

وفاء بدل إيجار العقار وضمان إستيفائه في القانون المدني العراقي (دراسة تحليلية مقارنة)*

إيمان يوسف نوري محمود

قسم القانون، كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة دهوك إقليم كردستان - العراق

تاريخ الاستلام: 2018/08 تاريخ القبول: 2018/11 تاريخ النشر: 2018/12 <https://doi.org/10.26436/2018.6.4.427>

الملخص:

إتجه المشرع الكرديستاني وبعد عام 2008 الى تغيير مسلكه في مسائل قانون إيجار العقار وارتأى الرجوع الى القواعد العامة الواردة في القانون المدني تاركاً لإرادة المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) الحرية في تحديد طريقة الوفاء ببدل إيجار العقار ووقته ومكانه ، أما قبل سنة 2008 فقد كانت عقود إيجار العقار تخضع الى قانون إيجار العقار المرقم (78) لسنة 1979 المعدل والمتصف بقواعده الأمرة والمتعلقة بالنظام العام مع اقتراح البعض منها بجزاءات قانونية جازة مخالفتها . وهذا التحول في اتجاه المشرع الكرديستاني يفسر واستناداً إلى الأسباب الموجبة الواردة في قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (78) لسنة 1979 المعدل في إقليم كورستان - العراق لجعل القانون منسجماً مع السياسة الاجتماعية والاقتصادية في الإقليم ولتحقيق أهداف التشريعات الاجتماعية والاقتصادية وبغية تحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار بنظرة عادلة تقوم على أساس المساواة ومراعاة الظروف الاجتماعية والاقتصادية وتعزيز الروابط الاجتماعية في المجتمع الكرديستاني وتشجيع الحركة العمرانية والاستثمارات بصورة عامة في مجال السكن وتشجيع القطاع الخاص للمساهمة في تخفيف أزمة السكن . إلا أن التعديل المذكور لم يطبق في موعده المقرر بل تم تمديد عقود الإيجار بالنسبة للعقارات المؤجرة لغير أغراض السكنى بالقانون رقم (16) لسنة 2010 (قانون التعديل الأول لقانون إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008) وسبب ذلك وبحسب ما بينته الأسباب الموجبة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ومنحهما فترة أخرى ليكونا على دراية بالأوضاع القانونية الجديدة للمأجور لتدبير أمورهما ، وإعطاء المهلة الكافية لوسائل الإعلام لنشر الوعي القانوني في هذا المجال . ثم صدر قانون رقم (19) لسنة 2013 إيقاف قانون إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 ثم صدر القانون رقم (8) لسنة 2015 والذي سمي بقانون إيقاف العمل بقانون تطبيق إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 لمدة سنة كاملة أي لغاية 2016/7/15 . وبعدها لم يصدر عن المشرع الكرديستاني أية تعديلات أو إيقاف تطبيق قانون ، مما يعني سريان قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار المرقم (9) لسنة 2008 . وعليه تم اختيار البحث في موضوع الوفاء ببدل إيجار العقار وضمان إستيفائه في القانون المدني العراقي بالمقارنة مع القانون المدني الأردني والمصري . لغرض بيان ملائمة قواعد الوفاء ببدل إيجار العقار مع طبيعة العقد والقانون المدني ، وماهي القواعد الواجب إتباعها في حالة امتناع أو رفض المؤجر لاستلامه ، ومدى كفاية ضمانات الوفاء ببدل إيجار العقار ، وهل راعى المشرع مسألة التمييز بين العقارات السكنية المؤجرة لغرض السكن والعقارات المؤجرة لغير أغراض السكن . وتوصلت الدراسة الى خضوع القواعد المتعلقة بوفاء بدل إيجار العقار إلى قانون الإرادة بالدرجة الأساس ثم عرف الجهة أو المنطقة ، مما يعني أن تلك القواعد مفسرة غير متعلقة بالنظام العام . كما جاء مسلك المشرع العراقي وعند تنظيمه لأحكام وفاء بدل إيجار العقار ضمن اتجاهين ، الاتجاه الأول إيراد قواعد ضمن أحكام عقد الإيجار كما في حالة طريقة الوفاء ومواعيده ، الاتجاه الثاني الإحالة إلى القواعد العامة -سواء الواردة في القانون المدني أم قانون المرافعات المدنية - كما في حالة امتناع المؤجر عن تسلمه بدل إيجار العقار وضمان إستيفائه (من حيث الامتياز والحجز الاحتياطي ، والحق في الحبس للضمان) . أضف إلى ذلك بأن القواعد المتعلقة بوفاء بدل إيجار العقار تسري على جميع حالات تأجير العقار وبغض النظر عن الغاية من التأجير ، وهو اتجاه ينسجم وطبيعة عقد الإيجار الوارد في القانون المدني . ويوصي الباحث بضرورة إعادة النظر في مسألة العودة الى أحكام القانون المدني سيما وان هدف المشرع لم يتحقق بل تقاومت المشاكل بسبب تغير الظروف . وإحاطة مستأجر العقارات السكنية بضمانات مناسبة لأحواله المالية والمعيشية ضمن قانون خاص يطبق على إيجار العقار السكني وهو مسلك القانون الإتحادي العراقي .

الكلمات الدالة: وفاء ، بدل إيجار العقار ، ضمان إستيفاء .

* بحث مستل من رسالة الماجستير والمعونة التنظيم القانوني لبدل إيجار العقار (دراسة تحليلية مقارنة) .

1. المقدمة

- تتلخص مشكلة البحث في النواحي الآتية :

- 1- كيف يتم الوفاء ببديل إيجار العقار ؟.
- 2- هل للإرادة دور في مسألة وفاء بدل إيجار العقار ؟.
- 3- ماهو الحكم القانوني عند إمتناع المؤجر عن تسلم بدل إيجار العقار ؟.
- 4- ماذا تتصف القواعد القانونية المتعلقة بوفاء إيجار العقار من حيث مدى تعلقها بالنظام العام من عدمه ؟.
- 5- ماهي ضمانات المؤجر لإستيفاء بدل إيجار العقار ، وماهي أنواعها ؟ وهل تعد مناسبة لظروف المؤجر والمستأجر الإقتصادية والمعيشية ؟.

