار الأجرة التي تم تحديدها في العقد بصرف النظر عن ارتفاع قيمتها أو انخفاضها وقت الوفاء وبذلك فان مشكلة تغير قيمة النقود لا تؤثر على تحديد الأجرة في التشريعات المدنية المذكورة وعليه فان ترك هذه المسألة دون معالجة سيؤدي إلى إرهاب احد

طرفي عقد الإيجار ، لذا لابد من إيجاد طريقة معينة تضمن إعادة التوازن الاقتصادي إلى طرفي العلاقة الإيجارية وترفع الغبن الذي يصيب احد الأطراف إلى الحد المعقول .

ثانياً: الطرق التي يمكن اللجوء إليها لمعالجة اثر تغير قيمة النقد على تحديد الأجرة

يمكن إعادة التوازن إلى العلاقة الإيجارية عندما يحدث تغيير في قيمة النقد ويتأثر الالتزام بدفع الأجرة فتكون الأجرة التي تم تحديدها في عقد الإيجار تافهة من حيث القيمة وقت الوفاء بها عند انخفاض قيمة النقد أو ان تكون فاحشة من حيث القيمة وقت الوفاء بها عند ارتفاع قيمة العملة عن طريق وضع آلية معينة وذلك لان الالتزام المحدد بالنقد يمكن ان يقترب بأحد الطرق الآتية :

1. تحديد الأجرة بالعملة الأجنبية أو بما يعادل قيمتها :

ان الطرفين المتعاقدين قد يلجأ إلى تحديد الأجرة إذا كانت من النقود بعملة أجنبية مستقرة نسبياً كالدولار مثلاً وذلك تفادياً لانخفاض القوة الشرائية للعملة الوطنية في حالة إذا كان القانون الوطني يجيز التعامل بالعملات الأجنبية ، وقد يلجأ إلى تحديد الأجرة بعملة وطنية وربطها بما يقابلها من العملة الأجنبية في العقد كأن يتفقا على ان تكون الأجرة خمس وأربعين ألف دينار شهرياً وتساوي ثلاثين دولار أمريكي وذلك من أجل معالجة التغير الذي يحصل في قيمة العملة الوطنية ، ففي حالة تغير قيمة النقد فان المستأجر يلتزم بدفع عملة وطنية قيمتها تعادل قيمة ثلاثين دولار وقت الوفاء بالأجرة .

2. تحديد الأجرة بكمية معينة من الذهب أو بقيمة تعادل كمية معينة من الذهب :

قد يلجأ الطرفان إلى تحديد الأجرة بكمية معينة من الذهب أو بقيمة معادلة لكمية معينة من الذهب لأجل إعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية إذا اختل التعادل بين الالتزامات المتقابلة فالحكمة من لجوء الطرفين إلى هذه الطريقة تكمن في ان الذهب معدن ثمين وثمانه في ارتفاع مستمر بخلاف العملة الورقية التي تتعرض إلى انخفاض أو ارتفاع في قوتها الشرائية.

3. تحديد الأجرة وفقاً لأساليب أخرى :

لتجنب الآثار التي تترتب على تغير قيمة العملة قد يلجأ الطرفان إلى إدراج أساليب معينة كالاتفاق على تحديد الأجرة وفقاً لمؤشر معين كما لو كان هذا المؤشر هو الحد الأدنى للأجور مثلاً أو الاتفاق على ربط الأجرة بثمن بضاعة معينة أو الاتفاق على وضع شروط معينة كشرط الإرهاق أو شرط إعادة النظر في العقد وما شابه ذلك ، ولكن هل يمكن اللجوء إلى نظرية الظروف الطارئة في حالة اضطراب سعر النقد ؟ لاشك في مسألة انطباق أحكام هذه النظرية على عقد الإيجار لكونه عقداً

مستمر التنفيذ ولكن هل يمكن عد مسألة تغير قيمة النقد حادثاً استثنائياً عاماً لا يمكن توقعه ؟ للإجابة على هذا التساؤل نقول لا يمكن اللجوء إلى نظرية الظروف الطارئة لسد الخلل الحاصل في الالتزامات المتقابلة لأطراف العلاقة العقدية لأنه يصعب في ظل الظروف الاقتصادية التي تحدث في المجتمع عد تغير قيمة النقد حادثاً غير متوقع (1) .

4. تحديد الأجرة من خلال المشرع :

على المشرع القانوني ان يحل مشكلة تغير قيمة النقد بنصوص قانونية تعيد الحق إلى أصحابه وتعيد التوازن إلى العلاقة الايجارية التي أصابها الاختلال نتيجة تغير قيمة النقد (2) .

بعد بيان الطرق التي يمكن الاعتماد عليها في معالجة اثر تغير قيمة النقد على تحديد الأجرة فنحن نؤيد الطريقة الأخيرة المتمثلة بإعادة التوازن والتعادل للعلاقة العقدية من خلال قيام المشرع القانوني بذلك عن طريق إصدار قرارات بعد حصول تغير قيمة النقد تتضمن وضع الحلول المناسبة لإعادة التوازن للالتزامات المتقابلة ومنها تحديد الأجرة وذلك من اجل تفادي النزاعات التي قد تحدث بين الناس بسبب تغير قيمة النقود.

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من اثر تغير قيمة النقود على تحديد الأجرة فان لهم في هذه المسألة خمسة آراء :

الرأي الأول:

قال به فقهاء الأحناف (3) وعندهم يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عند تغير قيمة النقود ولكن يذهب أبو يوسف إلى ان المستأجر يلتزم بالفداء بقيمة الأجرة المحددة ومن النقد لأخر يوم التعاقد وقال أبو الحسن ان المستأجر يلتزم بدفع الأجرة يوم الكساد وهو آخر يوم تعامل الناس به وقد انتقد ابن عابدين ما جرى عليه العمل من دفع الأجرة من نوع النقود التي وقع عليها العقد ، إذ يرى بان ذلك يلحق ضرراً بالمستأجر في حالة ارتفاع قيمة النقود ويلحق ضرراً للمؤجر في حالة انخفاض قيمة النقود ويذهب إلى ضرورة الأخذ بالصلح على الأوسط حتى لا يتحمل الضرر احد

(1) أ. د. رمضان أبو السعود ، العقود المسماة (عقد الإيجار الاحكام العامة في الإيجار) ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، 1996 ، ص 267 .

(2) انظر في هذا المعنى: د. ادورد عيد ، اثر انخفاض قيمة العملة في الالتزامات المدنية ، بيروت ، 1990 ، ص 9 . د. عصمت عبد المجيد ، اثر تغير قيمة النقد في الالتزامات العقدية ، بحث منشور في مجلة القانون المقارن ، تصدرها جمعية القانون المقارن العراقية ، العدد الثاني والثلاثين ، 2002 ، ص 22 .

وانظر في هذا المعنى :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 437.

(3) محمد امين الشهير ابن عابدين ، مجموعة رسائل ابن عابدين ، ج 2 ، مطبعة شركة الصحافة العثمانية ، استانبول ، 1325 هـ ، ص 64 .

أطراف العلاقة العقدية بمفرده أي يتقاسم المؤجر والمستأجر الضرر الناجم عن تغير قيمة النقود وذلك تطبيقاً لقاعدة لا ضرر ولا ضرار في الإسلام .

الرأي الثاني:

ذهب إليه فقهاء الشافعية⁽¹⁾ ، وعندهم يلتزم المستأجر بوجوب الوفاء بقيمة الأجرة من الذهب عند تغير قيمة النقود .

الرأي الثالث:

قال به فقهاء الحنابلة⁽²⁾ ، وعندهم يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة المحددة في عقد الإجارة عند تغير قيمة النقد، إلا إذا أعوز المثل فيصار إلى قيمتها يوم الإعواز.

الرأي الرابع:

ذهب إليه فقهاء المالكية⁽³⁾ وعندهم ان المستأجر يلتزم بوفاء الأجرة المحددة في العقد ومن جنسها ذاته لان الوفاء يتم بالعملة المتعاقد عليها.

الرأي الخامس:

قال به فقهاء الامامية⁽⁴⁾ وعندهم يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة المحددة في عقد الإجارة ، وعلى هذا فان تغير قيمة النقود ليس له اثر على الأجرة المحددة وان المستأجر يلتزم بأداء الأجرة المتفق عليها في عقد الإجارة.

أما بالنسبة لوجهة نظرنا من موضوع اثر تغير قيمة النقد على تحديد الأجرة ، فنحن نطمح في تدخل الفقهاء المحدثين بوضع الحلول والمعالجات لمشكلة تغير قيمة النقد ، لأننا نعتقد ان هذه المسألة من مسائل الفقه الحي التي يمكن من خلاله ان يضعوا لنا الحلول المناسبة لها فلا ضرر ولا ضرار في الإسلام والضرر يزال.

الفرع الثاني : عوامل أخرى

(1) أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي ، حاشية البجيرمي على منهج الطلاب ، ج2 ، مطبعة مصطفى محمد ، القاهرة ، 1355هـ ، ص 186 .

(2) منصور بن يوسف ادريس البهوتي ، الروض المربع شرح زاد المستقنع ، تحقيق محمد عبد الرحمن معوض ، ج2 ، مطبعة السنة المحمدية ، القاهرة ، 1955 ، ص 153 .

(3) مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج4 ، ج8 ، ص 444 – 445 .

(4) الشيخ أبو جعفر محمد بن الحسن بن علي الطوسي ، مسائل الخلاف ، ج1 ، طبعة حجرية ، مطبعة محمد علي العملي ، طهران ، 1370هـ ، ص 680 .

هنالك عوامل أخرى تؤثر في تحديد الأجرة وهذه العوامل تختلف بحسب النظرة إليها ما بين شراح القانون وفقهاء المسلمين ، لذا سنبين هذه العوامل في القانون والفقه الإسلامي .

أولاً: العوامل الأخرى المؤثرة في تحديد الأجرة قانوناً

1. إذا سلمت العين المؤجرة إلى المستأجر بحالة لا تصلح معها استيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار

لم ينص المشرع العراقي على هذه الحالة ، ولكن المشرع المصري نص على ذلك في المادة (565) من القانون المدني التي نصت على انه (إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى)⁽¹⁾. وعلى هذا يحق للمستأجر طلب فسخ العقد أو طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع لان الأجرة تقابل الانتفاع ، فإذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني ولم يختر فسخ العقد بل فضل ان ينتفع بالعين المؤجرة على الحالة التي سلمت له فيكون له الحق في ان يطلب انقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة⁽²⁾.

2. إذا حدث في العين المؤجرة هلاكاً جزئياً

(1) هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (533) من القانون المدني السوري بقولها (إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين ان كان لذلك مقتضى) ، والمادة (477) من القانون المدني الجزائري بقولها (إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو طراً على هذا الانتفاع نقص كبير جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين ان كان لذلك مقتضى) ، والمادة (729) من القانون المدني اليمني بقولها (يلزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو طبيعة العين فإذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون معها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع كما يكون للمستأجر ان يطلب من المحكمة ان تأذن له بإكمال الناقص في العين على نفقة المؤجر وخصم قيمة ذلك من الأجرة) .

(2) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 240. د. محمد

ليبب شنب ، مصدر سابق ، ص 130 . د. محمد علي عمران ، شرح أحكام عقد الإيجار ، المكتبة

الوطنية ، بلا سنة طبع ، ص 96 . د. عبد المنعم البدر اوي ، العقود المسماة (الإيجار والتأمين) ،

1961 ، ص 54 .

إذا حدث في العين المؤجرة هلاكٌ جزئي بحيث أصبحت في حالة لا تصلح للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يدٌ في ذلك فهذا يجوز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب إعادة العين إلى أصلها أو أن يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وهذا ما أكدته المادة (751) من القانون المدني العراقي بقولها (1). إذا هلك المأجور ... 2. أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له أن لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها أن يطلب أما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، وبهذا الصدد تنص المادة (569) من القانون المدني المصري على أنه (... إذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له أن يطلب تبعاً للظروف أما إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار ذاته دون إخلال بما له حق فيه أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر...) (1).

يتبين من هذين النصين أنه إذا حدث في العين المؤجرة هلاكٌ جزئي أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله فهذا ينبغي التمييز بين حالتين الأولى أن يكون ذلك بفعل المستأجر ففي هذه الحالة يبقى عقد الإيجار على حاله ولا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بإعادة العين المؤجرة إلى أصلها أو أن

(1) وتنص المادة (1722) من القانون المدني الفرنسي على أنه (إذا هلك الشيء المؤجر أثناء مدة عقد الإيجار ... فإذا كان الهلاك جزئياً فيحق للمستأجر وتبعاً للظروف أن يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار ...) ، والفقرة الثانية من المادة (537) من القانون المدني السوري على أنه (... إذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف أما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر ...). وانظر بهذا الصدد المادة (481) من القانون المدني الجزائري والمادة (763) من مجلة العقود والالتزامات التونسية والمادة (562) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

يطالب بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وذلك لأن ما حدث في العين قد وقع بفعله ، أما الحالة الثانية ان يكون ذلك بفعل المؤجر أو بفعل الغير أو بسبب أجنبي ففي هذه الحالة يحق للمستأجر ان يطلب إعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ومحكمة الموضوع هي التي تقدر ذلك فإذا حكمت بإنقاص الأجرة كان ذلك من وقت حصول الهلاك الجزئي لأن هذا الإنقاص في الأجرة يعد مقابلاً لما فات المستأجر من المنفعة⁽¹⁾ .

3. إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة

إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة وترتب على ذلك إخلالاً بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، هذا ما نصت عليه المادة (752) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها فليس للمستأجر ان يمنع المؤجر عن إجرائها فإذا ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة) وبهذا الصدد تنص المادة (570) من القانون المدني المصري على انه (لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالعين جاز للمستأجر ان يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة)⁽²⁾ ، يتبين من النصين المذكورين ان الترميمات الضرورية ليست واجباً على المؤجر فحسب بل هي حق له بحيث يجوز له

(2) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق، مج 1، ج6، ص 294-295. د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 328 - 329 . د. عبد المنعم البدر اوي ، مصدر سابق، ص 64. د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق، ص 109. د. العامري ، مصدر سابق ، ص 245 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح العقود المدنية ، مصدر سابق، ص 247 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق، ص 45 .

وانظر بهذا المعنى :

- Code Civil, Opcit, p. 902.

(2) والفقرة الأولى من المادة (538) من القانون المدني السوري على انه (لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر ان يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة) ، والمادة (482) من القانون المدني الجزائري على انه (لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر ان يطلب حسب الظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه) ، والمادة (749) من مجلة العقود والالتزامات التونسية على انه (ليس للمكثري ان يمنع المكري من الإصلاحات الأكيدة التي لا تقبل التأخير لكن إذا ترتب عليها حرمان المكثري من الانتفاع بجميع المأجور أو جله أكثر من ثلاثة أيام جاز له ان يطلب فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة مدة عدم الانتفاع ويجب على المكري ان يثبت تأكده من إجراء الإصلاحات المذكورة وان يعلم بذلك المكثري قبل الإجراء والا فعليه غرم ما تسبب في ضياعه بترك الاعلام) ، وانظر بهذا الصدد المادة (554) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

مباشرتها على الرغم من عدم قبول المستأجر مثال ذلك إصلاح الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار وترميم الحائط إذا كان مهدداً بالسقوط ، وبما ان هذه الترميمات قد تسبب للمستأجر بعض المضايقات لذلك أعطاه المشرع الخيار بين فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقصت من الانتفاع ، ولكن حق المستأجر في فسخ العقد يسقط لبقائه في العين المؤجرة إلى وقت إتمام الترميمات التي أجراها المؤجر ومحكمة الموضوع هي التي تقدر فيما إذا كان هنالك مسوغ للفسخ فتجيبه إلى طلبه أو لا يوجد مسوغ فتكتفي بإنقاص الأجرة (1).

4. إذا تعرض شخص أجنبي تعرضاً قانونياً للعين المؤجرة

إذا تعرض شخص أجنبي تعرضاً قانونياً للعين المؤجرة وأدى هذا التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فيجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض ان كان له مقتضى وهذا ما صرح به المادة (754) من القانون المدني العراقي بقولها (1). إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخبار المؤجر بذلك وله أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا ضد المؤجر. 2. إذا ترتب على هذا التعرض إن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الواجب بعقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى) وبهذا الصدد تنص المادة (572) من القانون المدني المصري على انه (1). إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق ... 2. فإذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى(2).

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق، مج 1 ، ج 6 ، ص 280 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 332 . د. محمد لبيب شنب ، مصدر سابق ، ص 140 . د. محمد علي عمران ، مصدر سابق ، ص 105 . د. عبد المنعم البدر اوي ، مصدر سابق ، ص 66 . أ. د. مصطفى الجمال ، الإيجار ، مصدر سابق، ص 206 . د. حسام الدين الاهواني، مصدر سابق ، ص 106. د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق، ص 248 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق، ص 45 . د. سعيد مبارك . د. طه الملا حويش . د. صاحب الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة (البيع-الإيجار-المقولة)، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، 1992-1993 ، ص 271 . وانظر في هذا المعنى :

- Code Civil, Opcit, p. 903.

(2) وبهذا الصدد تنص المادة (1726) من القانون المدني الفرنسي على انه (إذا حصل تعرض للمستأجر يخل بالانتفاع من جراء دعوى رفعت بشأن ملكية العين المؤجرة فللمستأجر الحق في انقاص الأجرة انقاصاً نسبياً بشرط ان يعلم المالك بهذا التعرض) والمادة (540) من القانون المدني السوري على انه (1). إذا ادعى اجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار ... 2. فإذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الايجار جاز له تبعاً

يتضح من النصين المتقدمين أن التعرض القانوني الصادر من الغير يجب أن تتوافر فيه ثلاثة شروط وهي :

أ- أن يكون المتعرض أجنبياً عن عقد الإيجار .

ب- أن يدعي هذا المتعرض حقاً في العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.

ج- أن يقع هذا التعرض فعلاً أثناء مدة عقد الإيجار .

ومن أمثلة هذا التعرض إذا ادعى شخص من الغير انه مالك للعين المؤجرة ويطالب المستأجر بتسليمه هذه العين أو إذا ادعى ان له حق ارتفاق عليها وما شابه ذلك ، فهنا يقع على عاتق المستأجر واجب إخطار المؤجر بوقوع التعرض حتى يقوم المؤجر بدفع هذا التعرض ، وكذلك حتى يقوم بتنفيذ هذا الالتزام عينياً كأن يجعل الغير الذي تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه ، فإذا عجز عن التنفيذ العيني أي أن المتعرض اثبت الدعوى ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر بإنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض أن كان له مقتضى⁽¹⁾ .

5. إذا حصل تعرض مادي للعين المؤجرة

إذا حصل تعرض مادي للعين المؤجرة وليس للمستأجر يد فيه وكان هذا التعرض من الجسامة وأدى إلى حرمان المستأجر من المنفعة المقصودة من عقد الإيجار ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (575) من القانون المدني المصري بقولها (على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة)⁽²⁾. يتضح من هذا النص انه حتى يستطيع

للظروف ان يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض ان كان له مقتضى) والمادة (484) من القانون المدني الجزائري على انه (إذا ادعى اجنبي حقاً على العين المؤجرة ... فاذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي يخوله له عقد الايجار جاز له حسب الظروف ان يطلب الفسخ أو ينقص ثمن الايجار مع التعويض ان اقتضى الحال ذلك) والمادة (731) من القانون المدني اليمني على انه (إذا ادعى الغير حقاً يتعارض مع حقوق المستأجر ... فاذا ترتب على هذا الادعاء بالرغم من ذلك ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الايجار جاز له ان يطلب الفسخ مع التعويض عما لحقه من ضرر أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع).

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق، مج 1، ج 6 ، ص 347 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) ، مصدر سابق، ص 317 . د. محمد لبيب شنب ، مصدر سابق، ص 159 . د. محمد علي عمران ، مصدر سابق ، ص 123 . د. عبد المنعم البدر اوي ، مصدر سابق ، ص 83 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 123 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 375 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية، مصدر سابق ، ص 254 . د. جعفر الفضلي، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار، مصدر سابق، ص 52.

(2) والفقرة الثانية من المادة (543) من القانون المدني السوري بقولها (على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لايد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين

المستأجر أن يطالب المؤجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بسبب التعرض المادي الصادر من الغير ينبغي أن يتوافر الشرطان الآتيان :

أ- أن يكون التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه .

ب- أن يؤدي التعرض المذكور إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

ومن أمثلة هذا التعرض أن يقوم شخص أجنبي بتخطيط باب العين المؤجرة أو بكسر زجاج نوافذها أو باقتحامها والإقامة فيها ونحو ذلك ، وعلى هذا فإن المؤجر غير مسؤول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير إلا بتوافر الشروط المتقدم ذكرها ، إذ أن المؤجر غير مسؤول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير إلا إذا اشترط عليه المستأجر ذلك ، ففي هذه الحالة يكون من حق المستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة لأن الأجرة تقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (1).

6. إذا وجد في العين المؤجرة عيباً موجب لضمان المؤجر

ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار في طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (758) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة) ، وبهذا الصدد تنص الفقرة الأولى من المادة (577) من القانون المدني المصري بقولها (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر) (2). يتضح من هذين النصين المذكورين سلفاً أنه إذا تحقق

المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة) والمادة (685) من القانون المدني الاردني بقولها (إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور طبقاً للعقد جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما اصابه من ضرر) والمادة (487) من القانون المدني الجزائري بقولها (... غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلاً قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه) .

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 377. د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 368 . د. تناغو ، مصدر سابق ، ص 182 . د. محمد ليبب شنب ، مصدر سابق ، ص 168. د. محمد علي عمران ، مصدر سابق ، ص 120. د. عبد المنعم البدر اوي ، مصدر سابق ، ص 77 .

(2) والفقرة الأولى من المادة (545) من القانون المدني السوري بقولها (إذا وجد بالعين عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ...) والمادة (687) من القانون المدني الاردني بقولها (إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر) والمادة (489) من القانون المدني الجزائري بقولها (إذا وجد في العين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب

ضمان المؤجر للعيب الموجود في العين المؤجرة فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني أي إصلاح العيب أو فسخ الإيجار وللمحكمة سلطة تقديرية في ذلك فلها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة ولها أن تمهل المؤجر مدة معينة حتى يقوم بإزالة ذلك العيب ، فإذا قضى بإنقاص الأجرة أنقصت من وقت إنقاص الانتفاع بسبب العيب ، فإذا كان العيب موجوداً منذ بداية الانتفاع بالعين أنقصت الأجرة من ذلك الوقت ويجوز للمؤجر على الرغم من الحكم بإنقاص الأجرة في أن يقوم بإصلاح العيب وعندئذ تعود الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاح العيب⁽¹⁾.

7. إذا كانت الأجرة مقدرة بسعر الوحدة القياسية وظهرت في العين المؤجرة زيادة أو نقصان

ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين الفسخ أو الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الأجرة هذا ما صرحت به المادة (747) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا استؤجرت ارض على أنها تشتمل على مساحة معينة وعينت الأجرة بنسبة الوحدة القياسية في مساحتها فظهرت زائدة أو ناقصة كان المستأجر مخيراً بين الفسخ وبين الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الأجرة) ، وبناء على ذلك إذا كان الإيجار قد جرى بسعر الوحدة القياسية كأن يستأجر شخص أرضاً مساحتها مئة متر سعر المتر الواحد كذا دينار في السنة ، فإذا ظهرت مساحة الأرض زائدة أو ناقصة كان المستأجر مخيراً بين الفسخ أو الاستمرار على العقد ، فإذا اختار المضي بالإيجار فينبغي عليه أن يدفع من الأجرة ما يقابل الزيادة وكان له أن ينقص منها ما يقابل النقصان وبذلك فإن زيادة العين المؤجرة أو نقصها له أثره على مقدار الأجرة وذلك لان الزيادة أو النقصان في العين المؤجرة تعد أصلاً لا وصفاً⁽²⁾.

الظروف ان يطلب فسخ عقد الايجار أو انقص الثمن وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب أو ان يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الاصلاح لا تكون نفقته باهضة عليه (...).

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق، مج 1، ج 6 ، ص 448 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 419 . د. محمد لبيب شنب ، مصدر سابق ، ص 177 . د. عبد المنعم البدر اوي ، مصدر سابق ، ص 86 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 141 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 379 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 264 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق، ص 261 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق، ص 59 .

(2) د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 361 . د. جعفر الفضلي، الوجيز في شرح العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 244 – 245 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق ، ص 42- 43 .

ثانياً: العوامل الأخرى المؤثرة في تحديد الأجرة في الفقه الإسلامي

1. هلاك العين المؤجرة

بات من الطبيعي أن يد الأجير هي يد أمانة فلا يضمن هلاك العين المؤجرة إلا بالتعدي أو التقصير غير أن فقهاء المالكية⁽¹⁾ وبعض فقهاء الحنفية⁽²⁾ يذهبون إلى أن يد الأجير المشترك⁽³⁾ هي يد ضمان فيضمن الشيء الهالك ولو بغير تعدٍ أو تقصير ، أما بالنسبة للعين المؤجرة فقد اتفق الفقهاء على أنها أمانة في يد المستأجر فلا يضمنها أن هلكت أو تعيبت بغير تقصير منه ، والسؤال المطروح هنا هو ما اثر هلاك العين المؤجرة على الأجرة التي حددها الطرفان ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول للفقهاء المسلمين أربعة آراء :

الرأي الأول:

قال به فقهاء الشافعية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾ وعندهم إذا عمل الأجير في ملك المستأجر أو بحضرته وجبت له الأجرة وذلك لأنه كلما يعمل شيئاً يصبح مسلماً له حتى لو هلكت العين المؤجرة ولكن إذا كان العمل بيد الأجير فإنه لا يستحق الأجرة بهلاك العين في يده لأنه لم يسلم عمله إلى المستأجر وبذلك فإنه لا يستحق الأجرة .

الرأي الثاني:

قال به فقهاء الحنفية⁽⁶⁾ وعندهم أن العين المستأجرة التي يعمل فيها الأجير إما أن تكون في يد الأجير أو أن تكون في يد المستأجر فإذا كانت العين في يد المستأجر

(1) محمد بن احمد بن عبد الله الكلبي ابن جزئ ، القوانين الفقهية ، مطبعة دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 278 .

(2) الكاساني ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 211 .

(3) الاجير المشترك هو الاجير الذي لا يقيد بان يعمل للمستأجر كالخياط والحمال ونحو ذلك ، أما الاجير الخاص فهو الذي استأجر على ان يعمل للمستأجر فقط سواء كان المستأجر واحداً أو متعدداً كالخادم والبناء ونحو ذلك . منير القاضي ، مصدر سابق ، ج 1 ، ص 344 .

(4) ابو اسحق ابراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي ، المهذب في فقه الامام الشافعي ، ج 1 ، نشر دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 408 .

(5) شمس الدين بن قدامه ، مصدر سابق ، ج 6 ، ص 26 .

(6) فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي ، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، ج 5 ، ط 2 ، دار المعرفة ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 109 .

فهنا يستحق الأجير الأجرة حتى لو هلكت العين ، إما إذا كانت العين في يد الأجير
فهنا ينبغي التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى:

إذا كان لعمل الأجير اثر ظاهر في العين كالخياط والصباغ ونحو ذلك فتجب
الأجرة بتسليم الأثر المطلوب فان هلكت العين قبل التسليم في يد الأجير سقطت
الأجرة وذلك لأنه لم يسلم الأثر المعقود عليه .

الحالة الثانية :

إذا لم يكن لعمل الأجير اثر ظاهر في العين المستأجرة كالحمال والملاح وما
شابه ذلك ، فالأجير يستحق الأجرة بمجرد الانتهاء من العمل وان لم يسلم العين
لصاحبها لان البدل يقابل العمل نفسه فإذا انتهت مدة عقد الإجارة فقد فرغ من العمل
وصار مسلماً للعين المستأجرة فلا تسقط الأجرة بهلاكها بعد ذلك .

الرأي الثالث :

قال به فقهاء المالكية ⁽¹⁾ وعندهم أن الأجير يستحق الأجرة حتى لو هلكت
العين المستأجرة ويستوي الأمر في ذلك ما لو كانت العين تحت يده أو تحت يد
المستأجر ولا ضمان عليه إلا بتعدي وتقصير منه .

الرأي الرابع :

ذهب إليه فقهاء الامامية ⁽¹⁾ وقالوا بضرورة التمييز بين حالتين :

⁽¹⁾ مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج 4 ، ج 9 ، ص 447 .

الحالة الأولى:

حالة هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً فهنا يختلف الحال بين ما إذا كان الهلاك بسبب قوة قاهرة أو بسبب فعل فاعل فإذا كان الهلاك بفعل قوة قاهرة (آفة سماوية) وقبل تسلم العين أو بعد تسلمها مباشرة وقبل الانتفاع بها فإن عقد الإيجار يعد باطلاً وإذا كان بعد الانتفاع فإنه يؤدي إلى فسخ الإجارة من وقت الهلاك وهنا يستحق الأجير الأجرة بنسبة مدة انتفاع المستأجر منه قبل الهلاك ، وإما إذا كان الهلاك بفعل فاعل فإن كان بفعل الأجير فالإجارة تبطل ويكون ضامناً للعين في حالة التعدي والتقصير ، وإذا كان الهلاك بفعل المستأجر فإن الإجارة تبقى على صحتها ويكون الأجير مخيراً بين البقاء على الإجارة وهنا يطالب بإبدال العين الهالكة وبين فسخ الإجارة وهنا يطالب بالأجرة المسماة ، وإما إذا كان الهلاك بفعل شخص أجنبي فإن حصل قبل تسلم العين فالأجير مخير بين الفسخ واسترجاع الأجرة وبين البقاء على الإجارة والمطالبة بإبدال العين الهالكة وإذا حصل الهلاك بعد التسليم فالإجارة لا تبطل وللأجير أن يرجع على الشخص الأجنبي لضمان ما فاتته من منفعة ويرجع عليه المالك بضمان قيمة العين الهالكة .

الحالة الثانية :

حالة هلاك العين هلاكاً جزئياً ففي هذه الحالة يكون المستأجر مخيراً بين البقاء على الإجارة والمطالبة بالتعويض عما نقص من المنفعة عند مقارنة ذلك بالأجرة المدفوعة وبين فسخ الإجارة وإنقاص الأجرة المسمى بنسبة ما استوفي من المنفعة هذا إذا لم يكن الهلاك بسبب الأجير أما إذا كان الهلاك بسببه فهنا يكون ضامن للجزء الهالك ولا يستحق الأجرة لأن الأجر والضمان لا يجتمعان ، وهنا إذا

(1) السيد محمد حسين فضل الله ، أحكام الشريعة (العبادات والمعاملات) ، ط 1 ، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، 2003 ، ص 305 .

بأمر الأجير بالإصلاح وأعاد كل شيء إلى ما كان بحيث لم يفت شيء من المنفعة على المستأجر كان للمستأجر الخيار بين فسخ الإجارة أو إمضائها .

2. حالة وجود عيب في العين المستأجرة:

فهنا توجد ثلاثة آراء للفقهاء المسلمين:

الرأي الأول :

قال به فقهاء الحنفية (1) والمالكية (2) ويذهبون إلى أنه في حالة وجود عيب في العين المستأجرة فإن ذلك يؤدي إلى فسخ عقد الإجارة سواء كان العيب يسيراً أم فاحشاً وذلك لفوات القبض المستحق في العقد وهنا يأخذ من المستأجر بنسبة ما سكن في العين .

الرأي الثاني :

قال به فقهاء الشافعية (3) وعندهم تنتقص الأجرة في حالة وجود عيب في العين المؤجرة يؤدي إلى انتقاص المنفعة المقصودة من عقد الإجارة .

الرأي الثالث :

ذهب إليه فقهاء الإمامية (4) ويقولون إذا وجد عيب في العين المستأجرة يؤدي إلى فوات المنفعة المقصودة من عقد الإجارة فللمستأجر الخيار في فسخ الإجارة أو قبول الأمر الواقع وإنقاص الأجرة وهنا إذا كانت العين المستأجرة من الأشياء القيمة وتسمى عند فقهاء الإمامية بـ (العين الشخصية) وتحتوي على عيب يثبت للمستأجر في هذه الحالة الخيار بين الفسخ أو قبول الأمر الواقع مع إنقاص الأجرة ، وإذا كان العين من الأشياء المثلية وهي ما تسمى عندهم بـ (العين الكلية) وهنا يثبت الخيار للمستأجر في فسخ الإجارة أو إبدال العين المعيبة أو الرضا بالعين المباعة مع إنقاص الأجرة .

(1) السرخسي ، مصدر سابق ، ج 16 ، ص 141 .

(2) شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي ، الذخيرة ، تحقيق الاستاذ محمد بو خبطة ، ج 5 ، ط 1 ، دار الغرب الإسلامي ، بيروت ، ص 94 .

(3) الشربيني ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 472 .

(4) السيد محمد حسين فضل الله ، فقه الشريعة ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 196 .

3. في حالة التسليم الجزئي للعين المستأجرة أو التسليم الجزئي للإنتاج
وهذه الحالة قال بها فقهاء الإمامية (1) وعندهم يثبت للمستأجر الحق في فسخ الإجارة أو القبول بالأمر الواقع وإنقاص الأجرة في حالة تسليم المؤجر بعض العين المؤجرة دون البعض الآخر في الوقت المحدد لتسليم العين أو في حالة إذا لم ينجز الفلاح من فلاحه الأرض إلا نصفها في الوقت المحدد لتسليم الإنتاج .

4. في حالة الاتفاق على أجرة أكثر أو أقل من الأجرة المتعارف عليها (أجرة المثل)
وهذه الحالة قال بها فقهاء الإمامية (2) وعندهم يثبت لكلا طرفي عقد الإجارة المطالبة بمقدار الفرق في الأجرة المدفوعة فإذا لم يعوض في ذلك يحق له فسخ الإجارة وذلك بعد رفض الطرف الغابن دفع الفرق في حالة وجود عرف ينضم ذلك أما إذا لم يوجد عرف فالمغبون ليس له إلا حق المطالبة بالفسخ أو القبول بالأمر الواقع .

5. في حالة أخراج المستأجر من العين المستأجرة قبل انقضاء مدة الإجارة
فهنا لا يستحق المؤجر من الأجرة أي شيء كما هو الحال إذا استأجر أحد الأشخاص داراً لمدة معينة فسكن جزء من هذه المدة ثم بعد ذلك أخرجه المؤجر ومنعه من السكنى في تلك الدار فهنا لا يستحق المؤجر الأجرة وهذا ما قال به فقهاء الحنابلة (3) وبهذا الصدد قال فقهاء الإمامية (4) إذا عمل الأجير الخاص لغير المستأجر في الوقت الذي استؤجر فيه كان للمستأجر الخيار بين فسخ الإجارة وإمضاءها فان اختار الفسخ ولم يكن قد عمل الأجير شيئاً للمستأجر فلا شيء للأجير وان كان قد عمل وزعت الأجرة المسماة وكان للأجير منها بنسبة ما عمل وان أمضى ولم يفسخ يضمن الأجير ما فوته على المستأجر من عمل وينقص من أجرته بقدر ما أضاع من الزمن بالعمل لغير المستأجر الأصيل سواء كان قد عمل لغيره أو لنفسه إلا ما يسمح به العرف.

6. في حالة سرقة العين المستأجرة

هذه الحالة انفرد بها فقهاء الحنفية (5) وعندهم أن الأمر يختلف بينما إذا كان الأجير يعمل في بيته أو في محله أو في بيت المستأجر، فإذا كان يعمل في بيته وسرق

(1) السيد محمد حسين فضل الله ، فقه الشريعة ، مصدر سابق ، ج2، ص200.

(2) السيد محمد الحسيني ، مصدر سابق ، ص296 .

(3) شمس الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج6 ، ص25 .

(4) محمد جواد مغنية ، مصدر سابق ، ج4 ، ص273 .

(5) عبد الرحمن الجزيري ، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة ، ج3 ، ط6 ، دار أحياء التراث العربي ، بيروت ، مطبعة الاستقامة ، القاهرة ، بلا سنة طبع ، ص125 .

الشيء المعقود عليه فهنا لا يستحق الأجير الأجرة لأنه ضامن والأجر والضمان لا يجتمعان، وإذا كان يعمل في بيت المستأجر ثم سرق الشيء المعقود عليه فهنا يستحق الأجير الأجرة بقدر ما قام به من عمل لأن كل جزء من العمل يكون مسلماً إلى المستأجر عند الفراغ منه، إذ أن التسليم لا يتوقف على كمال كل المقصود من عقد الإجارة.

المبحث الثاني

تحديد الأجرة باجرة المثل

لأجل تناول موضوع تحديد الأجرة باجرة المثل خصصنا هذا المبحث الذي وزعناه على مطلبين : إذ تناولنا في المطلب الأول المقصود باجرة المثل وفي المطلب الثاني الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل .

المطلب الأول : المقصود باجرة المثل

لمعرفة مدلول أجرة المثل لابد لنا في بداية الأمر من بيان مفهومها اللغوي ومن ثم بيان مفهومها الاصطلاحي، لذا سنقسم هذا المطلب على فرعين نتناول في الأول أجرة المثل لغة وفي الثاني أجرة المثل اصطلاحاً.

الفرع الأول : أجرة المثل لغة

الأجرة لغة تطرقنا لها سابقاً أما المثل في اللغة يعني شبه الشيء في المثل والقدر وجمعه أمثال والمثال ما جعل مقداراً لغيره وجمعه مُثْل ويقال ما لهذا الشيء مثل (1) قال تعالى: (... لَيْسَ كَمِثْلِهِ شَيْءٌ وَهُوَ السَّمِيعُ الْبَصِيرُ) (2) قال الله هذه الآية لأنه ان لم يقل هذا ثبت له مثلاً وتعالى الله جل وعلا عن ذلك .
والمثل : يعني الشيء يضرب للشيء فيجعل مثله .

والمثل : الحديث نفسه (3) قال تعالى: (مَثَلُ الْجَنَّةِ الَّتِي وَعِدَ الْمُتَّقُونَ ...) (4) فمثله يعني الخبر عنها . ومثل كلمة تسوية يقال هذا مثله ومثله كما يقال شبهه وشبهه والمثل ما يضرب به من الأمثال ومثل الشيء صفته ، فإذا قيل هذا مثله على الإطلاق أي انه يسد مسداً ، وإذا قيل هو مثله في كذا أي مساوٍ له فيه دون غيره (5) ، وبذلك فان المثل في اللغة يأتي بمعنى الشبيه ، وتجدر الإشارة هنا إلى ان المماثلة تختلف عن المساواة ، إذ ان المساواة تكون بين المختلفين والمتفقين جنساً لان التساوي هو التكافؤ في المقدار ، وأما المماثلة فإنها لا تكون إلا في المتفقين جنساً ، ويقال مثل فلان فلاناً بكذا شبهه به ومثل فلان فلاناً صار مثله أي انه يسد مسده (6) .

الفرع الثاني: أجرة المثل اصطلاحاً

إن أجرة المثل في عقد الإيجار هي أجرة عين مماثلة للعين المؤجرة التي يراد تقدير أجرتها سواء كانت العين المؤجرة من الأشياء المثلية أو من الأشياء القيمية (7) ، وبناءً على ذلك إذا كانت العين المؤجرة من العقارات فلا بد من الأخذ بنظر الاعتبار جميع المواصفات التي يتسم بها ذلك العقار مثال ذلك حالته ومساحته ودرجة عمرانه والأجور السائدة للعقارات الأخرى في المنطقة التي يقع فيها وهكذا ، ويتولى القاضي تحديد أجرة المثل مستعيناً برأي أهل الخبرة (8) ، وذلك من خلال إجراء الكشف على

(1) ابن منظور ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 436 . الخليل بن احمد الفراهيدي ، ترتيب كتاب العين ، تحقيق د. مهدي المخزومي د. إبراهيم السامرائي ، تصحيح الأستاذ اسعد الطيب ، ج 3 ، ط 1 ، الناشر انتشارات أسوة التابعة لمنظمة الأوقاف والأموال الخيرية ، مطبعة باقري - قم ، 1414 هـ ، ص 174 .

(2) الشورى / 11 .

(3) ابن منظور ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 436 . الفراهيدي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 174 .

(4) الرعد / 35

(5) الرازي ، مصدر سابق ، ص 614 . الفيروز اباذي ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 49 .

(6) ابن منظور ، المصدر السابق ، ج 3 ، ص 436 . الزبيدي ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 110 .

(7) د. الوندائي ، مصدر سابق ، ص 85 . د. العطار ، مصدر سابق ، ص 94 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 67 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق ، ص 66 .

(8) هذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية في احد قراراتها الذي جاء فيه (ان اجرة المثل تحددها المحكمة مستعينة برأي أهل الخبرة ...) ، تمييز مدني عراقي بتاريخ 1968/12/12 . انظر: قضاء محكمة التمييز ، مج 5 ، بلا سنة طبع ، ص 186 .

موقع العين المؤجرة والإطلاع على محتوياتها ومشتملاتها والمزايا الملازمة لها من قدم البناء وحدائته ومن قربه أو بعده من قلب المدينة ومن توافر الهاتف من عدمه وما شاكل ، وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها (يجب ان يراعى في تقدير أجرة مثل القطعة موقعها وقربها من المدينة والمحاصيل التي يمكن زراعتها فيها)⁽¹⁾

وان على قاضي الموضوع ان يستأنس ببذلات الإيجار للعقارات المماثلة في الرقعة المكانية التي تقع فيها العين المؤجرة ، إذ ان تحديد مسألة التماثل بين العين المؤجرة والعقارات الأخرى من مسائل الواقع التي تستقل فيها محكمة الموضوع وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها (ان تقدير التماثل بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة)⁽²⁾ ، وعلى المحكمة ان تأخذ بعين الاعتبار ما تحتويه العين المؤجرة من خدمات وملحقات فان وجدت فروقاً بين العين المؤجرة والعين المماثلة لها فينبغي عليها تقدير هذه الفروق ومراعاتها عند تحديد أجرة المثل وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها (لمحكمة الموضوع سلطة تقدير التماثل بين شقة النزاع وعين المثل مع مراعاة الفروق المؤثرة على تحديد الأجرة)⁽³⁾ وان على قاضي الموضوع ان يستأنس مسترشداً بالأجرة المحددة في عقود الإيجار السابقة للأعيان المماثلة أو في عقود الإيجار السابقة للعين المؤجرة نفسها أو في عقود الإيجار اللاحقة للعين المؤجرة ذاتها والتي أبرمت بعد عقد الإيجار موضوع النزاع)⁽⁴⁾

وعلى هذا فان مسألة تحديد أجرة المثل من المسائل النسبية التي يختلف تقديرها باختلاف الأزمنة والأمكنة ويعزى سبب ذلك إلى اختلاف المعايير التي من خلالها يتم التوصل إلى أجرة المثل الحقيقية وعلى القاضي ان يراعى عند قيامه في تحديد أجرة المثل ما إذا كانت التشريعات الخاصة (الاستثنائية) قد وضعت حداً أقصى للأجرة أم لا .

(1) القرار رقم 112/ موسعة اولى/ 1989 بتاريخ 1989 / 8/ 28 . ابراهيم المشاهدي من قضاء محكمة التمييز – قسم القانون المدني والقوانين الخاصة ، ج 8 ، دار الكتب والوثائق ، مطبعة جعفر ، بغداد ، 2002 ، ص 18 .

(2) نقض مدني مصري بتاريخ 7 / 6 / 1987 . المستشار انور طلبه ، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، مصدر سابق ، ص 275 .

(3) نقض مدني مصري بتاريخ 12/ 4/ 1978 . أنور طلبه ، المصدر نفسه ، ص 276 .

(4) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق ، مج 1، ج 6، ص 171. د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 177 . د. سمير عبد السيد تناغو ، مصدر سابق ، ص 86 . د. محمد لبيب شنب ، مصدر سابق ، ص 34 . د. العطار ، مصدر سابق ، ص 94 . أ.د. الجمال ، الإيجار ، مصدر سابق ، ص 99. أ.د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 262 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 67 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 85 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 226 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 25. د. عصمت عبد المجيد ، شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 66 .

قبل الانتهاء من هذا الموضوع بقي سؤال مهم لا بد من طرحه هنا وهو ما هو الزمان والمكان الذي تقدر فيهما أجرة المثل ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول لتحديد أجرة المثل ينبغي علينا ان نحدد الوقت الذي يرجع إليه في تحديد أجرة المثل والمكان الذي تقدر فيه . فبالنسبة للوقت الذي تحدد فيه أجرة المثل فلا توجد أية مشكلة بالنسبة للزمان الذي يعتمد عليه في تحديد أجرة المثل وذلك لان أغلبية شراح القانون⁽¹⁾ اتفقوا على ان الوقت الذي تقدر فيه أجرة المثل هو الوقت الذي تم فيه إبرام عقد الإيجار وليس هو الوقت الذي يتم فيه تقدير الأجرة ، الا أنهم اختلفوا حول المكان الذي يجب ان تقدر فيه أجرة المثل ولهم في ذلك أربعة آراء :

الرأي الأول:

يذهب بعض شراح القانون⁽²⁾ إلى ان المكان الذي تقدر فيه أجرة المثل هو المكان الذي توجد فيه العين المؤجرة إذا كانت من العقارات ، والمكان الذي أبرم فيه عقد الإيجار إذا كانت العين المؤجرة من المنقولات، هذا ما اتجهت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها (ان أجرة المثل تحددها المحكمة ... في مكان الشيء المؤجر إذا كان عقاراً أو مكان العقد إذا كان المأجور منقولاً)⁽³⁾ .

الرأي الثاني :

ويرى من قال به⁽⁴⁾ ان المكان الذي تقدر فيه أجرة المثل هو المكان الذي توجد فيه العين المؤجرة إذا كان عقاراً ، ومكان تسليم المنقول إذا كانت العين

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المصدر السابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 170 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 152 . د. تناعو ، المصدر السابق ، ص 86 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 105 . أ.د. الجمال ، الإيجار ، المصدر السابق ، ص 99 . د. بدر جاسم يعقوب ، المصدر السابق ، ص 67 . أ.د. رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، المصدر السابق ، ص 226 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 228 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، المصدر السابق ، ص 226 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، المصدر السابق ، ص 25 .

(2) د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 86 . د. محمد لبيب شنب ، مصدر سابق ، ص 34 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 238 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 226 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 25 .

(3) قرار محكمة التمييز بتاريخ 11 / 11 / 1968 . انظر: قضاء محكمة التمييز ، مصدر سابق ، مج 5 ، ص 191 .

