

محاضرة رقم (٥)

المبحث الثاني / الأجرة

بما أن المحل في عقد الإيجار يمثل العملية القانونية التي تتم بين المؤجر والمستأجر، والتي تؤدي إلى إنشاء الإلتزامات بينهما. لذا يتم التراضي على الأمور الثلاثة الجوهرية وهي: الشيء المأجور (شرحناه سابقاً)، الأجرة والمدة.

بالنسبة للأجرة هي محل التزام المستأجر، وهي المال الذي يقدمه مقابل التزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالمأجور.

شروط الأجرة:

(١) أن تكون مبلغ من النقود، أو أي مقابل آخر غير النقود (بخلاف عقد البيع). ويمكن أن تدفع مرة واحدة أو على شكل أقساط.

مثال: أن يقوم المستأجر ببناء غرفة إضافية في العين المؤجرة بدلاً من الإيجار، أو يقوم بتحسينات في البناء، ثم في نهاية عقد الإيجار يصبح كل شيء ملكاً للمؤجر.

(٢) أن تكون موجودة، فإذا لم يدفع المستأجر الأجرة لن يكون على عاتق المؤجر أي التزام تجاهه، لأن عقد الإيجار (من عقود المعاوضة).

ووجود الأجرة هو معيار التمييز بين عقد الإيجار وعقد العارية.

ففي عقد العارية يتمكن المستعير من الانتفاع بالشيء المعار بدون مقابل (من عقود التبرع).

(٣) أن تكون معينة أو قابلة للتعين (سنشرح لاحقاً كيفية تعيينها أو تحديدها).

(٤) أن تكون مشروعة مما يجوز التعامل فيها.

(٥) أن تكون جدية أو حقيقية وليست تافهة. فإذا كانت تافهة يعد عقد عارية وليس إيجار. لكن إذا كانت الأجرة بخسة (أي أقل من قيمة المنفعة التي يحصل عليها المستأجر) وتم الإتفاق عليها، يبقى الإيجار صحيحاً، إلا إذا شابه أحد عيوب الإرادة، مثلاً: تعرض المستأجر للإستغلال ورضي بالأجرة (البخسة) لقلة إدراكه أو عدم خبرته... يكون العقد موقوفاً لحين رفع الغبن أو الإستغلال للحد المعقول.

كما ذكرنا سابقاً لابد أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعين. هناك اختلاف في تعيينها أو تحديدها بين القانون المدني العراقي، وقانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ سنعرضها كما يلي:

المطلب الأول/ تحديد الأجرة في القانون المدني العراقي

قانوناً يتم تحديد الأجرة بالطرق التالية:

(١) باتفاق الطرفين، فإذا كانت نقوداً يعين مقدارها، وإذا كانت شيئاً معيناً بذاته فيجب بيانه بياناً نافياً للجهالة.

مثال: إذا كانت الأجرة مقدار من محصول الأرض، فتحدد نسبة المحصول بشكل واضح.. والأمثلة كثيرة.

(٢) الإتفاق على الأسس التي يتم من خلالها تحديد الأجرة.

مثال: أن يتفق المؤجر والمستأجر على اختيار شخص ثالث ليقدر لهما الأجرة.

٣) إذا أغفل الطرفان الاتفاق على الأجرة، أو تعذر إثباتها أمام المحكمة (ولا نعني بذلك عدم اتفاق الطرفين على ركن الأجرة، لأن ذلك يجعل الإيجار باطلاً) يلجأ القاضي إلى أجرة المثل وهي القيمة المتداولة أو المعروفة للمأجور (م ٧٣٨ مدني).

٤) يمكن تحديد أجرة الساعة أو اليوم، وليس شرط تحديد الأجرة لكل مدة الإيجار. وقد تختلف أجرة ساعة عن ساعة أو سنة عن سنة.

مثال: تأجير أرض زراعية حسب وفرة المحصول من سنة لسنة أخرى، كذلك أجرة غرف الفنادق في الأيام الأولى أعلى من الأيام الأخرى، يسمى قانوناً (ترديد الأجرة).

– اثبات دفع الأجرة/حسب القانون المدني –

إذا وقع نزاع حول دفع أو عدم دفع الأجرة، فالمستأجر مكلف بإثبات تسديده للأجرة، كونه هو الملتزم بدفعها. كما أن استلام المؤجر أجرة الشهر الأخير دليل (قرينة) على استلام أجرة الأشهر السابقة. لكنها قرينة قابلة لإثبات العكس من قبل المؤجر إذا ادعى عدم التسديد.