هدف الدراسة -تهدف الدراسة الى تسليط الضوء على التنظيم التشريعي لقواعد الوفاء ببديل إيجار العقار ، سيما بعد الإنتقال من أحكام قانون إيجار العقار الى أحكام القانون المدني ، وفيما إذا إستطاع تحقيق الموازنة بين مصلحتي المؤجر والمستأجر وتوفير ضمانات بالنسبة الى مستأجري العقارات السكنية بالنظر لوجود علاقة بين بدل إيجار العقار وموارد المستأجر حيث تعد جزءا مهماً من تكاليف معيشتهم .

3.1. فرضيات الدراسة:

تفترض الدراسة ما يأتي:

- 1- ملائمة قواعد الوفاء ببديل إيجار العقار مع طبيعة العقد وقواعد القانون المدني .
- 2- كفاية ضمانات الوفاء ببديل إيجار العقار.
- 3- ضرورة التمييز بين العقارات السكنية المؤجرة لغرض السكن والعقارات المؤجرة لغير أغراض السكن.

4.1. نطاق الدراسة:

يتحدد نطاق دراسة الوفاء ببديل إيجار العقار بحسب القواعد الواردة في القانون المدني، مما يعني لايدخل في نطاق الدراسة المسائل المتعلقة بالمنقولات ووسائل النقل، وكذلك المسائل المتعلقة بإيجار الأراضي الزراعية، والمزارعة، والمساقاة، والمغارس.

5.1. منهجية الدراسة:

سلكتنا في سبيل تغطية دراسة الموضوع الأسلوب التحليلي، سواء للآراء أو للإتجاهات الفقهية أو النصوص القانونية التي تناولت الموضوع، كما إعتدنا على أسلوب الدراسة المقارنة وذلك بالمقارنة مع القانون المدني الأردني الذي أخضع العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 الى القانون المدني ، وكذلك المقارنة مع القانون المصري فقد أخضع قانون إيجار الأماكن رقم (4) لسنة 1996 عقود الإيجار التي تبرم بعد 1996/1/31 الوفاء بالأجرة وضمناتها الى أحكام القانون المدني.

1.1. مدخل تعريفي للدراسة وأهميتها:

بدل إيجار العقار هو المال الذي يلتزم مستأجر العقار بدفعه الى المؤجر لقاء إنتقاعه بعد أن تم تحديده من قبل الطرفين ، و على مستأجر العقار أن يسدد ما في ذمته .من هنا تبرز أهمية دراسة موضوع الوفاء ببديل إيجار العقار لمعرفة القواعد التي ستطبق سيما بعد التعديلات التي إجريت في إقليم كردستان - العراق على قانون إيجار العقار المرقم (78) لسنة 1979 المعدل بقانون رقم (9) لسنة 2008 قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل في إقليم كردستان العراق الذي أصبح نافذاً بتاريخ 2008/7/15، إلا أنه لم يطبق بل تم تمديد عقود الإيجار بالنسبة للعقارات المؤجرة لغير أغراض السكنى بالقانون رقم (16) لسنة 2010 (قانون التعديل الأول لقانون إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 والغرض من التعديل تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ومنحها فترة أخرى ليكونا على دراية بالأوضاع القانونية الجديدة للمأجور لتدبير أمورها ، وإعطاء المهلة الكافية لوسائل الإعلام لنشر الوعي القانوني في هذا المجال لغاية 2012/7/15 ، ، وبعد ذلك صدر قانون إيقاف قانون إيجار العقار رقم (19) لسنة 2013 المعدل لقانون رقم (9) لسنة 2008 ، ثم صدر القانون رقم (8) لسنة 2015 والذي سمي بقانون إيقاف العمل بقانون تطبيق إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 ونص في المادة الأولى منه (يتم إيقاف العمل بأحكام قانون إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 لمدة سنة كاملة لغاية 2016/7/15).وبعدها لم يصدر من المشرع الكوردستاني أية تعديلات أو إيقاف لتطبيق القانون ، مما يعني وبعد الترجيح تم تطبيق تعديل قانون إيجار العقار ، وعند التمعن بالتعديل المذكور يتبين بوضوح رغبة المشرع الكوردستاني العودة الى أحكام القانون المدني سواء أكان العقار مؤجراً لأغراض السكن أو لغيرها ، علماً بأن الظروف التي دفعت المشرع الى تعديله في سنة 2008 بالتأكيد هي غير الظروف التي أحاطت بالمؤجر والمستأجر عند تنفيذه ، فالأحوال الأمنية والإقتصادية والإجتماعية تغيرت بشكل جذري ، الأمر الذي يدعو المشرع الى النظر ليس الى التوقيت في تطبيقه وإنما الى إعادة النظر بالقانون برمته .أما المشرع الاتحادي فقد ميز بين العقارات المؤجرة للسكنى من غيرها بالقانون رقم (56) لسنة 2000 المعدل لقانون إيجار العقار المرقم (78) لسنة 1979 المعدل ، فأخضع الأول لقانون إيجار العقار بينما أخضع الثانية للقواعد العامة الواردة في القانون المدني .

2.1. مشكلة الدراسة:

6.1. خطة الدراسة:

إقتضت الدراسة تقسيمها إلى ثلاثة مطالب ، المطلب الأول الوفاء ببديل إيجار العقار بموافقة المؤجر ، المطلب الثاني حكم إمتناع المؤجر عن تسلم بدل إيجار العقار ،المطلب الثالث ضمانات إستيفاء بدل إيجار العقار ، مختتمين الدراسة بأهم الإستنتاجات التي توصلنا إليها .

2. الوفاء ببديل إيجار العقار بموافقة المؤجر

الوفاء⁽¹⁾ ببديل إيجار العقار هو من إلتزامات المستأجر في عقد الإيجار ويتم بالإتفاق عليه مع المؤجر من حيث طريقة الوفاء وتحديد وقته ومكانه، عليه سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الفرع الأول سنتناول فيه طريقة الوفاء ببديل إيجار العقار، الفرع الثاني سنبحث فيه وقت ومكان الوفاء ببديل إيجار العقار، أما الفرع الثالث سنتناول فيه الموفي والموفي له ببديل إيجار العقار.