(4) د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 346 .

المؤجرة منقولاً ، وبذلك فان هذا الرأي لا يتقاطع من الرأي الأول الا بالنسبة للمنقول
إذ ان الرأي الأول يرى ان المكان الذي تقدر فيه أجرة المثل هو المكان الذي ابرم فيه
العقد وهذا الرأي يرى بأنه المكان الذي يتم تسليم المنقول فيه .

الرأي الثالث:

قال به احد شراح القانون⁽¹⁾ ويرى ان المكان الذي يتم فيه تقدير أجرة المثل
هو المكان الذي ابرم فيه عقد الإيجار ويستوي الأمر في ذلك إذا كانت العين المؤجرة
من العقارات أو من المنقولات.

الرأي الرابع:

قال به احد شراح القانون⁽²⁾ ويرى ان مسألة تحديد المكان الذي تقدر فيه أجرة
المثل تستلزم الرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بان الأجرة تقابل الانتفاع فيجب
ان يكون تقديرها بحسب الجاري أو ما يجري عليه العمل في مكان الانتفاع ، فبالنسبة
للعقارات لا توجد أية صعوبة في تحديد مكان الانتفاع بها وذلك لان هذا المكان هو
المكان الذي تقع فيه ، أما بالنسبة للمنقولات فيصعب تحديد مكان الانتفاع بها وذلك
لأنه قد يكون مكان إبرام العقد أو قد يكون مكان تسليمها بوصفه المكان الذي يبدأ فيه
الانتفاع لان المنقول لا يكون ثابتاً في مكان محدد .

بعد الانتهاء من موقف الفقه القانوني من مسألة تحديد المكان الذي يعول عليه
في تحديد أجرة المثل بقي علينا ان نتطرق إلى موقف القوانين المدنية من هذه الآراء
، إذ ان اغلب القوانين المدنية لم تعالج هذه المسألة بنصوص صريحة وبذلك فإنها
أحالت هذا الموضوع إلى ما تقضي به القواعد العامة وهذا يعني أنها أخذت بالرأي
الرابع ولكن هنالك بعض التشريعات المدنية قد أشارت إلى هذا الموضوع بنصوص
صريحة إذ نص الفصل (634) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على انه (إذا
لم يحدد المتعاقدان الأجرة افترض أنهما قد قبلا أجرة المثل في مكان العقد ...) ،
ونص الفصل (736) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على انه (إذا لم يعين
المتعاقدان مقدار الكراء حملاً على أنهما اعتمدا بعد ذلك كراء المثل في محل العقد
...) .

(1) د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 165 .

(2) أ.د. الجمال ، الإيجار ، مصدر سابق ، ص 99 .

أما بالنسبة لأجرة المثل في الفقه الإسلامي فإن الفقهاء المسلمين اتفقوا⁽¹⁾ على أنها الأجرة التي يقدرها أهل الخبرة السالمون عن الغرض، وينظر في تقدير أجرة المثل في إجارة الأشياء إلى أمرين الأول إلى المنفعة المعادلة بمنفعة العين المؤجرة وما يبذل مقابلها من عوض والثاني إلى زمان الإجارة ومكانها .

وينظر في تقدير أجرة المثل في إجارة الأشخاص إلى أمرين الأول إلى شخص مماثل للأجير في العمل المعقود عليه وما يعطى مقابلته من عوض ، والثاني إلى زمان الإجارة ومكانها .

فإذا اختلفت أجرة المثل بين الناس فيؤخذ الوسط ، وتثبت أجرة المثل في إقرار المدعى عليه كما لو ادعى المدعي ان أجرة المثل مئة ألف دينار ، فاقر المدعى عليه بذلك ، وتثبت أجرة المثل أيضاً عند النكول عن حلف اليمين كما لو ادعى المدعي ان أجرة المثل هي خمسون ألف دينار وقال المدعى عليه أنها ثلاثون ألف دينار ، إلا ان المدعي عجز عن إثبات ذلك ففي هذه الحالة يحلف المدعى عليه اليمين بان أجرة المثل ليست خمسين ألف دينار فإذا نكل عن حلف اليمين حكم عليه بالخمسين ألف دينار⁽²⁾.

المطلب الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل

(1) السرخسي ، مصدر سابق ، ج6 ، ص 53 . موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 17 .
المواق ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 228 . الهيثمي ، مصدر سابق ، ج2 ، ص 444 . احمد بن
يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 61 . جعفر بن حسن الحلبي ، مصدر سابق ، ج1 ،
ص 149 .

(2) منير القاضي ، مصدر سابق ، ج1 ، ص 327 .

هنالك كثير من الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل سواء أكان ذلك على نطاق التشريعات المدنية أم على نطاق الفقه الإسلامي ولتناول هذه الحالات افردنا هذا المطلب الذي قسمناه على فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في التشريعات المدنية وفي الفرع الثاني إلى الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في الفقه الإسلامي.

الفرع الأول: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في التشريعات المدنية

الأصل ان للمتعاقدین الاتفاق على تحديد الأجرة فإذا اختلفا في تحديدها فان عقد الإيجار لا ينعقد لعدم التراضي على ركن من أركانه ، ولكن إذا كان عدم تحديد الأجرة بسبب ان الطرفين لم يتطرقا لها أصلاً أو أنهما تطرقا لها ولكن تعذر إثباتها فان ذلك لا يمنع من انعقاد عقد الإيجار بشرط التثبت من ان إرادة المتعاقدين قد انصرفت إلى إبرام العقد على الرغم من عدم تحديد الأجرة وذلك لان عدم تحديدها قد يكون بسبب ان المتعاقدين لا يزالان في مرحلة التفاوض وان الإيجار لا يزال مجرد مشروع للتعاقد وتقدير ما إذا كان العقد قد ابرم أو كونه مجرد مشروع مسالة موضوعية يكون البت فيها على ضوء ظروف الحال وملابساته وعلى هذا فان عقد الإيجار يكون صحيحاً على الرغم من خلوه من أية إشارة إلى تحديد الأجرة أو تضمنه الإشارة إلى تحديدها ولكن تعذر إثباتها ، وتكون الأجرة الواجبة في هاتين الحالتين هي أجرة المثل ، هذا ما نصت عليه المادة (733) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها وجب اجر المثل)⁽¹⁾ ، وبهذا الصدد تنص المادة

(1) وبهذا الشأن تنص المادة (530) من القانون المدني السوري على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل)

(562) من القانون المدني المصري على أنه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل)⁽¹⁾.

وبهذا الصدد يوجه بعض شراح القانون⁽²⁾ سهام نقدهم إلى صياغة النصين المذكورين بقولهم انهما قد يثيران شيئاً من اللبس والغموض وذلك لأنهما ينصان على أنه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ... وجب اعتبار أجرة المثل) ، فإذا اخذ معنى النصان على حرفيتهما لوجب ان نقول باجرة المثل في كل حالة لا يصل فيها المتعاقدان إلى الاتفاق على الأجرة سواء كان ذلك بسبب عدم تعرضهما لتحديد أجرة أو بسبب اختلافهما في مقدارها.

ومما تجدر الإشارة إليه ان المشرع لم يرد بهذه النصوص شمول حالة اختلاف الطرفين على مقدار الأجرة باجرة المثل وذلك لأنه تكفل بتحديد أجرة المثل

وتنص المادة (726) من القانون المدني اليمني على أنه (إذا لم تعين الأجرة في العقد ولم تكن قابلة للتعيين اعتبرت اجرة المثل ...) ، والمادة (664) من القانون المدني الاردني على أنه (إذا كان بدل الايجار مجهولاً جاز فسخ الاجارة ولزم اجر المثل عن المدة الماضية على الفسخ) ، والمادة (471) من القانون المدني الجزائري على أنه (...) ولتقدير سعر الايجار يجب على القاضي ان يعتبر التعريفات الرسمية والاسعار الجارية ...) ، والمادة (537) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه (إذا لم يعين المتعاقدان بدل الايجار فيعدان متفقين على البذل الرائج للاشياء ...) ، وينص الفصل (634) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على أنه (إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة افترض فيهما انهما قد قبلا اجرة المثل ...) ، والفصل (736) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على أنه (إذا لم يعين المتعاقدان مقدار الكراء حملا انهما اعتمدا بعد ذلك كراء المثل) .

(1) وتقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي بهذا الصدد (إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد فان ذلك يرجع إلى اسباب ثلاثة: أ- أما لان المتعاقدين قد اغفلا الاتفاق عليها. ب- أو اتفقا عليها ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه. ج- أو حاولا الاتفاق عليها ولم يستطيعا) ففي الفرضين الاولين تكون الأجرة هي اجرة المثل في مكان تمام العقد ، وفي الفرض الثالث يكون الايجار باطلاً لان المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من اركان العقد. انظر: القانون المدني المصري، مجموعة الاعمال التحضيرية ، العقود المسماة (العقود التي تقع على الملكية والعقود الواردة على الانتفاع بالشيء)، ج4، مطابع مذكور بالقاهرة، 1950، ص477.

(2) د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 106 . أ.د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة، مصدر سابق ، ص 261 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 59. د. سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 227 .

عند عدم تعرض المتعاقدين إلى تحديد الأجرة أصلاً أو أنهما تعرضا لها ولكن تعذر إثبات الاتفاق عليها ، وذلك لان المشرع يفترض في هاتين الحالتين ان نية الطرفين انصرفت إلى الرضا باجرة المثل ، وهذا افتراض سليم ومعقول لأنه يهدف إلى حماية وجود العقد الذي لا يمكن ان ينعقد الا بوجود الأجرة ، ومما يلاحظ على النصين السالفين الذكر أنهما شملا حالتين باجرة المثل وتركيا كثيراً من الحالات الأخرى التي تعطي فيها أجرة المثل ومع ذلك لم يتطرقا إليها ، إذ ان نطاقهما يقتصر على حالتين وهما:

الحالة الأولى :

وهي حالة ما إذا سكت الطرفان عن تحديد الأجرة أو سكتا عن كيفية تحديدها فهنا تكفل القانون بتحديد الأجرة باجرة المثل وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز العراقية في قرار لها جاء فيه (إذا كان المستأجر يسكن العين المؤجرة بدون اتفاق على مقدار الأجرة فتكون الأجرة هي أجرة المثل)⁽¹⁾ ، وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية على انه (...) تحدد الأجرة باجرة المثل في حالة سكوت الطرفين أو عدم اتفاقهما على الأجرة ...) ⁽²⁾ .

الحالة الثانية:

وهي حالة اتفاق المتعاقدين على تحديد الأجرة إلا انه تعذر إثبات مقدارها بسبب تعذر إثبات الاتفاق عليها⁽³⁾ فهنا أيضاً تكفل القانون بتحديد الأجرة باجرة المثل وهاتين الحالتين محل اتفاق بين فقهاء القانون⁽⁴⁾.

(1) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1958/5/6 . المحامي سليمان بيات ، القضاء المدني العراقي ، ج 2 ، شركة الطبع والنشر الاهلية ، بغداد ، 1962 ، ص 175 .

(2) نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23 . المستشار انور طلبه ، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض ، مصدر سابق ، ص 281 .

(3) وتقول محكمة النقض المصرية بهذا الصدد (تحدد الأجرة باجرة المثل ... في حالة تعذر إثبات الاتفاق على الأجرة) . نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23 ، المستشار انو طلبه ، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض ، مصدر سابق ، ص 281 .

(4) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 170 - 171 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 85 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 104 - 105 . د. تناعو ، مصدر سابق ، ص 85 - 86 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 65 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر ، المستشار معتز كامل مرسي ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 66 . د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 166 . د. العطار ، مصدر

بعد الانتهاء من الحالتين اللتين تعطى فيهما أجرة المثل التي احتواهما النصان المذكوران تنتقل إلى الحالات التي تحدد فيها أجرة المثل ولم يتطرق لها النصان المذكوران وهي كما يأتي:

الحالة الأولى:

وهي الحالة التي يحاول فيها الطرفان الاتفاق على تحديد الأجرة ولكنهما يختلفان في تحديد مقدارها ، وبذلك فإنهما لم يتوصلا إلى تحديد الأجرة فهنا يكون عقد الإيجار باطلاً وذلك بسبب تخلف ركنٍ من أركانه وهو الأجرة⁽¹⁾، وتقول محكمة النقض المصرية بصدد هذا الموضوع (... تعذر اتفاق الطرفين على تحديد الأجرة مؤداه بطلان العقد لانعدام ركن من أركانه)⁽²⁾ ، ويترتب على بطلان عقد الإيجار بان يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة بلا سند قانوني وبناءً على ذلك يجوز للمؤجر ان يطالب بإخلائها فوراً عن طريق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة وكذلك يجوز له ان يطالب بتعويض يساوي أجرة المثل بسبب حرمانه من الانتفاع بملكه ، وحري بنا ان نذكر ان هذا التعويض يساوي أجرة المثل ولا تسري عليه أحكام الأجرة وإنما تسري عليه أحكام التعويض⁽³⁾.

الحالة الثانية:

وهي الحالة التي يصدر فيها حكم من المحكمة يقضي بتخلية المستأجر للعين المؤجرة ويكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية ومن ثم يتم تنفيذه في الدوائر المختصة ويقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى الدائرة المذكورة فهنا يكون المستأجر ملتزماً بدفع أجرة المثل من تاريخ صدور الحكم إلى تاريخ تسليم المأجور وهذه الحالة

سابق ، ص 194 . أ.د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 262 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 67 . د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 720 – 721 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 345 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 227 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 225 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق ، ص 24 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق ، ص 66 .

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 170 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 106 . د. سمير عبد السيد تناغو ، مصدر سابق ، ص 85 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 62 . د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 166 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 68 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 346 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 225 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، مصدر سابق ، ص 25 .

(2) نقض مدني مصري بتاريخ 1965/12/23 . المستشار انور طلبه ، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض ، مصدر سابق ، ص 281 .

(3) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المصدر السابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 171 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 171 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، المصدر السابق ، ص 225 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، المصدر السابق ، ص 25 .

استخلصناها من قرار محكمة التمييز العراقية الذي جاء فيه (إذا صدر الحكم على المستأجر بالتخلية ونفذ الحكم في دائرة التنفيذ وسلم المستأجر مفاتيح المأجور إلى الدائرة المذكورة فإنه يكون ملتزماً بدفع أجرة المثل اعتباراً من تاريخ الحكم إلى تاريخ تسليم المفاتيح)⁽¹⁾ ، وفي قرار آخر لها جاء فيه (يستحق المؤجر المدعي بأجرة المثل الأجرة المسماة في العقد عن مدة الإهمال القانونية التي تمنحها دوائر التنفيذ البالغة تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن في قرار رئيس التنفيذ ، ويستحق أجرة المثل من اليوم التالي لانتهاء مدة الإهمال القانونية وحتى التخلية الفعلية)⁽²⁾ .

الحالة الثالثة:

وهي حالة انقضاء عقد الإيجار وتنبية المؤجر للمستأجر بضرورة إخلاء العين المؤجرة ، وعلى الرغم من ذلك يبقى المستأجر شاغلاً لها دون أي وجه حق فهذا يكون المستأجر ملتزماً بدفع أجرة المثل هذا ما نصت عليه المادة (771) من القانون المدني العراقي بقولها (1). إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر . 2. فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجرة المثل وما أصاب المؤجر من إضرار أخرى. 3. أما إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل) ، وبهذا الصدد تقضي محكمة التمييز العراقية على انه (إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يخلي المأجور فإذا أبقاه تحت يده دون حق كان ملزماً ان يدفع للمؤجر أجرة المثل)⁽³⁾ ، وفي قرار آخر لها جاء فيه (إذا كان المؤجر قد نبه المستأجر بالإخلاء عند انتهاء الإيجار فرد المستأجر بإنذار المؤجر بأنه يرفض الإخلاء وبقي منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإجارة فيتعين إلزامه بأجرة المثل)⁽⁴⁾ .

الحالة الرابعة:

وهي حالة الانتفاع بالعين الشائعة بدون إذن الشركاء المشتاعين فهذا تكون الأجرة مقابل الانتفاع هي أجرة المثل وهذه الحالة نصت عليها المادة (1063) من القانون المدني العراقي بقولها (1). يجوز للشركاء ان ينتفعوا بالعين الشائعة جميعاً. 2.

(1) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1987/10/18 . ابراهيم المشاهدي ، مصدر سابق ، ج8 ، ص 10.

(2) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1989/4/4 . مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الثاني،

السنة الخامسة والاربعون ، مطبعة الشعب ، بغداد ، 1990 ، ص 363 .

(3) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1991/9/25 . ابراهيم المشاهدي، المصدر السابق ، ج8 ، ص 26.

(4) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1991/12/11 . ابراهيم المشاهدي ، مصدر سابق ، ج8 ، ص 27 .

ويجوز لكل منهم حق الانتفاع بحصته فإذا انتفع بالعين كلها في سكنى أو مزرعة أو إيجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه وجب عليه لهم أجرة المثل (...). وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية بأن (لشركاء ان ينتفعوا بالعين الشائعة فإذا انتفع احدهم بالعين كلها بأي وجه من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه عليه لهم أجرة المثل)⁽¹⁾، وفي قرار آخر لها جاء فيه (يحكم للمدعي باجرة المثل بنسبة سهامه في الملك العائد له ولشركائه عن إشغال احد الشركاء بهذا الملك)⁽²⁾.

الحالة الخامسة:

وهي حالة ما إذا اتفق الطرفان على التحول من الأجرة المسماة في عقد الإيجار إلى أجرة المثل وحالة اتفاقهما على التحول من أجرة المثل إلى الأجرة المسماة فبالنسبة للحالة الأولى لا يمكن اتفاق الطرفين على ذلك وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية بقولها (لا يجوز التحول من الأجرة المسماة إلى أجرة المثل)⁽³⁾، أما بالنسبة للحالة الثانية فإن الطرفين يستطيعان الاتفاق عليها وهذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز العراقية بقولها (ان التحول من المطالب باجرة المثل إلى الأجرة المسماة جائز لان كليهما يتعلقان بالمطالبة ببديل المنفعة)⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الحالات التي تؤخذ فيها أجرة المثل في الفقه الإسلامي

بعد البحث والتقصي في متون الكتب الفقهية عن الحالات التي تعطى فيها أجرة المثل فقد وجدنا الحالات الآتية:

الحالة الأولى:

تعطى أجرة المثل في كل حالة يكون فيها عقد الإيجار فاسداً وهذه الحالة اتفق عليها فقهاء المسلمين⁽⁵⁾، كأن يكون فساد الإجارة ناشئاً عن فقدان احد شروط صحتها أو ناشئاً عن احتواء الإجارة على شرط من الشروط التي تفسدها أو ناشئاً عن جهالة الأجرة عند إنشاء عقد الإجارة وهكذا، وبهذا الصدد تنص المادة (462) من مجلة

(1) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1989/8/28. ابراهيم المشاهدي، المصدر نفسه، ج8، ص17.

(2) تمييز مدني عراقي بتاريخ 2002/1/22. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الاول والثاني، السنة السابعة والخمسون، 2004، ص109.

(3) تمييز مدني عراقي بتاريخ 2000/11/27. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الاول والثاني، السنة الخامسة والخمسون، شركة الانعام للطباعة المحدودة، 2001، ص193.

(4) تمييز مدني عراقي بتاريخ 1988/2/26. ابراهيم المشاهدي، مصر سابق، ج8، ص39.

(5) المير غنامي، مصدر سابق، ج3، ص161. شمس الدين بن قدامة، مصدر سابق، ج6، ص17. القرافي، الذخيرة، مصدر سابق، ج5، ص462. ابن حزم، مصدر سابق، ج8، ص191. محمد جواد مغنية، مصدر سابق، ج4، ص270. الشيخ مصطفى السيوطي الرحمانى، مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهى، ج3، منشورات المكتب الإسلامي، دمشق، بلا سنة طبع، ص662.

الأحكام العدلية على انه (فساد الإجارة ينشأ بعضه عن جهالة البذل وبعضه عن فقدان شرائط الإجارة ففي الصورة الأولى يلزم اجر المثل بالغاً ما بلغ وفي الصورة الثانية يلزم اجر المثل بشرط ان لا يتجاوز الأجر المسمى) ، يتبين من ذلك ان فساد الإجارة تكون فيه الأجرة أجرة المثل ، هذا ما نصت عليه المادة (461) من مجلة الأحكام العدلية بقولها (الإجارة الفاسدة نافذة لكن الأجر فيها يملك اجر المثل ولا يملك الأجر المسمى) .

الحالة الثانية:

تعطى أجرة المثل في حالة سكوت المتعاقدين عن تحديد الأجرة أو إذا تعذر إثبات اتفاقهم عليها وهذه الحالة اتفق عليها فقهاء المسلمين⁽¹⁾ كما لو اتفق الطرفان على كل محتويات العلاقة الايجارية إلا انهما لم يتطرقا للأجرة أو لم يذكرها ما يشير إليها كما لو قال المستأجر للمؤجر أرضيك أو لا أخيب ضنك أو لا ترى إلا ما يسرك ، فهنا تكون الأجرة أجرة المثل ، وبهذا الصدد تقول المادة (563) من مجلة الأحكام العدلية (لو خدم واحد آخر بناءً على طلبه بدون تعيين أجرة فله أجرة المثل ان كان ممن يخدم والا فلا) والمادة (564) (لو قال واحد لآخر اعمل هذا العمل وأنا أكرمك فعمل العمل المأمور به استحق أجرة المثل).

الحالة الثالثة:

تعطى أجرة المثل في حالة وجود عذر يسوغ البقاء في العين المؤجرة ، إذ من المسلم به ان عقد الإجارة ينتهي باستيفاء المنفعة أو إتمام العمل أو انتهاء المدة الا إذا كان هنالك عذراً مشروعاً يمنع فسخ الإجارة كما لو انتهت مدة الإجارة الزراعية قبل ان يحصد الزرع فتبقى الأرض الزراعية بحيازة المستأجر بأجرة المثل حتى تحصد الأرض ولو اجبر المؤجر منعاً للضرر الذي قد يلحق المستأجر بقلع الزرع قبل أوانه هذا ما ذهب إليه جمهور الفقهاء⁽²⁾ ، وهذا ما نصت عليه المادة (526) من مجلة الأحكام العدلية بقولها (لو انقضت مدة الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر ان

(1) السرخسي ، مصدر سابق ، ج16 ، ص 53 . شمس الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج6 ، ص17 .
المواق ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 428 . جعفر بن الحسن الحلبي ، مصدر سابق ، ج1 ، ص 49 .
ابن حجر الهيتمي ، مصدر سابق ، ج2 ، ص 444 . احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 61 .

(2) السيد سابق ، فقه السنة (المعاملات) ، مج 3 ، ط1 ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، 1971 . ص 200 .
السيد سابق ، فقه السنة (السلم والحرب والمعاملات) ، مج 3 ، طبعة جديدة مضبوطة ومفهرسة ، دار الجيل ، دار الفتح للأعلام العربي ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص153 .

يبقى الزرع في الأرض إلى إدراكه ويعطي أجرة المثل) ، ويخرج فقهاء الامامية⁽¹⁾ عن هذا الإطار بقولهم إذا انقضت مدة إجارة الأرض الزراعية دون ان يدرك الحاصد فإن رضي مؤجر الأرض ببقاء الزرع فيها باجرة أو بدونها ورضي المستأجر بذلك فلا مانع ، أما إذا لم يرض المؤجر جاز إجبار المستأجر على إزالة زرعه فإن أوجب إزالة زرعه وتضرر المستأجر بذلك فلا يجبر المؤجر على دفع تعويض له .

الحالة الرابعة:

تعطى أجرة المثل في حالة اقتران عقد الإجارة بشرط معتبر⁽²⁾ كما لو استأجر شخص على عمل واشترط عليه شرطاً زائداً على العمل المستأجر عليه فجاء الأجير بالعمل بدون الشرط فهنا تكون الإجارة صحيحة ويكون للمستأجر الخيار بين فسخ عقد الإجارة أو إرجاع الأجرة المسماة ودفع أجرة المثل للأجير بدلاً عن الأجرة المسماة وهكذا في كل شرط في عقد الإجارة فإن تخلفه لا يوجب بطلان الإجارة بل يوجب الخيار لصاحب الشرط فإن فسخ فينبغي عليه دفع أجرة المثل وبهذا الصدد تنص المادة (505) من مجلة الأحكام العدلية على أنه (يجوز عقد الإجارة على عمل عينت أجرته وشرط إيفائه في الوقت الفلاني ويكون الشرط معتبر مثلاً لو أعطى واحد لخياط ثياباً على ان يفصلها ويخيطها هذا اليوم أو لو استكرى واحد جملاً بشرط ان يوصله في عشرة أيام الرحلة تجوز الإجارة فإن قام المؤجر بالشرط استحق المسمى والا استحققت أجرة المثل بشرط ان لا يتجاوز الأجر المسمى) .

الحالة الخامسة:

تعطى أجرة المثل في حالة غصب العين المؤجرة فهنا يرى فقهاء الامامية⁽³⁾ للمستأجر ان يطالب الغاصب باجرة المثل بالنسبة للمنفعة الفاتئة إذا كان الغصب بعد تسليم العين المؤجرة وله حق المطالبة بالفسخ إذا كان الغصب قبل تسليم العين

(1) السيد صادق الحسيني الشيرازي ، المسائل الاسلامية مع المسائل الحديثة ، مصدر سابق ، ص 599 . السيد علي الحسيني السيستاني ، المسائل المنتخبة (العبادات والمعاملات)، ط10، دار الهدى ، بيروت ، 2003م ، ص 322.

(2) السرخسي ، مصدر سابق ، ج16 ، ص 46 . مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج 4 ، ج9 ، ص 408 . موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 20 . احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 56 . محمد جواد مغنية ، مصدر سابق ، ج4 ، ص 288 .

(3) السيد السيستاني ، المسائل المنتخبة ، مصدر سابق ، ص 317. السيد الشيرازي ، المسائل الاسلامية مع المسائل الحديثة ، مصدر سابق ، ص 594. السيد محمد الحسيني ، مصدر سابق ، ص 202 .

المؤجرة ، ويرى فقهاء الحنفية⁽¹⁾ إذا غصبت العين المؤجرة سقطت الأجرة عن المستأجر وللمؤجر ان يطالب الغاصب بأجرة المثل ، ويرى فقهاء الحنابلة⁽²⁾ للمستأجر الخيار بين الفسخ والرجوع على المؤجر بالأجرة المسماة وبين إمضاء الإجارة والرجوع على الغاصب بأجرة المثل ، ويرى فقهاء المالكية⁽³⁾ هنا إذا استعمل شخص معين مال غيره بدون إذن صاحبه يكون لمالك المال أجرة المثل وبهذا الصدد تنص المادة (590) من مجلة الأحكام العدلية على انه (لو استعمل واحد مالا بدون إذن صاحبه كان غاصباً فلا يلزمه ضمان المنفعة ولكن إذا كان ذلك المال مال وقف أو مال صغير فحينئذ يلزمه ضمان المنفعة أي أجرة المثل بكل حال وإذا كان معداً للاستغلال فإنما يلزمه ضمان المنفعة أي أجرة المثل إذا لم يكن استعماله بتأويل ملك أو عقد مثلاً لو سكن واحد في دار آخر مدة بدون عقد أجرة لا تلزمه الأجرة ولكن إذا كانت تلك الدار وقفاً أو مال صغير لزمه أجرة مثل المدة التي سكنها في كل حال أي سواء كان ثمة تأويل ملك أو عقد أو لم يكن وكذلك إذا كانت تلك الدار دار كراء ولم يكن ثمة تأويل ملك أو عقد يلزم أجرة المثل مثال ذلك لو استعمل واحد دابة الكراء بدون إذن صاحبها فتلزمه أجرة المثل).

(1) شمس الدين المعروف بقاضي زادة ، نتائج الافكار في كشف الرموز والاسرار ، ج7 ، مطبعة مصطفى محمد ، القاهرة ، بلا سنة طبع ، ص 147 . عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي الحنفي ، الاختيار لتعليل المختار ، عليه تعليقات الشيخ محمود ابو دقيقة ، ج2 ، ط2 ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بيروت ، 1951 ، ص 52 .

(2) البهوتي ، كشاف القناع عن متن الاقناع ، مصدر سابق ، ج3 ، ص 29 .

(3) مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج 4 ، ج9 ، ص 540 .

الفصل الثالث

أحكام تحديد الأجرة في التشريعات الخاصة

المبحث الأول : أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل

المطلب الأول : كيفية تحديد الأجرة

الفرع الأول : أسس تحديد الأجرة

الفرع الثاني : إعادة النظر في تحديد الأجرة

الفرع الثالث : لجان تحديد الأجرة

المطلب الثاني : الجزاءات المترتبة على مخالفة الأجرة المحددة

الفرع الأول : الجزاءات المدنية المترتبة على مخالفة الأجرة المحددة

الفرع الثاني : الجزاءات الجنائية المترتبة على مخالفة الأجرة المحددة

المبحث الثاني : أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار الأماكن المصري

المطلب الأول : أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (49) لسنة 1977

الفرع الأول : أسس تحديد الأجرة

الفرع الثاني : لجان تحديد الأجرة

المطلب الثاني : أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981

والمستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997 .

الفرع الأول : أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981 .

الفرع الثاني : المستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997 .

الفصل الثالث

أحكام تحديد الأجرة في التشريعات الخاصة

سنتناول في هذا الفصل أحكام تحديد الأجرة في التشريعات الخاصة ، لذلك

فقد قسمنا هذا الفصل على مبحثين ، إذ سنتعرض في المبحث الأول إلى أحكام تحديد

الأجرة في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل ، وفي المبحث

الثاني إلى أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار الأماكن المصري.

المبحث الأول

أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل

يقتضي الأمر لبيان أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل تقسيم هذا المبحث على مطلبين ، يخصص المطلب الأول لكيفية تحديد الأجرة ويكرس المطلب الثاني للجزاءات المترتبة على مخالفة الأجرة المحددة .

المطلب الأول: كيفية تحديد الأجرة

لاحتواء كيفية تحديد الأجرة ، ارتأينا تقسيم هذا المطلب على ثلاثة فروع نتناول في الفرع الأول أسس تحديد الأجرة ، ونتطرق في الفرع الثاني إلى إعادة النظر في تحديد الأجرة وفي الفرع الثالث إلى اللجان الخاصة بتحديد الأجرة .

الفرع الأول: أسس تحديد الأجرة

لغرض الاحاطة بأسس تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل ، يتحتم علينا تقسيم هذا الفرع على ثلاثة محاور نتناول في الأول النسب العليا للأجرة وفي الثاني تقدير القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المشمولة بأحكام القانون المذكور ، وفي الثالث كيفية احتساب الأجرة .

أولاً: النسب العليا للأجرة

الأصل في تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل أن تكون باتفاق المتعاقدين ولكن هذا القانون قيد الأجرة بنسب معينة لا يجوز تجاوزها وذلك من أجل تحقيق الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون المذكور بقولها (1). لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين : أ- 5% خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض . ب- 7% سبع من المئة من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى.(1).

بناءً على ذلك تكون النسب العليا للأجرة التي لا يجوز لأطراف العلاقة الإيجارية تجاوزها على النحو الآتي:

1. (5%) من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق السكنية المؤجرة لغرض السكنى وعليه تكون هذه النسبة هي الحد الأعلى الذي يمكن أن تصله الأجرة السنوية في العقارات أو الشقق المذكورة وبذلك إذا كانت الأجرة السنوية تزيد على هذه النسبة فيجب تخفيضها إلى أن تصل إلى النسبة المذكورة وإذا كانت لا تزيد عليها فإنها تبقى على حالها دون أي تغير، وبهذا المعنى قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (... أن بدل الإيجار ألتفاقي بموجب عقد الإيجار المبرز هو ألفان وتسعمائة دينار سنوياً حيث ان الاتفاق على زيادة بدل الإيجار محظور بمقتضى المادة الرابعة من قانون إيجار العقار وبذلك يكون العقد اللاحق لا قيمة قانونية له) (2) .

(1) ألغيت المادة الرابعة وحل محلها النص المذكور بموجب القانون رقم (56) لسنة 2000 قانون التعديل السادس لقانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل ، ومن الجدير بالذكر ان المادة الرابعة من قانون إيجار العقار التي تم الغائها كانت تنص في الفقرة الاولى على انه (لا تزيد الاجرة السنوية للعقارات المشمولة بهذا القانون في العقود التي تبرم بعد العمل به على النسب التالية: أ- (5%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض. ب- (7%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى. ج- (8%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة لغير اغراض السكنى أو في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لغير اغراض السكنى كالمكاتب والدوائر والمدارس والاقسام الداخلية والنوادي).

(2) رقم القرار 1717 / ايجار عقار / 1999 بتاريخ 14 / 6 / 1999 (غير منشور)

2. (7%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف سكنية ، وهذا يعني ان المشرع في هذه الحالة لم يشترط في العقارات أو الشقق ان تكون معدة للسكنى أصلاً بل انه اشترط فيها ان تكون مؤجرة على شكل غرف للسكنى ، ومما يحسن الانتباه إليه ان المشرع فرض زيادة في الحد الأعلى للأجرة في العقارات أو الشقق المؤجرة غرفاً سكنيةً فجعل نسبتها (7%) وذلك لان الغرف السكنية تكون معرضة للاندثار السريع والانهدام أكثر من غيرها وهذا الأمر يستوجب إجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيها .

ويرى بعض شراح القانون⁽¹⁾ ان المشرع في قانون إيجار العقار قد وضع النسب سالفة البيان نتيجة دراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية التي يمر بها أطراف العلاقة الايجارية وعليه فان الأجرة يجب ان لا تزيد على الحدود العليا المقررة لها ، ولابد من التأكيد ان قانون إيجار العقار جعل الحدود العليا للأجرة مختلفة باختلاف نوع العقار وطريقة استعماله نظراً في ذلك إلى حماية المستأجرين من استغلال أصحاب العقارات وزاد في النسبة التي يمكن ان تصلها الأجرة في العقارات أو الشقق التي تؤجر على شكل غرف للسكنى على النسبة التي يجوز ان تبلغها الأجرة في العقارات أو الشقق التي تؤجر لغرض السكنى وذلك لان العقارات التي تؤجر على شكل غرف تكون أكثر تعرضاً للاندثار السريع والانهدام الذي يستوجب القيام بإجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيها، والسؤال المطروح هنا هو هل توجد في قانون إيجار العقار المعدل استثناءات على النسبتين السالفتي الذكر؟ للإجابة على هذا السؤال نقول نعم توجد هنالك استثناءات وهي على النحو الآتي :

1. ما تطرقت إليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون المذكور التي نصت على انه (لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة كلما اقتضى الأمر)⁽²⁾ ، ويتبين من هذه الفقرة انه كلما اقتضى الوضع الاقتصادي أو الاجتماعي العام ان يصار إلى زيادة النسب المقررة للحد الأعلى للأجرة جاز لمجلس الوزراء ان يزيد النسب وذلك لان هذا المجلس يمثل السلطة التنفيذية التي تكون أكثر احتكاكاً بالواقع الاجتماعي وما يعانيه من مشكلات ، لذا

(1) د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته ، مطبعة الزمان ، بغداد ، 2002 ، ص 43 . د. عصمت عبد المجيد ، الاحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 (تعديل قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979) ، ط 1 ، مطبعة الخيرات ، بغداد ، 2001 ، ص 11. د. باسم عبد الزمان مجيد الربيعي ، د. الاء ناصر حسين البعاج ، شرح قانون إيجار العقار المعدل بالقانون رقم (56) لسنة 2000 ، مطبعة حقي الانباري ، 2002 ، ص 13.

(2) وبهذا الصدد تنص المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 على انه (على مجلس الوزراء ان ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققاً للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون) .

جاز لهذا المجلس ان يزيد هذه النسب حيثما تطلب الوضع العام ذلك ، وبذلك فان الفقرة المذكورة لم تضع حدوداً معينة لهذه الزيادة ولا مقياساً أو معياراً يمكن اعتماده لتحاشي أو تجنب الزيادة المفرطة للإيجارات أو الزيادة الصورية التي لا تلبى متطلبات الوضع الاقتصادي أو الاجتماعي ، ويتضح كذلك من الفقرة المذكورة إنها لم تحدد عدد مرات الزيادة التي يجوز لمجلس الوزراء ان يقوم بها وكان الأولى للمشرع ان يراعي هذه الأمور تحقيقاً للتوازن الاقتصادي والاجتماعي بين طرفي عقد الإيجار⁽¹⁾ .

2. ما إشارة إليه الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار المعدل التي نصت على انه (تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل بناءها في 1998/1/1 أو بعده من أحكام الفقرة (1) من هذه المادة) ، يتضح من هذه الفقرة ان هنالك شرطين لشمول هذه الحالة بالاستثناء وهما ان يكون العقار مبنياً حديثاً وان يكون بناءه قد اكتمل بتاريخ 1998/1/1 أو بعده ويرى احد شراح القانون⁽²⁾ ان المشرع لم يكن بحاجة إلى إيراد لفظة (حديثاً) لكونه وضع شرطاً صريحاً وهو إكمال البناء بتاريخ 1998/1/1 أو بعده إذ ان لفظة (حديثاً) تتطلب معياراً لتحديدتها ، وقد يكون البناء بُدئ بتاريخ 1980 مثلاً ولم يكتمل إلا بعد عام 1998 فهل يعد هذا البناء حديثاً في هذه الحالة ؟ لكي نجيب على هذا السؤال نقول ان المشرع لم يقصد بلفظة (حديثاً) ان يشمل الحالة المذكورة وذلك لأنه أجاز الاتفاق على أجرة تزيد على النسبتين المحددتين في الفقرة (1) من المادة الرابعة ، وذلك من اجل دعم أصحاب الأموال حتى يقوموا بتشييد أبنية حديثة تستثمر عن طريق الإيجار الأمر الذي يُسهم بالتالي في تخفيف جزء من أزمة السكن .

3. ما قررته المادة الخامسة من قانون إيجار العقار المعدل التي نصت على انه (1) للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعدل للسكنى مؤثثاً أو غير مؤثثاً ، فإذا وافق على استئجاره مؤثثاً يضاف إلى الأجرة السنوية 20% من قيمة الأثاث . 2. لمالكي النزل (البانسيونات) الحق في إيجارها مؤثثة مع مراعاة النسب المنصوص عليها في الفقرة السابقة⁽³⁾ . يتبين من منطوق هذه المادة ان الأجرة السنوية للعقارات المؤثثة ستزيد على نسبة الـ 5% أو الـ 7% المنصوص عليهما في المادة الرابعة من القانون المعدل ، إذ ان هذه الزيادة اقتضتها المنفعة

(1) د. باسم الربيعي ، د. آلاء البعاج ، مصدر سابق ، ص 13. د. عصمت عبد المجيد ، الاحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 ، مصدر سابق ، ص 11 .

(2) د. باسم الربيعي ، د. آلاء البعاج ، مصدر سابق ، ص 14 .

(3) وتسهيلاً لتنفيذ حكم المادة الخامسة من قانون إيجار العقار المعدل فقد نصت المادة (8) من تعليمات وزارة المالية بعددها رقم (6) لسنة 1979 على انه (أ- يحق للمستأجر استئجار العقار المعدل للسكنى مؤثثاً أو غير مؤثث فإذا وافق على استئجاره مؤثثاً فيضاف إلى الأجرة 20% من قيمة الأثاث . ب- يجري تقدير قيمة الأثاث من قبل لجان التقدير في دوائر ضريبة العقار ولها ان تستعين بخبير أو أكثر يتحمل كل من المؤجر والمستأجر أجرته التي تقدرها اللجنة مناصفة . ج- يستثنى من أحكام الفقرة (أ) أعلاه النزل (البانسيونات) حيث يحق لمالكها ان يؤجرها مؤثثة على ان يجري تقدير الإيجار وفق الفقرتين السابقتين .).

الإضافية التي توافرت بسبب هذه الأثاث ، وعليه فإن الأجرة السنوية يمكن ان تزيد إلى ان تصل في مجموعها النسب العليا المحددة في الفقرة الأولى من المادة الرابعة السالفة الذكر ، مضافاً إليها نسبة الـ 20% من القيمة الكلية للأثاث ، ولا بد من ذكر ان دوائر ضريبة العقار هي التي تتولى تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار ، كذلك تتولى تقدير قيمة الأثاث عند إيجار العقار للسكنى مؤثثة⁽¹⁾.

ثانياً: تقدير القيمة الكلية

إن القيمة الكلية (العمومية) للعقارات أو الشقق تعني مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تقوم به السلطة المالية ممثلة بدوائر ضريبة العقار وهذا ما نصت عليه الفقرة (4) من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (يقصد بالقيمة الكلية للعقار لأغراض هذا القانون مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذاً لأحكام هذا القانون) ، وبذلك فإن عملية تقدير القيمة الكلية للعقار أو الشقة تبدأ بطلب يقدم من قبل المؤجر أو المستأجر إلى دائرة ضريبة العقار التي يقع العقار أو الشقة ضمن اختصاصها المكاني وبعد ذلك تقوم لجان التقدير المختصة في دوائر ضريبة العقار بتقدير قيمة الأرض والبناء والأثاث إذا كانت العين المؤجرة مؤثثة⁽²⁾ ، وهذا يعني ان السلطة المالية (دوائر ضريبة العقار) تقوم بإجراء كشوفات ميدانية وموقعية على ذلك العقار آخذة بنظر الاعتبار مساحة الأرض والبناء وموقع العقار أو الشقة ودرجة عمراتها على ان تسترشد في ذلك ببدايات الإيجار السنوية للعقارات المجاورة لاسيما المماثلة للعقار المؤجر⁽³⁾ ، وبعد

(1) د. باسم الربيعي ، د. الاء البعاج ، مصدر سابق ، ص 14. د. عصمت عبد المجيد ، الاحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 ، مصدر سابق ، ص 11 .

(2) هذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (7) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (تتولى دوائر ضريبة العقار بناءً على طلب طرفي العقد تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون كما تتولى تقدير قيمة الأثاث عند إيجار العقار مؤثثاً).

(3) يتضح ذلك من نص المادة (6) من قانون ضريبة العقار رقم (162) لسنة 1959 المعدل التي نصت على انه (1). يعتبر بدل الإيجار السنوي حين اجراء التقدير ايراداً للعقار المؤجر اما إذا لم يكن

ان تكتمل لجان التقدير من عملية تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة فإنها تقوم بتحديد الأجرة على ضوءها وبذلك تتأكد من مدى خضوع الأجرة المتفق عليها للنسب المحددة في الفقرة الأولى من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل ، وذلك لان تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام القانون المذكور تعد أساساً مهماً في تعيين الحدود العليا للأجرة ، ومما تجدر الإشارة إليه ان قرارات لجان التقدير في تحديد الأجرة يجب ان تراعى من تاريخ تسليم العقار المؤجر في العقود التي أبرمت بعد العمل بقانون إيجار العقار المعدل ومن تاريخ صدور هذه القرارات للعقود التي أبرمت قبل العمل بالقانون المذكور وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (7) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (تراعى قرارات لجان تقدير قيمة العقار في تحديد الأجرة من تاريخ تسليم المأجور في العقود التي تبرم بعد العمل بهذا القانون ومن تاريخ صدورها للعقود المبرمة قبل العمل به) ، وعلى لجان التقدير ان تأخذ بنظر الاعتبار ما قد يطرأ على هذه القرارات من تعديل في حالة الطعن فيها من قبل المستأجر وذلك لان قانون إيجار العقار أعطى للمستأجر الحق في الطعن في قرارات لجان التقدير وفقاً للقواعد التي نص عليها قانون ضريبة العقار، وهذا ما نصت عليه الفقرة (3) من المادة (7) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (يكون للمستأجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق الطعن في قرارات لجان التقدير وفق

العقار مؤجراً أو إذا ظهر للجنة التقدير ان بدل الإيجار السنوي المدعى به غير حقيقي فتقوم اللجنة حينئذ بتقدير الإيراد على ان تأخذ بنظر الاعتبار ما يلي: أ- مميزات العقار كالموقع والمساحة ومواده الإنشائية وحالته الحاضرة والحديقة والمشمولات الملحقة به وأفضلية العرصة المشيد عليها العقار على غيرها. ب- الغرض الذي يستعمل العقار من اجله. ج- بدل الإيجار السنوي عن عقار مماثل له في نفس المحلة).

القواعد المنظمة لها⁽¹⁾ ، وبهذا الشأن يذهب قسم من شراح القانون⁽²⁾ على ضرورة شمول المؤجر بهذا الحق ضماناً لتحقيق التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الايجارية وهذا ما ينشده المشرع في قانون إيجار العقار المعدل ، والسؤال المطروح هنا هو كيف تقوم لجان التقدير بتقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول أن تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة يختلف بين ما إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أو شقة أو غرفة وعلى النحو الآتي:

1. تقدير القيمة الكلية للعقار :

لكي نقوم بتقدير القيمة الكلية للعقار فانه لابد من جمع قيمة الأرض وقيمة البناء وبذلك تخرج لنا القيمة الكلية للعقار وكما هو واضح من المعادلة الآتية:

$$\text{القيمة الكلية للعقار} = \text{قيمة الأرض} + \text{قيمة البناء}$$

مثال تطبيقي⁽³⁾ :

استأجر شخص عقاراً (داراً) تحتوي على خمس غرف كل غرفة من هذه الغرف تساوي مليون دينار وقيمة الأرض لهذه الدار خمسة ملايين دينار ، استخرج القيمة الكلية لهذه الدار ؟
لكي نحصل على كلفة البناء يجب علينا أن نضرب عدد الغرف في كلفة الغرفة الواحدة وعلى النحو الآتي:
 $5 \times \text{مليون} = \text{خمس ملايين دينار كلفة البناء لتلك الدار.}$

(1) وبهذا الصدد تنص المادة (14) من قانون ضريبة العقار المعدل على انه (تبلغ نتائج التقارير إلى المكلف والسلطة المالية تحريراً ولهما حق الاعتراض على التقدير خلال (30) يوماً من تاريخ التبليغ...)، وتنص المادة (15) من قانون ضريبة العقار على انه (يحق للمكلف والسلطة المالية طلب اعادة النظر في التقدير الذي أجرته لجان التقدير لدى لجان التدقيق ...).

(2) د. باسم الربيعي ، د. آلاء البعاج ، مصدر سابق ، ص 16 .
(3) انظر في هذا المعنى قرارات الهيئة العامة للضرائب في بابل: قرارها الصادر بتاريخ 1999/1/15 ، وقرارها الصادر بتاريخ 2003/11/13، وقرارها الصادر بتاريخ 2004/6/6.