وتسقط الأجرة عن المستأجر بالتقادم بعد مضي (٥) سنوات على تاريخ استحقاقها، فلا داعي لاحتفاظ المستأجر بالوصولات بعد مضي هذه المدة.

المطلب الثاني/ تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩

أولاً/ آلية تحديد الأجرة:

يتم تحديد الأجرة في ضوء هذا القانون بعد أن يقوم المؤجر بتقديم عقد الإيجار لدى دائرة ضريبة العقار، وتقديم طلب لتقييم المأجور. وتحسب نسب الإيجار كالاتي:

(١) ٥% من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المعدة والمؤجرة لغرض السكن. ويراعى في حساب قيمة العقار موقعه ومساحته وعدد الطوابق وغيرها من الأمور.

وبعد عمل اللجنة المختصة وتقييمها للعقار واحتساب نسبة الإيجار، تقارن هذه النسبة أو التقييم مع بدل الإيجار المتفق عليه بين المتعاقدين، فإذا كان تقييمها يساوي أو يزيد على الأجرة المتفق عليها، تثبت الأجرة نفسها ولا تتغير (لصالح المستأجر). أما إذا كانت نسبة الإيجار حسب تقييم اللجنة أقل من الإيجار المتفق عليه في العقد، فعلى المؤجر تخفيض الأجرة (وله حق الاعتراض).

(٢) ٧% من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكن (حتى لو لم تكن معدة للسكن).

هنا نسبة الإيجار أعلى من سابقتها لأن هذه الغرف سريعة الإندثار لكثرة تأجيرها سنة بعد أخرى، فيحتاج المؤجر إلى صيانتها والإنفاق عليها.

(٣) ٨% لما يلي:

العقارات والشقق المعدة لغير أغراض السكن، كالمقاهي والمحلات التجارية.

العقارات المعدة للسكن، لكنها مؤجرة لغير أغراض السكن، كالنوادي ومقرات الدوائر الرسمية.

ثانيا/ الأجرة والأثاث:

(١) في العقارات المعدة للسكن يكون المستأجر مخيراً بين تأجيرها مؤثثة أو غير مؤثثة.

٢) اما الفنادق (البنسيونات) ليس للمستأجر الخيار، فللمؤجر الحق في إيجارها مؤثثة.

٣) العقار المؤثث (أيأ كان) تضاف لأجرته السنوية (٢٠%) من قيمة الأثاث.

٤) إذا أطلع المؤجر دائرة الضريبة على عقد الإيجار، وأراد تقييم أجره عقاره المؤثث، تقوم اللجنة باحتساب قيمة الأثاث على حدة وقيمة العقار على حدة.

ثالثاً/ إعادة تحديد الأجرة:

في حالة اقامة محدثات أو منشآت تؤدي إلى زيادة قيمة أو منفعة المأجور، يعاد تحديد الأجرة وفق الضوابط التالية:

١) حصول المؤجر على موافقة المستأجر (يقع على المؤجر عبء إثبات الموافقة).

٢) حدوث زيادة في قيمة أو منفعة المأجور، ويكفي إحداهما لإعادة تحديد الأجرة، وليس بالضرورة كلاهما معاً.

٣) إقامة محدثات جديدة (بناء أو توسعة... الخ) وليس ترميمات.

٤) يقدم المؤجر طلباً للبلدية ثم للضريبة لزيادة الإيجار السنوي لعقاره.

٥) يشترط أن لا تتجاوز الزيادة في بدل الإيجار النسب المذكورة في القانون.

٦) بإمكان المستأجر طلب تخفيض الأجرة إذا قام المالك ببناء منشآت أدت إلى تقليل منفعة المأجور.

رابعاً/ أسلوب الوفاء بالأجرة في قانون إيجار العقار:

حسب (م ١٠) من هذا القانون:

- ١) تدفع الأجرة شهرياً وفي بداية الشهر (مهما كانت مدة الإيجار) ولا يجوز الاتفاق بخلاف ذلك (للعقارات المشمولة بهذا القانون).
- ٢) عند عدم تمكن المستأجر من تسليم الأجرة للمؤجر (لسفره أو لأي سبب) يسددها بواسطة الكاتب العدل أو حوالة مصرفية.
- ٣) يستثنى من مبدأ دفع الأجرة شهرياً عندما تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة (مؤجرة أو مستأجرة)، إذ يمكن في هذه الأحوال دفع الأجرة شهرياً أو بقسط واحد حسب ما موجود في العقد.
- ٤) في حالة امتناع المؤجر عن استلام الأجرة، يحق للمستأجر ايداعها لدى دائرة الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها العقار خلال ١٥ يوماً من تاريخ استحقاقها.
- ٥) إذا كان العقار مشاعاً، يودع قسط الإيجار بإسم أحد الشركاء.