1.2. طريقة الوفاء ببديل إيجار العقار:

يتم الوفاء ببديل إيجار العقار بالطريقة المتفق عليها في العقد، فإذا إتفق المتعاقدان على أن يكون بدل إيجار العقار من النقود، فلا يجوز الوفاء به ببضائع، أو محاصيل زراعية، أو خدمات، أو أشياء أخرى، وبالعكس ذلك إذا إتفق المتعاقدان على أن يكون بدل إيجار العقار من غير النقود، فلا يجوز للمستأجر أن يدفع للمؤجر نقداً إلا إذا رضي المؤجر بذلك، وقد يدفع المستأجر بدل إيجار العقار بحوالة بريديّة ويعتد به ما لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك⁽²⁾.

ويجوز أن يتم الوفاء بصك، لكن لا يجوز في هذه الحالة إجبار المؤجر على قبوله، علماً أن تسليم الصك لا يعتبر إبراءً لذمة المستأجر، إلا إذا قبض المؤجر قيمة الصك بالفعل، كما أنه يجوز الوفاء بالعملة الوطنية، أو الأجنبية بحسب الإتفاق⁽³⁾.

2.2. وقت ومكان الوفاء ببديل إيجار العقار:

نتناول في هذا الفرع حالتين: الحالة الأولى وقت الوفاء ببديل إيجار العقار، الحالة الثانية مكان الوفاء به، وعلى النحو الآتي:

1.2.2. وقت الوفاء ببديل إيجار العقار: نصت المادة 765 من القانون المدني العراقي على أنه (يصح إشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيتها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة)، والمادة 766 على أنه (إذا إشتراط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يمتنع عن تسليم المأجور للمستأجر حتى يستوفي الأجرة، وله أن يطلب فسخ الإيجار عند عدم الإيفاء من المستأجر) والمادة 767 على أنه (إذا إشتراط تأجيل الأجرة أو تقسيتها، فلا تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل ويلزم المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر ما دام قد

إستوفى الحال من الأجرة) والمادة 768 على أنه (إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل، فتلزم الأجرة بإستيفاء المنفعة أو بالتمكن من إستيفائها ولو لم تستوف فعلاً) والمادة 770 على أنه (تسليم المأجور شرطاً في لزوم الأجرة على كل حال، فليس للمؤجر أن يطالب بالأجرة عن مدة مضت قبل التسليم، وإذا إنقضت مدة الإجارة قبل التسليم فلا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة)، أما في القانون المقارن فيلاحظ في القانون المدني الأردني⁽⁴⁾ أن المادة 666 تنص على أنه (يصح إشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيتها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة)، وفي المادة 667 على أنه (أ- إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة إستحققت الأجرة المحددة المنفعة بصورة مطلقة بعد إستيفاء المنفعة، أو بعد تحقق القدرة على إستيفائها. 2- أما الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية فيتبع العرف بشأن مواعيد أدائها وإلا حددتها المحكمة بناءً على طلب من صاحب المصلحة)، ونصت الفقرة (1) من المادة 586 من القانون المدني المصري⁽⁵⁾ على أنه (يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة).

أوضح المشرع العراقي و المقارن من خلال النصوص القانونية بأن الوفاء ببديل إيجار العقار يكون في المواعيد المتفق عليها في العقد، ولكن مع ملاحظة أن موقف المشرع العراقي يعد أكثر وضوحاً من القوانين محل المقارنة حيث نظمه بشكل أكثر تفصيلاً، ففي حالة التعجيل يطالب المؤجر المستأجر بالبدل المستحق مقدماً وله مقابل عدم الإيفاء من قبل المستأجر الحق في حبس العين المؤجرة وعدم تسليمها إلى المستأجر أو طلب الفسخ، أما في حالة تأجيل بدل إيجار العقار أو تقسيتها وفق أوقات معينة فإنه لا يجوز للمؤجر المطالبة ببديل إيجار العقار إلا عند حلول الأجل ، ولا يجوز للمؤجر المطالبة بالبدل عن مدة مضت ما لم يتم المؤجر فيها بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر للإنتفاع به.

وقد أشار رأي فقهي إلى أنه يجوز تعديل الإتفاق على مواعيد دفع بدل إيجار العقار بإتفاق لاحق، صريح أو ضمني، والتعديل الصريح يكون بإتفاق المتعاقدين مجدداً، أما التعديل الضمني فيستدل من ظروف الحال كأن يقبل المؤجر بدل إيجار العقار بصفة مستمرة في غير الأجل المنصوص عليها في العقد، كأن يدفع مؤخراً وكان قد إشتراط في العقد تعجيلها، وفي حالة الغموض في وقت الوفاء عندها يفسر لمصلحة المدين كأن يذكر في عقد الإيجار أن وقت وفاء بدل إيجار العقار هو شهر نيسان دون تحديد يوم معين منه كان وقت الإستحقاق وقتئذ هو آخر يوم من ذلك الشهر⁽⁶⁾، وهذا ما نؤيده كون أن المستأجر هو الذي يقع عليه الإلتزام بالوفاء بالبدل وقد يحصل له ظروف يصعب عليه التعجيل بالوفاء بالبدل.

أن يدفع بدل إيجار في المكان الذي يجب الدفع فيه والا لا يكون الإيداع مبرئاً للذمة⁽⁸⁾.

3.2. الموفي والموفي له⁹ ببدل إيجار العقار:

يلتزم المستأجر بدفع بدل إيجار العقار وهو ما نطلق عليه بالموفي بإعتباره المدين الأصلي ، ولكي يكون إيفائه مبرئاً للذمة يلزم بدفعه الى المؤجر أو نائبه أي الى الموفي له بإعتباره دائناً. ولغرض توضيح ذلك سنقسم الفرع الى بيان الموفي والموفي له ببدل إيجار العقار وعلى النحو الآتي :

1.3.2. الموفي ببدل إيجار العقار: الأصل أن يتم الوفاء من قبل الموفي وهو المدين أي المستأجر لأنه هو الطرف الثاني في عقد الإيجار حتى وإن لم يكن هو الذي ينتفع فعلاً بالعين، وإنما المنتفع شخص آخر كالزوجة أو الأولاد، وإذا توفى المستأجر كقاعدة عامة يلتزم ورثته بالوفاء على إعتبار أن العقد لا ينتهي بوفاة المستأجر، ولكن إستثناءً ينتهي العقد إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات⁽¹⁰⁾. وإستناداً للقواعد العامة بأن إلتزامهم بالوفاء يكون كل حسب نصيبه من الميراث، ولا تضامن بين الورثة في ذلك، لإن الإلتزام هو إلتزام عقدي، أما في حالة بدل إيجار العقار المتأخر الذي حل وقت الوفاء به قبل موت المستأجر فنكون التركة نفسها هي التي تلتزم بها، وإذا تعدد المستأجرون للعين المؤجرة إلتزم كل واحد منهم بما يخصه من البدل وفقاً للإتفاق أي أن كل واحد منهم لا يسأل عن الجزء الخاص بالآخرين بطريق التضامن إلا إذا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجار أو فهم ذلك دلالة من الظروف التي تحيط بالتعاقد⁽¹¹⁾.