ولكي نحصل على القيمة الكلية لهذه الدار نجمع كلفة البناء وكلفة الأرض وعلى النحو الآتي:

$$\text{القيمة الكلية للدار} = \text{خمسة ملايين} + \text{خمسة ملايين} = \text{عشرة ملايين دينار}$$

2. تقدير القيمة الكلية للشقة :

لكي نقوم بتقدير القيمة الكلية للشقة فان الفقرة (أ) من المادة الخامسة من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 الصادر عن وزارة المالية أوضحت كيفية تقدير القيمة الكلية للشقة على النحو الآتي:

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

مثال تطبيقي (1):

عمارة فيها تسعة طوابق مساحة الطابق الواحد (190 م²) ، سعر المتر الواحد مئة وخمسين ألف دينار وكلفة بناءها تساوي مئة وستين مليون دينار ، المطلوب استخراج القيمة الكلية للشقة ؟

لكي نحصل على القيمة الكلية للشقة فلا بد من استخراج قيمة الأرض والتي تساوي مساحة الطابق الواحد في سعر المتر الواحد ، وبذلك فان:

$$\text{قيمة الأرض} = 190 \text{ م}^2 \times 150.000 = 28.500.000$$

وعليه فان:

$$160.000000 + 28.500.000$$

$$\text{القيمة الكلية للشقة} = \frac{190 \text{ م}^2 \times 160.000000}{190 \text{ م}^2 \times 9}$$

$$\text{القيمة الكلية للشقة} = 49.444270 \text{ دينار}$$

3. تقدير القيمة الكلية للغرفة:

(1) انظر في هذا المعنى : سعد خليل الراضي ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، ط 1 ، مطبعة الجامعة ، بغداد ، 1983 ، ص 15 .

لكي نقوم بتقدير القيمة الكلية للغرفة فان الفقرة (ب) من المادة الخامسة من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 الصادرة عن وزارة المالية بينت كيفية تقدير القيمة الكلية للغرفة وعلى النحو الآتي:

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

مثال تطبيقي (1):

دار فيها ستة غرف مساحة كل غرفة 16 م² وسعر المتر الواحد سبعين ألف دينار وكلفة بناء هذه الدار أربعين مليون دينار ، المطلوب أوجد القيمة الكلية للغرفة ؟

لكي نحصل على القيمة الكلية للغرفة فلا بد من استخراج قيمة الأرض والتي تساوي مساحة الغرفة في سعر المتر الواحد وبذلك فان :

$$\text{قيمة الأرض} = 16 \text{ م}^2 \times 70.000 = 1120000$$

وعليه فان :

$$\begin{aligned} & 40.000000 + 1120000 \\ & \text{القيمة الكلية للغرفة} = \frac{40.000000 + 1120000}{16 \text{ م}^2 \times 6} \\ & \text{المساحة الكلية} = 16 \text{ م}^2 \times 6 = 96 \\ & = 6853333 \text{ دينار} \end{aligned}$$

ثالثاً: كيفية احتساب الأجرة

بعد قيام لجان التقدير بتقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة (الدار أو الشقة أو الغرفة) فأنها تقوم بضرب هذه القيمة في النسب المحددة في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار ، وبذلك فأنها تحصل على الأجرة السنوية للعين المؤجرة ، ولأجل الحصول على الأجرة الشهرية للعين المؤجرة فان اللجان المذكورة تقوم بقسمة الأجرة السنوية على عدد اشهر السنة البالغة اثني عشر شهراً وبذلك تحصل على مقدار الأجرة الشهرية وكما هو موضح في المعادلة الآتية:

$$\text{الأجرة السنوية} = \text{القيمة الكلية} \times \text{النسبة المحددة للأجرة السنوية}$$

$$\text{الأجرة الشهرية} = \frac{\text{الأجرة السنوية}}{12 \text{ شهراً}}$$

مثال تطبيقي (2):

(1) انظر في هذا المعنى: سعد خليل الراضي ، مصدر سابق ، ص 17 .
(2) انظر في هذا المعنى : سعد خليل الراضي ، مصدر سابق ، ص 16 – 17 .

لو افترضنا أن القيمة الكلية للعقار عشرة ملايين إذا كان داراً وخمسة عشر مليون إذا كان شقة وخمسة ملايين إذا كان غرفة ، المطلوب حساب الأجرة السنوية والأجرة الشهرية لكل من الدار والشقة والغرفة ؟

الجواب:

الأجرة السنوية للدار = القيمة الكلية للدار × النسبة المحددة للأجرة
وعليه فإن :

$$\text{الأجرة السنوية للدار} = 10.000000 \times 5\% = 500.000 \text{ دينار}$$

$$\text{الأجرة السنوية} = 500.000$$

$$\text{والأجرة الشهرية} = \frac{500.000}{12} = 41.667 \text{ دينار}$$

أما الأجرة السنوية للشقة = القيمة الكلية للشقة × النسبة المحددة للأجرة
وعليه فإن:

$$\text{الأجرة السنوية للشقة} = 15.000000 \times 5\% = 750.000 \text{ دينار}$$

$$\text{الأجرة السنوية} = 750.000$$

$$\text{والأجرة الشهرية} = \frac{750.000}{12} = 62.500 \text{ دينار}$$

أما الأجرة السنوية للغرفة = القيمة الكلية للغرفة × النسبة المحددة للأجرة

$$\text{وبذلك فإن الأجرة السنوية للغرفة} = \text{خمس ملايين} \times 7\% = 350.000 \text{ دينار}$$

$$\text{الأجرة السنوية} = 350.000$$

$$\text{والأجرة الشهرية} = \frac{350.000}{12} = 29.167 \text{ دينار}$$

الفرع الثاني: إعادة النظر في تحديد الأجرة

لغرض تناول موضوع إعادة النظر في تحديد الأجرة ينبغي علينا تقسيم هذا الفرع إلى ثلاثة محاور يخصص الأول لتعديل الأجرة والثاني لزيادة الأجرة بسبب بناء محدثات والثالث لتخفيض الأجرة بسبب انتقاص المنفعة .

أولاً: تعديل الأجرة

إن قانون إيجار العقار المعدل استحدثت مسألة تعديل الأجرة بموجب القانون رقم (56) لسنة 2000 وهذا ما نصت عليه الفقرة (5) من المادة (4) بقولها (للمؤجر

والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المؤجر مرة كل (5) خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة) ومن هذه الفقرة يتبين أن مسألة تعديل بدل الإيجار لا يمكن أن يتحقق إلا بتوافر الشروط الآتية :

1. إن يقدم كل من المؤجر والمستأجر طلباً إلى دائرة ضريبة العقار التي تقع العين المؤجرة ضمن دائرة اختصاصها يلتزمون فيه تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة ، وبهذا الصدد يذهب قسم من شراح القانون⁽¹⁾ على أن الفقرة (5) من المادة (4) سائلة الذكر جاءت غير موفقة في صياغتها وذلك لأنها تقول (للمؤجر والمستأجر ...) ، وبذلك فإن الأعمال الحرفي لهذه العبارة يستوجب تقديم الطلب من قبل المؤجر والمستأجر وبذلك لا يستطيع المؤجر ان يقدم الطلب بمفرده وهذا يعني أن مصلحته تبقى معلقة على موافقة المستأجر الذي غالباً ما يفضل عدم إعادة تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة لكي لا ترتفع الأجرة الأمر الذي يؤدي إلى اختلال العلاقة الايجارية ، لذلك فإن شراح القانون سأل في الذكر يؤكدون على ضرورة تعديل صياغة الشطر الأول من الفقرة (5) من المادة (4) ويقترحون ان تكون على الشكل الآتي: (للمؤجر أو المستأجر أو كليهما طلب تقدير القيمة الكلية في العقار المؤجر ...).

2. ان يقدم الطلب المذكور مرة كل خمس سنوات لذلك لا يجوز تقديم هذا الطلب بأقل من هذه المدة ، ومما لا بد الإشارة إليه ان المشرع العراقي أضاف هذه الفقرة بموجب القانون رقم (56) لسنة 2000 وذلك لان الأحكام السابقة على هذا التعديل في قانون إيجار العقار أدت إلى تجميد بدلات الإيجار دون أي تغيير على الرغم من تغير الظروف الاقتصادية وتبدل قيم العقارات الأمر الذي أدى إلى اختلال التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الايجارية .

3. ان لا يزيد بدل الإيجار عند زيادة الأجرة تبعاً للتحديد الجديد على نسبة الـ 5% أو الـ 7% من القيمة الكلية للعين المؤجرة ، فإذا زادت الأجرة بعد التعديل على النسب المذكورة يجب تخفيضها إلى ان تصل إلى هذه النسب⁽²⁾.

ثانياً: زيادة الأجرة بسبب بناء محدثات

أعطى قانون إيجار العقار المعدل لمالك العين المؤجرة الحق في ان يطلب زيادة الأجرة إذا قام بإنشاء محدثات فيها بشرط أن يحصل على موافقة المستأجر وان تزيد هذه المحدثات في قيمة أو منفعة العين المؤجرة وهذا ما نصت عليه المادة (6) من القانون المذكور بقولها (لمالك العقار أن يطلب زيادة الأجرة إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات في المأجور تزيد في قيمته أو منفعته على ان لا تتجاوز

(1) د. باسم الربيعي ، د. آلاء البعاج ، مصدر سابق ، ص 15 .

(2) د. باسم الربيعي ، آلاء البعاج ، مصدر سابق ، ص 15 . د. عصمت عبد المجيد ، الأحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 ، مصدر سابق ، ص 12 .

الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود (أ ، ب) من الفقرة (1) من المادة (الرابعة) من قيمة المحدثات) ، يتضح من هذه المادة أنها تشترط في طلب المؤجر زيادة الأجرة بسبب بناء محدثات في العين المؤجرة توافر شروط معينة وهي على النحو الآتي:

1. ان يقوم مالك العقار بتشديد محدثات جديدة في العين المؤجرة يكون من شأنها ان تزيد في قيمتها أو منفعتها ، وبذلك فان طلب الزيادة في الأجرة يجب ان يكون ناتجاً عن بناء محدثات جديدة لم تكن موجودة في العين المؤجرة ، وعلى هذا فان المؤجر لا يستطيع أن يطلب زيادة الأجرة إذا كانت زيادة المنفعة ناتجة عن إنشاء محدثات خارج العين المؤجرة كما لو قامت الجهات المختصة بتبليط الشارع الذي تقع عليه العين المؤجرة أو قامت بمد شبكات المجاري إليه ونحو ذلك ، ولا يستطيع أن يطالب بزيادة الأجرة في حالة قيامه بإجراء ترميمات أو ديكورات للعين المؤجرة وذلك لان تلك الترميمات أو الديكورات غالباً ما يقوم بها المستأجر (1) .

2. ان يتم تشييد تلك المحدثات بموافقة المستأجر وذلك لان المستأجر هو الذي يتحمل زيادة الأجرة نظير انتفاعه بتلك المحدثات وعليه لابد من اخذ موافقته سواء كانت تلك الموافقة شفوية ام تحريرية ، هذا ما نصت عليه المادة (6) من قانون إيجار العقار سألقة الذكر بقولها (... إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات بالمأجور) ، وحسناً فعل المشرع العراقي عندما جعل بناء المحدثات معلقاً على موافقة المستأجر لان هذا الأخير قد لا يكون بحاجة إلى إجراء أي توسيع أو بناء في العين المؤجرة لكونه قد لا يستطيع ان يتحمل زيادة الأجرة بسبب تشييد هذه المحدثات (2) .

3. ان يقوم مالك العقار بتقديم طلب إلى دائرة ضريبة العقار التي تقع العين المؤجرة ضمن دائرة اختصاصها المكاني يلتزم فيه زيادة الأجرة بسبب إنشاء تلك المحدثات ، وعليه ستقوم الدائرة المذكورة بإحالة هذا الطلب إلى اللجان المختصة في دائرة ضريبة العقار بعد تدوين البيانات والمعلومات المتعلقة بالعين المؤجرة من سجلات الضريبة على اصل الطلب وعلى ان ترفق مع هذا الطلب البيانات المقدمة من قبل المالك (3) .

4. ان لا تتجاوز زيادة الأجرة النسب المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل وهي (5 % و 7 %) من قيمة المحدثات ، وهذا يعني ان المؤجر ليس حراً في زيادة الأجرة بعد قيامه بتشديد المحدثات في العين المؤجرة ، وذلك لان اللجان المختصة في دائرة ضريبة العقار تقوم بتقدير كلفة

(1) د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته ، مصدر سابق ، ص 50 . سعد خليل الراضي ، مصدر سابق ، ص 23 .

(2) د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، ط 1 ، مطبعة شركة التايمس ، دار الكتاب الجديد ، 1981 ، ص 56 .

(3) د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، مصدر سابق ، ص 56 .

المحدثات لأجل استخراج الأجرة الخاصة بها ومن ثم تقوم بإصدار قرارها وتبلغ بذلك كلاً من المالك والسلطة المالية والمستأجر⁽¹⁾.

مثال تطبيقي⁽²⁾:

استأجر شخص داراً باجرة سنوية مقدارها خمسمائة ألف دينار ثم قام المالك بعد اخذ موافقة المستأجر ببناء محدثات في الطابق العلوي للدار تتكون من غرفتين وحمام كلفتها مليوناً دينار ، المطلوب حساب أجرة الدار بعد تشييد المحدثات ؟

الجواب:

لكي نحصل على أجرة الدار بعد تشييد المحدثات فلا بد ان نقوم بضرب كلفة المحدثات التي أجريت على الدار في النسبة المقابلة لها في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون إيجار العقار المعدل وبعد إخراج أجرة المحدثات نقوم بجمعها بالأجرة السنوية للدار وبذلك نحصل على أجرة الدار بعد تشييد المحدثات وكما هو موضح في المعادلة الآتية:

$$\begin{aligned} \text{أجرة المحدثات} &= \text{كلفة المحدثات} \times \text{النسبة المحددة للأجرة} \\ &= 2.000.000 \times 5\% = 100.000 \text{ دينار أجرة المحدثات} \\ \text{أجرة الدار بعد إنشاء المحدثات} &= \text{الأجرة السنوية للدار} + \text{أجرة المحدثات} \\ &= 500.000 + 100.000 = 600.000 \text{ دينار أجرة الدار بعد إنشاء المحدثات} \end{aligned}$$

ثالثاً: تخفيض الأجرة بسبب انتقاص المنفعة

من المعلوم ان الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، وعليه فان حرمان المستأجر من أي منفعة كان يتمتع بها يؤدي إلى تخفيض الأجرة ، وبذلك يحق للمستأجر أن يطالب بتخفيض الأجرة نتيجة انتقاص المنفعة ، وهذا التخفيض يجب ان يكون متناسباً مع المقدار الذي نقص من المنفعة ، وان يكون من وقت انتقاص المنفعة ولا يجري من تاريخ طلب المستأجر ذلك ولا من وقت رفع الدعوى الخاصة بذلك ولا من وقت صدور الحكم ، إذ أن قانون إيجار العقار المعدل أعطى للمستأجر الحق في أن يطالب بتخفيض الأجرة بما يتناسب مع انتقاص المنفعة في حالة قيام المالك ببناء طابق أو أكثر في العين المؤجرة بشرط أن لا يكون الإخلال جسيماً بمنفعة المستأجر وهذا ما نصت عليه المادة (9) من القانون المذكور بقولها (المالك العقار بناء مسكن في طابق أو أكثر في المأجور إذا كان يتسع لذلك ، على أن لا يخالف أنظمة البناء المعمول بها ولا يخل إخلالاً جسيماً بمنفعة المستأجر ، وإذا لم

(1) د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته ، مصدر سابق ، ص 50 . حسن عداي الدجيلي ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم (85) لسنة 1982 ، ط1 ، 1983 ، ص 23 .

(2) سعد خليل الراضي ، مصدر سابق ، ص 26 .

يكن الإخلال جسيماً جاز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بما يناسب نقص المنفعة).

ومن الحالات العملية التي تجيز للمستأجر تخفيض الأجرة حالة ما لو كان تخفيض الأجرة ناتجاً عن عدم إجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة أو ناتجاً عن قيام المؤجر بإنشاء بناء بجوار العين المؤجرة وأدى هذا البناء إلى منع دخول نور الشمس والهواء إلى تلك العين أو ناتجاً عن حرمان المستأجر من الانتفاع بالمصعد الموجود في البناية بسبب عطله وعدم إصلاحه أو حرمانه من الانتفاع بالحديقة الموجودة في الدار بسبب تشييد دار أخرى فيها أو حرمانه من الانتفاع بالهاتف المخصص للعين المؤجرة بسبب رفعه وما شابه ذلك ، ومن الجدير بالذكر ان محكمة الموضوع لا تحكم بتخفيض الأجرة إلا إذا رأت أن الظروف التي أدت إلى انتقاص المنفعة تسوغ ذلك ، وهذا لا يمنع المحكمة من أن تقضي بإرجاع الأجرة السابقة متى ما قام المؤجر بإصلاح النقص وإعادة المنفعة السابقة للعين المؤجرة بشرط ان يكون وقت إعادة المنفعة هو الوقت المحدد لإرجاع الأجرة السابقة⁽¹⁾.

الفرع الثالث: لجان تحديد الأجرة

ان اللجان المختصة بدوائر ضريبة العقار هي التي تتولى مهمة تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار المعدل حتى تتأكد من مدى خضوع الأجرة المتفق عليها للنسب العليا للأجرة ، وليبيان هذه اللجان سنقسم هذا الفرع على ثلاثة محاور ، نتطرق في الأول إلى لجان التقدير وفي الثاني إلى لجان التدقيق وفي الثالث إلى ديوان ضريبة العقار .

أولاً: لجان التقدير

إن دائرة ضريبة العقار هي التي تتولى عملية تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار المعدل إذا طلب أطراف عقد الإيجار ذلك ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (7) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (تتولى دوائر ضريبة العقار بناءً على طلب طرفي العقد تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون ...) ⁽²⁾ ، وبذلك فإن المشرع في قانون إيجار العقار أحال هذه المسألة إلى دوائر ضريبة العقار وذلك من أجل الإسراع في تطبيق أحكام هذا القانون ، وكذلك لأن إمكانية تشكيل دوائر مختصة لهذا الغرض تحمل الحكومة نفقات باهضة ، إذ ان هذه الدوائر تتطلب موظفين فنيين وإداريين وما شاكل ، ومما تجدر الإشارة إليه ان المادة (12) من قانون ضريبة العقار نصت على انه

(1) سعد خليل الراضي ، مصدر سابق ، ص 27 .

(2) وبهذا الصدد تنص الفقرة (أ) من المادة (10) من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 الصادرة عن وزارة المالية على انه (على دوائر ضريبة العقار ان تبادر بناءً على طلب احد طرفي العقد المبرم وفقاً لأحكام هذه التعليمات لتكليف لجنة التقدير للانتقال إلى موقع العقار المطلوب تقدير قيمته الكلية وقت إجراء الكشف والتقدير وإصدار القرار مقتضي ...) .

(تتولى تقدير إيرادات العقارات السنوية لجان تقدير تؤلف في مراكز المحافظات والاقضية والنواحي تتكون كل لجنة كما يأتي:

1. يؤلف الوزير أو من يخوله لجان بالعدد الذي يراه مناسباً وتتكون كل لجنة كما يأتي:

أ- في مراكز المحافظات والاقضية :

- موظف مالي – رئيساً .
- موظفين اثنين ويكون احدهما مقررًا للجنة .
- عضوين .

ب- في مراكز النواحي :

- مدير الناحية أو مأمور المال – رئيساً .
- موظفين اثنين ويكون احدهما مقررًا للجنة .
- عضوين .

أما بالنسبة لقرارات لجنة التقدير فإنها تصدر بالإجماع أو أغلبية الأصوات وفي الحالة التي تتساوى فيها أصوات لجنة التقدير يتم ترجيح الجهة التي يكون فيها رئيس اللجنة ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (13) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (تتخذ قرارات لجان التقدير المؤلفة بمقتضى أحكام هذا القانون بالاتفاق أو بأكثرية الآراء وإذا تساوت الآراء فيرجح الجانب الذي يكون فيه الرئيس ...) ، ولهذه اللجان قبل إصدار قرارها ان تطلب من احد طرفي العلاقة الحضور أمامها للاستيضاح منه عن بعض الأمور الغامضة ولها ان تطلب إبراز أية مستندات تكون لها علاقة بمعاملاتها كما لها أو لأي عضو من أعضائها تخوله اللجنة حق الكشف على العين المؤجرة بصحبة المختار أو شخصين معروفين في المحلة أو القرية بشرط ان يخبروا ساكني العين المؤجرة بذلك ولهم ان يطلبوا بيان المعلومات الخاصة بالعين المؤجرة⁽¹⁾ ، وعلى رئيس لجنة التقدير ان ينظم محضراً بعد إكمال اللجنة عملية التقدير يخبر فيه السلطة المالية في مركز المحافظة أو القضاء باختتام أعمال التقدير ، وعلى لجنة التقدير ان تقوم بوضع القوائم الخاصة للتقدير في دوائر المالية لكي يطلع عليها المستأجر وان تقوم بتبليغ نتائج التقدير إلى المستأجر والسلطة المالية كتابة عن طريق النماذج التي تضعها لهذا الغرض ، وعند عدم معرفتها لمحل إقامة المستأجر تبلغ بذلك شاغل العقار الذي تم تقديره وتلصق نسخة من نتائج التقدير على مدخل العقار وللمستأجر والسلطة المالية حق الاعتراض على هذه التقارير

(1) هذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (13) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (... وللجان أن تطلب من أي شخص من ذوي العلاقة الحضور إمامها للاستيضاح ولها أن تطلب أيضاً إبراز أية أوراق مما لها علاقة بمعاملاتها ، كما أن لها أو لأي شخص من بين أعضائها تفوضه حق الدخول بصحبة المختار أو شخصين معروفين من المحلة أو القرية في الأوقات المناسبة من النهار في أي عقار كائن في منطقتهم للكشف عليه على أن يخبروا ساكنية ويراعوا في ذلك راحتهم ولهم كذلك أن يطلبوا من الساكنين بيان المعلومات المتعلقة بالعقار المذكور).

خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغها بهذه التقارير ، وهذا ما نصت عليه المادة (14) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (تبلغ نتائج التقارير إلى المكلف والسلطة المالية تحريرياً ولها حق الطعن على التقدير خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ ، وإذا تعذر معرفة محل إقامة المكلف فيبلغ شاغل العقار المقدر وتلصق صورة من نتائج التقدير على مدخل العقار).

ثانياً: لجان التدقيق

بعد أن تقوم لجان التقدير بتقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار ، فعندئذ يحق للمستأجر والسلطة المالية الاعتراض على قرار لجنة التقدير بطلب يقدم إلى لجنة التدقيق في دوائر ضريبة العقار خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ التقدير للمستأجر والسلطة المالية ، وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (17) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (ترفع طلبات الاعتراض إلى لجنة التدقيق عن طريق السلطة المالية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ التقدير) ويحتوي هذا الطلب على تاريخ التبليغ والمعاملات المتعلقة بالعقار المؤجر وأسباب الاعتراض⁽¹⁾ ، وعند اعتراض السلطة المالية على التقدير ترسل صورة منه إلى المستأجر الذي يمنح مدة عشرة أيام لمراجعة لجنة التدقيق وذلك قبل ان تفصل اللجنة في الاعتراض وعلى لجنة التقدير ان تعطي وصلاً في الطلب المقدم إليها حال تسلمها ثم ترسل الطلب إلى لجنة التدقيق بعد ان يدون مقدار التقدير المعترض عليه وموعد التبليغ وسائر المعلومات الأخرى⁽²⁾ ، وعلى دوائر ضريبة العقار ان تزود لجان التدقيق بالمعلومات الخاصة بالعقار الذي تم تقديره كمقدار التقدير المعترض عليه وتاريخ التبليغ وسائر الإيضاحات الأخرى⁽³⁾ ، وينبغي على لجنة التدقيق حين النظر في الاعتراضات أن تسمع آراء أهل الخبرة عن العقار المؤجر وتجري كافة التحقيقات الخاصة بهذا العقار ولها الحق في أن تطلب الأوراق والمستندات التي تراها لازمة لذلك ولها الحق في أن تقوم بالكشف على العقار .

(1) هذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (17) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (يجب ان يحتوي الطلب المقدم على تاريخ التبليغ والمعاملات المتعلقة بالعقار وبالتقدير وأسباب الاعتراض) .

(2) هذا ما أشارت إليه الفقرة (3) من المادة (17) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (عند اعتراض السلطة المالية على التقدير ترسل صورة منه إلى المكلف الذي يعطى مدة عشرة ايام لمراجعة لجنة التدقيق كتابة وذلك قبل ان تبت اللجنة في الاعتراض والى لجنة التقدير ان تعطي وصلاً بالطلب المقدم إليها حال تسلمها ثم ترسل الطلب إلى لجنة التدقيق بعد ان يدون مقدار التقدير المعترض عليه وتاريخ التبليغ وسائر الايضاحات الأخرى) .

(3) وهذا ما أشارت إليه الفقرة (4) من المادة (17) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (على السلطة المالية ان تزود لجان التدقيق بكافة المعلومات المتعلقة بالعقار المقدر كمقدار التقدير المعترض عليه وتاريخ التبليغ وسائر الايضاحات الأخرى) .

وبناءً على ما تقدم فلها أن ترد الاعتراض أو أن تعدل التقدير المعترض عليه وعليها أن تبلغ قرارها إلى المستأجر والسلطة المالية ، وبذلك يعمل بتقدير لجنة التدقيق من تاريخ التقدير المعترض عليه⁽¹⁾.

بعد أن أشرنا إلى المهام كافة التي تقوم بها لجان التدقيق بعد الاعتراض على قرارات لجان التدقيق بقي علينا أن نعرف ممن تتكون هذه اللجان وهذا ما نصت عليه المادة (15) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (... يؤلف الوزير أو من يخوله لجان التدقيق على الوجه الآتي :

1. في أقضية مراكز المحافظات من :

- موظف مالي - رئيساً .

- موظف - عضواً .

- خبيران في العقارات - عضوين .

2. في مراكز الاقضية من :

- القائم مقام أو موظف مالي - رئيساً .

- موظف مالي - عضواً .

- خبيران في العقارات - عضوين.

ثالثاً: ديوان ضريبة العقار

بعد قيام لجان التدقيق بإصدار قرارها المتعلق بالطعن في قرارات لجان التدقيق الخاصة بتقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار المعدل فإنه يحق للمستأجر الطعن بقرار لجنة التدقيق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بهذا القرار ويحق له أيضاً الاعتراض على الإجراءات التي اتخذتها السلطة المالية بهذا الخصوص خلال المدة نفسها أمام ديوان ضريبة العقار⁽²⁾ ، وان حق المستأجر في هذه الاعتراضات يسقط بانتهاء السنة المالية عند عدم تبليغه بها وعدم وجود عذر مشروع يسوغ ذلك⁽³⁾ ، ولديوان ضريبة العقار بعد الاعتراض على قرارات لجان التدقيق حق إلغاء هذه القرارات أو تصديقها أو تعديلها بعد إجراء

(1) هذا ما نصت عليه المادة (18) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (على لجنة التدقيق حين النظر في الاعتراضات ان تسمع أقوال ذوي الخبرة بأمور العقار وتجري التحقيقات وتطلب الأوراق التي تراها لازمة وتقوم بكشف العقار ولها ان ترد الاعتراض أو ان تحدث تغييراً في التقدير وعليها أن تبلغ قرارها إلى المكلف والسلطة المالية وعندئذ يعمل بتقدير لجنة التدقيق اعتباراً من تاريخ التقدير المعترض عليه).

(2) وهذا ما أشارت إليه الفقرة (3) من المادة (20) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (للمكلف الاعتراض لدى ديوان ضريبة العقار على قرار لجنة التدقيق أو إجراءات السلطة المالية المتعلقة بتطبيق أحكام القانون خلال مدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بقرار لجنة التدقيق أو إجراءات السلطة المالية) .

(3) هذا ما أشارت إليه الفقرة (4) من المادة (20) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (يسقط حق الاعتراض لدى الديوان على قرار لجنة التدقيق أو إجراءات السلطة المالية بانتهاء السنة المالية في حالة عدم تبليغه دون عذر مشروع الا إذا لم تكن مدة الاعتراض قد انتهت) .

الكشف على العقار أو بعد استدعاء المستأجر أو ممثل دوائر ضريبة العقار للاستيضاح متى وجد هنالك ضرورة تستدعي ذلك ويكون قرار ديوان ضريبة العقار قطعياً ، وهذا ما نصت عليه الفقرة (5) من المادة (20) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (للدیوان إلغاء القرار أو الإجراء المعترض عليه أو تأييده أو تعديله وله في سبيل تحقيق ذلك إجراء الكشف على العقار أو استدعاء المكلف وممثل السلطة المالية متى وجد ضرورة لذلك ويكون قراره باتاً).

ولابد من أن ننوه بان ديوان ضريبة العقار يتخذ قراراته بالإجماع أو أغلبية الآراء بعد تحقق النصاب القانوني في جلساته التي تكون بحضور جميع الأعضاء وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (20) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (لا يكتمل النصاب في جلسات الديوان الا بحضور جميع أعضائه وتتخذ قراراته باتفاق الآراء أو بالأكثرية) .

والسؤال الذي يقدر في الذهن هنا هو أين يقع ديوان ضريبة العقار ومم يتألف ؟ للإجابة على هذا السؤال نقول أن ديوان ضريبة العقار يقع في الهيئة العامة للضرائب ، ويتألف من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم رئيس من القضاة وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (20) من قانون ضريبة العقار المعدل بقولها (أ- يؤلف الوزير ببيان يصدره وينشر في الجريدة الرسمية ديوان ضريبة العقار على النحو الآتي :

أولاً: قاضي من الصنف الأول يرشحه وزير العدل – رئيساً .
ثانياً: مهندس معماري أو مدني لا تقل درجته عن الدرجة الثانية من الدرجات الوظيفية – عضواً .

ثالثاً: موظف مالي لا تقل درجته الوظيفية عن درجة مدير – عضواً .
ب- يجوز تعيين أعضاء احتياط يحلون محل الأعضاء الأصليين عند غيابهم).

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الأجرة المحددة

إن الأحكام التي جاء بها قانون إيجار العقار لا يمكن مخالفتها لتعلقها بالنظام العام⁽¹⁾ ، وبذلك فلا يجوز الاتفاق على مخالفة النسب المحددة للأجرة ، وحتى يضمن المشرع في قانون إيجار العقار المعدل عدم مخالفة هذا الأمر فقد وضع جزاءات معينة ، ولأجل دراسة هذه الجزاءات افردنا لها هذا المطلب الذي وزعناه على فرعين ، نكرس الأول للجزاءات المدنية ، ونخصص الثاني للجزاءات الجنائية .

الفرع الأول: الجزاءات المدنية

(1) وهذا ما أكدته محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (ان نصوص قانون إيجار العقار من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها) رقم القرار 829 /ب/ 1999 ، منشور في مجلة العدالة تصدرها وزارة العدل العراقية، العدد الأول، بغداد ، 2000 ، ص154.

إن أحكام قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل تعد من النظام العام ، وبذلك لا يجوز للمتعاقدین الاتفاق على أجرة تزيد على النسب المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (4) من القانون المذكور لأن مثل هذا الاتفاق يعد اتفاقاً باطلاً ولكن هذا البطلان لا يكون إلا بطلاناً جزئياً لكونه لا يشمل إلا ما زاد على هذه النسب ، وعلى هذا يستطيع المستأجر أن يطالب بتخفيض الأجرة التي تزيد على النسب المحددة وكذلك يستطيع أن يطالب باسترداد ما استوفي زائداً على الحد المسموح إذا كانت الأجرة مدفوعة ، وكذلك يستطيع أن يطالب بتخفيض الأجرة واسترداد ما استوفي زائداً على الحد المسموح به بدعوى واحدة ، وتفصيل ما قدمناه سيكون مدار بحثنا في هذا الفرع الذي قسمناه على ثلاثة محاور ، نكرس الأول لدعوى تخفيض الأجرة ونتناول في الثاني دعوى استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة ، ونخصص الثالث لدعوى اندماج الدعوتين.

أولاً: دعوى تخفيض الأجرة

أعطى قانون إيجار العقار المعدل للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتخفيض الأجرة إلى النسب المسموح بها وهذه النسب تارة (5 %) وتارة أخرى (7 %) حسب وصف العقار أو الغرض من شغله⁽¹⁾.

وبناءً على ذلك يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر شفوياً بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، فإذا لم يستجب المؤجر لهذه المطالبة كان للمستأجر الحق في إقامة دعوى تخفيض الأجرة⁽²⁾، وهذه الدعوى مبنية على بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على النسب المحددة ، وعليه لا يجوز النزول عن الدعوى المذكورة نزولاً صريحاً أو ضمناً سواء كان التنازل قد اشترط في عقد الإيجار أو تم الاتفاق

(1) كانت الفقرة (2) من المادة (4) من قانون إيجار العقار المعدل تنص على انه (تخفض الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بهذا القانون في العقود المبرمة قبل العمل به إلى النسب المشار إليها... وتبقى الأجرة السنوية لهذه العقارات على حالها دون زيادة ان كانت تقل عن تلك النسب) ، وتنص المادة (7) من التعليمات رقم (6) لسنة 1979 الصادرة عن وزارة المالية على انه (أ- تخفض الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بالقانون للعقود المبرمة قبل العمل به إلى النسب المبينة بالفقرات (أ ، ب ، ج) من المادة (5) من هذه التعليمات اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون. ب- تبقى الأجرة السنوية على حالها إذا كانت مساوية للنسب أعلاه أو تقل عنها) ، وتجدر الإشارة هنا إلى ان القانون رقم (56) لسنة (2000) قانون التعديل السادس لقانون إيجار العقار قد اكتفى بالنص على الفقرة (1) من المادة (4) وألغى الفقرة (2) من المادة (4) المذكورة ، وبذلك فانه ينص على تخفيض الأجرة بصورة ضمنية .

(2) وكذلك يستطيع المستأجر ان يطالب بتخفيض الأجرة عن طريق الدفع في حالة إقامة المؤجر دعوى إلى القضاء يطالب من خلالها بالأجرة التي اتفقا عليها . د. عصمت عبد المجيد ، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار ، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون ، جامعة بغداد ، 1972 ، ص 307 .

عليه بعد ذلك ، ففي الحالتين يكون الشرط باطلاً لمخالفته النظام العام إذ أن هذا البطلان لا يجوز التنازل عنه ولا ترد عليه الإجازة ويجوز للمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها ، ودعوى تخفيض الأجرة سائلة الذكر عندما ترفع بصورة مستقلة فإنها تكون قبل ان تدفع الأجرة أو أقساط منها ، وهذه الدعوى يستطيع ان يقيمها المستأجر في أي وقت يشاء سواء كان ذلك أثناء قيام العلاقة الايجارية أو بعد انتهائها ما دام الحق فيها لم يسقط بالتقادم⁽¹⁾ .

ثانياً: دعوى استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة

ان دعوى تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً تقام إذا كانت الأجرة أو أقساط منها لم تدفع إلى المؤجر ، أما دعوى استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة فإنها تقام على المؤجر إذا كانت الأجرة أو أقساط منها قد دفعت،⁽²⁾ ، وموضوع هذه الدعوى هو رد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً ورد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة ، وان معرفة ما حصله المؤجر زائداً عن الأجرة المستحقة قانوناً يمكن حسابه من معرفة الأجرة المستحقة والأجرة المدفوعة فعلاً واستتزال احدهما من الأخرى ، وبذلك يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر باسترداد الأجرة المدفوعة زائداً على الحد المقرر قانوناً ، وان يطالب ورثته في حالة وفاته لان الحقوق والالتزامات المقررة بموجب قانون إيجار العقار تنتقل بعد وفاة احد طرفي عقد الإيجار إلى ورثته⁽³⁾ ، ومما تجدر الإشارة إليه أن المستأجر في دعوى الاسترداد يستطيع أن يتنازل عن حقه في استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة ، لان هذا الحق يعد من الحقوق المالية التي لا تتعلق بالنظام العام ويستوي الأمر في ذلك لو كان التنازل عن هذا الحق تنازلاً صريحاً أو ضمناً ، وعلى هذا فان سكوت المستأجر مدة طويلة عن حقه المذكور قد يحمل على انه تنازلٌ ضمني عن هذا الحق إلا أن هذا السكوت لا يمكن التوسع فيه ، وذلك لان التنازل الضمني يجب أن يكون تنازلاً معبراً وواضحاً من تصرفات المستأجر ، إذ

(1) د. عصمت عبد المجيد، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار، مصدر سابق، ص316. كاظم الشيخ جاسم، قواعد إيجار العقار، ط1، مطبعة الجاحظ، بغداد، 1987، ص83.

(2) وبهذا الصدد قضت محكمة استئناف صلاح الدين بصفتها التمييزية في احد قراراتها جاء فيه (إذا دفع المدعى عليه الدعوى بمرور الزمان فعلى المحكمة إجراء التحقيق في هذا الدفع أولاً فان تبين لها صحته حكمت برد الدعوى شكلاً دون الخوض في أساسها أو مناقشة الطرفين بخصوص موضوعها وإذا تبين لها عدم شمول الدعوى بالتقادم عندئذ تكلف المدعى عليه بالإجابة على موضوعها والسير فيها حسب الأصول). رقم القرار 37/حقوقية/2002 بتاريخ 2002/5/5، منشور في مجلة العدالة تصدرها وزارة العدل العراقية، العدد الثالث، 2002، ص80.

(3) وهذا ما أكدته محكمة التمييز العراقية في قرار لها (... ان الورثة يعتبرون مالكي العقار منذ تاريخ الوفاة وبذلك فأنهم يحلون محل مورثهم المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة في قانون إيجار العقار ...). رقم القرار 1504 / م / 2002 بتاريخ 31 / 8 / 2002 ، منشور في مجلة القضاة تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد الثالث والرابع ، السنة السادسة والخمسون ، 2002 ، ص 204 .

أن سكوت المستأجر عن حقه المذكور قد يرجع إلى عدم علمه بمجاوزة الأجرة للحدود المقررة في قانون إيجار العقار أو قد يرجع إلى أنه لم يعثر على جميع المستندات التي تثبت ذلك ، فان مثل هذا السكوت لا يمكن أن يستخلص منه أن المستأجر قد تنازل عن حقه في استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة ، وبناءً على ذلك يستطيع المستأجر أن يرفع دعوى الاسترداد في أي وقت يشاء ولو بعد انقضاء العلاقة الإيجارية ولكن هذه الدعوى تسقط بمضي ثلاث سنوات من تاريخ علم المستأجر بحقه في الاسترداد ، وتسقط في جميع الأحوال بمضي خمس عشرة سنة من يوم دفع الأجرة (1)، وهذا تطبيق لحكم التقادم في دعاوى الكسب دون سبب عملاً بنص المادة (144) من القانون المدني العراقي التي أشارت إلى ذلك بقولها (لا تسمع دعوى الكسب دون سبب في جميع الأحوال المتقدمة بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الدائن بحقه في الرجوع ولا تسمع الدعوى كذلك بعد انقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي نشأ فيه حق الرجوع) .

ثالثاً: دعوى اندماج الدعوتين

إن الدعوى الخاصة باسترداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة يمكن إقامتها بصورة مستقلة كما يمكن إقامتها بصورة مدمجة مع دعوى تخفيض الأجرة ويتحقق ذلك في الحالة التي تكون فيها الأجرة أو أقساط منها قد دفعت إلى المؤجر ، وبذلك يستطيع المستأجر ان يقيم دعوى استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة إلى جانب دعوى تخفيض الأجرة ، لان الحقوق المطالب بها بموجب هذه الدعاوى تعد من الحقوق الشخصية التي يمكن المطالبة بها بدعوى واحدة (2) ، وعلى هذا الأساس يستطيع المستأجر ان يقيم دعوى على المؤجر يطالب بموجبها بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به ويطالب في الوقت نفسه باسترداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة إذا كان المستأجر قد دفع الأجرة أو دفع أقساطاً منها ، أما إذا كان

(1) د. عصمت عبد المجيد ، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 342. كاظم الشيخ جاسم ، أحكام إيجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة ، تقديم الأستاذ السيد كامل الخطيب ، ط 1 ، مطبعة اهل البيت ، كربلاء ، 1967 ، ص 279 . كاظم الشيخ جاسم ، قواعد إيجار العقار ، مصدر سابق ، ص 83 .

(2) وهذا ما أشارت إليه الفقرة (3) من المادة (44) من قانون المرافعات العراقي رقم (83) لسنة 1969 المعدل بقولها (يجوز الادعاء بعريضة واحدة بعدة حقوق شخصية ...) .

المستأجر لم يدفع للمؤجر أي قسط من أقساط الأجرة فعندئذ لا يكون هنالك مسوغ لرفع دعوى الاسترداد ، وليس له في هذه الحالة الا ان يرفع دعوى تخفيض الأجرة ، فإذا حكمت المحكمة بتخفيض الأجرة دفعها المستأجر مخفضة من وقت إبرام عقد الإيجار ، وأما إذا كان المستأجر قد دفع للمؤجر قسطاً من أقساط الأجرة الزائدة على الحد المقرر فهنا يستطيع المستأجر ان يقيم دعوى أمام المحكمة يطالب بموجبها بتخفيض الأجرة فإذا حصل على حكم قضائي بذلك دفع الأجرة مخفضة مستقبلاً ثم يرفع بعد ذلك دعوى أخرى مستقلة يطالب فيها باسترداد ما دفعه زائداً على الحد المسموح به ، ويستند في ذلك على الحكم الصادر في دعوى تخفيض الأجرة وتجدر الإشارة هنا إلى أن المستأجر يستطيع أن يقيم هاتين الدعوتين (دعوى التخفيض ودعوى الاسترداد) بدعوى واحدة فيطالب بموجبها بتخفيض الأجرة واسترداد ما استوفي منها زائداً على الحد المسموح به في قانون إيجار العقار المعدل⁽¹⁾ .

ولابد من الإقرار بان الدعاوى سالفة الذكر تعتبر من الدعاوى المستعجلة التي لا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي ، وهذا ما أكدته الفقرة (1) من المادة (22) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل بقولها (تعتبر الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون من الدعاوى المستعجلة ولا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي) .

الفرع الثاني: الجزاءات الجنائية

إن قانون إيجار العقار المعدل عندما حدد الحدود العليا للأجرة للعقارات المشمولة بأحكامه أراد بذلك منع أي اتفاق على بدل إيجار يزيد على الحدود المذكورة ، ولكي يضمن المشرع عدم مخالفة هذا الأمر فانه وضع جزاءات جنائية منها بدنية وأخرى مالية تفرض على كل من يتفق على أجرة سنوية تزيد على النسب العليا للأجرة لضمان تحقيق التوازن بين أطراف عقد الإيجار بنظرة عادلة تقوم على

(1) د. عصمت عبد المجيد ، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 318 .
كاظم الشيخ جاسم ، قواعد إيجار العقار ، مصدر سابق ، ص 83 .

أساس المساواة ومراعاة الظروف الاجتماعية والاقتصادية⁽¹⁾، وعليه فإن هذه العقوبات تفرض على كل من المؤجر والمستأجر إذا اتفقا على مخالفة الأجرة المحددة ، وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (23) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (6) ستة أشهر ولا تزيد على (3) ثلاث سنوات وبغرامة مقدارها (50.000) خمسون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من المؤجر والمستأجر إذا اتفقا على إيجار عقار سكني باجرة سنوية تزيد على الحد الأعلى المقرر بموجب القانون)⁽²⁾. وكان قانون إيجار العقار لا يقصر هذا العقاب الجزائي على كل من المؤجر والمستأجر بل انه كان يعاقب كذلك كل من يتوسط في إبرام عقد الإيجار باجرة سنوية تزيد على النسب العليا للأجرة، إذ كانت الفقرة (6) من المادة (23) من قانون إيجار العقار المعدل تنص على انه (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تقل عن مائتي دينار ولا تزيد على خمسمائة دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل شخص توسط في إبرام عقد الإيجار باجرة تزيد على الحد الأعلى المقرر بموجب هذا القانون وتقرر المحكمة سحب أجازة الوسيط إذا كان مجازاً بالدلالة المدة التي تعينها على أن لا تقل عن ستة اشهر ولا تزيد على سنة وتسحب الإجازة بصورة نهائية في حالة العود)⁽³⁾. وقد فرض قانون إيجار العقار المعدل جزاءات جنائية على كل من يمتنع من أطراف عقد الإيجار عن تحرير عقد الإيجار أو عن إيداع نسخة منه خلال ثلاثين يوماً لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب لكي يتسنى للجهات المذكورة التأكد من عدم تجاوز الأجرة الحدود المسموح بها قانوناً وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (23) من قانون إيجار العقار المعدل بقولها (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أشهر ولا تزيد على (6) ستة أشهر وبغرامة مقدارها (100.000) مئة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (4) من المادة السابعة من القانون ، وإذا أودع أحدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر)⁽⁴⁾.

(1) وكانت الفقرة (2) من المادة (23) من قانون إيجار العقار المعدل تنص على انه (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تقل عن مائتي دينار ولا تزيد على ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر لم يودع نسخة من عقد الإيجار الذي ابرمه مع المستأجر لدى ضريبة العقار خلال المدة المحددة بالفقرة (4) من المادة السابعة من هذا القانون) .

(2) وكانت الفقرة (1) من المادة (23) من قانون إيجار العقار المعدل تنص على انه (يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن ستة اشهر ولا تزيد على ثلاث سنوات وبغرامة لا تقل عن مائتي دينار ولا تزيد عن ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من المؤجر والمستأجر إذا اتفقا على إيجار دار باجرة سنوية تزيد على الحد الأعلى المقرر بموجب هذا القانون).

(3) ولكن هذه الفقرة قد تم إلغاؤها بموجب القانون رقم (56) لسنة 2000 .

(4) وبهذا الصدد تنص الفقرة (4) من المادة (7) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على انه (أ- على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات ومركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً

المبحث الثاني

أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار الأماكن المصري

لدراسة أحكام تحديد الأجرة في قانون إيجار الأماكن المصري⁽¹⁾ ارتأينا تقسيم هذا المبحث على مطلبين ، نتناول في الأول أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (49) لسنة 1977 ، وفي الثاني أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981 والمستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997 .