المبحث الثالث / مدة الإيجار

عقد الإيجار من عقود المدة، لأنه يرد على منفعة شيء مملوك للغير. ولا يمكن أن تستمر هذه المنفعة بشكل دائم. وتختلف أحكام المدة في كل من القانون المدني وقانون إيجار العقار.

المطلب الأول

المدة في القانون المدني العراقي

عرف القانون المدني العراقي (م ٧٢٢) الإيجار بأنه:

"تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة". تلقائياً لا ينعقد الإيجار إلا بمدة، سنلخص أحكام المدة في هذا القانون كما يلي:-

(١) إذا أغفل المتعاقدان تحديد المدة، أو اتفقا على مدة غير محددة، أو اتفقا على مدة وتعذر إثباتها، فلا يعد الإيجار باطلاً، لكن يتولى القانون تحديد المدة. إذ يعتبر القانون المدة التي حددها الطرفان لدفع الأجرة هي نفسها مدة نفاذ العقد. مثال: اتفق الطرفان على أن يتم دفع الأجرة بعد مرور سنة، فتكون مدة العقد سنة، وينتهي عقد الإيجار بانتهائها بإرادة أحد الطرفين، شرط أن يقوم بتنبيه الطرف الآخر برغبته بإنهاء العقد. ويكون التنبيه وفق مواعيد محددة حددتها المادة (٧٤١) مدني.

(مذكورة في الكتاب للإطلاع من ص ٢٥١-٢٥٢).

٢) لم يضع القانون المدني حداً أدنى أو حداً أعلى لمدة الإيجار. فقد يكون ساعة أو لمدة سنوات.

٣) يجوز لكلا المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) بعد مرور (٣٠) سنة طلب إنهاء عقد الإيجار. ويعد باطلاً أي اتفاق أو أي شرط يخالف أو يسقط هذا الحق (م ٧٤٠-٧٤١) مدني.

ملاحظة: إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً بعدم السماح لأي من الطرفين بإنهاء العقد بعد (٣٠) سنة، يكون الشرط باطلاً ويبقى العقد صحيحاً.

٤) يمكن الإتفاق على أن تكون مدة الإيجار منقطعة ولا يشترط أن تكون متصلة. مثال: تأجير ملعب كرة قدم ليوم واحد في الأسبوع.

٥) يمكن أن تكون مدة الإيجار مدة حياة المؤجر، أو مدة حياة المستأجر، أو مدة حياة كليهما معاً (حتى لو كانت أكثر من ٣٠ سنة). وفي الحالة الأخيرة (مدة حياة كلا من المؤجر والمستأجر) فإن العقد يستمر حتى لو مات أحدهما، فالإيجار ينتقل للورثة حتى يموت الطرف الآخر، فينتهي العقد.

٦) حين يتم الإتفاق في العقد على أن تكون مدته طالما المستأجر يدفع الأجرة، فهذه قرينة على أن مدة العقد مدى حياة المستأجر.

٧) يمكن إبرام عقد الإيجار بتاريخ معين والإتفاق على أن يكون سريان العقد بتاريخ لاحق. فإذا لم يذكر في العقد تاريخ سريانه، يكون نافذاً من تاريخ إبرامه.

المطلب الثاني

المدة في قانون إيجار العقار

١) يوجب هذا القانون تعيين المدة في العقد. وإذا لم يتم تعيينها فلا يترتب عليه بطلان العقد، بل يعتبر منعقداً لمدة سنة، ويبدأ احتساب مدة الإيجار من الوقت المتفق عليه في العقد. وإذا لم يتم الإتفاق على وقت، فمن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خالياً من الشواغل.

٢) إذا انقضت مدة الإيجار المتفق عليه أو المدة التي حددها القانون بسنة (في حال عدم الإتفاق)، فإن ذلك لا ينهي عقد الإيجار، طالما المستأجر شاغلاً للعقار ومستمر في دفع الأجرة ويؤدي كافة التزاماته (م٣) قانون إيجار العقار، حتى لو عارض المؤجر بقاءه بعد انتهاء المدة، ويطلق عليه (مبدأ الإمتداد الضمني).