2.3.2. الموفي له ببدل إيجار العقار: الأصل ان يتم الوفاء ببدل إيجار العقار الى الموفي له (الدائن أو نائبه) أي المؤجر وهو من يقوم بقبض بدل إيجار العقار حتى لو لم يكن مالكا للعين المؤجرة أي يكون نائباً عن المالك سواء أكانت النيابة إتفاقية كالوكيل أو قانونية كالولي ، وقد يكون الدائن هو من ورثة المؤجر إن كان قد مات لأن عقد الإيجار لا ينتهي بموته⁽¹²⁾، ويذهب بعض الفقهاء إلى القول بأن الوفاء على حسب القواعد العامة يكون للورثة في هذه الحالة على أن يكون كل حسب نصيبه، لأن الوفاء بكل البدل لأحد الورثة لا تبرئ ذمة المستأجر تجاه الورثة الباقين إلا إذا كان الذي إستوفى البدل من المستأجر لديه توكيل من باقي الورثة في إستيفاء البدل، وحكم الوفاء للورثة يأخذ به كذلك في حالة تعدد المؤجرين⁽¹³⁾.

كما أن الدائن بالبدل قد يكون هو الشخص المحال إليه البدل إذا توفرت شروط نفاذ حوالة الحق وأهمها إعلان الحوالة له، وقد يكون الدائن بالبدل هو دائن المؤجر إذا حصل على حجز على بدل الإيجار

مع ملاحظة أن بدل إيجار العقار يسقط بالتقادم إذا مضت خمس سنوات من وقت حلوله حتى لو كان قد إشتراط دفعه مقدماً أو من وقت حلول كل قسط من أقساط بدل إيجار العقار⁽⁷⁾.

2.2.2. مكان الوفاء ببدل إيجار العقار: أشار المشرع العراقي في الفقرة (2) من المادة 396 من القانون المدني على أنه (وفي الإلتزامات الأخرى يكون الوفاء في موطن المدين وقت وجوب الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله إذا كان الإلتزام متعلقاً بهذه الأعمال ما لم يتفق على غير ذلك)، والمشرع الأردني في الفقرة (2) من المادة 336 من القانون المدني على أنه (أما في الإلتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الإلتزام متعلقاً بهذه الأعمال)، أما المشرع المصري فنص في الفقرة (2) من المادة 586 من القانون المدني على أنه (ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك إتفاق، أو عرف يقضي بغير ذلك) وفي الفقرة (2) من المادة 347 من القانون المدني المصري على أنه (أما في الإلتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الإلتزام متعلقاً بهذه الأعمال).

يلاحظ من النصوص القانونية بأن المشرع العراقي والأردني لم يورداً نصاً خاصاً يحدد فيه مكان الوفاء ببدل إيجار العقار بعكس ما فعله المشرع المصري، مما يعني بأن المشرع العراقي إكتفى بالأحكام العامة في الوفاء دون الحاجة إلى تكرارها ، وهذا يعد مسلماً متوازناً منه لأن سكوته بنص خاص في عقد الإيجار يترك لإتفاق الطرفين إعمالاً لنص الفقرة (2) من المادة 396 من القانون المدني (... ما لم يتفق على غير ذلك).

وعند عدم الإتفاق أو وجود عرف يذهب رأي فقهي إلى أن قيام المستأجر بعد إبرام العقد بتغيير موطنه، فإن مكان الوفاء هو موطنه وقت الوفاء ببدل إيجار العقار لا الموطن السابق الذي كان عليه وقت إنعقاد الإيجار. كما أنه يجوز أن يتفق المستأجر مع المؤجر على تعديل مكان الوفاء، والتعديل قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً، فالصريح يكون بالإتفاق على مكان غير المكان المتفق عليه بالعقد، أما الضمني كأن يعتاد المؤجر على تقاضي بدل الإيجار في مركز أعماله أو موطنه وبصورة متكررة وغير متقطعة، وإذا إتفقا على مكان معين لم يجز للمستأجر الوفاء في مكان آخر، إلا إذا اقتضى الأمر ذلك كأن يقوم دائن المؤجر بالحجز على بدل إيجار العقار تحت يد المستأجر فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يودع البدل لدى صندوق المحكمة أما إذا لم هناك ما يستوجب دفعه في صندوق المحكمة عندها يتوجب على المستأجر

تحت يد المدين، حيث لا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يوفي ببديل الإيجار للمؤجر وإلا كان معرضاً للوفاء به مرةً أخرى للدائن الحاجز، ويحق للمستأجر عندئذٍ إيداع بدل الإيجار لدى الكاتب العدل طبقاً للقواعد المقررة في حجز ما للمدين لدى الغير⁽¹⁴⁾.