المطلب الأول: أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (49) لسنة 1977

ان المشرع المصري في قانون إيجار الأماكن المصري رقم (49) لسنة 1977 لم يدع المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة دون ضوابط أو قيود ، وكذلك لم يدع

من تاريخ ابرامه . ب- إذا لم يحرم عقد الايجار أو لم تودع نسخة منه وفق (أ) من هذه الفقرة ومضت مدة سنة فاکثر على الاتفاق على عقد الايجار واشغال المستأجر للمأجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك أو من يمثله مقيماً في العراق خلال المدة المذكورة فللمستأجر اثبات عقد الايجار وشروطه بجميع طرق الاثبات) .

(1) وبهذا الصدد تقضي محكمة النقض المصرية في قرار لها جاء فيه (قواعد تحديد الأجرة امـ^رة عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها) الطعن رقم (2479) لسنة 86 ق ، جلسة 29 / 11 / 1999 . المستشار د. عبد الفتاح مراد ، موسوعة مراد لاحداث احكام محكمة النقض الجنائية والمدنية ، ج3 ، 2004 ، ص 527 .

الملاك يؤجرون أملاكهم دون ضوابط أو قيود ، ولإيضاح ما تقدم سوف نوزع هذا المطلب على فرعين نكرس الأول إلى أسس تحديد الأجرة ، والثاني إلى لجان تحديد الأجرة .

الفرع الأول: أسس تحديد الأجرة

تطرق قانون إيجار الأماكن رقم (49) لسنة 1977 إلى موضوع أسس تحديد الأجرة في المادتين (14) و (15) منه ، إذ نصت المادة (14) من القانون المذكور على انه (تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية : أ- صافي عائد الاستثمار للعقار بواقع 7% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني . ب- مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 3 % (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني) ، وجاءت المادة (15) من القانون المذكور تنص على انه (يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير الأرض وفقاً لثمن المثل في عام 1974 مع زيادة سنوية مقدارها 7% (سبعة في المائة) لحين البناء وتقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه...).

يتضح من هذين النصين أن المشرع المصري وضع قواعد وأسساً لتحديد الأجرة المشمولة بأحكام القانون رقم (49) لسنة 1977 وهي على النحو الآتي :

أولاً: التحديد المبدئي للأجرة

يفرض القانون رقم (49) لسنة 1977 على من يطلبون ترخيصاً ابتداءً من 1977/9/9 وهو تاريخ العمل بالقانون المذكور أن يرفقوا مع طلب الترخيص بياناً بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاتهم عن أجرة المبنى وتوزيعها

على وحداته⁽¹⁾ ، وهنالك بعض البيانات الخاصة بالتحديد المبدئي للأجرة لا بد من إرفاقها بطلب الترخيص ومن أهم هذه البيانات هي رسم عام موضح به حدود العقار أرضاً وبناءاً بمقياس رسم مناسب ومساحة الأرض التي سيشغلها البناء ومساحة الأرض المخصصة بمنفعة البناء وتقدير قيمة الأرض وبيان عدد الوحدات السكنية وغير السكنية ونحو ذلك⁽²⁾ ، وعلى ضوء هذه البيانات يقوم طالب الترخيص بتقديم اقتراحاته عن حساب الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على الوحدات المزمع بناؤها ، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بتحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته ، وتجدر الإشارة بهذا الصدد إلى أن القانون المذكور يستوجب تضمين ترخيص البناء قرار التقدير المبدئي للأجرة وتوزيعها على وحدات المبنى المرخص بإنشائه ، وعلى هذا فإن هذا التقدير يعد الأساس المؤقت الذي تعاقد عليه المؤجر والمستأجر حتى يتم التقدير النهائي للأجرة⁽³⁾ .

ثانياً: التحديد النهائي للأجرة

إن القانون رقم (49) لسنة 1977 وضع ثلاثة أسس يركز عليها التحديد النهائي للأجرة وهي :

(1) هذا ما نصت عليه المادة (10) من القانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (يجب على من يرغب في إقامة مبنى ان يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم بياناً بقيمة الارض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن اجرة المبنى وتوزيعها على وحداته (...).

(2) وتكون هذه البيانات المشار إليها والموضحة في اللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم (106) لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له ، وهذا ما نصت عليه المادة (10) من القانون رقم (49) لسنة 1977 في شطرها الأخير بقولها (...) وتكون البيانات المشار إليها والموضحة في اللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم (106) لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له).

(3) د. سعيد سعد عبد السلام ، التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن المصري طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية ، ط1 ، الناشر دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2004 ، ص 21 .

1. قيمة الأرض :

نصت المادة (15) من القانون السالف الذكر على انه (يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل في عام 1974 مع زيادة سنوية مقدارها 7 % (سبعة في المائة) لحين البناء ...) ، ولتسهيل عملية تحديد ثمن المثل في سنة 1974 بالنسبة للأراضي نصت المادة (22) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (49) لسنة 1977 على انه (يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوي الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناءً على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن أ- ثمن المثل للأراضي في عام 1974 من واقع أسعار التعامل في المدينة أو الحي أو المنطقة ...) ، وبذلك فان لهذه التقارير الاستشارية أهميتها في تسهيل مهمة اللجان المختصة بتحديد الأجرة النهائية⁽¹⁾ فالتقارير المذكورة تسترشد بها اللجان ، وبهذا الصدد يذهب احد شراح القانون⁽²⁾ إلى أن موجة التضخم وارتفاع الأثمان بدأت في سنة 1974 لذا ينبغي أن نصل إلى ثمن المثل في السنة المذكورة مع إضافة الزيادة بنسبة 7% لحين البناء ، وبناءً على ذلك يجب أن يتم حساب الزيادة سنوياً بطريقة مركبة إذ تحسب الزيادة على أساس ثمن المثل في السنة السابقة على سنة التحديد ، فإذا كان ثمن المثل في سنة 1974 ألف جنيه يكون ثمن المثل في سنة 1975 هو ألف وسبعون جنيه ، ويكون ثمن المثل في سنة 1976 هو ألف ومئة وأربعين جنيهاً وهكذا .

2. قيمة البناء :

استناداً إلى نص المادة (15) سالفة الذكر يتم تقدير قيمة المباني على أساس التكلفة الفعلية مع الأخذ بعين الاعتبار مستوى المباني المبين بالموافقة التي صدر على أساسها ترخيص البناء مع عدم الاعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء تنفيذ أعمال البناء ، ولتسهيل عمل اللجان المختصة بتحديد الأجرة فان المادة (22) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (49) لسنة 1977 نصت على انه (يجوز ان يشكل بقرار من المحافظ لجنة أو أكثر تضم بعض ذوي الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناءً على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن ... ب- أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال ...) ، يتضح

(1) تجدر الإشارة هنا إلى ان هذه التقارير استشارية محطة تسترشد بها اللجان المذكورة على سبيل الاستئناس ولا تلتزم بالأخذ بما ورد فيها ، ويتضح ذلك من الشرط الأخير لنص المادة (22) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (49) لسنة 1977 الذي جاء فيه (...) تسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة في تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقرير المذكور) .

(2) د. برهام محمد عطا الله ، الوسيط في قانون إيجار الأماكن ، مؤسسة الثقافة الجامعية بالإسكندرية ، 1983 ، ص 210 .

من ذلك ان المشرع المصري قد راعى طبقة الملاك الذين لاقوا المشقة في جمع المال وإعداده لتكوين الثروة العقارية التي تعد احد أعمدة الاقتصاد المصري⁽¹⁾.

3. حالة البناء الجزئي :

نصت المادة (15) من القانون (49) لسنة 1977 على انه (... في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية في المرافق بنسبة ما يقام فعلاً من ادوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وظروف العمران بقرار من المجلس المحلي المختص ، وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل) ، يتضح من هذا النص أن الأصل حساب قيمة الأرض والمباني كاملة في حالة البناء على كل المساحة المرخص لإنشاء البناء عليها واستكمال البناء إلى أقصى الارتفاع المسموح به قانوناً وتنظيماً ، وفي حالة عدم استكمال المبنى للحد الأعلى المسموح به بارتفاع البناء فانه لا تحسب قيمة الأرض كاملة والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وإنما تحسب من هذه القيمة ما يعادل نسبة ما يقام فعلاً من ادوار إلى العدد الكلي للأدوار التي يمكن تشييدها طبقاً لقواعد الارتفاع وأحكام القانون رقم (106) لسنة 1976 بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، ولا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، فإذا لم توجد هذه الفواصل فلا تحسب من قيمة الأرض سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل شريطة أن يؤخذ بنظر الاعتبار التكلفة الفعلية لما يتم تشييده من مباني⁽²⁾.

الفرع الثاني: لجان تحديد الأجرة

(1) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 211 . د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 22 .

(2) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 213 . د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 23 .

أن المشرع المصري بيّن السلطة التي تقوم بتشكيل هذه اللجان وأشار إلى كيفية تشكيلها وما هي المهام الملقاة على عاتقها⁽¹⁾ ونظم طريقة الطعن في قراراتها ، ولتفصيل ما ذكرناه سنقسم هذا الفرع على ثلاثة محاور .

أولاً: تشكيل اللجنة وتنظيم أعمالها

تتكون هذه اللجنة من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدتين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين المختصين بربط الضريبة أو تحصيلها على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ويترأس هذه اللجنة أقدم المهندسين ، وينبغي على هذه اللجنة قبل مباشرة أعمالها أن تقوم بأداء اليمين أمام المحافظ المختص بان تؤدي أعمالها بصدق وأمانة ، وتنعقد جلسات هذه اللجنة مرة واحدة على الأقل في كل أسبوع ، ويكون ذلك في مقرها الذي يحدده المحافظ، ويشترط لصحة انعقاد اللجنة المذكورة حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط الضريبة واحد العضوين المختارين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس ، وتدون إجراءاتها

(1) هذا ما نصت عليه المادة (12) من القانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون بتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدتين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين وتكون رئاستها لأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس ، ويؤدي أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بان يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرار بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة أخطار ذوي الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة) .

ومناقشاتها في محضر يوقعه رئيسها وسكرتيرها ومن يحضر من قبل أعضائها⁽¹⁾ ، ومن الجدير بالذكر أن اللجنة المذكورة تقوم بالشروع في تحديد الأجرة بالنسبة لأي مبنى في أغلب الأحيان حينما يخطر مالك البناء اللجنة في موعد لا يتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ سريان عقد الإيجار لأي وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغل أي وحدة من تلك الوحدات لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال ، ويستطيع المستأجر أن يخطر اللجنة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه ، كما يجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على أخبار من الجهة المختصة للعقارات المبنية⁽²⁾ ، وتتمثل مهمة اللجنة في تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وبهذا الصدد تنص المادة (16) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (49) لسنة 1977 على انه (... تتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التي نص عليها القانون المشار إليه وذلك بعد المعاينة والإطلاع على البيانات والمستندات

(1) المحامي محمد عبد المجيد مرعي ، التعليق على نصوص قانون إيجار الأماكن في ضوء التعديلات

وآراء الفقهاء وأحكام القضاة والمبادئ التي أرستها محكمة النقض ، الناشر عالم الكتب للطباعة

والنشر ، القاهرة ، 1983 ، ص 173 - 174.

(2) هذا ما نصت عليه المادة (13) من القانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (على مالك البناء في موعد لا يجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال ان يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساس موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني وللمستأجر ان يخطر اللجنة المذكورة بشغله للمكان المؤجر بكتاب موصى عليه وتنظيم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة ان تقوم من تلقاء نفسها أو بناءً على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ، ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد إعدار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة).

المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازهِ ومطابقته بالمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني⁽¹⁾. بعد إكمال اللجنة أعمالها المذكورة فإنها تقوم بإصدار قرارها بتحديد الأجرة على أنموذج خاص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المدة المحددة له لاستيفائها ، إذ يتضمن الأنموذج المذكور تحديد الأسس الفنية والحسابية التي اعتمدت عليها اللجنة في عملية تحديد الأجرة وكذلك يتضمن كافة عناصر التكلفة الفعلية⁽²⁾ ، وعلى سكرتارية اللجنة أن تبلغ قرار اللجنة إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها خلال سبعة أيام من صدور القرار وذلك بكتاب موصى إليه مصحوب بعلم الوصول ، كما تعلق صورة من القرار لمدة ثلاثين يوماً في لوحة تعد لهذا الغرض في مقر انعقاد اللجنة ، ولكل

(1) وبهذا الصدد تنص المادة (17) من اللائحة التنفيذية المذكورة على انه (...) على اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها) .

(2) وهذا ما نصت عليه المادة (19) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها ، ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التي استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها ووضعها والغرض من استعمالها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقاً للقانون من الضرائب العقارية والرسوم).

ذي مصلحة الإطلاع على هذا القرار، ويجوز لسكرتارية اللجنة بعد اخذ موافقة رئيسها بتسليم صورة رسمية من القرار المذكور بعد استيفاء الرسم المستحق⁽¹⁾.

ثانياً: كيفية الطعن على قرار اللجنة

تناول المشرع الوسيلة التي تحد من تعسف اللجان في أداء عملها المذكور وذلك نهوضاً منه إلى عملية توازن العلاقة الايجارية بين المالك والمستأجر لان اللجان سالفة الذكر قد تخالف أعمالها الأمر الذي يؤدي إلى عدم مطابقة التقدير للواقع والقانون ، وبذلك فقد خول القانون أصحاب العلاقة الايجارية الطعن في قرارات اللجنة ويكون ذلك الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الأخطار أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار محل الطعن ، والحق بتشكيل هذه المحكمة عضواً جديداً يختاره المحافظ ولا يكون له صوت يعول عليه عند المداولة مع قضاة هذه المحكمة وعلى هذا العضو الجديد ان يؤدي اليمين أمام إحدى دوائر الاستئناف بان يؤدي عمله بصدق وأمان⁽²⁾ ، وأوجب عند تقديم الطلب على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع الشاغلين للعقار المطعون عليه حتى لو كانوا غير طاعنين في القرار الذي تم الطعن به ، ويتم هذا الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول ، ويترتب عليه إعادة النظر في تقدير أجرة بقية وحدات العقار وهذا ما نصت عليه المادة (19) من القانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (على قلم كتاب المحكمة

⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة (20) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويبلغ رئيس اللجنة إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الأجرة وتعلق صورة القرارات لمدة ثلاثين يوماً في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ، ولكل ذي مصلحة الإطلاع في مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التي قام عليها ، ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها بتسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق).

⁽²⁾ وهذا ما نصت عليه المادة (18) من القانون رقم (49) لسنة 1977 بقولها (يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الأخطار وصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة ويحلف المهندس يميناً أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بان يؤدي عمله بصدق وأمانة) .

إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين) .

ثالثاً: الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية

نصت المادة (17) من القانون المذكور على انه (تكون قرارات لجان الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد) وبمقتضى هذا النص فان القرارات التي تصدرها لجان تحديد الأجرة نافذة على الرغم من الطعن عليها وتعد نهائية إذا لم يتم الطعن فيها بموعدها المحدد ، وبذلك فان الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة يجب أن يقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ، وبهذا الصدد تنص المادة (20) من القانون رقم (49) لسنة 1977 على انه (لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها إلا لخطأ في تطبيق القانون ، ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحل إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن) ، وبذلك فان حكم المحكمة الابتدائية غير قابل للطعن فيه إلا لسبب واحد فقط وهو الخطأ في تطبيق القانون ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف ، ويقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور حكم المحكمة الابتدائية ، ويكون بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة ويوضح بها أسماء الخصوم ومحل إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون فيه

وأوجه الطعن وبهذا الصدد يذهب بعض شراح القانون⁽¹⁾ إلى ان المشرع لم يكن موفقاً في ذلك لان حق التقاضي هو حق مكفول لكافة الناس ، إذ ان حرمان المضرور من الطعن الا لسبب واحد وهو الخطأ في تطبيق القانون يعد مصادرة جزئية لحق التقاضي وسلب لأحد الحقوق العامة التي أعطاها الدستور للمواطن ، وعلى هذا فان المشرع زاد الأمر ضيقاً للمتقاضين عندما جعل الطعن أمام محكمة الاستئناف هو نهاية المطاف أمام المتقاضين وغير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن .

المطلب الثاني: أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981 والمستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997

للاحاطة بهذا الموضوع سنقسم هذا المطلب على فرعين نخصص الأول إلى أحكام تحديد الأجرة في ظل القانون رقم (136) لسنة 1981 ، ونكرس الثاني إلى المستحدث في ظل القانون رقم (6) لسنة 1997 .

الفرع الأول: أحكام تحديد الأجرة في القانون رقم (136) لسنة 1981

نصت المادة (1) من القانون المذكور على انه (فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز ان تزيد الأجرة السنوية للاماكن المرخص في أقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 7 % من قيمة الأرض والمباني وعلى ان لا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار ، ولا تسري على هذه الأماكن أحكام المادة (13) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (14) والفقرة الأولى من المادة (15) والفقرة الثانية من المادة (68) من القانون رقم (49)

(1) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 218 . د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 29. محمد كمال عبد العزيز ، التعليق على نصوص التقنين المدني ، طبعة نادي القضاة ، 1980 ، ص 36 .

لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان⁽¹⁾ ، يبدو من منطوق هذه المادة هنالك حالات تكون للمالك فيها حرية تحديد الأجرة وحالات أخرى تكون فيها حرية المالك مقيدة ، وتأسيساً على ذلك سنقسم هذا الفرع على النحو الآتي :

أولاً: التحديد الاتفاقي للأجرة

هنالك حالتان أساسيتان تكون للمالك من خلالهما حرية تحديد الأجرة تتعلق أولها بالإسكان الفاخر والثانية تتعلق بثالث مساحة المبنى التي تخصص لأغراض غير أغراض السكنى ، وعليه سنعرض لهذه الحالات على التوالي :

(1) ومن الجدير بالذكر ان القانون رقم (49) لسنة 1977 نص في المادة (13) على انه (على مالك البناء في موعد لا يتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ اول عقد ايجار اية وحدة من وحدات المبنى أو تاريخ شغلها لأول مرة باية صوره من صور الاشغال ان يخطر اللجنة المشار اليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد اجرته ...) ، ونص في المادة (14) على انه (تقدر اجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الاسس الاتية : أ- صافي عائد استثمار العقار بواقع 7% (سبعة في المائة) من قيمة الارض والمباني . ب- مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع 3% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني ...) ، ونص في المادة (15) على انه (يكون تحديد اجرة المباني بعد انشائها على اساس تقدير قيمة الارض وفقاً لثمن المثل في عام 1974 مع زيادة سنوية مقدارها 7 % (سبعة في المائة) لحين البناء وتقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ...) ، ونص في المادة (68) على انه (... ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والافراد باقامة مبان أو اجراء منها بقصد التملك الا في حدود 10% (عشرة في المائة) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية في حدود هذه النسبة ...).

1. الإسكان الفاخر⁽¹⁾:

لا يخضع الإسكان الفاخر لأية قيود بالنسبة لتحديد الأجرة ، وبذلك يحق لأطراف العلاقة الايجارية الاتفاق على الأجرة التي يرتضيانها ، وهذا يعد استثناءً مهماً وضعه المشرع المصري على قواعد تحديد الأجرة ، إذ أن الراغب بالانتفاع بهذه المساكن ليس بحاجة ملحة إلى السكن والإيواء ولديه من المال ما يؤهله لاختيار سكن يتناسب مع إمكانيته المالية وبذلك فإنه لا يحتاج إلى تدخل تشريعي ، لأنه والمالك في مستوى متوازن ومن طبقة واحدة ، ويشترط للعمل بهذا الاستثناء توافر شروط معينة وهي كما يأتي:

- أ- أن يكون ترخيص البناء بالمستوى الفاخر قد صدر من الجهة المختصة ، وبذلك لا عبرة بتنفيذ المبنى بالمستوى الفاخر ولا يعتد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ من شأنها تحويل المبنى من مستوى اعتيادي إلى مستوى فاخر ، وعلى هذا فإن العبرة بصور ترخيص البناء بالمستوى الفاخر من الجهة المختصة .
- ب- بعد صدور الترخيص بالمستوى الفاخر ينبغي تنفيذ هذا الأخير بدقة تامة وحسب المواصفات التي وضعها المادة (3) من اللائحة التنفيذية للقانون (136) لسنة 1981 ، لاسيما الوضع فيما يتعلق بالمساحة والتشطيب والكراج وغرف الخدمات وأعمال البياض والأعمال الصحية وما شابه ذلك .
- ج- أن يكون ترخيص البناء بالمستوى الفاخر قد حصل بعد تاريخ 31 / 7 / 1981 وهو تاريخ العمل بالقانون رقم (136) لسنة 1981 .
- د- الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (1) من القانون رقم (106) لسنة 1976 في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص من المستوى الفاخر⁽²⁾ ، وهذا ما نصت عليه المادة (2) من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم (766) لسنة 1981 بتنفيذ القانون رقم (136) لسنة 1981 بقولها (يتعين بالنسبة للمباني من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (1) من القانون

(1) لم يحدد المشرع المصري مواصفات الإسكان الفاخر في المادة (1) من القانون رقم (136) لسنة 1981 سالف الذكر ، ولكن قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم (766) لسنة 1981 بتنفيذ القانون رقم (136) لسنة 1981 حدد مواصفات الإسكان الفاخر في المادة (3) التي نصت على ذلك بقولها (يقصد بالإسكان الفاخر في تطبيق أحكام القانون رقم (136) لسنة 1981 المشار إليه السكن الذي تتوفر فيه الشروط الآتية : أولاً: الموقع : يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص . ثانياً : المكونات والمساحات . ثالثاً : مواصفات التشطيب : (أ) أعمال البياض : البياض الخارجي . (ب) الأرضيات . (ج) الشبابيك والأبواب . (د) الأعمال الصحية . (هـ) المداخل والسلالم . (د) أعمال الكهرباء .

(2) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 225 . د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 39 .

رقم (106) لسنة 1976 المشار إليه وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص من المستوى الفاخر) .

2. ثلث مساحة المبنى الغير معد للسكنى :

إذا كان الإسكان الفاخر قد استثنى من القواعد المنظمة لتحديد الأجرة وأعيد إلى الحرية التعاقدية فإن المشرع رأى بالنسبة للمستويات دون المستوى الفاخر ان يقصر استثناءها من القواعد الخاصة لتحديد الأجرة على الجزء المصرح به لأنه يخصص لأغراض غير السكنى ولما أوجب المشرع على الملاك تخصيص ثلثي مساحة العقار لأغراض السكنى كان في ذلك حلٌ للكثير من المشكلات العملية ، فالمالك إذن لا يسترد حريته إلا بالنسبة للثلث المتبقي بشرط ان يخصص لغير أغراض السكنى ، وعليه فان المالك لا يسترجع حريته في تحديد الأجرة الا بالنسبة لثلث مساحة المبنى ، أما إذا عد البناء كله للسكن فان جميع وحدات البناء تخضع للتحديد القانوني للأجرة ، وكما رأينا بالنسبة للإسكان لا يسري استثناء ثلث مساحة المبنى من قواعد التحديد القانوني للأجرة الا بالنسبة للمباني التي تم الحصول على الترخيص ببنائها بعد نفاذ القانون رقم (136) لسنة 1981⁽¹⁾.

وبناءً على كل ما ذكرناه فان مستأجري هذا المبنى ليسوا بحاجة ماسة إلى السكن ولا بحاجة ملحة إلى الرعاية ، إذ ان طبيعة هذه الأماكن جعلتها ليست بحاجة إلى الحماية القانونية المتعلقة بالأجرة وذلك لأجل إقامة التوازن في العلاقات الايجارية ، لذا فان المشرع اجبر الملاك على تخصيص ثلثي مساحة المباني للإيجار السكني وأخضعها إلى قواعد تحديد الأجرة وترك لهؤلاء الملاك الحرية الكاملة بالنسبة لتحديد الأجرة في الثلث الباقي⁽²⁾ .

ثانياً: التحديد القانوني للأجرة

ان التحديد القانوني للأجرة يتعلق بالمساحات التي تؤجر للسكنى في المباني ذات المستوى الاقتصادي المتوسط والمستوى فوق المتوسط ، وعلى المالك الذي يبني دون مستوى الإسكان الفاخر ان يخصص على الأقل ثلثي مساحة المبنى للإيجار لأغراض السكنى ، إذ أن المشرع أتاح الفرصة أمام المالك والمستأجر في ان يتفقا على أجرة معينة وسمح للمستأجر بالاعتراض عليها إذا وجد ان الأجرة تتجاوز المؤشرات القانونية وبهذا الصدد تنص المادة (4) من القانون رقم 136 لسنة 1981 على انه (يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس فإذا ابرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية كان على مالك المبنى أخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً

(1) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 227 .

(2) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 40 .

لأحكام هذا القانون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء وبشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس وعلى المالك ان يمكن المستأجر من الإطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الأخطار بحسب الأحوال) ، وتنص المادة (5) من القانون المذكور على انه (إذا رأى المستأجر ان الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان ان يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذا القانون ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها ولا تسري على هذه الطعون أحكام المادتين (18) ، (19) من القانون رقم 49 لسنة 1977) .

وبناءً على هذين النصين سنتأول موضوع التحديد القانوني للأجرة من خلال محورين وعلى النحو الآتي :

1. تقييد حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة :

يستطيع المالك (المؤجر) الاتفاق مع المستأجر على تحديد الأجرة بالنسبة للاماكن التي يتم الحصول على تراخيص بنائها بعد نفاذ القانون رقم (136) لسنة 1981 ولكن هذا الاتفاق يعد مقيداً وذلك لان المؤجر حينما يحدد الأجرة يجب ان يهتدي بالقواعد الخاصة بتحديد الأجرة التي وردت في المادة الأولى والثانية من القانون المذكور ، إذ ان المادة الأولى المذكورة لا تجوز زيادة الأجرة السنوية على 7% من قيمة الأرض والمباني ، والمادة الثانية تنص على انه (تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابعة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء فإذا ثبت تراخي المالك عمداً عن إعداد المبنى للاستغلال تقدر كلفة المباني وفقاً للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدراً لإنهاء أعمال البناء وذلك دون الإخلاء بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقاً للقواعد المنظمة لذلك ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان لتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقاً لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء) ، وبهذا الصدد تنص المادة (9) من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 766 لسنة 1981 بتنفيذ القانون رقم 136 لسنة 1981 على انه (يتم تحديد الأجرة بالنسبة للاماكن المرخص بإقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه - عدا الإسكان الفاخر - على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتحدد قيمة الأراضي التي تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلي لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها على الأسس

الآتية : (أ) الأراضي التي تخصص للإسكان الاقتصادي تحدد لها قيمة رمزية . (ب) الأراضي التي تخصص للإسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازي التكلفة الفعلية مضافاً إليها نسبة محددة من الربح ...) وبهذا الصدد تقضي المادة (3) من القانون رقم 36 لسنة 1981 على أنـه

(تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوي الخبرة لأعداد تقارير سنوية بناءً على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن . (أ) ثمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة ... (ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها ... ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة لأحكام هذا القانون وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها مقابل رسم ...) .

وبناءً على ما تقدم يجب على المالك أن يأخذ بالاعتبارات والتقارير المذكورة عند تقديره للأجرة ، وإن يمكن المستأجر من الإطلاع على المستندات التي تم تقدير الأجرة على أساسها ، والتحديد النهائي الذي تم من قبل المالك يجب أن لا يزيد على الأجرة المبدئية التي اتفق عليها مع المستأجر ، وهذا يعني أن المؤجر أمامه مجال لكي يعاود حساباته ويزيد في الإجارة المبدئية التي اتفق عليها مع المستأجر ، وسنده في ذلك أن التكلفة الفعلية للبناء زادت عما كان متوقعا عند البدء في البناء ، ويستطيع المستأجر عند إخطاره بتحديد الأجرة أن يعترض على هذا التحديد خلال تسعين يوماً من تاريخ الإخطار ، وله الحق في أن يطلب خلال تسعين يوماً من التاريخ المذكور تحديد أجرة المكان المؤجر من قبل لجنة تحديد الأجرة ⁽¹⁾ .

2. كيفية تحديد الأجرة عند الطعن فيها :

تتولى لجنة تحديد الأجرة القيام بتحديد الأجرة وفقاً للأسس والقواعد التي نص عليها القانون رقم (136) لسنة 1981 وذلك عند قيام المستأجر بإخطار اللجنة المذكورة ، وعند تلقي اللجنة هذا الإخطار فإنها تبدأ في تحديد الأجرة ، وطبقاً للمادة (15) من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم (766) من سنة 1981 (... تتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التي نص عليها القانون رقم (136) لسنة 1981 المشار إليه وذلك بعد المعاينة والإطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته بالموصفات الصادرة على أساسها ترخيص المباني ...) ، ويجب تدوين إجراءات اللجنة ومناقشتها في محضر يوقعه الرئيس ومن يحضر من أعضاء اللجنة كما يجب أن يوقعه أمين سر اللجنة وإذا انتهت اللجنة إلى اتخاذ قرارها بتحديد الأجرة فعليها في كل الأحوال أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال المالك للمستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له ، وعلى

(1) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 233 - 235 . د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 41 - 42 .

هذا فان القرار المذكور يجب ان يحتوي على الأسس الفنية والحسابية التي استند إليها ولا يكفي ان تحدد اللجنة الأجرة السنوية لكل البناء وإنما عليها ان توزع الأجرة على وحدات المبنى .

ومما لا بد التنويه به ان اللجنة المذكورة تخضع في تقديرها لقيمة الأرض والمباني إلى القواعد والأسس ذاتها التي فوض المالك بمراعاتها عند التقدير ، وقد نصت المادة (19) من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم (766) لسنة 1981 على انه (يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج رقم (2) المرافق لهذا القرار وتبلغ أمانة اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الأصول تلصق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الأجرة لمدة ثلاثين يوماً في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ...) (1)، وطبقاً للمادة (5) من القانون رقم (136) لسنة 1981 يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها (2).

الفرع الثاني: المستحدث في القانون رقم (6) لسنة 1997

نصت المادة (3) من القانون رقم (6) لسنة 1997 على انه (تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة قبل أول يناير من عام 1944.
- خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من أول يناير عام 1944 وحتى 4 نوفمبر من عام 1961 .
- أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من نوفمبر عام 1961 وحتى أكتوبر من عام 1973.
- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة في 17 أكتوبر عام 1973 وحتى 9 سبتمبر من عام 1977 .
- ويسري هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

(1) وبهذا الصدد تنص المادة (20) من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم (766) لسنة 1981 على ان (ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجلاً خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات في المشتملات أو الأجرة كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها ان وجدت (...).

(2) د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 237 . د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 43 .

- وتزاد الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 10 سبتمبر عام 1977 وحتى 30 يناير من عام 1996 بنسبة 10 % اعتباراً من ذات الوقت .
 - ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة 10 % من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن أنفة الذكر⁽¹⁾.
- يتبين من هذا النص ان المشرع المصري أراد ان يرفع الظلم عن كاهل المؤجرين لاسيما بالنسبة للاماكن القديمة التي تُستأجر لأغراض غير سكنية والتي لا تزيد أجرتها على خمسة أو عشرة جنيهات ، إذ ان هذه الأماكن تدر أرباحاً كثيرة على مستأجريها ولأجل ذلك فرض المشرع زيادة دورية على الأجرة المحددة تتناسب مع المنفعة التي يحصل عليها المستأجر ، ولأجل إيضاح ما ذكرناه سنقسم هذا الفرع على ثلاثة محاور .

أولاً: نطاق تطبيق النص من حيث الزمان والمكان

أ- نطاق تطبيق النص من حيث الزمان :

نصت المادة (12) من اللائحة التنفيذية رقم (237) لسنة 1997 للقانون رقم (6) لسنة 1997 على انه (اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 26 / 3 / 1997 ...) يتضح من هذا النص ان الزيادة الحاصلة في الأجرة يبدأ العمل بها من موعد استحقاق الأجرة التالية بتاريخ نشر هذا القانون وذلك في 26/3/1997 أي اعتباراً من أول ابريل 1997 على أساس ان الأجرة تستحق عند أول كل شهر⁽²⁾ ، وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بأن (الزيادة والزيادة الدورية في أجرة الأماكن غير السكنية المنصوص عليها بالمادة (3) ق 6 لسنة 1997 سريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذ هذا القانون اعتباراً من التاريخ الذي حدده لاستحقاقها وجوب سداد المستأجر لهذه الزيادة التي استجدت اثناء نظر الدعوى ...) ⁽³⁾.

ب- نطاق تطبيق النص من حيث المكان:

(1) وبهذا الصدد نصت المادة (12) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (6) لسنة 1997 على انه (اعتباراً من موعد استحقاق الاجرة التالية ليوم 26 / 3 / 1997 .

(أ) تحدد الاجرة القانونية بواقع :

- ثمانية امثال الاجرة الحالية للاماكن المنشأة قبل 1/1/1944 .
 - وخمسة امثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 1/1/1944 وحتى 4/11/1961 .
 - واربعة امثال الاجرة القانونية الحالية المنشأة من 5/11/1961 وحتى 6/10/1973 .
 - وثلاثة امثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 7/10/1973 وحتى 9/9/1977 .
 (ب) وتزاد الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 10/9/1977 وحتى 10/1/1996 بنسبة 10 % .

(2) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 48 .

(3) الطعن رقم (2491) لسنة 1968 ، جلسة 29/3/2000 . المستشار د. عبد الفتاح مراد ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 577 .

نصت المادة (4) من القانون رقم (6) لسنة 1997 على انه (تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير السكن التي يحكمها القانون رقم (49) لسنة 1977 المشار إليه والقانون رقم (136) لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها ولا تسري أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت وتنتهي عقود إيجارها دون ان يكون لأحد حق البقاء فيها).

يتبين من هذه المادة انه يشترط لأعمال حكم المادة (3) من القانون رقم (6) لسنة 1997 ان تكون الأماكن خاضعة لقوانين إيجار الأماكن وان تكون مؤجرة لغير أغراض السكنى سواء أكانت هذه الأماكن قد أنشأت أصلاً لهذا الغرض أو أنشأت للسكنى ثم تم تأجيرها لغير أغراض السكنى أو كانت مؤجرة أصلاً لغرض السكنى ثم تم تأجيرها لغير أغراض السكنى ، وعلى هذا فان العبرة بالتخصص الفعلي للمكان ، وبذلك فان نص المادة (3) من القانون رقم (6) لسنة 1997 يسري على كافة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى مثال ذلك الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي أو اجتماعي أو ديني أو تعليمي ونحو ذلك (1).

ثانياً: مقدار الزيادة الحاصلة على الأجرة وكيفية تحديدها

يتضح من نص المادة (3) من القانون رقم (6) لسنة 1997 سالف الذكر ان المشرع قد وضع نسب معينة لزيادة الأجرة وقد راعى في إعطاء هذه النسب تاريخ إنشاء البناء ، وهذه النسب هي ثمانية أمثال الأجرة القانونية للأماكن المبنية قبل 1/1/1944 ، وخمسة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المبنية بعد 1/1/1944 وحتى 4/11/1961 ، وأربعة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المبنية بعد 5/11/1961 وحتى 6/10/1973 ، وثلاثة أمثال الأجرة للأماكن المبنية بعد 6/10/1973 وحتى 9/9/1977 ، وهذا يعني ان المشرع اعتمد على تاريخ إنشاء المبنى أساساً لحساب الزيادة الجديدة في ظل القانون رقم (6) لسنة 1997 فمثلاً لو كانت العين المؤجرة مبنية في 1/1/1944 وحتى 4/11/1961 وكانت الأجرة القانونية لها هي خمسة جنيهات ، فالنص المذكور آنفاً يحدد خمسة أمثال الأجرة وبذلك فان الأجرة تكون بعد إضافة الزيادة على النحو الآتي :

$$5 \times 5 = 25 \text{ جنيهاً من } 1/4/1997 \text{ (2)}$$

ثالثاً: الزيادة الدورية على الأجرة وكيفية حسابها

(1) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 50 .

(2) د. سعيد سعد عبد السلام ، المصدر نفسه ، ص 52 .

طبقاً لنص المادة (3) سالف الذكر ان المشرع قد وضع زيادة دورية على الأجرة مقدارها 10 % ، وهذه الزيادة تستحق من 1997/4/1 على جميع الأماكن التي نصت عليها المادة المذكورة ، وان هذه الزيادة لا تتوقف عند تاريخ معين مما أدى ذلك إلى إثارة الضجة والعنف لدى المستأجرين، وعلى هذا الأساس فإذا كانت العين المؤجرة منشأة في 1/1/1944 حتى 4/11/1961 وكانت أجرتها على سبيل المثال ستة جنيهاً فهنا تحدد الأجرة عند إضافة الزيادة إليها بخمسة أمثالها ، وعليه تكون الأجرة :

$$30 = 5 \times 6 \text{ جنيهاً من } 1998/4/1$$

وبعد ذلك يتم حساب الزيادة الدورية للأجرة التي فرضها المشرع من 4/1/1998 بنسبة 10 % وعليه تكون الزيادة الدورية :

$$30 \times 10 \% = 3 \text{ جنيهاً}$$

بذلك تكون الأجرة مع الزيادة تساوي 33 جنيهاً ، وبعد ذلك تضرب الأجرة بنسبة 10 % في 1/4/1999 وتكون الأجرة مع الزيادة السنوية :

$$33 \times 10 \% = 3.3 \text{ جنيهاً}$$

وعلى هذا النحو تحسب الزيادة الدورية في أول كل شهر نيسان من كل سنة ، ومما يحسن التنبيه إليه أن المشرع في القانون رقم (6) لسنة 1997 لم يراع مسألة التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الإيجارية لاسيما وأنه جعل الزيادة الدورية على الأجرة لا تتوقف عند مدة معينة ، ولكن المشرع تنبه إلى هذه المسألة فأسرع إلى إصدار القانون رقم (6) لسنة 2001 ، وجعل الزيادة في الأجرة بنسبة 2 % للأماكن المؤجرة لغير السكنى والمنشأة قبل 10 / 9 / 1977 وبنسبة 1 % للأماكن المؤجرة لغير السكنى والمنشأة بعد 10 / 9 / 1979⁽¹⁾.

(1) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 58 – 59 .

الفصل الرابع

أحكام الوفاء بالأجرة

المبحث الأول : كيفية الوفاء بالأجرة

المطلب الأول : أطراف الوفاء بالأجرة

الفرع الأول : المدين بالأجرة

الفرع الثاني : الدائن بالأجرة

المطلب الثاني : معايير الوفاء بالأجرة

الفرع الأول : ميعاد الوفاء بالأجرة ومكانه

الفرع الثاني : إثبات الوفاء بالأجرة وتقادمه

المبحث الثاني : جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة وضمانات استيفائها

المطلب الأول : جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة

الفرع الأول : الجزاء طبقاً لما تقضي به القواعد العامة

الفرع الثاني : الجزاء طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة

المطلب الثاني : ضمانات استيفاء الأجرة

الفرع الأول : امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

الفرع الثاني : حبس المؤجر للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة

الفصل الرابع

أحكام الوفاء بالأجرة

نحاول في هذا الفصل بيان أحكام الوفاء بالأجرة ، وعليه سنقسم هذا الفصل

على مبحثين ، ندرس في المبحث الأول كيفية الوفاء بالأجرة وفي المبحث الثاني

جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة وضمانات استيفائها .

المبحث الأول

كيفية الوفاء بالأجرة

للاحاطة بكيفية الوفاء بالأجرة سنوزع هذا المبحث إلى مطلبين ، نتناول في المطلب الأول أطراف الوفاء بالأجرة وفي المطلب الثاني معايير الوفاء بالأجرة .

المطلب الأول : أطراف الوفاء بالأجرة

لنتناول أطراف الوفاء بالأجرة ارتأينا تقسيم هذا المطلب على فرعين ، ندرس في الفرع الأول المدين بالأجرة وفي الفرع الثاني الدائن بالأجرة .

الفرع الأول : المدين بالأجرة

الأصل أن المستأجر هو الذي يقوم بدفع الأجرة بنفسه أو عن طريق وكيله إلا انه يمكن دفعها من قبل الكفيل أو من قبل شخص أجنبي⁽¹⁾ وإذا مات المستأجر التزم

(1) وهذا ما أشارت إليه المادة (375) من القانون المدني العراقي بقولها (1- يصح وفاء الدين من المدين أو نائبه ، ويصح وفاءه من أي شخص آخر له مصلحة في الوفاء كالكفيل ... 2- ويصح أيضا وفاء الدين من أجنبي لا مصلحة له في الوفاء بأمر المدين أو بغير أمره على انه يجوز للدائن ان يرفض الوفاء من الغير إذا اعترض المدين على ذلك وابلغ الدائن هذا الاعتراض) ، والمادة (323) من القانون المدني المصري بقولها (1- يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص آخر له

بالأجرة

ورثته بوفاء الأجرة وتنقسم عليهم كلاً بقدر نصيبه في التركة ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الأجرة قد تستحق قبل وفاة المستأجر ففي هذه الحالة يكون وفاء الأجرة من التركة ولا ينقسم على الورثة إذ أن الأجرة هنا تعد من الديون المترتبة على التركة ، وفي حالة تعدد المستأجرين للعين المؤجرة فالتزامهم بوفاء الأجرة لا يكون بطريق التضامن إلا إذا اتفقا على ذلك صراحة أو ضمناً ، وإذا كان المستأجرون للعين المؤجرة أسرة واحدة ولم يكن هنالك عقد أيجار مكتوب فهنا تقوم قرينة على أن المستأجر هو الزوج وهو المسؤول عن الوفاء بالأجرة ، وحرى بنا أن نذكر أن المستأجر قد يكون هو المسؤول عن دفع الأجرة حتى لو كان الذي ينتفع بالعين المؤجرة غيره ، فإذا استأجر موظف باسمه مكاناً لياشر فيه عمله الوظيفي ، فلا يجوز له أن يتخلى عن مسؤولية الوفاء بالأجرة بحجة أن دائرته هي التي ينبغي عليها وفاء الأجرة ، ولكن إذا استأجره نيابةً عن دائرته وكان ذلك في حدود صلاحياته كانت الدائرة هي المسؤولة عن وفاء الأجرة (1) ، ويجوز لغير المستأجر الوفاء بالأجرة بدلاً من المستأجر كما لو دفعت الزوجة عن زوجها أجرة مسكن الزوجية ونحو ذلك .

ويتحمل المستأجر نفقات وفاء الأجرة ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك وهذا ما أشارت إليه المادة (398) من القانون المدني العراقي بقولها (نفقات الوفاء على المدين ألا إذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بغير ذلك) ، والمادة (348) من القانون المدني المصري بقولها (تكون نفقات الوفاء على المدين ألا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك) (2) وهذا ما أكدته المذكرة الإيضاحية للقانون

مصلحة في الوفاء ... 2- ويصح الوفاء ... ممن ليست له مصلحة في هذا الوفاء أو كان ذلك دون علم المدين أو رغم إرادته ، على أنه يجوز للدائن أن يرفض الوفاء من الغير إذا اعترض المدين على ذلك وابلغ الدائن هذا الاعتراض) ، وانظر بهذا الصدد أيضاً المادة (322) من القانون المدني السوري والمادة (258) من القانون المدني الجزائري والمادة (317) من القانون المدني الأردني والمادة (1237) من القانون المدني الفرنسي .

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 164. د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 394 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، مصدر سابق ، ص 211 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 270 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 305 ، أ.د. رمضان أبو السعود ، مصدر سابق ، ص 538 .

وانظر في هذا المعنى :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 436.
- John Morris, Opcit, p. 306.
- G. H. Treittel, The Law of contract, seventh edition, printed by Sweet and Maxweel Company Ltd., 1987, p. 570.

(2) وبهذا الصدد تنص المادة (346) من القانون المدني السوري بقولها (تكون نفقات الوفاء على المدين ألا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك) ، والمادة (338) من القانون المدني الأردني بقولها

بالأجرة

المدني المصري بقولها (تكون نفقات الوفاء (كنفقات الإرسال أو المخالصة أو الشيك أو أذن البريد) على المدين ما لم يتفق على خلاف ذلك).
يتبين من النصوص المذكورة هنالك ثلاث طرق لتحديد من يتحمل نفقات الوفاء وهي على النحو الآتي :

الطريقة الأولى :

وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحديد من يتحمل نفقات الوفاء بالأجرة ، فقد يتفقان على أن المؤجر هو الذي يتحمل هذه النفقات وقد يتفقان على أن هذه النفقات تكون مناصفة فيما بينهما وغير ذلك .

الطريقة الثانية :

وجود نص قانوني أو عرف تماشى عليه الناس يحدد من يتحمل نفقات الوفاء بالأجرة .

الطريقة الثالثة :

التزام المستأجر بتحمل نفقات الوفاء بالأجرة عند عدم وجود اتفاق أو عدم وجود نص قانوني خاص بذلك⁽¹⁾ .

الفرع الثاني : الدائن بالأجرة

الاصل ان المؤجر هو الدائن بالأجرة وهذا قد يكون مالكا للعين المؤجرة وقد لا يكون مالكا لها وعلى الرغم من ذلك يحق له قبضها كأن يكون المؤجر مستأجرا أصليا اجر العين المؤجر من الباطن أو يكون صاحب حق انتفاع في العين المؤجرة أو كان دائنًا مرتهناً أو حائزاً أو فضولياً اجر ملك غيره، وإذا توفي المؤجر يحل الورثة محله وتقسم الأجرة عليهم كل بحسب نصيبه في التركة، ولا يجوز لأحدهم أن ينفرد باستيفائها ألا بتوكيل من الباقيين ، ويجوز وفاء الأجرة إلى وكيل المؤجر أو الوصي أو القيم عليه⁽²⁾ ، ويجوز وفاء الأجرة للمحال له إذا حول المؤجر حقه فيها

(تكون نفقات الوفاء على المدين ألا إذا اتفق أو نص القانون على غير ذلك) ، والمادة (283) من القانون المدني الجزائري بقولها (تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك) ، والمادة (304) من قانون الموجبات والعقود اللبناني بقولها (تكون نفقات الإيفاء على عاتق المدين) .

(1) د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، مج 1 ، ج 6 ، ص 463. د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 372. د. عبد المنعم فرج الصده ، مصدر سابق ، ص 286 .