3. حكم إمتناع المؤجر عن تسلم بدل إيجار العقار

يحرص مستأجر العقار على تسديد ما في ذمته من دين والمتمثل بإجرة بدل العقار ، ولكن يحدث أحيانا أن يمتنع المؤجر عن قبول وفائه لأسباب عديدة ، ولغرض تفويت الفرصة على المؤجر رسم المشرع العراقي والمقارن طريقاً قانونياً يستطيع المستأجر إتباعه ودفعه دينه ، وبما أن القواعد الواردة في عقد الإيجار لم توضحها ولم تعالجها ، عدا ما نصت عليه المادة (782) من القانون المدني العراقي والمتعلقة بكل الإلتزامات التي يفرضها عقد الإيجار على عاتق الطرفين ولا مقابل لها في القانون المدني الأردني ولا المصري ، لذا يمكن الإستعانة بالقواعد العامة المتعلقة بالوفاء مقابل لها حيث نصت الفقرة (1) من المادة 385 من القانون المدني العراقي على أنه (إذا رفض الدائن دون مبرر مقبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً، أو إذا رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها، أو إذا أعلن أنه لن يقبل الوفاء فيجوز للمدين أن يندرج الدائن بوجوب إستيفاء حقه في مدة مناسبة يحددها في الإنذار)، كذلك إتجه القانون المقارن الى نفس الإتجاه فقد نصت المادة 322 من القانون المدني الأردني على أنه (إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً حيث يجب قبوله، أو رفض بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء أعذر إليه المدين بإعلانٍ وحدد له مدة مناسبة يقوم فيها بما يجب عليه لإستيفاء حقه)، ونصت المادة 334 من القانون المدني المصري على أنه (إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً، أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء، اعتبر أنه قد تم إعداره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض بإعلان رسمي).

ويظهر لنا من النصوص القانونية أن للمستأجر في هذه الحالة الحق في إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة والمتمثلة بإجراءات العرض والإيداع ويسبقها توجيه إنذار ، ولغرض توضيح ذلك سنقسم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول الإنذار ، الفرع الثاني عرض بدل إيجار العقار وإيداعه.

1.3.1. الإنذار:

يقع على المستأجر توجيه إنذار إلى المؤجر بوجوب إستيفاء حقه من بدل الإيجار خلال مدة معينة تحدد في الإنذار، والذي يوجه اليه

بواسطة الكاتب العدل والمتضمن إستعداد المدين(المستأجر) للوفاء بكل الدين وملحقاته وأن يتم ذلك عند حلول أجل الوفاء بالدين (دل إيجار العقار) ويترتب على الإنذار آثار منها حق المدين (المستأجر) المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب رفض الدائن (المؤجر) قبول الوفاء¹⁵.

2.3. عرض بدل إيجار العقار وإيداعه:

بعد أن يقوم المستأجر بإصدار المؤجر بإستيفاء حقه، فإنه يتطلب منه عرض بدل إيجار العقار، وإيداعه لدى الكاتب العدل كي يتسنى له إبراء ذمته تجاه الدائن(المؤجر)، عليه سنتناول في هذا الفرع معنى العرض أولاً، ومن ثم الإيداع ثانياً، وحجية العرض والإيداع ثالثاً وكالاتي:

1.2.3. عرض (16) بدل إيجار العقار:

يقوم المستأجر باعتباره مديناً ولغرض إبراء ذمته عند حلول أجل الوفاء ببديل إيجار العقار بتقديم ما التزم به تجاه المؤجر من نقود أو منقولات أو عقار أو أي شيء آخر بواسطة الكاتب العدل، وذلك كله بإرادته المنفردة، وفي هذه الحالة يقوم الكاتب العدل بإخبار المؤجر بالعرض الواقع، ويطلب إليه الحضور في الزمان والمكان المعينين لتسلم الأشياء المعروضة، أما إذا كان العرض خارج دائرة الكاتب العدل فعلى الكاتب العدل أو من ينوبه مصاحبة المدين في الوقت المعين إلى مكان العرض، ويدون محضر بالشئ المعروض ومقداره ووصفه، ويذكر فيه قبول أو رفض المؤجر عن التسلم ويوقع على المحضر الكاتب العدل، كما يوقعه كل من المؤجر والمستأجر وتعطى صورة من المحضر لكل منهما ويحتفظ كاتب العدل بالنسخة الأصلية⁽¹⁷⁾.

2.2.3. إيداع بدل إيجار العقار:

الإيداع يعني تسليم ما عرض المدين الوفاء به للدائن، أو لدى الكاتب العدل أو صندوق المحكمة أو شخص ثالث تعينه المحكمة إذا إمتنع الدائن عن تسلم ما تم عرضه من المدين عليه⁽¹⁸⁾. يلاحظ من معنى الإيداع بأنها مرحلة تلي مرحلة العرض، وعند رفض المؤجر تسلم بدل إيجار العقار المعروض عليه من المستأجر، وذلك بعدم حضوره في المكان والزمان المعينين من قبل الكاتب العدل، فإنه يحق للمستأجر القيام بإيداع بدل إيجار العقار لدى الكاتب العدل أو صندوق المحكمة أو لدى شخص ثالث تعينه المحكمة بإعتباره شخصاً عدلاً يوضع تحت يده، ليقوم ذلك مقام الإيداع. وذهبت محكمة إستئناف أربيل بصفقتها التمييزية في أحد قراراتها إلى أنه (لا عبء بالإدعاء بأن المدعي رفض إستلام بدل الإيجار من المدعى عليه، لأن القانون رسم طريقاً معيناً لمعالجة الموضوع وهو إيداع تلك البدلات لدى دائرة كاتب

للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار إمتيازاً على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز أو محصول زراعي)، ونص المشرع المصري في الفقرة (1) من المادة 1143 على أنه (أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، يكون لها جميعها إمتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي).

يتضح من النصوص القانونية بأن المشرع العراقي والمقارن أعطى لمؤجر العقار حق إمتياز يضمن بموجبه إستيفاء بدل الإيجار، وحق الإمتياز يلاحظ بأنه مقرر لمؤجر العقار فقط دون مؤجر المنقول، وأنه يضمن بدل الإيجار المستحق لمدة ثلاث سنوات في العراق وسنتين في الأردن ومصر، أو عن كل المدة إن قلت عن ذلك، كما أنه يضمن حقوق المؤجر الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار كحقه في التعويض لإخلال المستأجر بأحد إلتزاماته كإساءة إستعمال العين المؤجرة أو عدم المحافظة عليه أو بسبب إحداثه تغييراً فيها بدون إذن المؤجر.

وإذا كان الأصل يقضي بأن حق الإمتياز يثبت لمؤجر العقار على المنقولات المملوكة للمستأجر، فإن هذا الأصل يرد عليه إستثناء هو أن يرد حق الإمتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة حتى وإن كانت غير مملوكة للمستأجر إذا كانت العين المؤجرة قد أجزت من الباطن مع إشتراط مؤجر العقار صراحةً على المستأجر عدم التآجير من الباطن، أما إذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الإمتياز إلا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذره فيه مؤجر العقار بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي⁽²⁴⁾.