(2) وهذا ما أشارت إليه المادة (383) من القانون المدني العراقي بقولها (يصح دفع الدين للدائن أو وكيله إذا كان غير مجبوراً فإذا كان مجبوراً فلا يصح دفع الدين إليه بل يدفع لمن له حق قبضه من ولي أو وصي أو قيم) ، وبهذا الصدد تنص المادة (332) من القانون المدني المصري على انه (يكون الوفاء للدائن أو لثانيه ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من

بالأجرة

لغيره أو للحاجز إذا حجز على الأجرة تحت يد المستأجر ، وفي حالة الحجز على الأجرة ينبغي على المستأجر أن لا يدفع الأجرة للمؤجر وألا كان معرضاً لدفعها مرة أخرى للدائن الحاجز ولكنه يستطيع أن يحتفظ بها تحت يده لحين أن يحكم بها للحاجز أو للمؤجر ، ويجوز وفاء الأجرة للحارس القضائي أو للدائن المرتتهن إذا وضعت العين المؤجرة تحت الحراسة أو رهنه رهنأ حيازياً بشرط أن يكون ذلك الوفاء من وقت التنبيه عليه .

ويجوز وفاء الأجرة إلى شخص أجنبي إذا أقر المؤجر ذلك الوفاء أو إذا تم الوفاء لذلك الشخص بحسن نية⁽¹⁾ ، ويجوز وفاء الأجرة للخلف الخاص بوصفه مشترياً إذا أعلن المستأجر بشرائه للعين المؤجرة بشرط أن يكون من شأن هذا الشراء أن لا ينتهي به عقد الإيجار⁽²⁾ وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية في أحد قراراتها (... يحل المالك الجديد محل سلفه في الحقوق والالتزامات ...)⁽³⁾ ، وعليه فإن انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك الجديد (المشتري) يعد حواله للأجرة بمجرد علم المستأجر بالبيع وبذلك ينبغي على المستأجر أن يدفع الأجرة إلى المالك الجديد من وقت علمه بحصول البيع وهذا ما صرحت به المادة (14) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل بقولها (1). يحل المالك الجديد

الدائن إلا إذا كان متفقاً على أن الوفاء يكون للدائن شخصياً) ، والمادة (330) من القانون المدني السوري على أنه (يكون الوفاء للدائن أو لنائبه ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن ألا إذا كان متفقاً على أن الوفاء يكون للدائن شخصياً) ، والمادة (320) من القانون المدني الأردني على أنه (يكون الوفاء للدائن أو لنائبه ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن ألا إذا كان متفقاً على أن الوفاء يكون للدائن شخصياً) ، والمادة (267) من القانون المدني الجزائري على أنه (يكون الوفاء للدائن أو لنائبه ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن ألا إذا كان متفقاً على أن الوفاء يكون للدائن شخصياً) .

(1) هذا ما أشارت إليه المادة (384) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا كان الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين له ظاهراً كالوارث الظاهر) ، والمادة (333) من القانون المدني المصري بقولها (إذا كان الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه وبقدر هذه المنفعة أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته) ، والمادة (331) من القانون المدني السوري بقولها (إذا كان الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه وبقدر هذه المنفعة أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته) ، والمادة (268) من القانون المدني الجزائري بقولها (الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه لا يبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه وبقدر هذه المنفعة أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته).

(2) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 465 .
د. السنهوري شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 396 ، د. سليمان مرقس مصدر سابق ، ص 420 .
وانظر بهذا المعنى:

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 436.

(3) رقم القرار 41 / موسعة أولى / 1989 . منشور في مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الثاني ، السنة الخامسة والأربعون ، مطبعة الشعب ، بغداد ، 1990 ، ص 154 .

بالأجرة

للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون. 2. وعلى المالك الجديد ان يخطر المستأجر بواسطة كاتب العدل بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالإخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضاً مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر) ، يتبين من هذه المادة أنها تقر قاعدة عامة وهي حلول المالك الجديد للعقار محل المالك السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار وأنها أوجبت عليه أن يخطر المستأجر بأنه أصبح المالك الجديد للعقار ويكون ذلك الإخطار خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتسجيله باسمه ، وبذلك يجب على المستأجر أن يقوم بإيفاء الأجرة له من تاريخ انتقال ملكية العقار إليه إذ أن المشرع أراد بذلك حماية المستأجر من المالك الجديد لكون هذا الأخير قد ينكر الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار ، وبذلك يستطيع أن يطالب المستأجر بفسخ عقد الإيجار بحجة عدم سريان العقد في مواجهته⁽¹⁾ .

والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن بهذا الصدد هو ماذا لو امتنع المؤجر عن قبض الأجرة ؟

للإجابة على هذا السؤال بدقة نقول ان النصوص التي نظمت عقد الإيجار في القانون المدني العراقي لم تشير إلى هذه الحالة⁽²⁾ ، ولكن الفقرة (3) من المادة (10) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل رقم (87) لسنة 1979 نصت على ذلك بقولها (إذا امتنع المؤجر عن قبض القسط المستحق من الأجرة فللمستأجر أن يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ويتحمل المؤجر مصاريف الإنذار والإيداع وتستقطع من القسط المودع) ، يتضح من نص هذه الفقرة أن المؤجر إذا امتنع عن قبض الأجرة على الرغم من استعداد المستأجر للوفاء بها ، فإن هذا الأخير يستطيع أن يتخلص من التزامه بدفع الأجرة عن طريق إيداعه القسط المستحق منها لدى دائرة الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من ميعاد استحقاقه⁽³⁾ ، وتكون مصاريف الإنذار والإيداع على المؤجر ويتم استقطاعها من بدل الإيجار المودع وذلك لرد قصده السي إليه⁽⁴⁾ .

(1) د. عصمت عبد المجيد ، أحكام تخلية المأجور دراسة في تطبيقات قانون إيجار العقار ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، 1988 ، ص 21 . القاضي علي خليل محمد جواد ، مخالفة المستأجر لعقد الإيجار كسبب من أسباب التخلية ، بحث مقدم إلى المعهد القضائي العراقي ، 1993 ، ص 11.

(2) إلا أن القواعد العامة نظمت ذلك وهذا ما نصت عليه المادة (385) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها أو إذا أعلن انه لم يقبل الوفاء فيجوز للمدين ان ينذر الدائن بوجوب استيفاء حقه في مدة مناسبة يحددها في الإنذار) .

(3) بهذا الصدد قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قراراً لها جاء فيه (إذا كان الإيداع خارج المدة القانونية فإنه يحق للمؤجر طلب التخلية) رقم القرار / 1325 / ايجار عقار / 1994 بتاريخ 23 / 1 / 1994 (غير منشور) .

(4) د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 ، مصدر سابق ، ص 99. د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته ، مصدر سابق ،

أما النصوص المنظمة لعقد الإيجار في القانون المدني المصري فأنها لم تُشير إلى حالة امتناع المؤجر عن قبض الأجرة⁽¹⁾ ، ولكن قانون إيجار الأماكن المصري نظم ذلك في المادة (27) من القانون رقم (49) لسنة 1977 التي نصت على انه (...) إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند للمخالصة عنها فللمستأجر قبل 15 (خمس عشرة) يوماً من تاريخ الاستحقاق ان يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الأجرة دون رسم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزانة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحق بالقدر المودع وعلى الجهة المودع لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيود أو شروط أو إجراءات) ، يتبين من منطوق هذه المادة إذا رفض المؤجر تسلم الأجرة وجب على المستأجر ان يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة يكلفه فيه بتسلمها فإذا لم يتسلمها خلال أسبوع من تسلمه الإخطار جاز للمستأجر إيداعها خزانة مأمورية العوائد المختصة والمجالس المحلية في المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ، وبعد ذلك ينبغي على المستأجر

ص 58. كاظم الشيخ جاسم، أحكام إيجار وفقاً للقوانين الخاصة ، مصدر سابق ، ص 235 . سعد خليل الراضي ، مصدر سابق ، ص 38 .

(1) إلا ان القواعد العامة نظمت ذلك وهذا ما نصت عليه المادة (334) من القانون المدني المصري بقولها (إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها أو أعلن انه لن يقبل الوفاء اعتبر انه قد تم اعداره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض باعلان رسمي) .

بالأجرة

والجهة المودعة لديها إخطار المؤجر بهذا الإيداع وأداء الأجرة إلى المؤجر إذا طلبها بعد التحقق والتأكد من شخصيته وبدون قيود أو شروط⁽¹⁾.

وأما النصوص التي نظمت عقد الإيجار في القانون المدني الأردني فأنها لم تُشير إلى حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة⁽²⁾، ولكن قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 نص على ذلك في المادة (16) التي جاء فيها (يعتبر إيداع الأجرة إلى صندوق المحكمة التي يقع ضمن منطقتها إيداعاً قانونياً ووفاءً ويرسل ديوان المحكمة إشعاراً إلى المالك بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المودع) يتبين من هذه المادة إذا امتنع المؤجر عن قبض الأجرة وجب على المستأجر أن يقوم بإيداعها لدى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن دائرتها، وعلى المحكمة أن تقوم بإرسال إشعار إلى المؤجر بهذا الإيداع حتى يقوم هذا الأخير باستلام الأجرة المودعة⁽³⁾.

المطلب الثاني : معايير الوفاء بالأجرة

للإلمام بمعايير الوفاء بالأجرة سنوزع هذا المطلب إلى فرعين، نكرس الفرع الأول لميعاد الوفاء بالأجرة ومكانه، ونخصص الفرع الثاني لإثبات الوفاء بالأجرة وتقادمه.

الفرع الأول : ميعاد الوفاء بالأجرة ومكانه

(1) انور طلبية، الوسيط في القانون المدني، العقود المسماة، ج2، دار الفكر العربي، 1987، ص630

(2) إلا أن القواعد العامة نظمت ذلك وهذا ما نصت عليه المادة (322) من القانون المدني الأردني بقولها (إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً حيث يجب قبوله أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء - اعذر إليه المدين باعلان وحدد له مدة مناسبة يقوم فيها بما يجب عليه لاستيفاء حقه) .

(3) د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص31.

لنتناول ميعاد الوفاء بالأجرة ومكانه سنقسم هذا الفرع على محورين وعلى النحو الآتي :

أولاً : ميعاد الوفاء بالأجرة

نصت المادة (765) من القانون المدني العراقي على انه (يصح اشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيتها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة)⁽¹⁾ وعلى هذا إذا اتفق المتعاقدان على تعجيل الأجرة وجب على المستأجر دفعها أثناء إبرام عقد الإيجار، وإذا اتفقا على تأجيلها أو تقسيطها وجب على المستأجر دفعها عند حلول الأجل المحدد للوفاء بها ، وإذا لم يتفق المتعاقدان على ميعاد الوفاء بالأجرة وجب دفعها بعد استيفاء المنفعة المقصودة من العين المؤجرة وهذا ما نصت عليه المادة (768) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل فتلزم الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها ولو لم تستوف فعلاً)⁽²⁾، وحرريّ بنا أن نذكر أن العرف عندنا قد جرى على دفع القسط الأول من الإيجار مقدماً سواء كان هذا القسط لشهر واحد أو لأشهر عدة على أن تدفع الأقساط الأخرى لاحقاً في المواعيد المتفق عليها⁽³⁾ .

(1) وبهذا الصدد تنص المادة (666) من القانون المدني الأردني على انه (يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة) ، وتنص المادة (696) من القانون المدني اليمني على انه (يصح اشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيتها على أقساط تؤدي في اوقات معينة).

(2) وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية في احد قراراتها جاء فيه (...بما ان المؤجر والمستأجر لم يتفقا على تاريخ استحقاق الأجرة فإنها تستحق بعد استيفاء المنفعة ...). رقم القرار 452 /م/ 1 عقار / 2003 بتاريخ 24 / 5 / 2004 (غير منشور) .

(3) د. الصراف ، مصدر سابق ، ص271 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص310 . د. سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص271 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ،

وبصدد ميعاد الوفاء بالأجرة تنص الفقرة (1) من المادة (586) من القانون المدني المصري على انه (يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هنالك اتفاق وجب وفاء الأجرة بالمواعيد التي يعينها عرف الجهة)⁽¹⁾ ، يتبين من هذا النص أن المستأجر يلتزم بوفاء الأجرة بالمواعيد المحددة في العقد فإذا لم يكن هنالك اتفاق يحدد مواعيد الوفاء بالأجرة فإن المستأجر يلتزم بوفاء الأجرة بالمواعيد التي يعينها عرف الجهة ، فإذا لم يوجد عرف ينظم مواعيد

مصدر سابق ، ص 268 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 64 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 130 . كاظم الشيخ جاسم ، أحكام إيجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة ، مصدر سابق ، ص 223 . جمعة سعدون الربيعي ، مصدر سابق ، ص 53 .

⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (554) من القانون المدني السوري بقولها (يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هنالك اتفاق وجب وفاء الأجرة بالمواعيد التي يعينها عرف الجهة) ، والمادة (1728) من القانون المدني الفرنسي بقولها (يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة بالمواعيد التي يعينها عرف الجهة)، والفقرة (1) من المادة (586) من القانون المدني الكويتي بقولها (يجب على المستأجر الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هنالك اتفاق وجب الوفاء في المواعيد التي يعينها العرف)، والمادة (498) من القانون المدني الجزائري بقولها (يجب على المستأجر ان يقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة ...) ، والمادة (569) من قانون الموجبات والعقود اللبناني بقولها (يجب على المستأجر ان يدفع الأجرة في الأجل المعين في العقد وإذا لم يكن فيه تعين فبحسب العرف المحلي ...) ، والمادة (702) من القانون المدني اليمني بقولها (إذا لم تذكر في العقد مواعيد دفع الأجرة يكون للمؤجر طلب الأجرة بحسب العرف) ، والفصل (664) من قانون الالتزامات والعقود المغربي بقوله (يلتزم المكثري بدفعه الكراء في الأجل الذي يحدده العقد فان لم يحدد العقد أجلاً التزم المكثري بدفعه في الأجل الذي يحدده العرف المحلي...)، والفصل (768) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية بقوله (على المكثري أداء الكراء بالأجل المعين في العقد وإلا فالمعتبر عرف المكان...).

الوفاء بالأجرة ففي هذه الحالة يكون الوفاء بالأجرة بعد استيفاء المنفعة أو بعد انتهاء مدة الإجارة في حالة عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة⁽¹⁾.

أما بالنسبة لميعاد الوفاء بالأجرة في قانون إيجار العقار العراقي فقد نصت الفقرة (1) من المادة (10) على ذلك بقولها (تدفع أجرة العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون سلفاً وبأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك وإذا كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة فللمستأجر أن يدفع الأجرة شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر) ، يتضح من هذا النص أن التزام المستأجر بتسديد قسط الإيجار يكون في بداية كل شهر بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار ، ولا يجوز الاتفاق على خلاف ذلك والا كان الاتفاق باطلاً⁽²⁾.

ويلاحظ أن الفقرة المذكورة أجازت بعبارتها الأخيرة للمستأجر أن يدفع الأجرة شهرياً بقسط واحد أو أكثر إذا كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ، وان الذي حدا بالمشرع إلى إيراد هذا الحكم هو انتفاء طابع الضغط والإكراه

(2) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 470 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 421 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 371 . د. جميل الشرقاوي ، شرح العقود المدنية (عقد الإيجار) ، الناشر دار النهضة العربية ، 1975 ، ص 165 . د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 867 . د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 725 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 129 .

وانظر في هذا المعنى :

- G. H. Treitel, Opcit, p. 570.

- John Morris, Opcit, p. 300.

(2) وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية في احد قراراتها جاء فيه (تدفع أجرة العقارات بأقساط شهرية

بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي خلاف ذلك) . رقم الإضبارة 1006 /

هـ- 1 / 2001 ، مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الأول والثاني ، السنة السادسة

والخمسون ، شركة الأنعام للطباعة المحدودة ، 2002 ، ص 218.

من جانب المؤجر في اشتراط تسديد بدل الإيجار بقسط واحد أو أكثر وان الأمر متروك لتقدير المستأجر أما إذا كان المؤجر شخصاً غير الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة فقد يتعرض إلى ضغط أو استغلال من جانب المؤجر لتسديد بدل الإيجار بقسط واحد ، وعلى هذا فقد ترك المشرع للمستأجر حرية اختيار طريقة دفع الأجرة حسبما تتفق مع ظروفه وأحواله ان شاء الدفع شهرياً أو بقسط أو قسطين إضافة لما لهذه الطريقة من تخفيف لأعمال أجهزة الدولة والأشخاص المعنوية عند تسلمها بدلات الإيجار شهرياً⁽¹⁾ .

أما في قانون إيجار الأماكن المصري رقم (49) لسنة 1977 فإن المادة (27) نصت على انه (يجب وفاء الأجرة ... في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر الأول المستحقة عنه أو في الموعد المتفق عليه في العقد ...) ، وبذلك فإن المادة المذكورة قد خرجت عن القواعد العامة وأوجبت الوفاء بالأجرة في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه طالما أن العقد لم يتضمن موعداً آخر للوفاء يخالف ذلك فإذا تضمن موعداً آخر للوفاء تعين الوفاء بالأجرة في هذا الموعد⁽²⁾ ، وعلى هذا الأساس يجب الوفاء بالأجرة طبقاً للميعاد المتفق عليه في العقد كما لو اتفق الطرفان على دفع الأجرة مثلاً أول الشهر أو آخر الشهر أو أول كل ثلاثة اشهر أو أول كل سنة ونحو ذلك ، فإذا خلى العقد من ميعاد الوفاء بالأجرة وجب على المستأجر الوفاء بها شهرياً وخلال الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه ولكن إذا كان عقد الإيجار ينص على أن ميعاد الوفاء بالأجرة هو أول الشهر فهل يجوز تعديل ذلك في اتفاق لاحق ، يقضي مثلاً بأن تدفع الأجرة آخر الشهر ؟ ليس هنالك ما يمنع ذلك سواء كان هذا الاتفاق صريحاً أم ضمناً لأن حكم المادة (27) السالفة الذكر

(1) د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 268 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 64 . د. سعيد مبارك . د. طه الملا حويش . د. صاحب الفتاوى ، مصدر سابق ، ص 246 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، مصدر سابق ، ص 64 . د. عصمت عبد المجيد ، أحكام تخلية المأجور ، مصدر سابق ، ص 19 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته ، مصدر سابق ، ص 56 . القاضي احمد شهاب احمد المفرجي ، مخالفة المستأجر لالتزاماته في عقد الإيجار ، بحث مقدم إلى المعهد القضائي العراقي ، 1996 ، ص 8.

(2) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بان (تحديد ميعاد استحقاق الأجرة م 586 . المواعيد المنصوص عليها في المادة 27 ق 49 لسنة 1977 عدم اعتبارها تنظيماً جديداً أو تعديلاً لمواعيد استحقاق الأجرة أو مهلة لادائها المقصود منها تيسير سبل الوفاء بالأجرة بعد استحقاقها في حالة امتناع المؤجر عن استلامها ...) ، الطعن رقم (2747) لسنة 68 ق ، جلسة 10 / 4 / 2000 . المستشار د. عبد الفتاح مراد ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 564 .

بالأجرة

واضح في صياغته ليس إلا حكماً مكملاً لإرادة المتعاقدين يبين ميعاد الوفاء بالأجرة إذا لم يكن هنالك اتفاق على هذا الميعاد⁽¹⁾.

أما بالنسبة لقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 فإن المادة (12) نصت على أنه (إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبين في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد) ، وعلى هذا فإذا لم تكن مواعيد الوفاء بالأجرة مبينة في العقد فإن هذا الأخير لا يكون باطلاً وإنما يعد ميعاد الوفاء بالأجرة مقسطاً على أقساط شهرية تدفع في بداية كل شهر⁽²⁾.

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من ميعاد الوفاء بالأجرة فأنهم اختلفوا في ذلك ولهم رأيان :

الرأي الأول:

قال به جمهور الفقهاء من الحنفية⁽³⁾ والمالكية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾ والشافعية⁽⁶⁾ والامامية⁽⁷⁾ والزيدية⁽⁸⁾ ، وعندهم يصح أن تكون الأجرة معجلة أو مؤجلة أو مقسطة ، وعلى هذا يجوز أن يتفق الطرفان على تعجيل الأجرة أو على تأجيلها أو على تقسيطها على أقساط كما لو كانت تدفع في كل أسبوع أو في كل شهر أو في كل سنة ونحو ذلك .

الرأي الثاني:

قال به فقهاء الظاهرية⁽⁹⁾ وعندهم لا يصح أن تكون الأجرة معجلة أو مؤجلة أو مقسطة على أقساط ، وسندهم في ذلك أن هذه الشروط باطلة لكونها غير موجودة في كتاب الله تعالى .

(1) د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 433 .

(2) د. علي هادي العبيدي ، مصدر سابق ، ص 300 .

(3) المير غنامي ، مصدر سابق ، ج3 ، ص 232 .

(4) القرطبي ، مصدر سابق ، ج2 ، ص 226 .

(5) موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 257 .

(6) الماوردي ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 395 .

(7) جعفر بن الحسن الحلبي ، مصدر سابق ، ج1 ، ص 148 .

(8) شرف الدين الحسين بن احمد بن الحسين بن علي الصنعاني ، الروض النظير شرح مجمع الفقه الكبير ، ج3 ، ط2 ، مكتبة المؤيد ، الطائف ، بلا سنة طبع ، ص 369 .

(9) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج8 ، ص 183 .

بعد عرض آراء الفقهاء وبيان حججهم من ميعاد الوفاء بالأجرة فنحن نؤيد الرأي الأول المتمثل بجواز أن تكون الأجرة مؤجلة أو معجلة أو مقسطة وذلك لان للطرفين الحرية الكاملة في تنظيم ميعاد الوفاء بالأجرة .

قبل الانتهاء من موضوع ميعاد الوفاء بالأجرة هنالك مسألة مهمة لا بد من طرحها بهذا الصدد وهي مسألة ما لو كان عقد الإجارة خالياً من الإشارة إلى ميعاد الوفاء بالأجرة ؟

للإجابة على هذا السؤال نقول اختلف فقهاء المسلمين في هذه المسألة ولهم

رأيان :

الرأي الأول:

قال به فقهاء الحنفية⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والظاهرية⁽³⁾ ، وعندهم إذا كان عقد الإجارة خالياً من الإشارة إلى ميعاد الوفاء بالأجرة فان الأجرة لا تستحق لمجرد إبرام العقد وإنما تستحق شيئاً فشيئاً بحسب ما يقبض من المنافع وسندهم في ذلك بما روي عن الرسول (صلى الله عليه وآله) انه قال (أعطوا الأجير أجره قبل ان يجف عرقه)⁽⁴⁾ ووجه الدلالة في هذا الحديث أن الأجرة تستحق بعد استيفاء المنفعة إذا جاء عقد الإجارة خالياً من الإشارة إلى ميعاد الوفاء بالأجرة .

الرأي الثاني:

قال به فقهاء الشافعية⁽⁵⁾ والحنابلة⁽⁶⁾ والزيدية⁽⁷⁾ والامامية⁽¹⁾ ، وعندهم إذا

كان عقد الإجارة خالياً من الإشارة إلى ميعاد الوفاء بالأجرة فان الأجرة تستحق

(1) دامادا افندي ، مصدر سابق ، ج2 ، ص 370 .

(2) الخرشي ، مصدر سابق ، ج7 ، ص 4 .

(3) ابن حزم ، المصدر السابق ، ج8 ، ص 184 .

(4) أبو بكر البيهقي ، مصدر سابق ، ج6 ، ص 120 . أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني ، سنن ابن ماجة ، دار إحياء الكتب العربية ، مطبعة عيسى البابي الحلبي ، 1953 ، (باب اجر الأجير) رقم الحديث (2443) . جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي ، الجامع الصغير ، ج1 ، ط 4 ، مطبعة البابي الحلبي وأولاده بمصر ، بلا سنة طبع ، ص 46 .

(5) تقي الدين أبي بكر بن محمد الحسيني الدمشقي الشافعي ، كفاية الأخبار في حل غاية الاختصار ، ج1 ، دار إحياء الكتب العلمية ، بلا سنة طبع ، ص 168 .

(6) موفق الدين بن قدامة ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 258 .

(7) احمد بن يحيى بن المرتضى ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 15 .

بالأجرة

بمجرد إبرام العقد ولكنها لا تستقر إلا باستيفاء المنفعة شيئاً بعد شيء ويستندون في ذلك إلى الأدلة الآتية :

1. إن الإجارة عقد معاوضة وقد وجدت مطلقة والمعاوضة المطلقة تقضي بثبوت الملك في العوضين لذا فإن الأجرة تستحق بمطلق العقد لأنها عوض في عقد الإجارة .
2. إن أصول العقود موضوعة على أن تسليم المعوض والتمكين فيه يوجب تسليم العوض ، وعلية فإذا حصل تسليم المنفعة وجب تسليم الأجرة .
3. إن الأجرة لو لم تكن مقبوضة في العقد لما جاز للمستأجر أن يؤجر العين المؤجرة إلى مستأجر آخر .

بعد بيان آراء الفقهاء وأدلتهم في مسألة إذا كان عقد الإجارة خالياً من الإشارة إلى ميعاد الوفاء بالأجرة فنحن نؤيد الرأي الثاني المتمثل في أن الأجرة تستحق بمجرد العقد في حالة عدم اتفاق الطرفين على ميعاد الوفاء بها وذلك لان عدم اتفاقهما على ذلك يعني أنهما يقصدان أنها تدفع بمجرد انعقاد الإجارة .

ثانياً: مكان الوفاء بالأجرة

ان المشرع العراقي لم ينظم مكان الوفاء بالأجرة في النصوص المنظمة لأحكام عقد الإيجار⁽²⁾ وهذا يعني انه اكتفى بما ورد في القواعد العامة⁽³⁾ ، ولكن

(1) أبو القاسم نجم الدين الحلي ، مصدر سابق ، ص 178 .
(2) د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 192 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 272 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 269 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 65 . د. سعيد مبارك . د. طه الملا حويش . د. صاحب الفتاوي ، مصدر سابق ، ص 294 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 136 .

(3) وهذا ما أشارت إليه المادة (396) من القانون المدني العراقي بقولها (1). إذا كان الشيء الملتزم بتسليمه مما له حمل ومؤونة كالمكيلات والعروض ونحوها وكان العقد مطلقاً لم يعين فيه مكان التسليم يسلم الشيء في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت العقد . 2. وفي الالتزامات الأخرى يكون الوفاء في موطن المدين وقت وجوب الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال ما لم يتفق على غير ذلك). وبهذا الصدد تنص المادة (336) من القانون المدني

بالأجرة

المشرع المصري نظم مكان الوفاء بالأجرة في النصوص المتعلقة بعقد الإيجار وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (586) من القانون المدني المصري بقولها (...). ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هنالك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك⁽¹⁾ ، يتبين من هذا النص ان الأصل في تحديد مكان الوفاء بالأجرة يكون باتفاق الطرفين ، فإذا اتفقا على ان يكون مكان الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر وغير هذا الأخير موطنه بعد إبرام عقد الإيجار وجب الوفاء في موطنه الجديد لان الدين مطلوب لا محمول إذ أن على المؤجر أن يتحمل مشقة المطالبة بدينه ، وإذا اتفقا على أن يكون الوفاء في موطن المؤجر وغير هذا الأخير موطنه فان المستأجر لا يجبر على الوفاء في موطن المؤجر الجديد إلا إذا اتفقا على ذلك ، إذ ان مكان الوفاء في الأجرة يمكن تعديله بعد إبرام عقد الإجارة باتفاق لاحق على نحو صريح أو على نحو ضمني ، وبذلك فتغيير مكان الوفاء بالأجرة بالاتفاق جائز كتغيير مواعيده ، ويؤخذ هذا الاتفاق من تكرار الوفاء في غير المكان المتفق عليه ، كما لو اشترط المؤجر الوفاء في محل إقامته ثم جرت عادة على استيفاء الأجرة في موطن المستأجر أو محل إقامته ، فان هذا يعني عدول المؤجر عن حقه في جعل موطنه مكاناً إلزامياً للوفاء بالأجرة ونقل هذا المكان إلى موطن المستأجر ، ومما لا بد من التنويه به ان عقد الإجارة قد يأتي خالياً من الإشارة إلى مكان الوفاء بالأجرة ففي هذه الحالة يرجع إلى العرف لتحديد مكان الوفاء للأجرة ، فإذا لم يوجد عرف يقضي بذلك فيجب الوفاء في موطن المستأجر .

ولكن احد شراح القانون⁽²⁾ في مصر يرى إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد مكان الوفاء بالأجرة ففي القانون المدني المصري تطبق أحكام القواعد العامة وطبقاً للمادة (347) التي نصت على انه (1. إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. 2. أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال)⁽³⁾. وهذا يعني أن القاعدة العامة التي نصت عليها

الاردني على انه (1. إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . 2. أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الاعمال).

⁽¹⁾ وهذا ما صرحت به أيضاً الفقرة (2) من المادة (554) من القانون المدني السوري بقولها (...). ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هنالك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك) ، والفقرة (2) من المادة (586) من القانون المدني الكويتي بقولها (...). ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هنالك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك)، والمادة (798) من القانون المدني الجزائري بقولها (...). ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن هنالك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك).

⁽²⁾ أ.د. رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 544 .

⁽³⁾ وهذا ما نصت عليه المادة (345) من القانون المدني السوري بقولها (1. إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . 2. أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن

بالأجرة

المادة (586) من القانون المدني المصري والتي قضت بوجوب الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر عند عدم وجود اتفاق أو عرف يحدد مكان الوفاء إذا كانت الأجرة من النقود أو من الأشياء المثلية ، وإذا كانت الأجرة من الأشياء القيمة فيكون الوفاء بها في المكان الذي وجدت فيه وقت العقد، وعلى أية حال فإذا تم تعيين مكان الوفاء بالأجرة فإنه لا يجوز للمستأجر دفعها إلا في هذا المكان .

قبل الانتهاء من موضوع مكان الوفاء بالأجرة لابد من الإشارة إلى ان هناك بعض التشريعات المدنية جاءت بتنظيم يختلف عن التنظيم الذي وضعه القانون المدني المصري لمكان الوفاء بالأجرة ، إذ نصت المادة (570) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على انه (تدفع أجرة العقارات في مكان وجودها وأجرة المنقولات في مكان إنشاء العقد ما لم يكن هنالك نص مخالف) ، ونص الفصل (667) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على انه (يدفع الكراء بالنسبة للعقارات في المكان الذي توجد فيه العين المكتراة وبالنسبة للمنقولات في مكان إبرام العقد وذلك كله ما لم يشترط خلافه) ، ونص الفصل (770) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على انه (إذا كان المأجور أصلاً وجب دفع كرائه بمكانه وإذا كان من المنقولات ففي محل التعاقد ما لم يكن في العقد ما يخالفه) ، يتبين من النصوص المذكورة أن مكان الوفاء بالأجرة يتحدد كأصل بموجب اتفاق الطرفين فإذا لم يتفقا على ذلك فإن مكان الوفاء بالأجرة يتحدد حسب نوع الشيء المؤجر فإذا كان هذا الأخير عقاراً فإن مكان الوفاء بالأجرة يكون في محل وجود ذلك العقار ، وإذا كان منقولاً فإن مكان الوفاء في الأجرة يكون في محل إبرام عقد الإيجار .

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من مكان الوفاء بالأجرة فإننا لم نعثر في الكتب الفقهية التي تيسر لنا الإطلاع عليها آراءً للفقهاء يمكن عرضها في هذا الصدد

المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال .)

ما عدا فقهاء الحنفية⁽¹⁾ الذين قالوا إذا كانت الأجرة من الأشياء التي لا تحتاج إلى حمل ومؤنة في تسليمها فيكون الوفاء بها في المكان الذي يتفق عليه أطراف عقد الإجارة ، وإذا كانت الأجرة من الأشياء التي تحتاج إلى حمل ومؤنة في تسليمها فيتحدد مكان الوفاء بها حسب ما يتفق عليه الطرفان ، فإذا اتفقا على الوفاء بها في مكان معين لزم تسليمها في ذلك المكان وإذا لم يتفقا على مكان الوفاء بها فيتحدد مكان الوفاء بها حسب نوع المأجور ، فإذا كان من العقارات وجب الوفاء بها في المكان الذي يوجد فيه وإن كان عملاً فيجب الوفاء بالأجرة في المكان الذي يؤدي فيه ذلك العمل ، وهذا ما أكدته مجلة الأحكام العدلية في المادة (465) التي نصت على أنه (... يلزم تسليم ما يحتاج إلى الحمل والمؤنة في المحل الذي شرط تسليمه فيه وإن لم يبين مكان التسليم فالمأجور إذا كان عقاراً يسلم في المحل الذي هو فيه وإن كان عملاً ففي محل عمل الأجير وإن كان حمولة ففي مكان لزوم الأجرة ، وأما في الأشياء التي ليست محتاجة في الحمل والمؤنة ففي المحل الذي يختار للتسليم) .

الفرع الثاني: إثبات الوفاء بالأجرة وتقادمه

لنتناول إثبات الوفاء بالأجرة وتقادمه سنوزع دراسة هذا الفرع على محورين وعلى النحو الآتي:

أولاً: إثبات الوفاء بالأجرة

تنص المادة (77) من قانون الإثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979 المعدل على أنه (أولاً: يجوز إثبات وجود التصرف القانوني أو انقضائه بالشهادة إذا كانت قيمته لا تزيد على (5000) خمسة آلاف دينار . ثانياً: إذا كان التصرف القانوني تزيد

(1) الكاساني ، مصدر سابق ، ج 6 ، ص 2607 . السرخسي ، مصدر سابق ، ج 16 ، ص 21 . د. محمد رضا عبد ، السيد ابراهيم فاضل الدبو ، فقه المعاملات والجنايات ، ج 1 ، ط 1 ، مطبعة التعليم العالي ، 1989 ، ص 249 .

قيّمته على (5000) خمسة آلاف دينار أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز إثبات هذا التصرف أو انقضائه بالشهادة ما لم يوجد اتفاق أو قانون ينص على خلاف ذلك (...)⁽¹⁾ ، يتضح من هذا النص إذا كان الوفاء بالأجرة على أقساط وكان قسط الإيجار خمسة آلاف دينار فاقبل وطالب المؤجر بدفعه وادعى المستأجر تسديده جاز له أن يثبت ذلك بالشهادة⁽²⁾ ، ولكن قسط الإيجار الذي يتجاوز الخمسة آلاف لا يجوز إثبات تسديده بالشهادة ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك، وعليه يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر بمخالصة (وصل) بما دفعه من أقساط الأجرة ، إذ أن قيام المستأجر بوفاء قسط من الأجرة يعد قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة ، وهذا ما صرحت به المادة (769) من القانون المدني العراقي بقولها (الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك)⁽³⁾ ، والمادة (587) من القانون المدني المصري بقولها (الوفاء بقسط من

(1) وبهذا الصدد تنص المادة (60) من قانون الإثبات المصري رقم (25) لسنة 1968 المعدل على أنه (في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على خمسمائة جنيه أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد اتفاق أو قانون يقضي بغير ذلك) .

(2) بهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية في قرار لها جاء فيه (يجوز إثبات الوفاء بالأجرة بالبينة الشخصية إذا كانت قيمتها لا تزيد على النصاب المطلوب للشهادة). انظر: المحامي سليمان، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 74 .

(3) وبهذا الصدد قضت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (ان اقرار المدعية (المميزة) باستلامها بدلات الإيجار لأشهر من الأول إلى السابع من عام 1998 وعدم استلامها بدلات الإيجار السابقة للفترة من حزيران عام 1997 ولغاية كانون الأول عام 1997 فيكون استلام بدلات الإيجار اللاحقة عن تلك الفترة التي تطالب بها المدعية قرينة على إسقاط حق المميزة في طلب التخلية عن الأقساط السابقة ...). رقم القرار 89/ت/ب/ 99 بتاريخ 14 /2/ 1999 (غير منشور) .

الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك⁽¹⁾ ، وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بأن (الوفاء بقسط الأجرة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط وجواز إثبات عكس ذلك ...) ⁽²⁾ ، وعليه فإذا ابرز المستأجر وصل تسلم بأجرة شهر تموز مثلاً كان هذا الوصل قرينة قانونية على تسلم أجرة الشهور السابقة على شهر تموز ، لأن المتعارف عليه أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجرة شهر معين إلا إذا قبض أجرة الشهر الذي قبله ، وبفضل هذه القرينة فإن المستأجر لا يضطر إلى حفظ الوصولات السابقة ما دام يحتفظ بالوصل الأخير ولكن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها ويقع عبء إثبات ذلك على عاتق المؤجر فيجوز لهذا الأخير أن يثبت أنه على الرغم من وجود وصل بأجرة شهر حزيران إلا أن أجرة شهر أيار لم تدفع كما لو اثبت المؤجر أن المستأجر قد أجرى في شهر أيار ترميمات في العين وأراد خصمها من الأجرة مما أدى ذلك إلى حدوث نزاع بينهما على قيمتها فبقيت أجرة شهر أيار لم تدفع حتى يحسم النزاع ولاشك في جواز إثبات ذلك في البينة الشخصية والقرائن

(1) والمادة (555) من القانون المدني السوري بقولها (الوفاء بقسط الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك) ، والمادة (499) من القانون المدني الجزائري بقولها (الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك) ، والمادة (587) من القانون المدني الكويتي بقولها (الوفاء بالأجرة عن وحدة زمنية معينة يعتبر قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدة السابقة ما لم يثبت المؤجر عكس ذلك) .
(2) الطعن رقم (1704) لسنة 68 ق ، جلسة 2000/2/13 . المستشار د. عبد الفتاح مراد ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 571 .

ولكن يفترض بالمؤجر في هذه الحالة أن يحتاط فلا يعطي المستأجر وصلاً بأجرة شهر حزيران قبل أن يحصل على كتابة منه بأن أجرة شهر آيار لم تدفع⁽¹⁾.

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من إثبات الوفاء بالأجرة فإننا لم نجد في مؤلفاتهم الفقهية التي اطلعنا عليها إشارات صريحة عن هذا الموضوع ، ولكننا يمكن أن نثبت ذلك الوفاء بطرق الإثبات كافة إذ أن وسائل الإثبات في الفقه الإسلامي هي البينات⁽²⁾ ، والبينة هي اسم جامع لكل ما يبين الحق سواء أكانت تلك البينة إقراراً أم

(1) د. السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 479. د. السنهاوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 399 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 426 . د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 744 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 373 . د. عبد الناصر توفيق العطار ، مصدر سابق ، ص 392 . د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، مصدر سابق ، ج 5 ، ص 212 . أ. د. رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 547 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 132 . د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 157 . د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 868 . د. حسام الدين الاهوائي ، مصدر سابق ، ص 159 . د. سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 273 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 137 . وانظر في هذا المعنى :

- Code Civil, Opcit, p. 896.

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 440.

(2) وللفقه الإسلامي اتجاهان في الأخذ بالبينات :

الاتجاه الأول : وقال به جمهور الفقهاء الذين اخذوا البينات الواردة على لسان الشارع المقدس وهي الإقرار والشهادة واليمين والقرائن ، بحيث إذا لم يستدل المدعي بأحد هذه الأدلة ضاع حقه .

الاتجاه الثاني: يرى ان البينات المنصوصة لم ترد على سبيل الحصر وإنما هي مجرد بيان لما يمكن ان تثبت به الحقوق إذ انه يجب الاستناد إليها ان وجدت ويجوز الاستناد إلى غيرها في حالة انعدامها ، وعليه فان هذا الاتجاه يفتح المجال أمام المدعي لإقناع القاضي بصحة دعواه بكافة الوسائل ، والقائلون بهذا الاتجاه علماء ثلاثة اثنان منهم من فقهاء الحنابلة وهما ابن تيمية وابن قيم الجوزية والثالث من فقهاء المالكية وهو ابن فرحون اليعمري . محمد الحبيب التجكافي ، النظرية العامة للقضاء والإثبات في الشريعة الإسلامية مع مقارنات بالقانون الوضعي ، بدار النشر المغربية الدار البيضاء ، 1985 ، ص 205 – 206 .

بالأجرة

شهادة⁽¹⁾ أم يميناً أم قرائن تدل على الحقيقة وبهذا الشمول استخدم الرسول (صلى الله عليه وآله) كلمة البينة في قوله (البينة على من ادعى واليمين على من أنكر) ووجه الدلالة في هذا الحديث يمكن إثبات الوفاء بالأجرة بأدلة الإثبات كافة.

ثانياً: تقادم الوفاء بالأجرة

تنص الفقرة (1) من المادة (430) من القانون المدني العراقي على انه (كل حق دوري متجدد كالأجرة ... لا تسمع الدعوى به على المدين بعد تركها من غير عذر مشروع خمس سنوات)⁽²⁾ ، ويظهر من هذه الفقرة ان دعوى المطالبة بالأجرة لا تسمع بعد مرور خمس سنوات على ميعاد استحقاقها شريطة ألا يكون هنالك سبب قهري يمنع من المطالبة بها ، وبهذا الصدد تنص المادة (433) من القانون المدني العراقي على انه (تحسب المدة التي تمنع من سماع الدعوى بالتقويم الميلادي وتكون بالأيام لا بالساعات)⁽³⁾ ، وبذلك فان مدة الخمسة سنوات المذكورة يتم حسابها بالتقويم

(1) يشترط للإثبات بالشهادة ان يكون بالوسائل التي يحصل من خلالها اليقين كالمعاينة والسمع لما روي ان الرسول (صلى الله عليه وآله) قال (إذا علمت مثل الشمس فاشهد وإلا فدع) . جمال الدين عبد الله بن يوسف الحنفي الزيلعي ، نصب الراية في تخريج أحاديث الهداية ، ج 4 ، ط 1 ، المكتبة الإسلامية ، 1973 ، ص 80 .

(2) وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (375) من القانون المدني المصري بقولها (يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو اقر به المدين كأجرة المباني والأراضي الزراعية ...) ، والفقرة (1) من المادة (373) من القانون المدني السوري بقولها (يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو اقر به المدين كأجرة المباني والأراضي الزراعية ...) ، والمادة (350) من قانون الموجبات والعقود اللبناني بقولها (تكون مدة مرور الزمن خمس سنوات للمستحقات المتأخرة ... وأجور المباني والأراضي الزراعية) ، والفقرة (1) من المادة (450) من القانون المدني الأردني بقولها (لا تسمع دعوى المطالبة بأي حق دوري متجدد كأجرة المباني والأراضي الزراعية ... بانقضاء خمسة سنوات على تركها بغير عذر مشروع) ، والفقرة (1) من المادة (339) من القانون المدني الكويتي بقولها (لا تسمع عند الإنكار الدعوى لمضي خمس سنوات إذا كانت بحق دوري متجدد كأجرة المباني والأراضي الزراعية ...) .

(3) وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة (380) من القانون المدني المصري بقولها (تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم) ، والمادة (377) من القانون المدني السوري بقولها (تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة

الميلادي لا بالتقويم الهجري وتكون بالأيام لا بالساعات وبهذا المعنى قضت محكمة التمييز العراقية بان (تحسب مدة مرور الزمان بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول ويدخل اليوم الأخير كاملاً في حساب المدة)⁽¹⁾ ، وتبعاً لذلك فإن مدة التقادم الخمسي تحسب من اليوم الذي تكون فيه الأجرة مستحقة الوفاء وهذا ما أشارت إليه المادة (434) من القانون المدني العراقي بقولها (يعتبر ابتداء المدة المقررة لعدم سماع الدعوى من اليوم الذي يصبح فيه الالتزام مستحق الأداء)⁽²⁾، وعلى هذا فيبدأ حساب مدة التقادم الخمسي من اليوم الذي يصبح فيه قسط الأجرة مستحق الأداء إذا كانت تدفع على شكل أقساط ، ومن تاريخ حلولها إذا كانت مؤجلة إلا أن مدة التقادم المذكورة تنقطع عند المطالبة القضائية⁽³⁾ أو عند إقرار المستأجر بحق المؤجر صراحة أو ضمناً⁽⁴⁾ ، إذ ان التقادم الخمسي للأجرة له ما يسوغ وجوده لان المؤجر

بانقضاء آخر يوم) ، والمادة (456) من القانون المدني الأردني بقولها (تحسب المدة التي تمنع سماع الدعوى بالأيام ولا يحسب اليوم الأول منها وتكمل بانقضاء آخر يوم منها إلا إذا كانت عطلة رسمية فإنه يمتد إلى اليوم التالي) .

(1) رقم القرار 1427 / مدنية رابعة / 1975 بتاريخ 1976/5/2 ، مجموعة الأحكام العدلية يصدرها قسم الأعلام القانوني بوزارة العدل ، العدد الثاني ، السنة السابعة ، 1977 ، ص 93 .

(2) وبهذا الصدد تنص الفقرة (1) من المادة (381) من القانون المدني المصري على انه (لا يبدأ سريان التقادم ... إلا من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء) ، والفقرة (1) من المادة (378) من القانون المدني السوري على انه (لا يبدأ سريان التقادم ... الا من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء) ، والمادة (454) من القانون المدني الأردني على انه (تبدأ المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بمرور الزمان من اليوم الذي يصبح فيه الحق مستحق الأداء) .

(3) وهذا ما أشارت إليه الفقرة (1) من المادة (437) من القانون المدني العراقي بقولها (تنقطع المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالمطالبة القضائية ...) ، والمادة (383) من القانون المدني المصري بقولها (ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ...) ، والمادة (380) من القانون المدني السوري بقولها (ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ...) ، والمادة (460) من القانون المدني الأردني بقولها (تنقطع المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالمطالبة القضائية أو بأي إجراء قضائي يقوم به الدائن للتمسك بحقه) .

(4) وهذا ما أشارت إليه الفقرة (1) من المادة (438) من القانون المدني العراقي بقولها (تنقطع أيضاً المدة المقررة لعدم سماع الدعوى إذا اقر المدين بحق الدائن صراحة أو دلالة ...) ، والفقرة (1) من المادة (384) من القانون المدني المصري بقولها (ينقطع التقادم إذا اقر المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً أو ضمناً) ، والفقرة (1) من المادة (381) من القانون المدني السوري بقولها (ينقطع التقادم إذا اقر المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً أو ضمناً) ، والمادة (459) من القانون المدني الأردني بقولها (إقرار المدين بالحق صراحة أو دلالة يقطع مرور الزمان المقرر لعدم سماع الدعوى) .

بالأجرة

إذا لم يطالب باجرته خلال تلك المدة فيكون قد أهمل حقه مما يؤدي ذلك الإهمال إلى عدم سماع الدعوى بتلك الأجرة بعد مضي خمسة سنوات على تاريخ استحقاقها وهذا جزاء رتبته القانون على إهماله ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن عدم سماع الدعوى بالأجرة يستتبع عدم سماعها بالنسبة لملحقاتها الأخرى حتى ولو كانت المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالملحقات غير منتهية وهذا ما أوضحتته المادة (441) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا لم تسمع الدعوى بالحق بمرور الزمان فلا تسمع الدعوى بالفوائد وغيرها من الملحقات حتى لو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بهذه الملحقات)⁽¹⁾ ، والفقرة (2) من المادة (386) من القانون المدني المصري على أنه (إذا سقط الحق بالتقادم سقطت معه الفوائد وغيرها من الملحقات ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات).

يتبين من هذين النصين أن عدم سماع الدعوى بالأجرة بمرور الزمان يؤدي إلى عدم سماع الدعوى بالفوائد وغيرها من الملحقات حتى لو لم تكتمل المدة المقررة لها ، ولكن هذا لا يؤدي إلى عدم سماعها بالنسبة للمبالغ الأخرى التي يستحقها المؤجر حتى لو كانت ناشئة عن عقد الإيجار كما هو الحال بالنسبة للتعويض الذي يستحقه المؤجر بسبب إساءة استعمال المستأجر للعين المؤجرة أو بسبب حريقه لها ونحو ذلك ، وعدم سماع الدعوى بالأجرة لا يشمل أيضاً الدعوى التي يقيمها المستأجر على المؤجر مطالباً إياه بالزيادة التي دفعها على الأجرة إذا كان المستأجر قد دفع أجرة أعلى من الأجرة المتفق عليها⁽²⁾.

(1) وبهذا الصدد تنص الفقرة (2) من المادة (383) من القانون المدني السوري على أنه (إذا سقط الحق بالتقادم سقطت معه الفوائد وغيرها من الملحقات ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات) ، والمادة (462) من القانون المدني الأردني على أنه (عدم سماع الدعوى بالحق بمرور الزمان يستتبع عدم سماعها لتوابعه ولو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بهذه التوابع) .

(2) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 473 . د.توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 727 . د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 60 . أ. د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 548 . د. خميس خضير ،

بالأجرة

أما بالنسبة لموقف فقهاء المسلمين من تقادم دين الأجرة فإن جمهور الفقهاء من الشافعية⁽¹⁾ والحنابلة⁽²⁾ والامامية⁽³⁾ والزيدية⁽⁴⁾ والظاهرية⁽⁵⁾ لم يقرروا التقادم بنوعيه المكسب والمقسط ويستندون في ذلك على الأدلة الآتية :

1. لما روي ان الرسول (صلى الله عليه وآله) قال (لا يسقط حق امرئ مسلم وان قدم) .
 2. لم يوجد في النصوص الشرعية ما ينص على التقادم إذ أن من حق الإنسان الادعاء بأي حق له متى يشاء إذا توافرت شروط صحة ادعائه .
 3. ان الأخذ بمبدأ التقادم يبرر أكل أموال الناس بالباطل .
- إلا أن المحدثين من فقهاء الحنفية⁽⁶⁾ والمالكية⁽⁷⁾ قد اقرروا بتطبيق قواعد التقادم بوصفها مانعاً من موانع سماع الدعوى يستفيد منه المدين ولكنهم اختلفوا في الشروط المطلوبة بسقوط دعوى الدين إذ ذهب فقهاء الحنفية وبعض المالكية إلى تطبيق قواعد التقادم على الديون مهما كان شكلها موثقة أو غير موثقة وبذلك لا تسمع الدعوى فيها بعد مضي مدة التقادم فإذا مضت هذه المدة ولم يطالب المدين بحقه فلا حق له بعد ذلك ويستندون فيما ذهبوا إليه إلى الأدلة الآتية :
1. أن عدم سماع دعوى الدائن بالشروط المذكورة يهدف إلى استقرار المعاملات وسد باب التزوير والاحتتيال والدعوى الباطلة .
 2. أن العرف خير شاهد على أن صاحب الحق لا يسكت طيلة مرور مدة التقادم إلا إذا كان قد حصل على حقه فعدم سماع دعوى المطالبة بالدين جاء قائماً على قرينة الوفاء .

مصدر سابق ، ص 869 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 133 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 159 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 395 . د. كمال الوندواوي ، مصدر سابق ، ص 318 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 273 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 270 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 65 .

(1) يوسف الاردبيلي ، الانوار لأعمال الابرار ، ج 1 ، طبعة أخيرة ، مؤسسة الحلبي وشركائه للنشر ، مطبعة المدني ، القاهرة ، 1969 ، ص 309 .

(2) ابن قيم الجوزية ، الطرق الحكمية للسياسة الشرعية ، تحقيق محمد حامد الفقي ، مطبعة السنة المحمدية ، 1953 ، ص 48 .

(3) الشيخ محمد حسين كاشف الغطاء ، تحرير المجلة ، ج 3 ، مطبعة الحيدري ، النجف الاشرف ، 1369 هـ ، ص 108 .

(4) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 392 .

(5) ابن حزم ، مصدر سابق ، ج 8 ، ص 421 .

(6) محمد علاء الدين بن عابدين ، حاشية قرّة عيون الأخيار تكملة رد المختار على الدر المختار ، ج 7 ، مطبعة البابي الحلبي ، 1966 ، ص 488 .

(7) شمس الدين الدسوقي ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 210 .

بالأجرة

في حين ذهب بعض فقهاء المالكية⁽¹⁾ إلى التفصيل في سقوط دعوى الدين بالتقادم وقالوا إذا كانت الديون موثقة فلا اثر للتقادم عليها لأنها ثابتة بالذمة وإذا كانت غير موثقة فان دعوى المطالبة بها تسقط بعد مضي المدة ويستندون على الأدلة الآتية :

1. أن قول الرسول (صلى الله عليه وآله) (لا يبطل حق امرئ مسلم وان قدم) يتعلق بما في الذمم كالديون ووثيقة الصداق .
2. أن عدم سماع الدعوى بالدين قائم على قرينة الوفاء وفي حالة الديون الموثقة قرينة عدم الوفاء هي القائمة ولا يلتفت إلى تقصير المدين في عدم اخذ وثيقة لدينه أو تمزيقها أو ضياعها لان ذلك نادر والعبرة بالشائع .
3. أن الدين الثابت بالذمة لا يمكن أن يكون موضعاً للتصرف أو لأعمال الحيازة فالدعوى على المدين مسموعة وعليه أن يبرئ ذمته منها .

أما إذا كانت الديون غير موثقة فلا تسمع الدعوى فيها عند إنكار الخصم فإذا كان المدين قد أوفى دينه فيكون القضاء قد حقق مطلوبة وإذا كان المدين غير موفٍ لدينه واستطاع كسب الحكم قضاءً فحكم القاضي حينها يعد صحيحاً إلا انه يبقى مديناً وان الحق لا يسقط ديانة ويجب عليه الوفاء .

وبناءً على ذلك فان الأجرة إذا كانت موثقة (مكتوبة) فان دعوى المطالبة بها لا تسقط حتى لو مضت مدة التقادم ، وإذا كانت غير موثقة فان دعوى المطالبة بها تسقط بمضي المدة ، فلا تسمع دعوى المطالبة عند إنكار المستأجر ، وإذا كان هذا الأخير قد أوفى بها فيكون حكم القضاء برد الدعوى قد حقق مطلوبة ، وإذا كان المستأجر غير موفٍ للأجرة واستطاع ان يكسب الحكم القضائي فحكم القضاء لا تثريب عليه ، ولكن المستأجر يبقى مديناً لان الحق في الأجرة لا يسقط ديانةً ويجب عليه الوفاء .

أما بالنسبة للمدة التي لا تسمع الدعوى بعد مضيها فقد اختلف فيها الفقهاء فمنهم من يرى أنها خمس عشرة سنة ومنهم من يذهب إلى أن الديون الثابتة في الذمم تسقط بمضي عشرين عاماً ومنهم من حددها بثلاثين سنة ، أما مجلة الأحكام العدلية جعلتها خمس عشرة سنة⁽²⁾ هذا ما نصت عليه المادة (1660) منها بقولها (لا تسمع دعوى الدين ... بعد أن تركة خمس عشرة سنة) .

(1) احمد بن محمد الصاوي المالكي ، بلغة المسالك لأقرب المسائل ، ج2 ، طبعة أخيرة ، مطبعة مصطفى البابي الحلبي ، مصر ، 1952 ، ص 380 . أبو عبد الله محمد بن احمد عيش ، فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك ، ج2 ، طبعة أخيرة ، مطبعة البابي مصطفى الحلبي ، 1958 ، ص 320 . برهان الدين أبو الوفي بن فرحون اليعمري ، تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام ، ج2 ، ط1 ، المطبعة العامرة الشرفية بمصر ، دار الكتب العلمية بيروت ، بلا سنة طبع ، ص 82 .

(2) انظر بهذا الصدد د. محمد سعود المعيني ، اثر التقادم في الفقه الاسلامي دراسة مقارنة ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1990 ، ص 23 - 24 .

المبحث الثاني

جزاء الإخلال بوفاء الأجرة و ضمانات استيفائها

لنتناول جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة و ضمانات استيفائها سنقسم هذا المبحث على مطلبين ، نعرض في الأول لجزاءات الإخلال بوفاء الأجرة ، وندرس في الثاني ضمانات استيفائها .

المطلب الأول: جزاء الإخلال بوفاء الأجرة

لدراسة جزاءات الإخلال بوفاء الأجرة سنقسم هذا المطلب على فرعين ، نكرس الأول للجزاء طبقاً لما تقضي به القواعد العامة ، ونخصص الثاني للجزاء طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة .

الفرع الأول: الجزاء طبقاً لما تقضي به القواعد العامة

إذا لم يقيم المستأجر بدفع الأجرة فإن القواعد العامة تقضي بان للمؤجر بعد أضرار المستأجر الحق في ان يطلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار ، كما له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة ، وليبان ما تقدم سنوزع هذا الفرع إلى ثلاثة محاور وعلى النحو الآتي:

أولاً: التنفيذ العيني

للمؤجر ان يطالب المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ، فإذا امتنع هذا الأخير عن دفعها كان للمؤجر حق المطالبة بالتنفيذ العيني على أي مال من أموال المستأجر إذا كان لديه سند رسمي أو حكم قضائي قابل للتنفيذ ، وكثيراً ما يُفضل المؤجر التنفيذ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لكونه يتمتع بحق امتياز عليها ، أما قبل صدور الحكم بالأجرة المستحقة فيجوز للمؤجر ان يعدل طلباته ويضيف إليها طلب الفسخ ، إذ لا مانع من أن يطلب المؤجر الوفاء بالأجرة المستحقة وفسخ الإيجار ، إذ أن الفسخ ينهي آثار العقد بالنسبة للمستقبل ، أما بالنسبة للماضي فيجوز للمؤجر أن يطالب بالأجرة المتأخرة دون أن يعد طلبه هذا نزولاً عن حقه في طلب الفسخ ، وغالباً ما يقوم المؤجر بوضع الحجز الاحتياطي على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل أن يحصل على سند تنفيذي بالأجرة المستحقة ، وبهذا الحجز وما يستتبعه وما للمؤجر من حق امتياز فان المؤجر يامن من مزاحمة دائني المستأجر⁽¹⁾ .

ثانياً: فسخ عقد الإيجار

للمؤجر بعد أضرار المستأجر ان يطلب فسخ الإيجار بدلاً من التنفيذ العيني ، وطلبه هذا يخضع لتقدير المحكمة وهذه الأخيرة غير ملزمة بإجابته إلى هذا الطلب ، إذ أنها قد تمنح المستأجر أجلاً للوفاء بالأجرة إذا رأت ان ظروفه تقتضي ذلك أو ترفض طلب الفسخ إذا وجدت ان إخلال المستأجر بالتزامه غير جسيم⁽²⁾ ، مثال ذلك

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 483 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 415 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 427 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 382 . د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 750 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 133 . أ.د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 549 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 324 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام الإيجار ، مصدر سابق ، ص 138 . د. منذر الفضل . د. صاحب الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص 282 . د. سعيد مبارك . د. طه الملا حويش . د. صاحب الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص 295 .

(2) هذا ما أشارت إليه الفقرة (1) من المادة (177) من القانون المدني العراقي بقولها (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقلين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد الأضرار ان يطلب فسخ

بالأجرة

لو وجد القاضي أن الباقي من الأجرة مقدار تافه قليل الأهمية مقارنةً بالقدر الذي وفاه المستأجر منها ، وكذلك قد ترفض المحكمة طلب فسخ عقد الإيجار إذا قام المستأجر بدفع كل الأجرة وفوائدها قبل إصدار الحكم النهائي ، وإذا كانت القاعدة هي أن للمحكمة سلطة واسعة في استجابة طلب المؤجر في الفسخ أو في رفضه إلا أن هذه السلطة تزول ويحتّم عليها تقدير الفسخ إذا اتفق الطرفان على أن الإيجار يفسخ بقوة القانون إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بأحد أقساطها فمثل هذا الاتفاق يعد صحيحاً ، ويجب على المحكمة إجابة طلب المؤجر في الفسخ بشرط أن يثبت تقصير المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بقسط منها على الرغم من سبق أذار المؤجر له بوجوب الوفاء ، وهذا يعني أن سلطة المحكمة تنحصر في أمرين وهما تقصير المستأجر في الوفاء بالأجرة وسبق أذاره في الوفاء بها ، فاتفق الطرفان على أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بجزء منها وتحقق هذا الشرط فعلاً ففي هذه الحالة يثبت للمؤجر الخيار بين طلب الفسخ وبين الإبقاء على الإيجار لان تحقق الشرط المذكور يولد للمؤجر حقاً في إنهاء الإيجار ولكنه لا يجبر على ذلك ، ولا يوجد هنالك ما يمنع المؤجر من النزول عن طلب الفسخ نزولاً صريحاً أو ضمناً، ومثال النزول الضمني عن طلب الفسخ أن يتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة ثم يأتي المؤجر ويقبلها منه على الرغم من ذلك ، وسواء

العقد مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين إلى اجل كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته...). و المادة (157) من القانون المدني المصري بقولها (1). في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى . 2. ويجوز للقاضي ان يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك كما يجوز له ان يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته). . والمادة (158) من القانون المدني السوري بقولها (1). في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى. 2. ويجوز للقاضي ان يمنح المدين اجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له ان يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته). والمادة (246) من القانون المدني الأردني بقولها (1). في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد إذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه. 2. ويجوز للمحكمة ان تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنتظره إلا بأجل مسمى ولها ان تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال ان كان له مقتضى). . ويرى احد شراح القانون ان هذه النصوص تحمل اثر التوفيق بين احكام الفقه الإسلامي وأحكام الفقه الغربي ولكنها أكثر نزوعاً إلى الفقه الغربي فقد وسعت في نظرية الفسخ وجعلتها القاعدة بعد ان كانت استثناء في الفقه الاسلامي ، وأقامت نظرية الفسخ على فكرة الارتباط ما بين الالتزامين المتقابلين وفكرة الارتباط هذه بأبائها الفقه الإسلامي على الاقل فيما يتعلق بالفسخ وان كان قد قبلها فيما يتعلق بالدفع بعدم تنفيذ العقد . د. عبد الرزاق السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي ، دراسة مقارنة بالفقه الغربي (اثر العقد بالنسبة إلى الموضوع – زوال العقد) ، ج 6 ، المجمع العلمي العربي الإسلامي ، منشورات محمد الداية ، بيروت ، بدون سنة طبع ، ص 234.

بالأجرة

أكان الفسخ قضائياً أم إتفاقياً فإنه يؤدي إلى انحلال العلاقة الإيجارية بالنسبة للمستقبل فقط ، أما بالنسبة للماضي فإن آثارها تبقى قائمة وبذلك يجوز للمؤجر على الرغم من طلب الفسخ ان يطالب في الوقت نفسه بالأجرة عن المدة السابقة بوصفها أجرة لا تعويضاً كما ان مطالبته بها لا تعد نزولاً منه عن طلب الفسخ⁽¹⁾ .

ثالثاً: المطالبة بالتعويض

إلى جانب حق المؤجر في المطالبة بالتنفيذ العيني والفسخ يكون له الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه بأداء البديل المستحق ، وللاستحقاق التعويض يتعين على المؤجر أعمار المستأجر⁽²⁾ حتى يوضع موضع المقصر ، فإذا لم يعذر المستأجر بضرورة الوفاء

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 484 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 416 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 429 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 384 . أ.د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 554 . المستشار محمد محمود المصري . المستشار محمد احمد عابدين ، الفسخ والافساح والتفاسخ ، البطلان والانعدام في ضوء القضاء والفقه ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 1988 ، ص 6 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 328 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 139 .

وكذلك انظر في هذا المعنى :

- DePage (H.) Traite elementaire de droit civil Belge T. 2. Bouxelles, 1955. N889. p. 848.
- CAiTAN (H.): Les grands arrêts de la Jurisprudence civile, 8 edition, Paris, 1984, p. 394.
- G.H. Treitel, Opcit, p. 637.
- John Morris, Opcit, p. 296.

(2) وبهذا الصدد تقضي محكمة النقض المصرية على انه (ان القانون وان نص على التضمنات المترتبة على عدم الوفاء بكل المتعهد به أو بجزء منه أو المترتبة على تأخير الوفاء لا تستحق الا بعد تكليف المتعهد تكليفاً رسمياً بالوفاء لأنه متى كان ثابتاً أن الوفاء أصبح متعذراً أو كان المتعهد قد أعلن إصراره على عدم الوفاء ففي هذه الأحوال وأمثالها لا يكون للتنبيه من مقتضى فإذا اثبت الحكم أن المتعهد قد بدأ منه عدم الوفاء لما تعهد به وظهر للدائن رغبته في ذلك فإنه إذا قضي للدائن بالتعويض الذي طلبه من غير أن يكون قد نبه على المدين بالوفاء تنبيهاً رسمياً لا يكون قد خالف القانون في شيء). الطعن رقم (13) لسنة 1911 ق جلسة 22 / 5 / 1941. المستشار سعد احمد شعله ، قضاء

بالأجرة ورفع المؤجر الدعوى مطالباً بفسخ الإيجار والتعويض وجاء المستأجر بعد أذاره إلى المحكمة وقام بدفع الأجرة المتأخر ففي هذه الحالة فان القاضي لا يحكم للمؤجر لا بالفسخ ولا بالتعويض أما مصاريف رفع الدعوى فهو الذي يتحملها ، وللمؤجر ان يطالب بالتعويض عن كل ما أصابه من أضرار من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه إذا قام بأذار المستأجر قبل ذلك ، وتبعاً لذلك يستطيع ان يطالب بكافة المصاريف التي أنفقها في سبيل المطالبة بما في ذلك مصاريف الإنذار والدعوى وكذلك له الحق في ان يطالب بالفوائد القانونية متى ما كانت الأجرة مبلغاً من النقود وتأخر المستأجر في الوفاء بها⁽¹⁾ ، كما يدخل في ذلك كل ما لحق المؤجر من خسارة من جراء انتهاء العقد قبل انتهاء المدة المحددة له بما في ذلك ما يعادل

النقص المدني في المسؤولية والتعويض ، توزيع منشأة المعارف في الاسكندرية ، طباعة شركة الجلال للطباعة ، 2003 ، ص 12 .

(1) هذا ما أشارت إليه المادة (171) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً ان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قانونية قدرها اربعة في المائة في المائة المدنية...)، والمادة (226) من القانون المدني المصري بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً بان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قدرها اربعة في المائة في المائة المدنية ...) ، والمادة (227) من القانون المدني السوري بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً بان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قدرها اربعة في المائة في المائة المدنية ...) ، والمادة (186) من القانون المدني الجزائري بقولها (إذا كان محل الالتزام بين افراد مبلغاً من النقود عين مقداره وقت رفع الدعوى وتأخر المدين في الوفاء به فيجب عليه ان يعوض الدائن الضرر اللاحق لهذا التأخير) .

الأجرة عن المدة الباقية إذا بقي المأجور بعد إخلائه دون إيجار ودون ان يكون ذلك بسبب تقصير من قبل المؤجر ولكن إذا استطاع المؤجر تأجير العين المؤجرة بأجرة أقل من الأجرة الأولى فإن المستأجر يلتزم بدفع النقص الحاصل حتى نهاية مدة العقد الأول ، وعليه فإن المؤجر لا يستحق التعويض إذا لم يلحقه ضرر من إنهاء عقد الإيجار قبل أوانه مثال ذلك قيام المؤجر بتأجير العين بأجرة مساوية أو أكثر من الأجرة التي كان يدفعها المستأجر الأول ، هذا كله إذا لم يثبت المستأجر أن عدم الوفاء بالأجرة كان يرجع إلى قوة قاهرة⁽¹⁾ .

الفرع الثاني: الجزاء طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة
لاحتواء جزاءات عدم الوفاء بالأجرة في التشريعات الخاصة يتحتم علينا تقسيم هذا الفرع على ثلاثة محاور وعلى النحو الآتي:

أولاً: الجزاء في قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 488-489 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 419 – 420 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 431 . د. توفيق حسن فرج ، مصدر سابق ، ص 755 . أ.د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 555 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 135 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 327 – 328 . د. سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 384 . د. منذر الفضل ، د. صاحب الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص 283 . د. عصمت عبد المجيد ، شرح احكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 139 . د. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الإيجار ، مصدر سابق ، ص 66 .

وكذلك انظر في هذا المعنى :

- Pille Bout (J. F.) Recherches, Sur: I exceptional dinexcution, tese, Paris, 1971, p. 11-12 .
- G.H. Treitel, Opcit, p. 717.
- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 444.

بالأجرة

نصت المادة (17) من قانون إيجار العقار المعدل على أنه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون إلا لأحد الأسباب الآتية:
أ- إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنداز وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرتين في السنة يجوز للمؤجر بعدهما أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق) ، ولكن الفقرة (1) من المادة (10) من القانون رقم (56) لسنة 2000 عدلت الفقرة المذكورة فأصبحت بموجب التعديل الفقرة (1) من المادة (17) تنص على أنه (إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنداز وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير يجوز للمؤجر بعدهما أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه⁽¹⁾، ولكي ينطبق الحكم بالتخلية في النص المذكور يتعين أن تتوافر الشروط الآتية :

1. عدم دفع المستأجر لقسط الإيجار على الرغم من مرور سبعة أيام على استحقاقه إذ أن يوم الاستحقاق يحسب من ضمن المدة المذكورة وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية على أنه (يحسب يوم استحقاق بدل الإيجار من ضمن السبعة أيام ...)⁽²⁾ ، وبمجرد انتهاء السبعة أيام على استحقاق الأجرة وعدم دفعها لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية المأجور وإنما عليه أن يوجه إنذاراً إلى المستأجر .

2. إنذار يوجه من المؤجر إلى المستأجر بعد انتهاء مدة سبعة أيام على استحقاق الأجرة ويكون هذا الإنذار بواسطة الكاتب العدل وبهذا الصدد قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (أن الإنذار الموجه من المدعي بواسطة الكاتب العدل لم يستوفِ الشروط القانونية المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار التي أوجبت توجيه الإنذار بعد مرور سبعة أيام من

(1) وبهذا الصدد أعلنت سلطة الائتلاف المؤقتة على أنه لا يمكن للمؤجر المطالبة بتخلية المأجور بأمر من المحكمة استناداً للفقرة (1) من المادة (17) بسبب عدم دفع أجرة الأشهر : نيسان ، ايار ، حزيران ، تموز ، آب ، أيلول ، تشرين الأول ، تشرين الثاني ، كانون الأول للعام 2003 ، وتعد أجرة تلك الأشهر ديوناً عادية تستحصل وفقاً للقانون وليست سبباً للتخلية . انظر في هذا المعنى القسم 2 من الأمر 29 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة منشور في نسخ غير رسمية من أوامر ومذكرات وملاحظات سلطة الائتلاف المؤقتة ، مصدر سابق ، ص 78 .

(2) رقم القرار 1048 / م 2 / 1975 بتاريخ 1976/10/30 . منشور في النشرة القضائية يصدرها المكتب الفني لمحكمة التمييز العراقية ، العدد الأول والثاني ، 1976 ، ص 169 .

بالأجرة

تاريخ استحقاق بدل الإيجار في حين وجه المدعي الإنذار المذكور قبل انتهاء السبعة أيام لذا قرر نقضه ...⁽¹⁾.

3. يجب أن يحتوي الإنذار على قسط الإيجار الذي تخلف المستأجر عن الوفاء به والشهر الذي يعود إليه والمدة التي يجب تسديد القسط خلالها وهذا ما قضت به محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بقولها (... لكي يكون الإنذار قانونياً يتوجب أن يذكر قسط الإيجار المستحق الذي تخلف المستأجر عن تسديده والشهر الذي يعود إليه هذا القسط والمدة التي يتوجب تسديد القسط خلالها اعتباراً من التبليغ بالإنذار)⁽²⁾، وبذلك لا يجوز توجيه إنذار واحد لأكثر من شهر ، وفي قرار لمحكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية جاء فيه (... أن الإنذار المسير للمدعي عليه يتضمن المطالبة بأكثر من قسط مستحق للإيجار وهو بهذا الوصف يكون غير مجزٍ لطلب التخلية لمخالفته أحكام الفقرة (أ) من المادة (17) من قانون إيجار العقار مما يجعل الدعوى مقامة من دون إنذار قانوني وبالتالي تكون واجبة الرد وهذا ما قضت به محكمة الموضوع لذلك قرر تصديقه)⁽³⁾ ، وفي قرار آخر لها جاء فيه (أن المطالبة بالإنذار ببدايات الإيجار لتسعة أشهر يجعل الإنذار باطلاً وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979... وبذلك فإن الدعوى المقامة وفق الإنذار المذكور مقامة بدون إنذار)⁽⁴⁾ ، وهذا يعني ان محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية تلتزم بروح النص المذكور وتعتبره ينطوي على شكلية خاصة يجب الالتزام بها ، وبهذا الصدد يلاحظ ان عدداً من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية اتجهت بخصوص الإنذار لعدم الوفاء بالأجرة من قبل المستأجر إلى قبول إنذار واحد لأكثر من شهر وهذا ما قضت به محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (... عندما طالب المؤجر المستأجر بتسديد بدايات الإيجار للأشهر الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس لعام 1994 لتخلفه عن تسديدها في مواعيدها المحدد في بداية كل شهر وقد تبلغ المستأجر بالإنذار فأصدرت محكمة الموضوع قرارها القاضي بتخلية العقار وتسليمه خالياً من الشواغل لذلك قرر تصديقه)⁽⁵⁾، وقد صادقت محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية على القرار الذي أصدرته محكمة بداءة الحلة القاضي بتخلية العقار لعدم دفع المستأجر بدلات الإيجار للأشهر الخامس والسادس والسابع من عام 1995 رغم تبلغ المستأجر بالإنذار المسير إليه بوساطة دائرة الكاتب العدل)⁽⁶⁾ وقد صادقت محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية على قرار صادر من محكمة بداءة الموصل يقضي بالتخلية لعدم تسديد المستأجر بدلات الإيجار للأشهر كانون الثاني وشباط وآذار

(1) رقم القرار 763 / إيجار عقار / 2000 بتاريخ 2000/12/17 الكرخ . هادي عزيز علي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية - قانون إيجار العقار المعدل رقم (56)

لسنة 2000 - المجموعة الثانية ، مطبعة الزمان ، بغداد ، 2001 ، ص 36 .

(2) رقم القرار 180 / ت . ص / 1979 بتاريخ 1979/6/17 (غير منشور) .

(3) رقم القرار 295 / إيجار عقار / 1999 بتاريخ 1999 / 1/14 (غير منشور) .

(4) رقم القرار 499 / إيجار عقار / 1994 بتاريخ 1994 / 10/1 (غير منشور) .

(5) رقم القرار 411 / ت / ب / 1994 بتاريخ 1994 / 9/29 (غير منشور) .

(6) رقم القرار 820 / حقوقية / 1996 بتاريخ 1996/3/9 (غير منشور) .

بالأجرة

ونيسان لعام 1994 رغم الإنذار المسير إليه بوساطة الكاتب العدل⁽¹⁾ وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف النجف بصفتها التمييزية في احد قراراتها عندما صادقت بموجبه على قرار صادر من محكمة بداءة الديوانية قضى بإلزام المدعى عليه بتخلية العقار لعدم دفعه بدلات الإيجار للأشهر الأول والثاني والثالث والرابع لسنة 1994 رغم الإنذار الموجه له من دائرة الكاتب العدل⁽²⁾ ، ولدى الرجوع إلى نص الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار نلاحظ بان اتجاه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية هو الاتجاه السليم وذلك لان هذا النص واضح وصريح وعلى هذا فلا يجوز للمؤجر ان يطالب بالإنذار إلا بالقسط المستحق لشهر واحد أما الأقساط السابقة على ذلك القسط فهي تبقى في ذمة المستأجر وبامكان المؤجر إقامة دعوى للمطالبة بها ومما تجدر الإشارة إليه هنا أن الإنذار المسير إلى المستأجر يجب أن يتضمن وجوب تسديد القسط المستحق خلال مدة ثمانية أيام من تاريخ تبليغ المستأجر بالإنذار وهذا ما قضت به محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك لان المدعي عليه سدد قسط الإيجار المستحق في 2001/4/1 ضمن الثمانية أيام التالية لتاريخ تبليغه بالإنذار المسير من المدعي ولا يعتبر ذلك تأخير للمرة الثانية لان المدعي لم ينذره بإنذار سابق بتسديد الأقساط المستحقة السابقة وبذلك تكون شروط تطبيق أحكام الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار غير متحققة في دعوى المدعي لذا قرر تصديق الحكم القاضي ببرد الدعوى)⁽³⁾ ، وفي قرار لمحكمة التمييز العراقية جاء فيه (إذا تبلغ المستأجر بالإنذار ومضت مدة ثمانية أيام ومع ذلك لم يتم بتسديد بدل الإيجار المستحق حق للمؤجر اللجوء إلى القضاء لطلب التخلية)⁽⁴⁾، وإلى هذا المعنى ذهبت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (إن المستأجرة للعقار موضوع الدعوى بموجب عقد الإيجار المبرر تخلفت عن تسديد قسط الإيجار لشهر حزيران 1998 ضمن مدة السماح القانوني ووجه لها إنذار من قبل المؤجر إلا أنها سددت القسط المستحق خارج المدة القانونية البالغة ثمانية أيام من تاريخ التبليغ بذلك تكون أحكام الفقرة (1) من المادة (17) من قانون إيجار العقار متحققة في الدعوى لذا قرر تصديقه)⁽⁵⁾، وفي قرار لمحكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية جاء فيه (... إذا تضمن الإنذار وجوب تسديد الأجرة خلال سبعة أيام وليست ثمانية أيام كما نص على ذلك القانون فلا يعد الإنذار مجزياً)⁽⁶⁾، وبذلك فإذا خلت الدعوى من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة تعين على القاضي رد الدعوى لان القصد من التكليف هو تنبيه المستأجر إلى ما قد يصل إليه الأمر إذا لم

(1) رقم القرار 806 / ت / ب / 1995 بتاريخ 1995/2/4 (غير منشور) .

(2) رقم القرار 636 / حقوقية / 1996 بتاريخ 1996/3/12 (غير منشور) .

(3) رقم القرار 116 / إيجار عقار / 2001 بتاريخ 2002/1/31 . اشار اليه هادي عزيز علي ، الصيغة

القانونية لرفع الدعوى المدنية ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 44 .

(4) رقم القرار 267 / مدنية ثالثة / 1976 بتاريخ 1977/7/6 (غير منشور) .

(5) رقم القرار 331 / إيجار عقار / 1999 بتاريخ 1999/1/16 (غير منشور) .

(6) رقم القرار 344 / ت . ص / 1979 بتاريخ 1979/10/4 (غير منشور) .

بالأجرة

يدفع قسط الإيجار خلال مدة الثمانية أيام من تاريخ التبليغ بالإنداز فإذا ظهر أن الإنداز لا يفيد معنى وجوب الوفاء أو لم يبلغ المستأجر به كانت دعوى طلب التخلية غير مقبولة ويتعين الحكم بردها حتى لو لم يدفع به المستأجر وذلك لتعلقه بإجراءات التقاضي التي تعد من النظام العام لذلك لا يحق للمؤجر أن يرفع دعوى التخلية بسبب عدم دفع الأجرة قبل انقضاء الثمانية أيام على اعتبار أن ذلك حق منحه قانون إيجار العقار للمستأجر بموجب الفقرة (أ) من المادة (17) السالفة الذكر إذ أن هذه الفقرة قد نصت على إتباع شكلية معينة يحق للمؤجر بموجبها طلب التخلية بحق المستأجر عند امتناعه عن دفع بدل الإيجار وهذه الشكلية وضعها القانون لحماية المستأجر وهي إذا لم يتم المستأجر بتسديد قسط الإيجار خلال سبعة أيام من تاريخ استحقاقه فعلى المؤجر أن يقوم بإنداز المستأجر بوجوب دفع الأجرة خلال ثمانية أيام من تاريخ التبليغ بالإنداز ، ولأجل منع المستأجر من الاستمرار في إلحاق الضرر بالمؤجر فقد منع قانون إيجار العقار المستأجر من الحماية إلا لمرة واحدة في السنة هذا ما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة (17) في شطرها الأخير الذي جاء فيه (... ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ بالإنداز الأخير ويجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ، وبموجب هذا النص لا يكفي مجرد استحقاق بدل الإيجار للحكم بالتخلية وإنما ينبغي إضافة إلى ذلك مرور خمسة عشر يوماً على تاريخ الاستحقاق وعدم تسديد المستأجر للأجرة خلالها وبذلك يجب توجيه الإنداز من المؤجر للمستأجر عندما لا يدفع القسط خلال سبعة أيام من تاريخ استحقاقه إلا أن هذا لا يعني أن الإنداز يوجه للمستأجر في كل مرة يمتنع فيها عن تسديد الأجرة بل أن المشرع حدد توجيه الإنداز بمرة واحدة في السنة وبمعنى آخر أن المستأجر إذا امتنع عن تسديد القسط في المرة الثانية خلال السنة فلا حاجة لتوجيه الإنداز إليه وإنما يحق للمؤجر الالتجاء إلى القضاء عند عدم قيام المستأجر بدفع القسط المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ويطلب التخلية⁽¹⁾ ، فإذا

(1) وبهذا الصدد قضت محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية على أنه (... لما كان المستأجر لا يستفيد من الحماية التي قررتها الفقرة (أ) من المادة 17 من قانون إيجار العقار إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنداز الأخير يجوز للمؤجر أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (15) يوماً من تاريخ استحقاقه ولما كان المميز لم يسدد الأقساط المستحقة عليه المشار إليها في الإنداز والقسط المستحق عليه بعد الإنداز يكون المدعي محقاً بطلب التخلية وهذا ما قضى به الحكم المميز الذي جاء متفقاً وأحكام القانون ، وإن ما جاء في اللائحة التمييزية من دفع رغم أنها كانت مدار بحث ومناقشة من قبل محكمة البداية في دعاوي سابقة فإنه لا يجوز أحداث دفع جديدة أمام المحكمة المختصة بالنظر في الطعن التمييزي فقرر رد الطعن التمييزي وتصديق

بالأجرة

أوفى المستأجر الأجرة خلال هذه المدة فلا يحق للمؤجر إقامة دعوى التخلية وذلك لأن هذه المدة حددت لمصلحة كل من المؤجر والمستأجر ، إذ أريد بها منح المستأجر مهلة يدبر فيها أمر الوفاء وأعطى للمؤجر عند انقضائها الحق في طلب التخلية فيجوز للمستأجر أن يفي بالأجرة قبل انقضاء هذه المدة ويجوز للمؤجر أن يتمهل في رفع الدعوى بعد انقضائها (1) .

ثانياً: الجزاء في قانون إيجار الأماكن المصري رقم 136 لسنة

1981

نصت المادة (18) من القانون المذكور على انه (لا يجوز أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

أ- ...

ب- إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ...) ، يتضح من منطوق هذه المادة انه يُشترط للحكم بإخلاء العين المؤجرة بسبب عدم الوفاء بالأجرة الشروط الآتية :

1. تكليف المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة (2) وهذا التكليف يكون بطريقتين الأولى بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول دون مظروف فاشترط النص

(الحكم المميز). رقم القرار 596 / م / 2002 بتاريخ 2002 / 4/7 اشار اليه هادي عزيز علي، الصيغة القانونية لرفع الدعوى المدنية، مصدر سابق، ج 2، ص 42.

(1) د. عصمت عبد المجيد ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته ، مصدر سابق ، ص 85 . د. عصمت عبد المجيد ، الأحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000، مصدر

سابق، ص 13. د. باسم عبد الزمان الربيعي، د. آلاء ناصر البعاج، مصدر سابق، ص 26. (2) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بان (تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة سبق وان سددها في مواعيد استحقاقها ووجه اليمين الحاسمة على ذلك إلى المؤجر الذي ردها عليه فحلفها لما يترتب عليه حسم النزاع في هذا الخصوص مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف الباطل خطأ) ، وقالت المحكمة بأسباب هذا الطعن (إذا كان الثابت ان الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأنه قام بالوفاء لأجرة عين النزاع في مواعيد استحقاقها في المدة من 1987 / 3/1 حتى 1999/5/1 ووجه اليمين الحاسمة على ذلك إلى المؤجر الذي ردها عليه فحلفها ، وهو ما يترتب عليه حسم النزاع بهذا الخصوص ، وكان التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة باجرة المدة السالف بيانها فانه يكون قد وقع باطلاً لتضمنه المطالبة باجرة غير مستحقة ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بهذا التكليف وقضي بالإخلاء استناداً

بالأجرة

السالف الذكر أن يكون الخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول حتى يضمن علم المستأجر بالتكليف فإذا تم هذا الأخير بخطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول كان التكليف باطلاً، وكذلك اشترط النص المذكور أن يكون الخطاب دون مظروف ضماناً للمؤجر حتى يقطع على المستأجر سبيل الادعاء بان المظروف الذي ثبت تسليمه إليه كان خالياً من أي مكتوب⁽¹⁾، أما الطريق الثاني للتكليف فإنه يكون بواسطة إعلان على يد محضر وبهذا الصدد ذهب احد شراح القانون⁽²⁾ إلى ان الطريق الثاني هو الطريق الأفضل لكونه لا يدع مجالاً للتلاعب بالإعلان الذي يقوم به المحضر وذلك لان هذا الأخير هو موظف عام يقوم بالإخطار (التكليف) في موطن المستأجر، وبذلك فإن الغاية من التكليف هي أعذار المستأجر بضرورة الوفاء بالأجرة خلال المهلة القانونية الممنوحة له، وعلى هذا الأساس يكفي ان يتضمن التكليف أعذار المستأجر بالوفاء فلا يشترط فيه ان يتضمن تكليفاً بالإخلاء أو تهديداً به إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة، ولكن يجب ان تكون عبارات التكليف بالوفاء واضحة على نحو يحمل معنى التكليف بوفاء الأجرة ويجب ان يحتوي على ذكر اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب بها⁽³⁾، وبذلك فإن التكليف بوفاء الأجرة شرط أساس في قبول دعوى الإخلاء⁽⁴⁾، فإذا خلت الدعوى من التكليف أو إذا وجد ولكنه جاء باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى.

2. انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بوفاء الأجرة دون قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة، وهذه المدة يتم حسابها من اليوم التالي لتكليف المستأجر بوفاء الأجرة وتنتهي بانقضاء اليوم الأخير، وبذلك فلا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً، فإذا رفعها قبل انقضاء هذه المدة قضت المحكمة ببرد الدعوى لرفعها قبل الميعاد القانوني، وكذلك لا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء إذا قام المستأجر بوفاء الأجرة خلال المدة المذكورة وبعبارة أخرى

إليه يكون قد خالف القانون)، الطعن رقم 4768 لسنة 65 ق، جلسة 2002/12/23. المستشار الدكتور عبد الفتاح مراد، مصدر سابق، ج5، ص 406 – 407.

(1) فتحي حسن مصطفى، دعوى الإخلاء لعدم وفاء الأجرة والاستعمال الضار، الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية، 1988، ص 20.

(2) د. سعيد سعد عبد السلام، مصدر سابق، ص 209.

(3) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بقرار لها جاء فيه (... يجب ان يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به ...). طعن 9 س 44 ق بتاريخ 1977/11/9. د. محمد عزمي البكري، الفقه والقضاء والتشريع في ايجار وبيع الاماكن الخالية، ط1، بلا سنة طبع، ص 575.

(4) وبهذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية بان (تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء ...)، الطعن رقم 258 لسنة 69 ق، جلسة 2000/2/28. الطعن رقم 2729 لسنة 68 ق، جلسة 2000/3/29. الطعن رقم 8112 لسنة 64 ق، جلسة 2000/4/2. المستشار د. عبد الفتاح مراد، مصدر سابق، ج3، ص 566.

بالأجرة

للمؤجر رفع دعوى الإخلاء ما لم يكن هنالك عذرٌ مشروع يمنع المستأجر من الوفاء بالأجرة (1).

3. عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة قبل إقفال باب المرافعة ، وعليه فإذا قام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة ووفاء كل ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة فإنه يسلم من الحكم بالإخلاء ، ويستهدف المشرع من ذلك تحقق أمرين ، أولهما السماح للمستأجر بتوقي الحكم بالإخلاء ، وثانيهما جبر الضرر الذي لحق بالمؤجر بسبب اضطراره إلى رفع دعوى الإخلاء بسبب عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة (2) .

ثالثاً: الجزاء في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994

يعد تخلف المستأجر عن دفع الأجرة احد الأسباب التي أجاز فيها القانون المذكور للمؤجر طلب تخلية المأجور وذلك عند تحقق شروط معينة نص عليها البند (1) من الفقرة (ج) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني بقوله (إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي) .

يتبين من هذا النص انه يشترط لتحقيق الحكم بإخلاء المأجور بسبب عدم وفاء الأجرة الشروط الآتية :

1. تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة (3) أو عن دفع أي جزء منها مستحق الأداء أو عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة (4) أو لمخالفته شروط عقد الإيجار (2).

(1) د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر والمستشار معتز كامل مرسي ، مصدر سابق ، ج5 ، ص 580 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 436 .

د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 229 . فتحي حسن مصطفى ، مصدر سابق ، ص 26 .
(2) د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، المصدر السابق ، ص 580 . د. حسام الدين الاهواني ، المصدر السابق ، ص 442 . د. سعيد سعد عبد السلام ، المصدر السابق ، ص 238 . فتحي حسن مصطفى ، المصدر السابق ، ص 36 .

(3) وهذا ما اكدته محكمة التمييز الاردنية في قرار لها جاء فيه (ان دعوى تخلية المأجور لا تقبل الا إذا تخلف المستأجر عن دفع الاجرة المستحقة ...) تمييز حقوق 203 / 81 / سنة 1981 اشار اليه أ. د. ادم وهيب النداوي ، مصدر سابق ، ص 273 .

بالأجرة

2. إنذار المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة ويتم توجيهه هذا الإنذار بواسطة كاتب العدل ، إذ أن هذا الإنذار يعد من المسائل القانونية التي تبحثها محكمة الموضوع من تلقاء نفسها وذلك لأنه يعد من الشروط الضرورية للحكم بإخلاء المأجور ، لذلك يجب أن يكون توجيه هذا الإنذار بعد انقضاء ميعاد الاستحقاق ، وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز الأردنية على انه (...) يعتبر إنذار المستأجر قبل انقضاء يوم الاستحقاق سابقاً لأوانه ولا ينتج أي اثر قانوني (...) (3) .

3. عدم استجابة المستأجر للإنذار المذكور خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه به، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية في احد قراراتها جاء فيه (لا يجوز لأي محكمة أن تصدر حكماً لإخراج مستأجر من أي عقار بسبب تخلفه عن دفع بدل الإيجار المستحق ما لم يتمرد عن دفع هذا البدل خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه طلباً من المالك بواسطة كاتب العدل) (4) .

المطلب الثاني: ضمانات استيفاء الأجرة

لنتناول ضمانات الوفاء بالأجرة سنقسم هذا المطلب على فرعين نكرس الفرع الأول لامتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ونخصص الفرع الثاني لحبس المؤجر للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

الفرع الأول: امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

(1) يقصد بالخدمات المشتركة الاجور التي يلتزم المستأجر بدفعها إلى المؤجر نظير الخدمات التي يقدمها المؤجر كأجور حارس العمارة وتكاليف وسائل التدفئة المركزية أو وسائل التبريد المشتركة وتكاليف مصعد العمارة المشترك وما إلى ذلك. د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص 302.

(2) وبهذا الصدد يذهب احد شراح القانون على انه يجب حذف هذه الحالة من النص السالف الذكر لانها قد تفسح المجال امام كثير من المؤجرين إلى التحايل على القانون من خلال قيامهم بوضع شروط كثيرة وتفصيلية يترتب على مخالفة المستأجر لاي منها تخلية المأجور . د. علي هادي العبيدي ، المصدر نفسه ، ص 303 .

(3) تمييز حقوق 93/652 سنة 1994. اشار اليه د. علي هادي العبيدي ، المصدر نفسه ، ص 303.

(4) تمييز حقوق 55/151 سنة 1954. اشار اليه أ. د. ادم وهيب النداوي، مصدر سابق، ص 273.

بالأجرة

لم يلزم القانون المدني العراقي المستأجر بأن يضع في العين المؤجرة منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الوفاء بالأجرة⁽¹⁾ ، ولكنه جعل لمؤجر العقار حق امتياز⁽²⁾ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي بقولها (أجرة المباني والأراضي الزراعية لثلاث سنوات أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابلاً للحجز ومن محصول زراعي) ، وبهذا الصدد تنص الفقرة (1) من المادة (1143) من القانون المدني المصري على انه (أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي)⁽³⁾ ، فحكمة المشرع من تشريع امتياز مؤجر العقار تعود إلى رغبته في تسهيل عقد الإيجار إذ لولا هذا الامتياز لامتنع الكثير من ملاك العقارات عن تأجيرها إذا لم يتم

(1) وحسناً فعل المشرع العراقي عندما لم ينص على إلزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكفي لضمان الوفاء بالأجرة وذلك لأن إلزام المستأجر بذلك لا يتفق مع الواقع العملي في مجتمعنا ، إذ ان المستأجر قد لا يملك منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة ، فضلاً عن ذلك ان عمل المستأجر قد لا يتطلب منه ان يضع منقولات كافية لضمان الوفاء بالأجرة كما لو كانت العين المؤجرة مكتبة للمقاولات أو للدلائية أو للاستيراد والتصدير ونحو ذلك ، ولكن المشرع المصري ألزم المستأجر بان يضع في العين المؤجرة منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين ان زادت مدة الإيجار على هذا القدر ولكل مدة إيجار ان قلت عن السنتين ، وهذا ما نصت عليه المادة (488) من القانون المدني المصري بقولها (يجب على كل من أستاجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية ان يضع في العين المؤجرة اثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار ان قلت عن السنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً اخر) .