وإذا كان حق الإمتياز يثبت لمؤجر العقار فإن المشرع إحتاط أيضاً في حالة إخراج المستأجر للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة، حيث جعل المنقولات مثقلة بحق الإمتياز رغم إخراجها من العين المؤجرة إذا تبين أن المنقولات قد أخرجت دون علم المؤجر أو بعلمه مع إعتراضه على ذلك من جهة، ومن جهة أخرى إذا كان من شأن إخراج هذه المنقولات الموجودة أن تجعل الأموال المتبقية غير كافية لضمان إستيفاء بدل إيجار العقار، فإذا تحقق هذين الشرطين فإن حق الإمتياز يبقى مثقلاً لتلك الأموال، ما عدا الحالة التي يكتسب فيها الغير حقاً على تلك المنقولات التي أخرجها المستأجر وكان الغير حسن النية كما لو قام بشرائها وهو غير عالم بأنها مثقلة بحق الإمتياز فإن المشتري يتملك المنقولات خالية من حق الإمتياز⁽²⁵⁾.

ويستطيع مؤجر العقار إستيفاء بدل إيجار العقار من ثمن الأموال المثقلة بالإمتياز بعد إستيفاء المصروفات القضائية التي أنفقت في حفظ أموال المدين وبيعها والمبالغ المستحقة للخزينة من ضرائب

العدل⁽¹⁹⁾. ويتعين على المحكمة بعد إيداع البدل من قبل المستأجر تبليغ المؤجر خلال ثلاثة أيام إذا لم يكن حاضراً أثناء المرافعة، وللمستأجر في كل الأحوال أن يرجع عن عرضه ويسترد البدل المودع بعد مرور ثلاثة أيام من دون قبول المؤجر به⁽²⁰⁾.

3.2.3. حجية عرض وإيداع بدل إيجار العقار:

إن عرض وإيداع بدل إيجار العقار يكون حجةً على المؤجر متى ما حصل المستأجر على حكم من المحكمة بصحة العرض والإيداع، ولكي يكون العرض والإيداع صحيحين ويؤديا آثارهما القانونية ، فإنه يجب أن يتم عرض البدل وإيداعه كاملاً وبجميع ملحقاتها غير منقوصين ويكون الدائن والمدين متمتعين بأهلية الوفاء والإستيفاء⁽²¹⁾.

إن العرض والإيداع إذا تمّ بشكل صحيح فإنّ المستأجر يصبح في موقف أقوى من المؤجر لأنه يعتبر موفياً بإلتزامه، وقد بينّ المشرع العراقي والمقارن بأنّ على المستأجر إستحصا قبول الدائن بما عرضه عليه وأودعه لحسابه فإن حصل على قبوله تم الوفاء وانتهى الأمر، أما إذا سكت المؤجر فيعتبر من قبيل القبول على العرض والإيداع وذلك بعد تبليغه بثلاثة أيام من العرض وثلاثة أيام من الإيداع ودون إعتراض منه أو رفض⁽²²⁾، أما في حالة الرفض أي لم يتمكن المستأجر من الحصول على قبول المؤجر فإنه يتعين على المستأجر طلب الحكم بصحة العرض والإيداع، وذلك بأن يقيم على الدائن دعوى منع تعرضه إياه بالوفاء مستنداً بما قام به من عرض وإيداع، وللدائن بالمقابل أن يقيم دعوى على المدين بلزوم وفائه بالإلتزام ويطلب بطلان ما قام به من عرض وإيداع، ويجوز أن يحصل العرض أثناء نظر الدعوى التي أقامها الدائن على المدين إذا كان من يوجه إليه العرض حاضراً بنفسه أو بوكيل عنه فإذا رفض العرض فللمدين إيداع المعروض إلى صندوق المحكمة إذا كان البدل نقوداً، وإذا كان من غير النقود تولت المحكمة إيداعه⁽²³⁾.

4. ضمان إستيفاء بدل إيجار العقار

أشار المشرع العراقي في الفقرة (1) من المادة 1374 من القانون المدني على أنه (أجرة المباني والأراضي الزراعية لثلاث سنوات، أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، لها جميعها حق إمتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي).

أما في القوانين المقارنة فيلاحظ بأن المشرع الأردني نص في المادة 1437 من القانون المدني نص على أنه (أجرة العقارات والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، ولكل حق آخر

5- منح المشرع العراقي والمقارن لمؤجر العقار إمتيازاً يضمن إستيفاء بدل إيجار العقار وكافة حقوق المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار .

6- منح المشرع المصري مؤجر العقار ضمانات أخرى من شأنها حماية مؤجر العقار من إخلال المستأجر بإلتزامه بالوفاء ببدل إيجار العقار، بينما إكتفى المشرع العراقي بالقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية منها إيقاع الحجز الإحتياطي . ونؤيد موقفه في هذا الشأن على إعتبار أنه بالإمكان الإستعانة بها .

7- سلك المشرع العراقي وعند تنظيمه لأحكام وفاء بدل إيجار العقار إتجاهين ، الإتجاه الأول إيراده لنصوص قانونية ضمن أحكام عقد الإيجار كما في حالة طريقة الوفاء ومواعيده ، الإتجاه الثاني الإحالة الى القواعد العامة -سواء الواردة في القانون المدني أم قانون المرافعات المدنية - كما في حالة إمتناع المؤجر عن تسلمه بدل إيجار العقار وضمان إستيفائه(من حيث الإمتياز والحجز الإحتياطي ، والحق في الحبس للضمان) .

8- تخضع القواعد المتعلقة بوفاء بدل إيجار العقار الى قانون الإرادة بالدرجة الأساس ثم عرف الجهة أو المنطقة ، مما يعني أن تلك القواعد مفسرة غير متعلقة بالنظام العام .

9- القواعد المتعلقة بوفاء بدل إيجار العقار تسري على جميع حالات تأجير العقار وبغض النظر عن الغاية من التأجير ، وهو إتجاه ينسجم وطبيعة عقد الإيجار الوارد في القانون المدني .