(2) وحق الامتياز هو أولوية أو أسبقية يقرها القانون لاستيفاء دين معين مراعاة لسبب ذلك الدين أو لصفته . انظر بهذا الصدد : المادة (1361) من القانون المدني العراقي ، والمادة (1130) من القانون المدني المصري ، والمادة (1109) من القانون المدني السوري ، والمادة (982) من القانون المدني الجزائري ، والمادة (1424) من القانون المدني الأردني .

(3) وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (1122) من القانون المدني السوري بقولها (أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابلاً للحجز ومن محصول زراعي) . والمادة (995) من القانون المدني الجزائري بقولها (يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي ...) ، والمادة (1437) من القانون المدني الأردني بقولها (لأجرة العقارات والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك ولكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي) . وانظر بهذا الصدد الفقرة (2) من المادة (1250) من قانون الالتزامات والعقود المغربي والفقرة (2) من المادة (2291) من القانون المدني الفرنسي.

بالأجرة

المستأجر بدفع الأجرة مقدماً أو لم يقدّم بتقديم كفيل شخصي أو تقديم تأمين آخر لضمان الوفاء بالأجرة ، ولا بد من الإقرار بان امتياز مؤجر العقار يقوم على أساس فكرة الرهن الحيازي أي أن المؤجر يعد حائزاً للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك لضمان الحقوق التي قد تنشأ له بمقتضى عقد الإيجار وعلى هذا فان امتياز مؤجر العقار يثبت على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة⁽¹⁾ بشرط ان تكون هذه المنقولات مملوكة للمستأجر وان تكون من المنقولات التي يجوز حجزها⁽²⁾ ، فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية شمل الامتياز المحاصيل التي تنتجها تلك الأرض وكل ما عليها من آلات ومواشي ونحو ذلك ، وإذا كانت العين المؤجرة منزلاً شمل الامتياز الأثاث الموجودة في ذلك المنزل ، وإذا كانت العين المؤجرة مصنعاً شمل الامتياز ما ينتجه المصنع والآلات الموجودة فيه ، وإذا كانت العين مخزناً أو دكاناً شمل الامتياز السلع والبضائع والأدوات الموجودة فيه ، ويتبين من النصين المذكورين ان المشرع العراقي نص على ان حق الامتياز لا يضمن الأجرة الا لمدة ثلاث سنوات إذا زادت مدة الإيجار على هذا القدر ويضمن كل مدة الإيجار ان كانت تلك المدة اقل من الثلاث سنوات ، أما المشرع المصري فنص على ان حق الامتياز لا يضمن الأجرة الا لمدة سنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك ، ولكنهما متفقان على ان الامتياز يضمن كل حق آخر ينشأ للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، مثال ذلك التعويض الذي يستحقه المؤجر عن الأضرار التي ألحقها المستأجر بالعين المؤجرة كما لو أساء استعمال العين المؤجرة أو أحدث تغييراً فيها بدون إذن المؤجر وما شابه ذلك . والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن هنا هو هل ان المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والمملوكة لزوجـة المستأجر تشمل بالامتياز ام لا ؟

للإجابة على هذا السؤال نقول ان المشرع العراقي لم يعالج هذه المسألة⁽³⁾ بخلاف المشرع المصري الذي عالج هذا الموضوع المهم وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (1143) من القانون المدني المصري بقولها (ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجـة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان

(1) أ. د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 561 . أ. م. محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 596 . القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية ، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز ، ط2 ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1985 ، ص 621.

(2) لان هنالك بعض الأشياء لا يجوز حجزها ، راجع في ذلك المادة (62) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 .

(3) ولكن على الرغم من ذلك يرى احد شراح القانون في العراق ان امتياز مؤجر العقار يقع على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والمملوكة لزوجـة المستأجر إذا توافرت في المؤجر شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية كما هو الحال بالنسبة للمنقولات المملوكة للغير . أ. م. محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 303.

بالأجرة

المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها...⁽¹⁾ ، يبدو من هذا النص ان المنقولات التي توجد في العين المؤجرة والتي لا تكن مملوكة للمستأجر أما ان تكون مملوكة لزوجة المستأجر وأما ان تكون مملوكة للغير ، فإذا كانت مملوكة لزوجة المستأجر فهناك قرينة على ان الزوجة عندما رضيت بوضع المنقولات العائدة لها في عين استأجرها زوجها قد رضيت ضمناً بان تكون هذه المنقولات ضامنة للوفاء بالأجرة ، فيكون في هذه الحالة للمؤجر امتياز عليها، فإذا لم ترغب الزوجة بذلك فعليها ان تدحض هذه القرينة بإعلامها المؤجر ان المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة لها وإنها لا تريد عند وضعها بالعين ان تكون ضامنة لدين الأجرة حتى لا يعول المؤجر عليها ويطالب المستأجر (الزوج) بوضع منقولات أخرى تضمن استيفاء الأجرة ، وهذا على أساس ان أثاث الزوجية ملك الزوجة المسلمة . أما عند غير المسلمين فليست هنالك قرينة على ان الأثاث الزوجية هي ملك زوجة المستأجر لذا فان المؤجر يستعمل امتيازها على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة على اعتبارها مملوكة للمستأجر نفسه ، أما إذا كانت المنقولات مملوكة للغير فهنا يجب ان نميز بين حالتين ، الحالة الأولى أما ان يعتقد المؤجر بحسن نية في لحظة وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها مملوكة للمستأجر ففي هذه الحالة يثبت له حق الامتياز⁽²⁾ ، وحسن النية مفترض ما لم يثبت العكس كما لو كان المستأجر مصلحاً للسيارات أو الأجهزة الكهربائية ونحو ذلك وظهر ان السيارات أو الأجهزة الكهربائية ونحوهما الموجودة في العين المؤجرة ليست ملكاً له وإنما هي ملكٌ لزوجته ، والحالة الثانية أما ان يثبت الغير ان المؤجر كان يعلم وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر وفي هذه الحالة لا يثبت للمؤجر حق امتياز عليها كما إذا كان المستأجر صانعاً أو مديراً لفندق أو بائعاً لمزاد أو معروفاً بأمانته فتكثر الودائع عنده وعليه فان تلك المنقولات لا تكون ملكاً له وإنما ملكاً لأصحابها⁽³⁾ . ومن الجدير بالملاحظة ان الفقرة (2) من المادة (1374)

(1) وبهذا الصدد تنص الفقرة (2) من المادة (1122) من القانون المدني السوري على انه (ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها...) ، وتنص المادة (995) من القانون المدني الجزائري على انه (...) ويثبت هذا الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها...) ، وتنص المادة (1438) من القانون المدني الأردني على انه (ويثبت امتياز الأجرة ... ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو للغير الذي يجهل المؤجر حقه...) .

(2) بشرط ان لا تكون تلك المنقولات مسروقة أو ضائعة والا ثبت لمالك المنقولات استردادها ممن يكون حائزاً لها خلال ثلاث سنوات من وقت ضياعها أو سرقته . انظر بهذا الصدد المادة (1164) من القانون المدني العراقي ، والمادة (977) من القانون المدني المصري ، والمادة (928) من القانون المدني السوري ، والمادة (1190) من القانون المدني الأردني .

(3) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 504-505. د. سمير عبد السيد تناغو ، مصدر سابق ، ص 224. د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 575. د.

بالأجرة

من القانون المدني العراقي عالج موضوع الإيجار من الباطن إذ أنها نصت على ذلك بقولها (ويقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الأصلي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر عدم الإيجار فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز إلا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي) .

وقد تأثر المشرع العراقي في ذلك بما نصت عليه الفقرة (3) من المادة (1143) من القانون المدني المصري التي جاء فيها (ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر)⁽¹⁾ ويؤخذ من هذين النصين السالفي الذكر ان المستأجر الأصلي أما ان يكون ممنوعاً صراحة من الإيجار من الباطن ولكنه على الرغم من ذلك اجر العين من الباطن ففي هذه الحالة يكون لمؤجر العقار امتياز على المنقولات الموجودة في العين والعائدة للمستأجر من الباطن بمقدار ما للمؤجر من حقوق في ذمة المستأجر الأصلي حتى لو كان هذا المقدار أكثر من المقدار الذي للمستأجر الأصلي في ذمة

الصراف ، مصدر سابق ، ص 394 . د. العامري ، مصدر سابق ، ص 276 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 272 . د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب الفتاوي ، مصدر سابق ، ص 298 . د. منذر الفضل ، د. صاحب الفتاوي ، مصدر سابق ، ص 285-290 .

(1) وهذا ما نصت عليه الفقرة (3) من المادة (1122) من القانون المدني السوري بقولها (ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الثانوي إذا كان قد اشترط صراحة عدم الإيجار الثانوي فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الثانوي في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر)، والمادة (995) من القانون المدني الجزائري بقولها (ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار الفرعي فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر)، والمادة (1439) من القانون المدني الأردني بقولها (يثبت امتياز دين الإيجار على المنقولات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة والمملوكة للمستأجر إذا نص في العقد على منع المستأجر من التأجير لغيره فإذا لم ينص على ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه عند المطالبة) .

المستأجر من الباطن ، وللمستأجر من الباطن ان يرجع على المستأجر الأصلي بما دفعه زيادة للمؤجر ، وأما ان يكون المستأجر الأصلي غير ممنوع من الإيجار من الباطن فهنا يكون للمؤجر حق امتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن ولكن هذا الامتياز يكون بمقدار ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي ، ويرى قسم من شراح القانون⁽¹⁾ ان المشرع هنا أراد حماية مصلحة المؤجر على الرغم من عدم وجود علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن إلا انه الزم المؤجر في الوقت نفسه بضرورة إنذار المستأجر من الباطن بوجوب دين أجرة له بذمة المستأجر الأصلي ، فإذا لم يقم المؤجر بتوجيه الإنذار المذكور فان المستأجر من الباطن يصبح في حل من هذا الالتزام القانوني ، وإذا كان القانون المدني قد رتب للمؤجر حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فانه جعل هذه المنقولات مثقلة بالامتياز المذكور حتى لو تم إخراجها من العين المؤجرة بشرط ان يكون إخراج هذه المنقولات قد تم بدون علم المؤجر أو قد تم إخراجها بعلمه واعتراضه على ذلك ، وان يكون إخراج المنقولات قد أدى إلى جعل المنقولات المتبقية في العين المؤجرة غير كافية لضمان الأجرة والمبالغ المستحقة الأخرى في ذمة المستأجر ومع ذلك فإذا اكتسب الغير حسن النية حق ملكية على المنقولات المذكورة التي أخرجها المستأجر من العين المؤجرة ، فانه يمتلك تلك المنقولات

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، مج 1 ، ج 6 ، ص 502-503 . د. السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، مصدر سابق ، ص 433 . د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص 173 . أ. د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 562 . د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 875 . د. بدر جاسم يعقوب ، مصدر سابق ، ص 136 . د. الصراف ، مصدر سابق ، ص 393 - 394 . د. كمال قاسم ثروت ، مصدر سابق ، ص 332 . د. الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، مصدر سابق ، ص 572 . د. الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار ، مصدر سابق، ص 68 . أ. م. محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، مصدر سابق، ج 2 ، ص 601 . د. منذر الفضل ، د. صاحب الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص 289 .

خالية من حق الامتياز وهذا ما صرحت به الفقرة (3) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي بقولها (وإذا نقلت الأموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموالاً كافية لضمان المبالغ الممتازة بقي حق الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الأموال)⁽¹⁾ .

ويستطيع المؤجر استيفاء الأجرة والمبالغ المستحقة له بمقتضى عقد الإيجار من ثمن الأموال المنقولة المثقلة بامتياز المؤجر بعد الحقوق التي تليها في المرتبة، وهذا ما نصت عليه الفقرة (4) من المادة (1374) من القانون المدني العراقي بقولها (تستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة الا ما كان من هذه الديون غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية) ، والفقرة (4) من المادة (1143) من القانون المدني المصري بقولها (وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة ذكرها الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية) ، والفقرة (4) من المادة (1122) من القانون المدني السوري بقولها (وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة ذكرها الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية) ، والمادة

(1) وبهذا الشأن تنص الفقرة (5) من المادة (1143) من القانون المدني المصري على انه (وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي يكسبه الغير حسن النية ...) ، والققرة (5) من المادة (1122) من القانون المدني السوري على انه (وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي يكسبه الغير حسن النية ...) ، والمادة (595) من القانون الجزائري على انه (...) وإذا نقلت الاموال مثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك في الحق الذي كسبه الغير حسن النية ...) ، والمادة (1440) من القانون المدني الاردني بقولها (للمؤجر حق تتبع الاموال المثقلة في الامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة بغير رغبته أو بغير علمه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ذلك دون اخلال لحقوق حسني النية من الغير على هذه الاموال...) .

(995) من القانون المدني الجزائري بقولها (...) وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة ذكرها الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية) ، والفقرة (5) من المادة (1076) من القانون المدني الكويتي بقولها (وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق الواردة في المواد السابقة ...) ، ووفقاً لهذه النصوص ان امتياز مؤجر العقار يأتي بالمرتبة السادسة أي بعد امتياز المصروفات القضائية وامتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة وامتياز حق المنقول وإصلاحه وحقوق الامتياز العامة وامتياز مصروفات الزراعة ومقابل الآليات الزراعية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حبس المؤجر للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة

ان القانون المدني العراقي لم ينص على حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ضماناً لاستيفاء الأجرة كما فعل القانون المدني المصري الذي نص على ذلك في المادة (589) التي جاء فيها (1. يكون للمؤجر ضماناً لكل حق له بمقتضى عقد الإيجار ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في ان يمانع في نقلها فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق . 2. وليس للمؤجر ان يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف من شؤون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين أو التي تم استردادها تقي بضمان الأجرة وفاءً تاماً⁽²⁾).

(1) راجع في هذا الصدد المواد (1369 – 1374) من القانون المدني العراقي ، والمواد (1138 – 1142) من القانون المدني المصري ، والمواد (1117 – 1122) من القانون المدني السوري ، والمواد (990 – 995) من القانون المدني الجزائري ، والمواد (1432 – 1437) من القانون المدني الأردني ، والمواد (1071 – 1075) من القانون المدني الكويتي .

(2) وهذا ما نصت عليه المادة (556) من القانون المدني السوري بقولها (1. يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ان يحبس المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة باعتبارها مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في ان يمانع في نقلها ، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه ، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. 2. وليس للمؤجر ان يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف من شؤون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين أو التي تم استردادها تقي بضمان الأجرة وفاءً تاماً)، والمادة (501) من القانون المدني الجزائري بقولها (يحق للمؤجر ضماناً لكل حقوقه الثابتة من عقد الإيجار ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دام حق المؤجر ثابتاً عليها ولو لم تكن مملوكة على

يتبين من هذا النص أن حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة قد قرر ضمناً لفاعلية امتياز مؤجر العقار على المنقولات المذكورة ، وبذلك فإن حق المؤجر في الحبس يضمن الوفاء بالأجرة لمدة سنتين إذا كانت مدة الإيجار أكثر من هذا القدر⁽¹⁾ وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي بهذا الصدد (... حق المؤجر في حبس هذه المنقولات في حدود ما يفي منها بأجرة السنتين ...) ⁽²⁾ ، ولكن المادة (571) من قانون الموجبات والعقود اللبناني تنص على أنه (يحق للمؤجر ان يحبس الأثاث وسائر المنقولات الموجودة في المحل المأجور سواء أكانت ملكاً للمستأجر ام لمن تنازل له عن الإيجار ويحق له حبسها أيضاً وان كانت لشخص ثالث لتأمين الأجرة المستحقة وأجرة السنة الجارية ...) ⁽³⁾ .

وبناءً على كل ما تقدم فإن حق المؤجر في الحبس يرد على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة القابلة للحبس سواء أكانت هذه المنقولات مملوكة للمستأجر أو لزوجته أو للمستأجر من الباطن⁽⁴⁾ أو للغير الذي لا يعلم المؤجر وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق له عليها ، وعليه فإن المؤجر بموجب حق

ملك المستأجر وللمؤجر ان يتعرض لنقلها فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها ممن حازها ولو عن حسن نية دون أضرار حقوق الحائز وليس للمستأجر ان يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الاشياء لامر تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي تركت بالعين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي تماماً بضمان الأجرة) . وانظر بهذا الصدد المادة (588) من القانون المدني الكويتي ، والمادة (588) من القانون المدني الليبي .

(1) د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 379 . د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص 174 . أ. د. مصطفى الجمال ، الإيجار ، مصدر سابق ، ص 233 . أ. د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 565 . د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 165 .

(2) مجموعة الاعمال التحضيرية ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 548 .
(3) وبهذا الصدد ينص الفصل (788) من مجلة الالتزامات والعقود التونسية على أنه (يجوز للمؤجر ان يحبس الامتعة وغيرها من الاشياء المنقولة الموجودة في المحل المؤجر لاستيفاء ما حل من الكراء وما سيحل اثناء السنة ...) ، والفصل (684) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على أنه (للمكري حق الحبس ضمناً للكراء الحال والذي سيحل خلال السنة الجارية على الاثاث وغيرها من الاشياء المنقولة والموجودة في المحلات المكثرة ...) .

(4) وبهذا الشأن تنص المادة (574) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه (ان حق المؤجر في الحبس يمتد إلى كل ما يدخل للمستأجر الثاني في المأجور بقدر ما يكون للمستأجر الاول من الحقوق على المستأجر الثاني ولا يحق له ان يحتج لما دفعه مقدماً إلى المستأجر الاصلي ...) ، وينص الفصل (685) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على أنه (حق الحبس الثابت للمكري يمتد إلى الامتعة التي يضعها المكثري الفرعي في العين في حدود حقوق المكثري الاصلي على المكثري الفرعي ومن غير ان يكون له التمسك بالمدفوعات المسبقة الحاصلة منه للمكثري الاصلي ...) .

بالأجرة

الحبس يستطيع أن يمنع المستأجر من نقل المنقولات من العين المؤجرة إلى مكان آخر بشرط ألا يستخدم العنف والبطش في ذلك ، فإذا تم إخراجها دون علمه أو رغم معارضته كان له الحق في استردادها حتى لو كانت بيد حائز حسن النية ، وإذا كان للمؤجر الحق في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ومنع نقلها واستردادها إذا نقلت ، فإن هذا الحق يتعطل في الأحوال الآتية :

1. إذا نقلت هذه المنقولات بموافقة المؤجر أو بعلمه وعدم معارضته .
2. إذا كان نقل هذه المنقولات أمراً تستلزمه حرفة المستأجر أو المؤلف من شؤون الحياة ، مثال ذلك معدات الطبيب وخروج السيارة في استعمالها اليومي ونحو ذلك .
3. إذا كانت المنقولات التي تم استردادها تكفي لضمان الأجرة والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار⁽¹⁾ .

وحتى يقوم المؤجر بمنع المستأجر من تهريب المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فإنه يستطيع أن يوقع الحجز التحفظي عليها ، هذا ما نصت عليه المادة (317) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (13) لسنة 1963 بقولها (لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً)⁽²⁾.

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 509-510. د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 438 – 439 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 379-380 . د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص 174 – 175 . أ. د. مصطفى الجمال ، الإيجار ، مصدر سابق ، ص 234 . أ. د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 567 . د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 876 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 162 .

(2) وبهذا الصدد تنص المادة (231) من قانون المرافعات العراقي على انه (1. لكل دائن بيده سند رسمي أو عادي بدين معلوم مستحق الأداء وغير مقيد بشرط ان يستصدر امراً من المحكمة بتوقيع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه المنقولة والعقارية الموجودة لديه أو لدى شخص ثالث بقدر ما يكفي بوفاء الدين وملحقاته . 2. يجوز طلب الحجز ولو لم يكن هنالك سند إذا قدم الدائن اوراقاً أخرى تتضمن الاقرار بالكتابة وترى المحكمة كفايتها لذلك . 3. إذا كانت الدعوى مما يمكن اثباتها بشهود فيجوز الاستناد إلى الشهادة في طلب الحجز .) . يتبين من هذا النص ان الحجز الاحتياطي يهدف إلى منع المدين من تهريب امواله بالاخفاء أو التصرف . أ. د. آدم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، بلا سنة طبع ، ص 294 .

بالأجرة

وتبعاً لهذا النص أن المؤجر يستطيع أن يوقع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة أو التي أخرجت منها سواء كان أو لم يكن بيده سندٌ تنفيذي ، وكيفيه في ذلك أن يقوم بتقديم عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر ، إذ ان الحجز التحفظي يتم عن طريقه ضبط تلك الأموال المنقولة ووضعها تحت يد القضاء ، وبذلك لا يمكن للمستأجر ان يهرب تلك الأموال المنقولة أو يبددها أو يتصرف بها ، وعلى هذا فان الحجز المذكور قد جاء ضماناً لامتنياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة أو ضماناً لحقه في حبسها ، وهذا يعني ان الحجز التحفظي يضمن للمؤجر استيفاء الأجرة لمدة سنتين ويضمن كل حق له بمقتضى عقد الإيجار⁽¹⁾ .

بعد بيان موضوع حق المؤجر في الحبس في نظر الفقه القانوني ننتقل إلى بيان هذا الموضوع في نظر الفقه الإسلامي ، وبهذا الصدد ذهب فقهاء المسلمين إلى إعطاء المؤجر الحق في ان يمتنع عن تسليم العين المؤجرة حتى يستوفي أجرته المستحقة إذا كان لم يسلم تلك العين المستأجرة وأعطوا للأجير حق حبس الشيء الذي يعمل فيه حتى يستوفي أجرته المستحقة ، ولكنهم اختلفوا في ذلك ولهم ثلاثة آراء :

الرأي الأول:

قال به فقهاء الحنفية⁽²⁾ والشافعية⁽³⁾ وعندهم للأجير حق حبس العين التي بيده حتى يستوفي أجرته إذا كان لعمله اثر في تلك العين كالصباغ والخياط والنجار وما شابههما وسندهم في ذلك ان عمل الأجير في الصور المذكورة قد اتصل بالعين اتصالاً لا يمكن انفكاكه ، ويقولون أيضاً ليس للأجير حبس العين إذا كان ليس لعمله

(1) د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصدر سابق ، مج 1 ، ج 6 ، ص 512-513 . د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص 217 . د. عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص 381 . د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص 176 . أ. د. مصطفى الجمال ، الإيجار ، مصدر سابق ، ص 234 . أ. د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، مصدر سابق ، ص 568-569 . د. برهام محمد عطا الله ، مصدر سابق ، ص 366 . د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص 877 . د. حسام الدين الاهواني ، مصدر سابق ، ص 163 . وانظر في هذا المعنى :

- Jean Cherallier, Louis Bach, Opcit, p. 444.

- John Morris, Opcit, p. 301.

(2) السرخسي ، مصدر سابق ، ج 16 ، ص 24 .

(3) الشربيني ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 493 .

بالأجرة

أثراً فيها كالحمال والملاح ونحوهما وسندهم في ذلك أن المعقود عليه في هذه الصور هو العمل نفسه وهو عوض يفتنى ولا يتصور بقاؤه وليس له أثر يقوم مقامه⁽¹⁾.

الرأي الثاني:

قال به فقهاء المالكية⁽²⁾ والامامية⁽³⁾ والزيدية⁽⁴⁾ وعندهم للأجير أن يحبس العين المستأجرة حتى يستوفي أجرته وسندهم في ذلك أن الأجير باع منفعة فكان هو أحق بما عمل فيه وبذلك فله الحق في حبس ما تسلمه حتى يستوفي أجرته كالبائع الذي يحبس العين المبيعة حتى يستوفي ثمنه.

الرأي الثالث:

قال به فقهاء الحنابلة⁽⁵⁾ وعندهم لا يجوز للأجير أن يحبس العين المستأجرة إلا في حالة إفلاس المستأجر وسندهم في ذلك أن الأجرة دين في الذمة ولم يشترط رهن العين فيها فلا يملك حبسها بدون إذن أو شرط أو رهن.

بعد بيان آراء الفقهاء وبيان أدلتهم بموضوع حق الأجير في حبس العين المؤجرة لاستيفاء أجرته المستحقة نحن نؤيد الرأي الثاني المتمثل برأي فقهاء المالكية والامامية والزيدية الذين قالوا بجواز حبس الأجير للعين المستأجرة لاستيفاء أجرته لأن هذه الوسيلة تسهل على الأجير الحصول على أجرته.

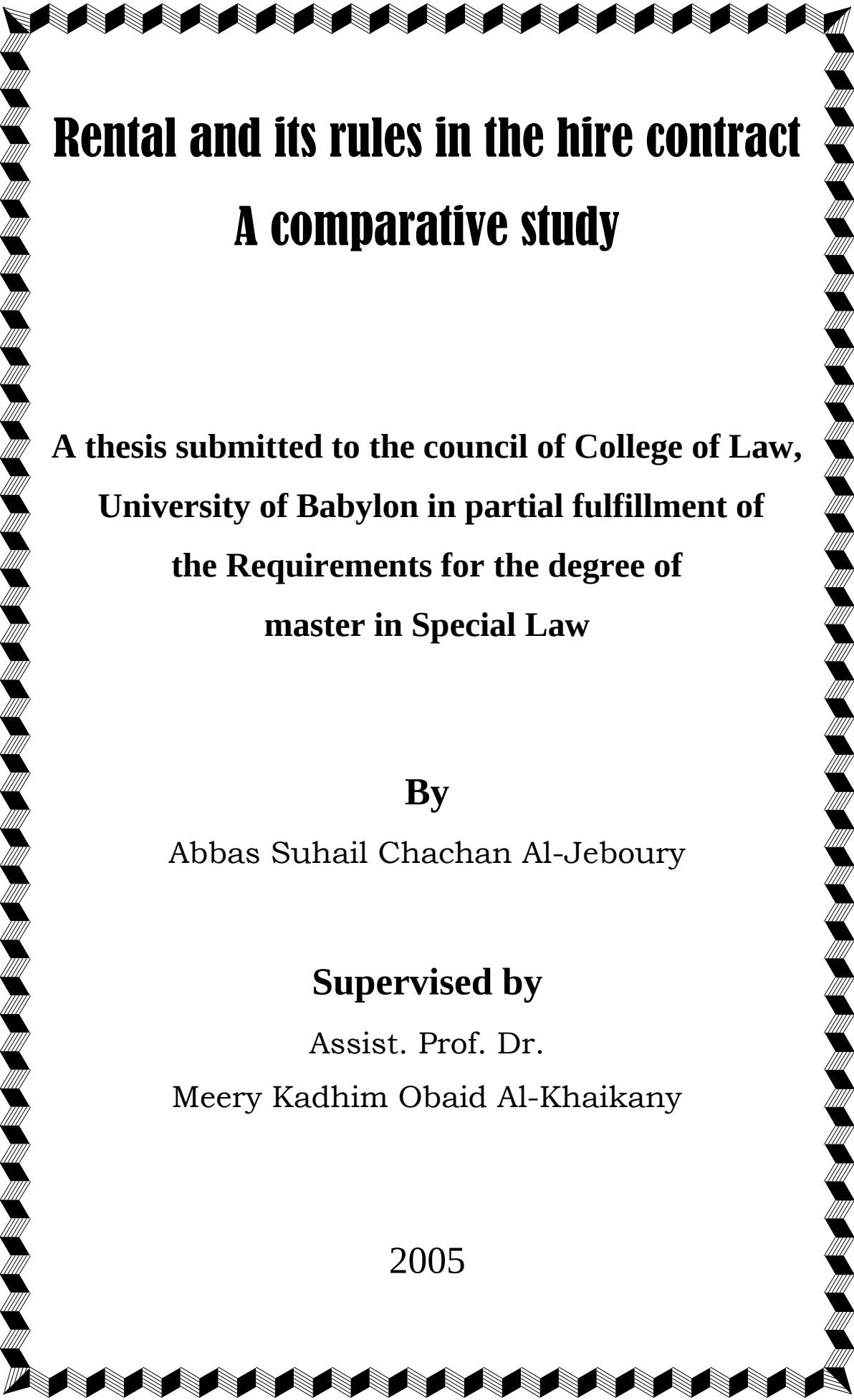
(1) وبهذا الصدد تنص المادة (482) من مجلة الأحكام العدلية على أنه (للاجير الذي لعمله أثر كالخياط والصباغ ، أن يحبس المستأجر فيه لاستيفاء الاجرة ان لم يشترط نسيئتها ، وبهذه الصورة لو حبس ذلك المال وتلف في يده لا يضمن ، ولكن بعد تلفه ليس له اجرة) ، وتنص المادة (483) من المجلة نفسها على أنه (ليس للاجير الذي ليس لعمله أثر ، كالحمال والملاح ، أن يحبس المستأجر فيه، فلو حبسه وتلف المال في يده يضمن ، وصاحب المال في هذه الحالة مخير ان شاء ضمنه اياه محمولاً واعطاه أجرته وان شاء ضمنه غير محمول ولم يقسط أجرته).

(2) مالك بن انس ، مصدر سابق ، مج 4 ، ج 9 ، ص 448 .

(3) السيد السيستاني ، منهاج الصالحين ، مصدر سابق ، ج 2 ، ص 115 .

(4) احمد بن يحيى المرتضى ، مصدر سابق ، ج 4 ، ص 57 .

(5) الشيخ مصطفى السيوطي ، مصدر سابق ، ج 3 ، ص 656 .



Rental and its rules in the hire contract

A comparative study

**A thesis submitted to the council of College of Law,
University of Babylon in partial fulfillment of
the Requirements for the degree of
master in Special Law**

By

Abbas Suhail Chachan Al-Jeboury

Supervised by

Assist. Prof. Dr.

Meery Kadhim Obaid Al-Khaikany

2005

Abstract

Rental and Its Rules in the hire contract

This research concerns on the study of the rental and its rules in the hire contract on two axes legally and practically because of the importance of this contract nowadays and the big spread of this contract and its use so much which the rental is considered the most part in it.

This research consists of four chapters. The first chapter deal with the definition of the rental, also this chapter includes two sections, the first section contains the rental definition and the second section contains its conditions.

The second chapter expresses the rules of the limitations of rental in civil legislations, contains two sections, the first concern with its limitation by agreement between tow contractors and the factors which affect it. The second sections deals with its limitation with similar rent.

The third chapter deals with the rules of the rental limit in special legislations, the first section focuses on the stating of its limitation in the hire law of Iraq immovable No. (87) in 1979 which is rearranged, the second section focuses on its limitation rules in the hire law of Egyptians places.

The fourth chapter deals with the rules of the paying rental, the first section focuses on the procedures of the punishment if it is not given in time and the guarantees of its getting.

This research contains the results and suggestions:

The most important results that the research includes are different definitions are said in the rental each one represents an important aspect of it. This led us to put its definitions which is the material cost or spiritual that the lessee should pay for what he is hired.

From these results of rental is cancelled with passing five years the date of its paying if there is no logical reason which for bid this.

Also the claims resulted from applying the Iraqi hire law of immovable No. 87 in 1979 which rearranged as urgent claims which are impermissible to be refused through the way of distinguishing, where as the claims resulted from the application the civil law are not considered as urgent claims; therefore it is possible to be refused by correcting the distinguishing decision because there is no legal framework that for bid this case.

The researcher has concluded some suggestions they are as follows:

The article (736) taken from Iraqi civil law No. 40 in 1951 says that (The rental could be money also it may be any other a mount). We suggest that the base could be as follows is the (rental could be money or anything else), because the amount is the right itself and the thing is instead of the right whether this right is a material personal or a spiritual right.

Also the article (738) taken from Iraqi civil law says that (If the two contractors are not agreed upon the rental or the way

of its estimating, or impossibility of accurate rental then it should be replaced by something else). We suggest that the article could be as follows (If the two contractors didn't say anything concerning the rental limitation or the way of its limitation, or the impossibility of their agreement, then the rental should be replaced something else). Because the phrase (If the two contractors are not agreed upon the amount of rental...) may reveal that both individuals tried to get agreement about the rental but they failed, when the rental is an important aspect of the hire contract, then the disagreement between both sides leads to neglecting the hire contract.

Also the article (17) taken from the Iraqi civil law No. (87) in 1979 which is rearranged says (The two hirers are not able to ask for leaving the immovable which restricted to the rules of the law except in case the following reasons:

1. If the lessee didn't pay the rent inspite of passing seven days from the dead line and the prior notice from the lessor to the lessee through the justice writer that should be paid during (8) days. All costs of prior notice in this case should be paid by the lessee.).

We suggest rearranging this item as follows:

1. If the lessee didn't pay the rent inspite of passing (15) days as a dead line except if there was a logical reason that forbids him to pay the rent and the costs ... etc. Because there a logical reason could forbid the lessee to pay the rent in time as if he was prisoner or traveler.

الخاتمة

بعد أن انتهت رحلة البحث بات واضحاً لدينا أن الأجرة وأحكامها في عقد الإيجار تمثل موضوعاً مهماً في الحياة القانونية والقضائية ، ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج والمقترحات الآتية :

أولاً: النتائج

1. أن معنى الأجرة في اللغة يقترب من معناها في الاصطلاح لاسيما عند فقهاء اللغة الذين عرفوا الأجرة بأنها عوض العمل والانتفاع بالشيء .
2. إن تعريف الأجرة في نظر شراح القانون يقترب من تعريفها في نظر فقهاء المسلمين ، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على تأثر الفقه القانوني بالفقه الإسلامي .
3. إن الأجرة أمر ضروري لابد من توافره في عقد الإيجار لكونها المعيار الذي يفصل هذا العقد عن غيره من العقود التي ترد على المنفعة كعقد العارية وهبة حق المنفعة ونحو ذلك .
4. اتفق شراح القانون وفقهاء المسلمين على أن الأجرة تعد ركناً من أركان عقد الإيجار ماعدا فقهاء الحنفية فإنهم قالوا أنها تعد شرطاً من شروط صحته .
5. اتفق شراح القانون وفقهاء المسلمين على أن الأجرة يصح أن تكون نقوداً أو أي شيء آخر .
6. أن شراح القانون يشترطون في الأجرة أن تكون معينة أو قابلة للتعيين وإن فقهاء المسلمين يشترطون فيها أن تكون معلومة ، وبذلك فإنهم اختلفوا في هذا الشرط ، ولكنهم اتفقوا على أن الأجرة يجب أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود ومشروعة التعامل ولكن دائرة المشروعية في كل منهما تختلف ، إذ إن شراح القانون يحددونها بنطاق النظام العام والآداب وفقهاء المسلمين يحددونها بنطاق الحلال والحرام .
7. اتفق شراح القانون وفقهاء المسلمين على أن الأصل في تحديد الأجرة يكون باتفاق الطرفين المتعاقدين ولن تخرج التشريعات المدنية عن هذا الإطار .
8. قال جمهور الفقهاء بعدم جواز أن تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من الربح الذي تنتجه العين المؤجرة إلا أن فقهاء الظاهرية قالوا بجواز ذلك ، ويعتقد الباحث أن التشريعات المدنية قد تأثرت برأي فقهاء الظاهرية وذلك لعدم وجود نص قانوني يمنع من ذلك .
9. قال فقهاء الحنفية والشافعية بعدم جواز اتفاق المتعاقدين على أن تكون الأجرة جزءاً أو نسبة من المعقود عليه الذي تنتجه العين المؤجرة إلا أن جمهور الفقهاء ذهبوا إلى جواز ذلك وهذا ما أخذت به التشريعات المدنية لعدم وجود نص قانوني يمنع من ذلك .

10. ذهب فقهاء المالكية والحنابلة والأمامية إلى إن المستأجر يلتزم بوجوب الوفاء بالأجرة المحددة في العقد عند تغير قيمة النقد ولكن فقهاء الشافعية قالوا إن المستأجر يلتزم بوجود الوفاء بقيمة الأجرة من الذهب، وقال بعض فقهاء الحنفية إن المستأجر يلتزم بدفع أجرة المثل، وقال بعضهم الآخر إن المستأجر يلتزم بوفاء الأجرة المحددة من النقد لأخر يوم تعامل فيه الناس، وقال آخرون بضرورة الأخذ بالصلح على الوسط، وبهذا الصدد أشارت التشريعات المدنية على أنه لا اثر لتغير قيمة النقد على مقدار الأجرة المحددة في العقد ، وعلى هذا فإنها تأثرت برأي فقهاء المالكية والحنابلة والأمامية سالف الذكر .
11. إن شراح القانون وفقهاء المسلمين اتفقوا على أنه إذا وجد عيب في العين المؤجرة يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ولكنهم اختلفوا في العوامل الأخرى المؤثرة في تحديد الأجرة.
12. اتفق فقهاء القانون وفقهاء المسلمين على أنه تعطى أجرة المثل في حالة سكوت المتعاقدين عن تحديد الأجرة أو تعذر إثبات اتفاقهم على تحديدها إلا أنهم اختلفوا في الحالات الأخرى التي تعطى فيها أجرة المثل.
13. أن تعديل الأجرة طبقاً لقانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل أما أن يكون بزيادة الأجرة أو إنقاصها ويكون حسب تقدير القيمة الكلية للعقار الذي تقوم بتقديره اللجان المختصة في دوائر ضريبة العقار بشرط أن يقدم طلب التقدير مرة كل خمس سنوات وألا يزيد التقدير على النسب المحددة للأجرة في حالة زيادة الأجرة.
14. أن دعوى استرداد ما استوفي زائداً على الأجرة المحددة في قانون إيجار العقار يمكن إقامتها بصورة مستقلة، كما يمكن أقامتها بصورة مندمجة مع دعوى تخفيض الأجرة، ويتحقق ذلك في الحالة التي تكون فيها الأجرة أو أقساط منها قد دفعت إلى المؤجر، وذلك لان الحقوق المطالب بها بموجب هذه الدعاوى تعد من الحقوق الشخصية التي يمكن المطالبة بها بدعوى واحدة ، وهذا ما أشارت إليه المادة (44) من قانون المرافعات العراقي .
15. تُعد الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون إيجار العقار العراقي المعدل من الدعاوى المستعجلة التي لا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي، في حين أن الدعاوى الناشئة عن تطبيق القانون المدني لا تعد من الدعاوى المستعجلة ، لذا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي لعدم وجود نص قانوني يمنع من ذلك .
16. في محافظة بغداد تختص محاكم إيجار العقار بنظر الدعاوى الناشئة من تطبيق قانون إيجار العقار المعدل، إما في المحافظات الأخرى فتتظر تلك الدعاوى من قبل محاكم البداية لعدم وجود محاكم إيجار العقار فيها ، أما بالنسبة للدعاوى الناشئة من تطبيق أحكام القانون المدني فأنها تنظر من قبل محاكم البداية سواء اكانت في محافظة بغداد أو في المحافظات الأخرى .
17. يلاحظ إن الأصل في القواعد التي تحكم الإيجار في القانون المدني هي قواعد مكملة أو مفسرة لإرادة الطرفين المتعاقدين وذلك لأنها تطبق عندما

يسكت المتعاقدان عن تنظيم حالة معينة ولكنهما إذا اتفقا على أمور إضافية غير مخالفة للقانون فيكون الاتفاق هو الواجب التطبيق ، أما بالنسبة للقواعد التي تحكم الإيجار في ظل قانون إيجار العقار فهي قواعد أمرة وتعد من النظام العام ، لذا لا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

18. إن قانون إيجار الأماكن المصري رقم (49) لسنة 1977 المعدل لم يشر إلى الأسس والضوابط التي يجب على لجان تحديد الأجرة التقييد بها عند تقدير التكاليف الفعلية للأراضي والمباني ، وبذلك فإنه ترك هذه الأمور لمحض إرادة تقدير اللجان ، وغالباً ما يكون التقدير الذي تقوم به تلك اللجان مدعاة للزيادة بالتقدير ولشكاوى المواطنين ، وقد تنبه القانون رقم (136) لسنة 1981 إلى ذلك وحدد الأسس والضوابط التي يجب على اللجان مراعاتها عند تحديد الأجرة .

19. الأصل إن المستأجر هو الذي يدفع الأجرة بنفسه أو عن طريق وكيله إلا أنه قد يقوم شخص آخر بدفعها كما لو كان هذا الشخص كفيلاً للمستأجر أو أجنبياً عنه ، والأصل أن المؤجر (المالك) هو الذي يحق له قبض الأجرة ، ولكن هذا لا يمنع من أن يكون المؤجر غير مالك ومع ذلك يحق له قبضها كما لو كان المؤجر مستأجراً أصلياً اجر العين من الباطن أو صاحب حق انتفاع في العين أو دائناً مرتهاً أو فضولياً اجر ملك غيره .

20. إذا امتنع المؤجر عن تسلم القسط المستحق من بدل الإيجار فللمستأجر إن يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه، ويعد الدفع لدى الكاتب العدل إعلان عن رغبة المستأجر باستمرار أشغال العين المؤجرة وفي هذه الحالة لا يحق للمؤجر إقامة دعوى التخلية ، فإذا أقام المؤجر الدعوى على المستأجر لعدم دفع الأجرة وثبت للمحكمة بأن المستأجر كان قد دفعها ضمن المدة القانونية لدى الكاتب العدل فتكون دعوى المؤجر موجبة الرد حتى لو انذر المستأجر بالتخلية لعدم دفع الأجرة ، في حين أن الحكم في القانون المدني لا يمنع دفع الأجرة لدى الكاتب العدل من إقامة دعوى التخلية في حالة توجيه الإنذار عند عدم رغبة المؤجر بتجديد عقد الإيجار .

21. اتفقت التشريعات المدنية على أن الأصل في تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة يكون باتفاق الطرفين وعلى هذا يصح اتفاقهم على تعجيل الأجرة أو على تأجيلها أو تقسيطها على أقساط ، ولكنها اختلفت في حالة عدم اتفاقهم على ذلك ، فقسم منها نص على أن ميعاد الوفاء بالأجرة يكون بعد استيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها كالمشرع العراقي ، وبعضها الآخر نص على أن ميعاد الوفاء بالأجرة يكون في المواعيد التي يحددها العرف كالمشرع المصري والفرنسي والسوري والكويتي والجزائري واللبناني والمغربي والتونسي .

22. اتفق فقهاء القانون وفقهاء المسلمين على أن الأصل في تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة يكون بواسطة اتفاق الطرفين ، ولكن فقهاء الظاهرية قالوا بان

ميعاد الوفاء بالأجرة يكون بعد استيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار ، ولا بد من التنويه به هنا أن فقهاء القانون وفقهاء المسلمين اختلفوا في حالة عدم اتفاق الطرفين المتعاقدين على تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة ، إذ أن فقهاء القانون قالوا بأن الأجرة تستحق بعد استيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها ، في حين أن فقهاء المسلمين انقسموا في ذلك ، إذ قال بعضهم أنها تستحق بعد استيفاء المنفعة ، وقال بعضهم الآخر أنها تستحق بمجرد انعقاد العقد ، ولا تستقر إلا باستيفاء المنفعة شيئاً بعد شيء .

23. أوجب قانون إيجار العقار دفع بدلات الإيجار مقدمة وبأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك ، ولكنه أجاز للمستأجر أن يدفع بدل الإيجار شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر إذا كان المؤجر هو الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة ، في حين أن القانون المدني لم يشترط مثل هذا الشرط وأجاز أن تدفع الأجرة حسب اتفاق الطرفين على ميعاد الوفاء بها أو بعد استيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها في حالة عدم اتفاقهم على ذلك ، أما في قانون إيجار الأماكن المصري فيكون تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة بموجب اتفاق الطرفين ، ويكون خلال الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه إذا لم يتفق الطرفان على ذلك ، في حين أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني جعل ميعاد الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر من أشهر عقد الإيجار في حالة عدم اتفاق الطرفين على تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة.

24. اختلفت التشريعات المدنية في تحديد مكان الوفاء بالأجرة ، فبعضها نصت على أن مكان الوفاء بالأجرة يتحدد حسب الاتفاق أو العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ينظم ذلك فيكون مكان الوفاء بالأجرة هو موطن المستأجر وهذا هو موقف المشرع المصري والسوري والكويتي والجزائري ، وبعضها الآخر نصت على أن مكان الوفاء بالأجرة يتحدد بموجب الاتفاق ، فإذا لم يوجد اتفاق ينظم ذلك ، فيكون مكان الوفاء بالأجرة حسب نوع العين المؤجرة وفيما إذا كانت من العقارات أو من المنقولات ، فإذا كانت من العقارات يكون مكان الوفاء بالأجرة في محل وجود ذلك العقار ، وإذا كانت من المنقولات يكون مكان الوفاء بالأجرة في محل إبرام العقد ، وهذا هو موقف المشرع اللبناني والمغربي والتونسي .

25. لم ينظم فقهاء المسلمين مكان الوفاء بالأجرة إلا أن فقهاء الحنفية قالوا بأن مكان الوفاء بالأجرة يتحدد حسب اتفاق الطرفين ، فإذا لم يتفقا على ذلك فيتحدد مكان الوفاء بالأجرة حسب نوع العين المؤجرة ، فإذا كانت عقاراً وجب الوفاء بها في المكان الذي يوجد فيه ، وإذا كانت عملاً فيجب الوفاء في المكان الذي يؤدي فيه ذلك العمل .

26. اتفقت التشريعات المدنية على أن دعوى المطالبة بالأجرة تسقط بعد تركها من غير عذر مشروع مدة خمس سنوات ، وهذا ما قال به فقهاء القانون ، إلا أن فقهاء المسلمين اختلفوا في ذلك ، فيرى بعضهم أنها لا تسقط بمرور

الزمان لان الحق عندهم لا يسقط مهما مضى عليه من وقت إلا أن الفقهاء المحدثين اقرروا هذا النظام ولكنهم اختلفوا في المدة التي تسقط خلالها المطالبة بالديون .

27. إن الاعذار إجراء ضروري لابد من اتخاذه قبل إقامة دعوى الفسخ ، نظراً لما له من فوائد عملية مهمة ، مما جعل المشرع العراقي أن ينص صراحة على أن الاعذار إجراء يسبق إقامة دعوى الفسخ ، وذلك لان إقامة هذه الدعوى دون اعذار لا يحقق الأبعاد القانونية والأخلاقية له ، ولا يحقق الفوائد العملية المتوخاة منه

28. اتفقت التشريعات المدنية على أن امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة المملوكة للمستأجر يضمن الأجرة لمدة سنتين ، إلا أن المشرع العراقي خرج عن ذلك وقال أن امتياز مؤجر العقار على المنقولات المذكورة يضمن الأجرة لمدة ثلاث سنوات .