10- أوضحنا بأن تعديل تطبيق قانون إيجار العقار تم في سنة 2008 بينما تطبيقه ا تم في 2016، وهذا بحد ذاته مشكلة حيث أن ظروف إصدار التعديل هي غير ظروف تطبيق التعديل سيما المسائل المالية والحصار الإقتصادي الذي كان وما يزال يمر به الإقليم .

11- تتمثل غاية المشرع وعند تنظيمه لأحكام القانون المدني بتحقيق إستقرار المعاملات المالية ، بينما تتركز غاية المشرع في القوانين الخاصة بتوفير ضمانات لغرض حماية الطرف الضعيف في العلاقة العقدية وهو ما يمكن تحقيقه في قانون إيجار العقار .

6. المقترحات

1- إعادة النظر في مسالة العودة الى أحكام القانون المدني سيما وان هدف المشرع لم يتحقق بل تفاقمت المشاكل بسبب تغير الظروف .

2- إحاطة مستأجر العقارات السكنية بضمانات مناسبة لأحواله المالية والمعيشية ونقترح النص الآتي -ضمن قانون خاص يطبق على إيجار العقار السكني وهو مسلك القانون الإتحادي - (يلتمز مستأجر العقار السكني بدفع بدل الإيجار في مواعيدها مع مراعاة ظروفه الإقتصادية والمعيشية والمالية والإجتماعية ويترك للمحكمة تقدير ذلك) .

ورسوم والمبالغ التي صرفت لحفظ المنقول وما يلزم له من إصلاح وحقوق الإمتياز العامة والمبالغ المستحقة في مصروفات الزراعة ومقابل آلات الزراعة، فهذه المصروفات تستوفى أولاً من ثمن الأموال المثقلة بحق الإمتياز ثم ما بقي من ذلك الثمن يستوفى مؤجر العقار حقه منها إلا الديون التي لا تنفذ بحق المؤجر لكونه حائزاً حسن النية⁽²⁶⁾، و يلاحظ بأن مرتبة إمتياز مؤجر العقار تأتي في المرتبة السادسة بعد ذكر حقوق الإمتياز الأخرى إلا أنه قد يستوفي مؤجر العقار مع صاحب الفندق الذي له نفس مرتبة الإمتياز، وفي حالة التزاحم بينهما يكون الأولوية والعبء بأسبقية التاريخ ما لم يكن غير نافذ بالنسبة إلى مؤجر العقار بسبب الحيابة المقترنة بحسن النية⁽²⁷⁾.

يظهر لنا مما سبق بأن حق الإمتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة تعتبر ضماناً لمؤجر العقار لإستيفاء بدل إيجار العقار، وهو نفس ما سلكه المشرع الأردني أيضاً، أما المشرع المصري فإنه بالإضافة إلى حق الإمتياز فقد منح مؤجر العقار ضمانات أخرى⁽²⁸⁾ من شأنها حماية مؤجر العقار من إخلال المستأجر بإلتزامه بالوفاء ببدل إيجار العقار، ونحن نؤيد موقف المشرع العراقي في هذا الشأن كون أن الإكثار من الضمانات ستكون في مصلحة المؤجر ويقوي من مركزه عكس مصلحة المستأجر الذي يعتبر الطرف الضعيف في عقد الإيجار وبالتالي ستكون هناك مبالغة في حماية حق مؤجري العقارات بإعتبارهم من طبقة الملاكين.

5. الخاتمة

توصل الباحث الى النتائج التالية:

1- الوفاء ببدل إيجار العقار يتم وفقاً لأتفاق الطرفين من حيث طريقة دفعه وتحديد وقته ومكانه .أما في حالة إغفالهما فتتبع القواعد العامة التي رسمها المشرع .

2- يعد موقف المشرع العراقي أكثر وضوحاً من المشرع الأردني والمصري من حيث مواعيد الوفاء ببدل إيجار العقار لإيراده بشئى من التفصيل .

3- إتفق المشرع العراقي والأردني من حيث عدم إيرادهما نصاً يحدد مكان الوفاء ببدل إيجار العقار والإكتفاء بالأحكام العامة في الوفاء ودون الحاجة الى تكرارها ، بينما إتجه المشرع المصري عكس ذلك .

4- للمستأجر في حالة إمتناع المؤجر عن تسلم بدل إيجار العقار إتخاذ الإجراءات القانونية المتمثلة بتوجيه الإنذار والقيام بإجراءات العرض والإيداع الوارد أحكامها في القانون المدني وقانون المرافعات المدنية .وهو إتجاه متفق عليه في القانون العراقي والمقارن .

17- العرض معناها إبداء المدين إستعادته بإرادته المنفردة للوفاء بما التزم به من أداء قبل الدائن، أو هو قيام المدين بتقديم الدين إلى الدائن بواسطة الكاتب العدل ،ينظر . د. آدم وهيب الندوي، المرافعات المدنية، المكتبة القانونية، بغداد، 1988، ص262. د. عبدالرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، ج4، مطبعة الزهراء، بغداد، 1990، ص504.

18- ينظر: المادة 277 من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969 المعدل، المادتان 327 و328 من القانون المدني الأردني، والمادة 487 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1968.

19- د. آدم وهيب الندوي، مصدر سابق، ص262.

20- ينظر: قرار محكمة إستئناف أربيل بصفتها التمييزية الرقم 180/ت/1999 بدائية في 1999/9/30 نقلاً عن حسام الدين ياسين السرداري، المبادئ والآراء القانونية في قضاء محكمة إستئناف أربيل بصفتها التمييزية، ط2، منظمة نشر الثقافة والتوزيع، أربيل، 2009، ص31.

21- ينظر: المواد 279 و281 و285 من قانون المرافعات المدنية العراقية المرقم (83) لسنة 1969 النافذ ، والمواد 323 و324 و325 و326 من القانون المدني الأردني، والمواد 488 و489 و492 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري المرقم (13) لسنة 1968 النافذ .

22- د. عبدالرحمن العلام، مصدر سابق، ص504-505.

23- ينظر: المادة 282 من قانون المرافعات المدنية العراقية.

24- ينظر: المواد 279 و283 من قانون المرافعات المدنية العراقية، والمادة 328 من القانون المدني الأردني، والمادتان 489 و490 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري.