29. لم يشترط المشرع العراقي على المستأجر أن يضع منقولات في العين المؤجرة تكفي لضمان الوفاء بالأجرة ، ولكن المشرع المصري اشترط ذلك وأوجب على المستأجر أن يضع في العين المؤجرة منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين ، ولكنه أعفى المستأجر من ذلك في حالة اتفاق الطرفين على الإعفاء أو في حالة قيام المستأجر بتقديم تأمين آخر .

30. لم يعالج المشرع العراقي موضوع شمول المنقولات المملوكة لزوجـة المستأجر بحق امتياز مؤجر العقار ، ولكن المشرع المصري عالج ذلك وقال أن امتياز المؤجر يثبت حتى لو كانت المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة لزوجـة المستأجر وهذا هو موقف المشرع السوري والجزائري والأردني .

31. اتفقت التشريعات المدنية على أن امتياز مؤجر العقار يقع على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا اشترط المؤجر على المستأجر صراحة عدم الإيجار من الباطن ، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي .

32. أن المشرع العراقي لم يعط للمؤجر حق حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لضمان استيفاء الأجرة ، في حين أن التشريعات المدنية الأخرى محل المقارنة أعطت للمؤجر هذا الحق وذلك لتفعيل حق الامتياز المقرر لمؤجر العقار .

ثانياً: المقترحات

1. نصت المادة (736) من القانون المدني العراقي على انه (يصح أن تكون الأجرة نقوداً كما يصح أن تكون أي مال آخر) ، ويقترح الباحث تعديل هذا

النص على أن يكون على الشكل الآتي : (يصح أن تكون الأجرة نقوداً أو أي شيء آخر) لأن الشيء هو محل الحق والمال هو الحق نفسه سواء أكان ذلك الحق حقاً عينياً أم حقاً شخصياً أم حقاً معنوياً .

2. نصت المادة (738) من القانون المدني العراقي على انه (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها ، وجب اجر المثل) ، وهذا النص يوحي بان الطرفين المتعاقدين حاولا الاتفاق على الأجرة ولكنهما لم يتمكنوا من ذلك ، وبما أن عدم اتفاقهما يؤدي إلى بطلان عقد الإيجار لأن الأجرة تعد ركناً من أركان عقد الإيجار ، لذا يقترح الباحث أن يكون النص على النحو الآتي : (إذا لم يتطرق المتعاقدان إلى تحديد الأجرة أو إلى كيفية تحديدها أو إذا تعذر إثبات اتفاقهما عليها وجبت أجرة المثل) .

3. يقترح الباحث على المشرع العراقي أن يأخذ بنص المادة (565) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى)، وذلك لأن المشرع العراقي لم ينص على هذه الحالة .

4. يقترح الباحث على المشرع العراقي أن يأخذ بنص المادة (575) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة) ، ذلك لأن المشرع العراقي قصر التعرض المادي على حالة الغصب فقط من خلال نص المادة (755) التي جاء فيها (إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع الغصب أجاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ...) .

5. يقترح الباحث على المشرع العراقي أن يأخذ بنص المادة (758) من القانون المدني المصري التي نصت على انه (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر) ، لأن المشرع العراقي لم ينص على إعطاء المستأجر الحق في طلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر ، إذ نصت الفقرة (1) من المادة (758) من القانون المدني العراقي على انه (إذا وجد بالمأجور عيباً يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة) .

6. نصت الفقرة (2) من المادة (4) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل على انه (لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص

عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة كلما اقتضى الأمر) ، وبذلك فإن المشرع لم يحدد عدد مرات الزيادة التي يقوم بها مجلس الوزراء ، لذا كان على المشرع أن يراعي ذلك ، ويقترح الباحث تعديل النص المذكور على أن يكون على الشكل الآتي : (لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة مرة واحدة كل خمس سنوات متى ما كان ذلك محققاً للعدالة والصالح العام) ، وذلك لتحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين أطراف عقد الإيجار .

7. نصت الفقرة (3) من المادة (7) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على انه (يكون للمستأجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق الطعن في قرارات لجان التقدير وفق القواعد المنظمة لها) ، وبذلك فإن المشرع لم يشمل المؤجر بهذا الحق ، لذا يقترح الباحث تعديل النص المذكور على أن يكون على الوجه الآتي : (للمؤجر والمستأجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق الطعن في قرارات لجان التقدير وفق القواعد المنظمة لها) ، وذلك لتحقيق التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار .

8. نصت الفقرة (5) من المادة (4) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على انه (للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (5) خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة) ، يتضح من هذا النص انه يشترط في تقديم طلب تقدير القيمة الكلية للعقار أن يكون من قبل المؤجر والمستأجر ، وبذلك لا يستطيع المؤجر تقديم الطلب لوحده ، وعليه فان مصلحته تبقى معلقة على موافقة المستأجر الذي غالباً ما يفضل عدم إعادة تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة حتى لا ترتفع الأجرة ، الأمر الذي يؤدي إلى اختلال العلاقة العقدية ، وعلى هذا اقترح قسم من شراح القانون أن يكون النص كما يأتي: (للمؤجر أو المستأجر أو كليهما طلب ...) ، ويقترح الباحث تعديل النص المقترح وذلك بحذف لفظة (كليهما) الواردة في النص المذكور على أن يكون النص المقترح على النحو الآتي : (للمؤجر أو المستأجر طلب ...) ، وذلك لأنه يصعب اتفاق الطرفين المتعاقدين على طلب تقدير القيمة الكلية للعين المؤجرة .

9. نصت الفقرة (5) من المادة (4) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على انه (للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (5) خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة) ، ويقترح الباحث تعديل النص المذكور على أن يكون على الوجه الآتي : (يحق للمؤجر أو المستأجر أن يطلب من دائرة ضريبة العقار تقدير القيمة الكلية للعقار مرة كل ثلاث سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة) ، والسبب في ذلك يعود إلى أن

العقارات ترتفع وتنخفض بين مدة وأخرى ، الأمر الذي يجعل الأجرة لا تتماشى مع واقع الحال .

10. نصت الفقرة (3) من المادة (10) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على انه (إذا امتنع المؤجر عن قبض القسط المستحق من الأجرة فللمستأجر أن يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه ويتحمل المؤجر مصاريف الإنذار والإيداع وتستقطع من القسط المودع) ، ويقترح الباحث على المشرع أن يضيف إلى النص المذكور العبارة الآتية : (ويتحمل المستأجر غرامة مالية مقدارها إذا ثبت أن إيداع المستأجر للأجرة جاء كيداً بالمؤجر) ، لأن المستأجر قد يقوم بإيداع الأجرة كيداً بالمؤجر ، إذ أن فكرة إيداع الأجرة تستهدف بالدرجة الأولى حماية المستأجر من تعسف المؤجر باستعمال حقه ، لذا فإن هذه الفكرة يجب أن تتضمن ما يحمي المؤجر من كيد المستأجر الذي قد يدعي أن المؤجر ممتنع عن قبض الأجرة .

11. يقترح الباحث على المشرع العراقي أن يأخذ بنص الفقرة (2) من المادة (586) من القانون المدني المصري التي نظمت مكان الوفاء بالأجرة بقولها (... ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هنالك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك) ، وذلك لأن المشرع العراقي لم ينظم مكان الوفاء بالأجرة في النصوص التي نظمت عقد الإيجار ، إذ انه اكتفى في ذلك بما ورد في القواعد العامة .

12. يقترح الباحث على المشرع العراقي تعديل الشق الأول من الفقرة (1) من المادة (177) من القانون المدني العراقي على أن تكون متضمنة على حق الدائن بالخيار بين طلب التنفيذ أو طلب الفسخ ، وعلى أن تكون الصيغة بالشكل الآتي : (... أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض أن كان له مقتضى) .

13. يقترح الباحث إضافة فقرة جديدة إلى المادة (177) من القانون المدني العراقي تحدد سلطة المحكمة في منح المدين مهلة جديدة للتنفيذ ، وتكون بالشكل الآتي : (ليس للمحكمة أن تمنح المدين مهلة جديدة للتنفيذ إلا إذا توافرت أسباب غير متوقعة منعت المدين من التنفيذ) .

14. نصت المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل على انه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون إلا لأحد الأسباب الآتية : (1) إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة كاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ...) ، ويقترح الباحث تعديل هذه الفقرة على أن تكون على الوجه الآتي : (إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار المستحق رغم مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بالإنذار بواسطة كاتب العدل إلا إذا وجد

سبب مشروع تقتنع به المحكمة يمنع المستأجر من الوفاء بالأجرة وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ...) ، وذلك لأن المستأجر قد يمنعه سبب مشروع من الوفاء بالأجرة في مواعدها المحدد مثال ذلك إذا كان المستأجر سجيناً أو مسافراً ونحو ذلك.

15. تختص محاكم إيجار العقار في بغداد وتختص محاكم البداة في المحافظات الأخرى بنظر الدعاوى الناشئة من تطبيق قانون إيجار العقار، ويقترح الباحث على المشرع أن يدعو إلى تشكيل محاكم إيجار عقار في المحافظات الأخرى تنظر بالدعاوى الناشئة من تطبيق قانون إيجار العقار ، وذلك لأن هذا الأمر يدخل من باب التخصص القضائي في العراق ، ولأن هذه التجربة نجحت في محافظة بغداد لذا ندعو إلى تعميمها.

وأخيراً يعتقد الباحث أن أزمة السكن في العراق هي السبب الذي يؤدي إلى قيام الملاك بزيادة الأجرة مما يؤدي ذلك إلى إثارة المشكلات بين المالكين والمستأجرين ، وهذه الأزمة لا يمكن حلها عن طريق القوانين فقط ما لم يقترن ذلك بخطة اعمارية شاملة تراعى فيها مساهمة القطاعين العام والخاص ، وتشجيع الصناعات العمرانية التي تتكفل بتوفير المواد الأولية لاستمرار حركة البناء وتشبيد العقارات السكنية مع العناية بالتنشجيع على بناء العمارات السكنية الحديثة ذات الطوابق المتعددة وفقاً للأساليب العلمية في التخطيط الحديث.

المصادر

❖ القرآن الكريم

أولاً : كتب التفسير

1. عبد الرحمن ناصر السعدي ، تيسير الكريم الرحمن ، ط1 ، مؤسسة الرسالة ، 2001 م.
2. محمد بن علي التقي الشيباني ، مختصر نهج البيان ، ط1 ، الناشر دار الأسوة للطباعة والنشر ، طهران ، 1376 هـ - 1418 هـ .
3. محمد حسين فضل الله ، تفسير من وحي القرآن ، ج3 ، بيروت ، 1998م.
4. محمد علي الصابوني ، مختصر تفسير ابن كثير ، ج3 ، ط1 ، دار إحياء التراث العربي للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، بلا سنة طبع.

ثانياً : كتب الحديث

1. أبو بكر احمد بن الحسين البهقي ، السنن الكبرى ، تحقيق محمد عبد القادر عطا، ج6 ، مكتبة دار الباز ، مكة المكرمة ، بلا سنة طبع .
2. أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني ، سنن ابن ماجه ، دار إحياء الكتب العربية ، مطبعة عيسى البابي الحلبي ، 1953 م .
3. أبو الفضل شهاب الدين احمد بن علي بن محمد بن حجر العسقلاني ، تلخيص الخبير في تخريج أحاديث الرافع الكبير ، تحقيق د. شعبان محمد إسماعيل ، ج3 ، نشر مكتبة ابن تيمية ، القاهرة ، بلا سنة طبع .
4. أبو الفضل شهاب الدين احمد بن علي بن محمد بن حجر العسقلاني ، فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، ج4 ، ط4 ، دار أحياء التراث العربي ، 1988 م .
5. جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي ، الجامع الصغير ، ج1 ، ط4 ، مطبعة البابي الحلبي وأولاده بمصر ، بلا سنة طبع .
6. جمال الدين عبد الله بن يوسف الحنفي الزيلعي ، نصب الراية في تخريج أحاديث الهداية ، ج4 ، ط1 ، المكتبة الإسلامية ، 1973 م.
7. محمد بن علي بن محمد الشوكاني ، نيل الاوطار شرح منتهى الأخبار ، ج6 ، دار الجيل ، بيروت ، 1973 م.
8. يحيى الدين أبو زكريا يحيى بن شرف النووي ، المنهاج في شرح صحيح مسلم ، ج10 ، دار الخير ، بلا سنة طبع .

ثالثاً : كتب الفقه الإسلامي

أ- كتب الفقه الامامي :

1. أبو القاسم الخوئي ، منهاج الصالحين ، ج2 ، ط10 ، دار الزهراء ، بيروت ، بلا سنة طبع .

2. أبو القاسم نجم جعفر بن الحسن الحلي ، المختصر النافع في فقه الإمامية ، مطبعة الزمان ، النجف الاشرف ، 1966 م.
3. أبو جعفر محمد بن الحسن بن علي الطوسي ، مسائل الخلاف ، ج 1 ، طبعة حجرية ، مطبعة محمد علي العملي ، طهران ، 1370 هـ .
4. باقر الايرواني ، دروس تمهيدية في الفقه الاستدلالي على المذهب الجعفري (العقود والإيقاعات) ، ج 2 ، ط 2 ، الناشر مؤسسة الفقه للطباعة والنشر ، مطبعة باقري - قم ، 2000 م .
5. جعفر بن الحسن بن أبي زكريا بن يحيى بن الحسن الحلي ، شرائع الإسلام، تحقيق عبد الحسين محمد علي ، ج 1 ، مطبعة الآداب ، النجف الاشرف، بلا سنة طبع .
6. صادق الحسيني الشيرازي ، المسائل الإسلامية مع المسائل الحديثة ، ط 1 ، دار صادق للطباعة والنشر ، بيروت ، 2002 م.
7. صادق الحسيني الشيرازي ، المسائل الإسلامية المنتخبة ، دار صادق للطباعة والنشر ، بيروت ، 2003 م .
8. عبد الأعلى الموسوي السبزواري ، مهذب الأحكام في بيان الحلال والحرام ، ج 19 ، مطبعة الآداب ، النجف الاشرف ، 1983 م.
9. علي الحسيني السيستاني ، المسائل المنتخبة (العبادات والمعاملات) ، ط 10 ، دار الهدى بيروت ، 2003 م.
10. محسن الحكيم ، نهج الفقاها ، ج 1 ، بلا سنة طبع .
11. محمد الجواد بن محمد الحسيني العاملي ، مفتاح الكرامة ، شرح قواعد العلامة ، ج 7 ، مطبعة الشورى بالفجالة ، مصر ، 1326 هـ.
12. محمد الحسيني ، فقه الإجارة في شرح العروة الوثقى تقرير لأبحاث أية الله العظمى سماحة السيد محمد حسين فضل الله ، ط 1 ، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، 1998 م.
13. محمد بن إدريس الحلي ، السرائر ، ج 2 ، طبعة حجرية ، 1270 هـ.
14. محمد بن الحسن الحر العاملي ، وسائل الشيعة إلى تحصيل مسائل الشريعة ، مج 6 ، ج 3 ، دار إحياء التراث العربي ، بلا سنة طبع .
15. محمد تقى المدرسي ، أحكام المعاملات ، الناشر دار محبي الحسين ، طهران ، 2002 م .
16. محمد تقى المدرسي ، التشريع الإسلامي مناهجه ومقاصده ، ج 5 ، ط 1 ، الناشر دار محبي الحسين ، طهران ، 2002 م .
17. محمد تقى المدرسي ، الوجيز في الفقه الإسلامي (فقه العقود أصول عامة) ، ط 1 ، الناشر دار محبي الحسين ، مطبعة عترة - قم ، طهران ، 2003 م .
18. محمد جواد مغنية ، فقه الإمام الصادق (عرض واستدلال) ، ج 3 ، ط 3 ، مطبعة نكين ، قم ، 2002 م.

19. محمد حسين فضل الله ، فقه الشريعة (في أسباب التملك) ، ج2 ، ط4 ، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، 2002 م .
20. محمد حسين فضل الله ، أحكام الشريعة (العبادات والمعاملات) ، ط1 ، دار الملاك للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، 2003 م.
21. محمد حسين كاشف الغطاء ، تحرير المجلة ، ج3 ، مطبعة الحيدري ، النجف الاشرف ، 1369 هـ .
22. محمد سعيد الطباطبائي الحكيم ، الاحكام الفقهية (العبادات والمعاملات) ، ط2 ، 1418 هـ - 1997 م .

ب- كتب الفقه الحنفي :

1. ابن عابدين ، رد المختار على الدر المختار على متن تنوير الأبصار ، ج5 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، بلا سنة طبع .
2. برهان الدين أبو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الراشدي الميرغنائي ، الهداية شرح بداية المبتدئ ، ج3 ، الطبعة الأخيرة ، مطبعة البابي الحلبي وأولاده بمصر ، بلا سنة طبع .
3. دامادا أفندي عبد الرحمن محمد بن سليمان ، مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر ، ج2 ، مطابع دار العامرة ، 1316 هـ .
4. زيد الدين بن إبراهيم بن النجيم ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق ، ج5 ، ط1 ، المطبعة العلمية ، بيروت ، بلا سنة طبع .
5. سعد بن محمد بن الحسين النيسابوري الكرابيسي ، الفروق ، تحقيق د. محمد طموم ومراجعة د. عبد الستار أبو غدة ، ج2 ، ط1 ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ، الكويت ، 1982 م.
6. شمس الدين المعروف بقاضي زادة ، نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار ، ج7 ، مطبعة مصطفى محمد ، القاهرة ، بلا سنة طبع .
7. علاء الدين أبو بكر الدين بن مسعود الكاساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، ج4 ، ج5 ، ج6 ، نشر دار الكتاب العربي ، بيروت ، بلا سنة طبع .

8. عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي الحنفي ، الأختيار لتعليل المختار ، عليه تعليقات الشيخ محمد أبو دقيقة ، ج2 ، ط2 ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بيروت ، 1951 م.
9. فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي ، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، ج5 ، ط2 ، دار المعرفة ، بيروت ، بلا سنة طبع .
10. كمال الدين محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام الحنفي ، شرح فتح القدير ، ج3 ، ط3 ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1317 هـ .
11. كمال الدين محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام الحنفي ، شرح التحرير ، ج2 ، بلا سنة طبع .
12. محمد أمين بن عابدين ، مجموعة رسائل ابن عابدين ، ج2 ، مطبعة شركة الصحافة العثمانية ، استانبول ، 1325 هـ .
13. محمد أمين بن عابدين ، منحة الرائق على البحر الرائق ، ج5 ، ط1 ، المطبعة العالمية ، بلا سنة طبع .
14. محمد بن احمد بن سهل السرخسي ، المبسوط ، ج13 ، ج15 ، ج16 ، ط1 ، مطبعة السعادة ، مصر ، بلا سنة طبع .
15. محمد علاء الدين بن عابدين ، حاشية قرّة عيون الأخيار تكملة رد المختار على الدر المختار ، ج7 ، مطبعة البابي الحلبي ، 1966 م.

ج- كتب الفقه المالكي :

1. أبو الحسين علي بن محمد بن حبيب البصري الماوردي ، الحاوي الكبير ، تحقيق وتعليق الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل احمد عبد الموجود ، ج7 ، ط1 ، مطبعة دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1994 م .
2. أبو عبد الله بن محمد بن عبد الرحمن الخطاب ، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل ، ج4 ، طبع ونشر مكتبة النجاح ، طرابلس ، بلا سنة طبع.
3. أبو محمد بن احمد عlish ، فتح العلي المالكي في الفتوى على مذهب الإمام مالك ، ج2 ، طبعة أخيرة ، مطبعة البابي ومصطفى الحلبي ، 1958 م.
4. أبو عبد الله محمد بن يوسف الطبيرى المواق ، التاج والإكليل لمختصر خليل ، ج5 ، طبع ونشر مكتبة النجاح ، طرابلس ، بلا سنة طبع .
5. أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي ، الخرشي على مختصر سيدي خليل ، ج7 ، دار صادر ، بيروت ، بلا سنة طبع .
6. أبي إسحاق إبراهيم بن موسى اللخمي المعروف بالشاطبي ، الموافقات في أصول الأحكام ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، مكتبة محمد علي صبيح وأولاده ، مصر ، مطبعة الميداني ، القاهرة ، بلا سنة طبع .
7. احمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي ، الفواكه الدواني ، ج3 ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بيروت ، بلا سنة طبع .

8. احمد بن محمد الصاوي ، بلغة المسالك لأقرب المسائل ، ج 2 ، طبعة أخيرة ، مطبعة مصطفى البابي الحلبي ، مصر ، 1952 م.
9. برهان الدين أبو الوفي بن فرحون اليعمري ، تبصرة الحكام في أصول الاقضية ومناهج الأحكام ، ج 20 ، ط 1 ، مطبعة العامرة الشرقية بمصر ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، بلا سنة طبع .
10. شمس الدين محمد بن عرفة الدسوقي ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، ج 4 ، ط 1 ، مطبعة عيسى البابي الحلبي ، 1962 م.
11. شهاب الدين احمد بن إدريس القرافي ، الذخيرة ، تحقيق الأستاذ محمد بو خبزة ، ج 5 ، ط 1 ، دار الغرب الإسلامي ، بيروت ، بلا سنة طبع .
12. عبد الباقي الزرقاني ، الزرقاني على شرح مختصر أبي ضياء سيدي خليل ، ج 3 ، المطبعة البهية المصرية ، 1307 هـ .
13. مالك أبو عبد الله بن انس بن أبي ثامر الاصبحي ، المدونة الكبرى ، مج 4 ، ج 8 ، ج 9 ، دار صادق ، مطبعة السعادة بجوار محافظة مصر ، 1323 هـ .
14. محمد بن احمد بن رشد القرطبي ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، ج 2 ، ط 10 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1988 م.
15. محمد بن احمد بن عبد الله الكلبي ابن جزيء ، القوانين الفقهية ، مطبعة دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع .

د- كتب الفقه الشافعي :

1. ابن يحيى زكريا الأنصاري الشافعي البجيرمي على منهج الطلاب ، ج 2 ، مطبعة مصطفى محمد ، القاهرة ، 1355 هـ .
2. أبو اسحق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي ، المذهب في فقه الإمام الشافعي ، ج 1 ، نشر دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع .
3. احمد بن سلامة بن احمد القيلوبي ، الشيخ عميرة احمد البرنسي ، حاشيتنا قيلولبي وعميرة على منهاج الصالحين ، ج 2 ، ج 3 ، طبع ونشر مكتبة محمد علي صبيح وأولاده بميدان الأزهر ، بلا سنة طبع .
4. تقي الدين أبي بكر بن محمد الحسيني الدمشقي الشافعي ، كناية الأخبار في حل غاية الاختصار ، ج 1 ، دار إحياء الكتب العلمية ، بلا سنة طبع .
5. شمس الدين محمد بن شهاب الدين الرملي ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، ج 5 ، مطبعة مصطفى البابي الحلبي ، 1938 م.
6. شمس الدين محمد بن محمد بن الخطيب الشربيني ، مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج ، ج 3 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 2000 م.
7. شهاب الدين أبي العباس احمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي ، تحفة المحتاج بشرح المنهاج ، ج 2 ، ط 1 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 2001 م .

8. صالح الكوزة بانكي ، تحفة الطالبين في قسم المعاملات في الفقه الشافعي ، مديرية مطبعة الجامعة ، الموصل ، 1985 م.
9. محمد بن محمد بن احمد بن أبي حامد الغزالي ، الوجيز في مذهب الإمام الشافعي ، مطبعة الآداب ، مصر ، 1317 هـ .
10. محمد بن محمد بن احمد بن أبي حامد الغزالي ، كتاب الوجيز ، ج 1 ، دار المعرفة ، بيروت ، 1979 م.
11. محمد نجيب المطيعي ، تكملة المجموع شرح المذهب ، ج 15 ، نشر دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع .
12. يوسف الاردبيلي ، الأنوار لأعمال الأبرار ، ج 1 ، طبعة أخيرة ، مؤسسة الحلبي وشركائه للنشر ، مطبعة المدني ، القاهرة ، 1969 م.

هـ- كتب الفقه الحنبلي :

1. أبو عبد الله بن أبي بكر بن قيم الجوزية ، أعلام الموقعين عن رب العالمين ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، ج 1 ، مطبعة السعادة ، 1955 م.
2. أبو عبد الله بن أبي بكر بن قيم الجوزية ، الطرق الحكمية للسياسة الشرعية ، تحقيق محمد حامد الفقي ، مطبعة السنة المحمدية ، 1953 م.
3. شمس الدين أبو الفرح عبد الرحمن بن أبي عمر محمد بن احمد بن قدامة المقدسي ، الشرح الكبير ، ج 6 ، مكتبة المؤيد ، الطائف ، بلا سنة طبع .
4. مصطفى السيوطي الرحاني ، مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهى ، ج 3 ، منشورات المكتب الإسلامي ، دمشق ، بلا سنة طبع .
5. منصور بن يوسف بن إدريس البهوتي ، كشف القناع عن متن الإقناع ، مراجعة وتعليق الشيخ هلال مصيلحي ومصطفى هلال ، ج 3 ، الناشر مكتبة النصر الحديثة ، الرياض ، بلا سنة طبع .
6. منصور بن يوسف بن إدريس البهوتي ، شرح منتهى الإرادات ، ج 2 ، نشر دار الفكر ، بيروت ، بلا سنة طبع .
7. منصور بن يوسف بن إدريس البهوتي ، الروض المربع شرح زاد المستقنع تحقيق محمد عبد الرحمن عوض ، ج 2 ، مطبعة السنة المحمدية ، القاهرة ، 1955 م.
8. موفق الدين محمد بن عبد الله بن احمد بن محمد بن قدامة المقدسي ، المغني ، ج 5 ، ج 7 ، ط 1 ، دار الفكر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1985 م.

و- كتب الفقه الزيدي :

1. احمد بن يحيى بن المرتضى ، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار ، ج 2 ، ج 4 ، ج 5 ، ج 7 ، مكتبة الخانجي بمصر ، مطبعة أنصار السنة المحمدية ، 1949 م .
2. شرف الدين الحسيني بن احمد بن الحسين بن احمد بن علي الصنعاني ، الروض النضير شرح مجمع الفقه الكبير ، ج 3 ، ط 2 ، مكتبة المؤيد ، الطائف ، بلا سنة طبع .

ز- كتب الفقه الظاهري :

1. أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي ، المحلى ، تحقيق لجنة التراث ، ج 5 ، ج 8 ، دار الجيل ، بيروت ، بلا سنة طبع .

رابعاً : كتب الفقهاء المحدثين

1. السيد سابق ، فقه السنة (المعاملات) ، مج 3 ، ج 12 ، ج 13 ، ج 14 ، ط 1 ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، 1971 م.
2. السيد سابق ، فقه السنة (السلم والحرب والمعاملات) ، مج 3 ، طبعة جديدة مضبوطة ومفهرسة ، دار الجيل ، دار الفتح للإعلام العربي ، بيروت ، بلا سنة طبع .
3. بهاء الدين بن شداد ، دلائل الأحكام ، ج 2 ، ط 1 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1991 م.
4. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي ، دراسة مقارنة بالفقه الغربي ، ج 3 ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، 1953 - 1954 م.
5. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي ، دراسة مقارنة بالفقه الغربي (اثر العقد بالنسبة إلى الموضوع- زوال العقد)، ج 6 ، المجمع العلمي العربي الإسلامي ، منشورات محمد الداية ، بيروت ، بلا سنة طبع .
6. عبد الرحمن الجزيري ، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة ، ج 3 ، ط 6 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، مطبعة الاستقامة ، القاهرة ، بلا سنة طبع .
7. علي حيدر ، درر الحكم شرح مجلة الأحكام (الكتاب الثاني الإجارة) ، تعريب المحامي فهمي الحسيني ، منشورات مكتبة النهضة ، بيروت ، بغداد ، توزيع دار العلم للملايين ، بيروت ، بلا سنة طبع .
8. محمد الحبيب التجكافي ، النظرية العامة للقضايا والإثبات في الشريعة الإسلامية مع مقارنات بالقانون الوضعي ، بدار النشر العربية الدار البيضاء ، 1985 م.
9. د. محمد رضا عيد ، السيد إبراهيم فاضل الدبو ، فقه المعاملات والجنايات ، ج 1 ، ط 1 ، مطبعة التعليم العالي ، 1989 م.
10. د. محمد سعود المعيني ، اثر التقادم في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1990 م.
11. د. محمد يوسف موسى ، الفقه الإسلامي مدخل لدراسة نظام المعاملات فيه ، ط 3 ، دار الكتاب العربي بمصر ، 1958 م.
12. د. مصطفى إبراهيم الزلمي ، أصول الفقه الإسلامي في نسيجه الجديد ، ط 5 ، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، 1999 م.
13. منير القاضي ، شرح المجلة (القواعد الكلية - البيوع ، الإجارة) ، ج 1 ، ط 1 ، مطبعة العاني ، 1949 م.

14. ياسين احمد إبراهيم ادرادكة ، نظرية الغرر في الشريعة الإسلامية ، ج1 ، ط1 ، منشورات وزارة الأوقاف الأردنية ، 1974م.

خامساً : كتب معاجم اللغة

1. الخليل بن احمد الفراهيدي ، ترتيب كتاب العين ، تحقيق د. مهدي المخزومي و د. إبراهيم السامرائي ، تصحيح الأستاذ اسعد الطيب ، ج3 ، ط1 ، الناشر انتشارات أسوة التابعة لمنظمة الأوقاف والأمر الخيرية ، مطبعة باقري - قم ، 1414هـ .
2. احمد رضا ، معجم متن اللغة ، ج1 ، نشر مكتبة الحياة ، بيروت ، 1958 م.
3. توفيق مسرة ، كيف تتعلم اللغة الألمانية بدون معلم ، ط1 ، دار الأندلس ، 1963م .
4. د. جبور عبد النور ، د. سهيل إدريس ، المنهل الوسيط ، قاموس فرنسي - عربي ، ط2 ، دار العلم للملايين ، دار الآداب ، بيروت ، 1977م.
5. جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري بن منظور ، لسان العرب ، ج3 ، ج4 ، الدار المصرية للتأليف والترجمة ، بلا سنة طبع .
6. حارث سليمان الفاروقي ، المعجم القانوني إنكليزي - عربي ، ط4 ، مكتبة لبنان ، بيروت ، 2002 م.
7. عبد الله العلال ، الصحاح في اللغة والعلوم ، ج2 ، ط1 ، دار الحضارة العربية ، بيروت ، 1974 م.
8. لويس معلوف اليسوعي ، المنجد في اللغة ، طبعة جديدة ، المطبعة الكاثوليكية ، بيروت ، 1960 م.
9. مجد الدين بن يعقوب الفيروز أبادي ، قاموس المحيط ، ج4 ، ط4 ، مطبعة المأمون ، 1978م.
10. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، ط1 ، دار الرسالة ، الكويت ، 1983 م.
11. محمد مرتضى الحسيني الزبيدي ، تاج العروس في جواهر القاموس ، ج3 ، بلا سنة طبع .

سادساً : الكتب القانونية

1. د. احمد فتحي زغلول ، شرح القانون المدني ، المطبعة الأميرية ، القاهرة ، 1913م.
2. أ. د. آدم وهيب الندائي ، العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار) ، ط1 ، دار الثقافة ، عمان ، 1999 م.
3. أ. د. آدم وهيب الندائي ، المرافعات المدنية ، بلا سنة طبع .
4. د. ادورد عيد ، اثر انخفاض قيمة العملة في الالتزامات المدنية ، بيروت ، 1990 م.
5. د. أنور سلطان ، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام) ، ج1 ، ط2 ، مطبعة مصر بمصر ، الناشر دار المعارف بمصر ، 1958 م.

6. أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني ، العقود المسماة ، ج2 ، دار الفكر العربي ، 1987 م.
7. د. باسم عبد الزمان مجيد الربيعي ، د. آلاء ناصر حسين البعاج ، شرح قانون إيجار العقار المعدل رقم (56) لسنة 2000 ، مطبعة حقي الانباري، بغداد ، 2002 م .
8. د. بدر جاسم يعقوب ، عقد الإيجار ، ط1 ، الكويت ، 1981 م.
9. د. برهام محمد عطا الله ، الوسيط في قانون إيجار الأماكن ، مؤسسة الثقافة الجامعة بالإسكندرية ، 1983 م .
10. د. توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات ، ط2 ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1984 م .
11. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية (البيع والإيجار والمقولة) ، مديرية دائرة الكتب للطباعة والنشر ، الموصل ، 1989 م.
12. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل ، مكتبة الجيل العربي للنشر والتوزيع ، الموصل ، 2003 م.
13. جمعة سعدون الربيعي ، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز مع التعديلات الأخيرة لقانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، ط1 ، 1991 م.
14. د. جميل الشرقاوي ، شرح العقود المدنية (عقد الإيجار الأحكام العامة – إيجار الأماكن – إيجار الأراضي الزراعية) ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1975 م.
15. د. حسام الدين كامل الاهواني ، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن ، ط3 ، 1998 م .
16. حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز ، ط2 ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1985 م.
17. د. خميس خضير ، العقود المدنية الكبيرة (البيع والتأمين والإيجار) ، ط1 ، الناشر دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1979 م.
18. أ.د. رمضان محمد أبو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المدني المصري واللبناني ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1984 م.
19. أ.د. رمضان محمد أبو السعود ، العقود المسماة (عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار) ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1996 م.

20. سعد خليل الراضي ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، ط1 ، مطبعة الجامعة ، بغداد ، 1983م .
21. د. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، ج1 ، ط3 ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1974 م.
22. د. سعيد سعد عبد السلام ، التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن المصري طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية ، ط1 ، الناشر دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2004م.
23. د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة (البيع – الإيجار – المقاوله) ، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، 1992 – 1993م.
24. د. سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة (عقد الإيجار) ، ج3 ، مطبعة النهضة الجديدة ، 1968م .
25. د. شمس الدين الوكيل ، دروس في العقد وبعض أحكام الالتزام ، ط1 ، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1960 – 1961م.
26. د. عباس حسن الصراف ، شرح عقدي البيع والإيجار ، مطبعة الأهالي ، بغداد ، 1956 م.
27. د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري (مصادر الالتزام) ، ج1 ، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر ، 1940م.
28. د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، بلا سنة طبع .
29. د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع في الشيء (الإيجار والعارية) ، مج 1 ، ج6 ، دار النهضة العربية ، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر ، القاهرة ، 1963 م.
30. د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ، طبعة تحتوي على آخر المستجدات في التشريع والقضاء والفقه ، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية ، 2004 م.

31. د. عبد الفتاح عبد الباقي ، أحكام القانون المدني المصري ، عقد الإيجار ، ج1 ، دار الكتاب العربي بمصر ، بلا سنة طبع .
32. د. عبد المنعم البدر اوي ، العقود المسماة (الإيجار والتأمين) ، 1961م.
33. د. عبد المنعم فرج الصدة ، عقد الإيجار ، 1957م .
34. أ.د. عبد المجيد الحكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، أ.م. محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، مصادر الالتزام ، ج1 ، 1980 م.
35. د. عبد الناصر توفيق العطار ، شرح أحكام عقد الإيجار ، القاهرة الحديثة للطباعة ، 1970م .
36. د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 ، ط1 ، مطبعة شركة التايمس ، دار الكتاب الجديد ، 1981م.
37. د. عصمت عبد المجيد بكر ، أحكام تخلية المأجور دراسة في تطبيقات قانون إيجار العقار ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، 1988م.
38. د. عصمت عبد المجيد بكر ، الأحكام المستحدثة في القانون رقم (56) لسنة 2000 (تعديل قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979) ، مطبعة الخيرات ، 2001 م .
39. د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح أحكام عقد الإيجار ، شركة الزهراء ، بغداد ، 2002م.
40. د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتعديلاته ، مطبعة الزمان ، بغداد ، 2002 م .
41. د. علي هادي العبيدي ، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية) ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2005 م.
42. فتحي حسن مصطفى ، دعوى الإخلاء لعدم وفاء الأجرة والاستعمال الضار ، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1988م .
43. فريد فتیان ، مصادر الالتزام شرح مقارن على النصوص ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1957 م.

44. كاظم الشيخ جاسم ، أحكام إيجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة ، تقديم الأستاذ كامل الخطيب ، ط 1 ، مطبعة أهل البيت ، كربلاء ، 1967م.
45. كاظم الشيخ جاسم ، قواعد إيجار العقار ، ط 1 ، مطبعة الجاحظ ، بغداد ، 1987 م.
46. د. كمال قاسم ثروت الوندائي ، شرح أحكام عقد الإيجار ، ط 1 ، مطبعة الزهراء ، بغداد ، 1974 م.
47. د. محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية - الحقوق العينية التبعية) ، ج 1، ج 2 ، 1982م .
48. محمد عبد المجيد مرعي ، التعليق على نصوص قانون إيجار الأماكن في ضوء التعديلات وآراء الفقهاء والمبادئ التي أرسيتها محكمة النقض ، الناشر عالم الكتب للطباعة والنشر ، القاهرة ، 1983م.
49. د. محمد عزمي البكري ، إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق ، ط 2 ، دار الثقافة للطباعة والنشر ، القاهرة ، 1984 م.
50. د. محمد علي عمران ، شرح أحكام عقد الإيجار ، المكتبة الوطنية ، بلا سنة طبع .
51. د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، العقود المسماة (عقد الإيجار) ، ج 5 ، المطبعة العالمية ، مصر ، 1953م.
52. د. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة (عقد الإيجار) ، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر ، المستشار معتز كامل مرسي ، ج 5 ، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية ، طباعة شركة الجلال للطباعة ، 2004م.
53. محمد كمال عبد العزيز ، التعليق على نصوص التقنين المدني ، طبع نادي القضاة ، 1980 م.

54. د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، 1967م .

55. محمد محمود المصري ، محمد احمد عابدين ، الفسخ والانفساخ والتفاسخ والبطلان والانعدام في ضوء القضاء والفقہ ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 1988م .

56. أ. د. مصطفى الجمال ، النظرية العامة للالتزامات ، الدار الجامعية ، 1987م .

57. أ. د. مصطفى الجمال ، الإيجار ، 1989م .

58. د. منذر الفضل ، د. صاحب الفتاوي ، شرح القانون المدني الأردني (العقود المسماة) ، ط1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 1993م .

سابعاً : الرسائل الجامعية والبحوث

1. احمد شهاب احمد المفرجي ، مخالفة المستأجر للالتزامات في عقد الإيجار ، بحث مقدم إلى المعهد القضائي العراقي ، 1996م .
2. حسين عذاب السكني ، تغير قيمة النقود ، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية ، تصدرها كلية القانون بجامعة بغداد ، العدد الأول والثاني ، 2002م .
3. د. عصمت عبد المجيد بكر ، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار ، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون بجامعة بغداد ، 1972م .
4. د. عصمت عبد المجيد بكر ، اثر تغير قيمة النقد في الالتزامات العقدية ، بحث منشور بمجلة القانون المقارن تصدرها جمعية القانون المقارن العراقية بجامعة بغداد ، العدد الثاني والثلاثين ، 2002م .
5. علاء الدين عبد الله فواز الخصاونة ، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي رسالة ماجستير ، الناشر الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2002م .
6. علي خليل محمد جواد ، مخالفة المستأجر لعقد الإيجار كسبب من أسباب التخلية ، بحث مقدم إلى المعهد القضائي العراقي ، 1993م .

ثامناً : مصادر القرارات القضائية

1. إبراهيم المشاهدي ، من قضاء محكمة التمييز – قسم القانون المدني والقوانين الخاصة ، ج8 ، دار الكتب والوثائق ، بغداد ، مطبعة جعفر ، بغداد ، 2002م.
2. أنور طلبة ، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض ، دار الفكر العربي ، 1987م .
3. النشرة القضائية ، يصدرها المكتب الفني لمحكمة التمييز العراقية ، العدد الأول والثاني ، 1976م.
4. سعيد احمد شعله ، قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض ، توزيع منشأة المعارف في الإسكندرية ، طباعة شركة الجلال للطباعة ، 2003م.
5. سلمان بيات ، القضاء المدني العراقي ، ج2 ، شركة الطبع والنشر الأهلية ، بغداد ، 1962م .
6. عبد الفتاح مراد ، موسوعة مراد لأحدث أحكام محكمة النقض الجنائية والمدنية ، ج3 ، ج5 ، 2004م .
7. قضاء محكمة التمييز ، مج 5 ، بلا سنة طبع .
8. مجلة الأحكام العدلية ، يصدرها قسم الإعلام القانوني بوزارة العدل العراقية ، السنة السابعة ، 1977م .
9. مجلة العدالة ، تصدرها وزارة العدل العراقية ، العدد الأول ، بغداد ، 2000م .
10. مجلة العدالة ، تصدرها وزارة العدل العراقية ، العدد الثالث ، بغداد ، 2002م.
11. مجلة القضاء ، تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الثاني ، السنة الخامسة والأربعون ، مطبعة الشعب ، بغداد ، 1990م.
12. مجلة القضاء ، تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الأول والثاني ، السنة الخامسة والخمسون ، 2001م .
13. مجلة القضاء ، تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الأول والثاني ، السنة السادسة والخمسون ، شركة الأنعام للطباعة المحدودة ، 2002م.
14. مجلة القضاء ، تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الثالث والرابع ، السنة السادسة والخمسون ، 2002م .
15. مجلة القضاء ، تصدرها نقابة المحامين العراقية ، العدد الأول والثاني ، السنة السابعة والخمسون ، 2004م .
16. مجموعة القواعد القانونية بمحكمة النقض المصرية ، ج1 ، بلا سنة طبع.
17. مجموعة محكمة النقض ، ج25 ، بلا سنة طبع .
18. د. محمد عزمي البكري ، الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية ، ط1 ، بلا سنة طبع .
19. محمد كمال عبد العزيز ، التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه ، مطابع مذكور وأولاده ، بلا سنة طبع .

20. موسوعة أحكام الإيجار ، ترجمة هنري رياض ، كرم شفيق ، عبد الرحمن محمد البشير ، عبد الرحيم محمد البشير ، الناشران دار الثقافة ، بيروت ، ومكتبة النهضة السودانية ، الخرطوم ، بلا سنة طبع .
21. هادي عزيز علي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية ، قانون إيجار العقار المعدل وتعديله رقم (56) لسنة 2000 المجموعة الثانية ، مطبعة الزمان ، بغداد ، 2001 م.
22. هادي عزيز علي ، الصيغة القانونية لرفع الدعوى المدنية دراسة حول كيفية رفع الدعوى المدنية مع آخر المبادئ القانونية في الأحكام التمييزية في العقار وتخلية المأجور بقانون إيجار العقار – في القانون المدني ، ج 2 ، الناشر صباح صادق جعفر ، بغداد ، مطبعة الزمان ، بغداد ، 2004 م .

تاسعاً : القرارات القضائية غير المنشورة

1. قرار محكمة التمييز في جمهورية العراق رقم 267/ مدنية ثالثة / 1976 في 1977 / 7/6 .
2. قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية رقم 180 / ت . ص / 1979 في 1979/6/17 .
3. قرار محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية رقم 344 / ت . ص / 1979 في 1979 / 10 / 4 .
4. قرار محكمة التمييز في جمهورية العراق رقم 1325/ إيجار عقار / 1994 في 1994/1/23 .
5. قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية رقم 411 / ت / ب / 1994 في 1994 / 9/ 29 .
6. قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 499/ إيجار عقار / 1994 في 1994 / 10 / 1 .
7. قرار محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية رقم 806 / ت / ب / 1995 في 1995 / 2 / 4 .
8. قرار محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية رقم 820 / حقوقية / 1996 في 1996 / 3/9 .
9. قرار محكمة استئناف النجف بصفتها التمييزية رقم 636 / حقوقية / 1996 في 1996 / 3/12 .
10. قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 295 / ت . ص / 1999 في 1999 / 1/ 14 .
11. قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 331 / إيجار عقار / 1999 في 1999/1/16 .
12. قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية رقم 89 / ت / ب / 1999 في 1999 / 2/ 14 .

13. قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 1717 / إيجار عقار / 1999 في 14 / 6 / 1999 .
14. قرار محكمة التمييز في جمهورية العراق رقم 452 / م 1 عقار / 2003 في 24 / 5 / 2004 .

عاشراً : قرارات الهيئة العامة للضرائب في بابل

1. القرار الصادر بتاريخ 15 / 1 / 1999 .
 2. القرار الصادر بتاريخ 13/11/2003 .
 3. القرار الصادر بتاريخ 6 / 6 / 2004 .
- ### حادي عشر : متون القوانين

1. القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 .
2. مجلة الالتزامات والعقود التونسية لسنة 1906 .
3. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل ومجموعة الأعمال التحضيرية ، العقود المسماة (العقود التي تقع على الملكية والعقود الواردة على الانتفاع بالشيء) ، ج4 ، مطابع مذكور بالقاهرة ، 1950 م.
4. القانون المدني السوري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 84 في 18 آيار 1949 .
5. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل .
6. القانون المدني الليبي الصادر عام 1953 .
7. قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1963 .
8. قانون الإثبات المصري رقم 25 لسنة 1968 .
9. قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم 84 لسنة 1969 .
10. قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969 المعدل .
11. القانون المدني الجزائري رقم 75 – 85 لسنة 1975 .
12. القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 .
13. قانون إيجار الأماكن المصري رقم 49 لسنة 1977 المعدل .
14. قانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 المعدل .
15. قانون الإثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979 المعدل .
16. قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لسنة 1980 .
17. القانون المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980 .
18. القانون المدني اليمني رقم 19 لسنة 1992 .
19. قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 .
20. قانون الالتزامات والعقود المغربي .

ثاني عشر: المصادر الأجنبية
أ- المصادر الفرنسية :

1. Code Civil, Litec, Paris, 1995.
2. Caitan (H.): Lesgrands arrest de lajurisprudence civil, 8 edition, Paris, 1984.
3. Depage (H.) Traite elementairede droit civil Belge T.2 Brouxelles, 1955, N. 889.
4. Luauglia to levinsion, lid. V. read, 1972.
5. Pille Bout (J.F.) Recherches, suril exceptional dinexcution, tese, Paris, 1971.
6. Jean Cherallier, Louis Bach, Droit civil, introduction a l etude du droit, tomel, 10 editions, sirey, Paris, 1989.

ب- المصادر الإنكليزية:

1. G.H. Treitel, The Law of contract, seventh edition, printed by sweet and maxweel company Ltd, 1987.
2. John morris, chitty on contracts, specific contracts, volum II, twenty – second edition, aweet & Maxwell limited, London, 1961.