25- ينظر الفقرة (2) من المادة 1374 من القانون المدني العراقي، المادة 1439 من القانون المدني الأردني، الفقرة (3) من المادة 1143 من القانون المدني المصري.

26- ينظر الفقرة (3) من المادة 1374 من القانون المدني العراقي، المادة 1440 من القانون المدني الأردني، الفقرة (5) من المادة 1143 من القانون المدني المصري.

27- ينظر الفقرة (4) من المادة 1374 من القانون المدني العراقي، المادة 1441 من القانون المدني الأردني، الفقرة (4) من المادة 1143 من القانون المدني المصري.

28- ينظر الفقرة (4) من المادة 1375 من القانون المدني العراقي، المادة 1443 من القانون المدني الاردني، الفقرة (3) من المادة 1144 من القانون المدني المصري.

29- أشار المشرع المصري في القانون المدني إضافة إلى ضمانات إمتياز مؤجر العقار ضمانات أخرى للمؤجر لإستيفاء بدل إيجار العقار وهي كالآتي:

1- إلزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة وذلك في المادة 588 من القانون المدني المصري على أنه (يجب على كل من إستأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك، أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الإتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدّم المستأجر تأميناً آخر).

2- الحق في الحبس وذلك في المادة 589 على أنه (1- يكون للمؤجر، ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجود في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون عمله كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم

3- في حالة إصرار المشرع الكوردستاني تطبيق قواعد القانون المدني نقتح ما يلي (يمنح القاضي سلطة تقديرية لتقدير ملاءمة تقدير بدل إيجار العقار السكني والأخذ بنظر الإعتبار ظروف مستأجري العقار السكني).

7. هوامش

- 1- بحث مستل من رسالة الماجستير والمعونة التنظيم القانوني لبديل إيجار العقار دراسة تحليلية مقارنة ، مقدمة من قبل الطالب سلفان رشيد أحمد ، بإشراف د. إيمان يوسف نوري ، مقدمة الى مجلس كلية القانون والعلوم السياسية ، جامعة دهوك ، 2016 . وتمت المناقشة في 2016/5/26 .
- 2- نظم المشرع العراقي أحكام الوفاء من المواد (375 إلى 398) من القانون المدني المرقم (40) لسنة 1951 المعدل .
- 3- د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، المجلد الأول ، الإيجار والعارية ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2000، ص476.
- 4- د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار إيجار الأماكن ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2006 ، ص195.
- 5- المرقم (43) لسنة 1976 المعدل .
- 6- المرقم (131) لسنة 1948 النافذ .
- 7- د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، مصدر سابق، ص469 هامش(1).
- 8- ينظر المادة 430 من القانون المدني العراقي، الفقرة (1) من المادة 450 من القانون المدني الأردني، الفقرة (1) من المادة 375 من القانون المدني المصري.
- 9- د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، مصدر سابق، ص475-476 (1).
- 10- الموالي هو من يصح منه الوفاء ، فالأصل أن يتم الوفاء من قبل المدين نفسه وهو المستأجر لأنه صاحب المصلحة في قضاء الدين ، أما الموالي له أن يتم الوفاء الى الدائن أو نائبه وهذا هو الأصل .ينظر المواد من (375 الى 389) من القانون المدني العراقي
- 11- ينظر: الفقرة (1) من المادة 783 من القانون المدني العراقي، والفقرة (1) من المادة 709 من القانون المدني الأردني، والفقرة (1) من المادة 601 من القانون المدني المصري.
- 12- د. خميس خضير، العقود المدنية الكبيرة، ط1، النهضة العربية، القاهرة، 1979، ص86. د. منذر الفضل و د. صاحب الفتلاوي ، شرح القانون المدني الأردني ، العقود المسماة ، دار الثقافة ، عمان ، 1996 ، ص268.
- 13- د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، مصدر سابق، ص476. د. محمد عبدالظاهر حسين، العقود المسماة (عقد الإيجار - عقد التأمين) ، دون ناشر ، دون مكان النشر ، ص113.
- 14- ينظر: الفقرة (1) من المادة 783 والمادة 783 من القانون المدني العراقي، المادة 709 من القانون المدني الأردني، المادتان 601 و602 من القانون المدني المصري.
- 15- ينظر: المادة 320 من القانون المدني العراقي، والمادة 426 من القانون المدني الأردني، والمادة 279 من القانون المدني المصري.
- 16- د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير ، القانون المدني وأحكام الإلتزام ، ج2 ، مطبعة العاتك ، ط3، القاهرة ، 2009 ، ص366.

د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.

د. محمد عبدالظاهر حسين، العقود المسماة (عقد الإيجار - عقد التأمين)، دون ناشر، دون مكان نشر، 2006.

د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوى، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، دار الثقافة، عمان، 1996.

2.8. القوانين:

القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 النافذ.

القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل النافذ.

قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1968 النافذ.

قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969 النافذ.

القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 النافذ.

قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم 24 لسنة 1988 النافذ.

قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 14 لسنة 1994 المعدل.

قانون إيجار الأماكن المصري رقم 4 لسنة 1996 المعدل.

قانون إيجار الأماكن المصري رقم 6 لسنة 1997 المعدل.

قانون تعديل قانون إيجار العقار العراقي رقم 56 لسنة 2000 المعدل لقانون رقم 87 لسنة 1979.

قانون تعديل تطبيق قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل في إقليم كردستان العراق رقم 9 لسنة 2008.

قانون رقم (16) لسنة 2010 قانون التعديل الأول لقانون إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 في إقليم كردستان - العراق.

قانون رقم (19) لسنة 2013 قانون إيقاف لقانون إيجار العقار رقم (9) لسنة 2008 في إقليم كردستان - العراق.

- قانون رقم (8) لسنة 2015 قانون إيقاف العمل بقانون إيجار العقار المرقم (9) لسنة 2008 في إقليم كردستان - العراق

الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.2- وليس للمؤجر أن 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 المؤجرة أو التي تم إستردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً).

3- حجز التحفظي وذلك في المادة 317 من قانون المرافعات المصري على أنه (لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة، وذلك ضماناً لحق الإمتياز 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).

8. المصادر

1.8. الكتب:

د. آدم وهيب الندوي، المرافعات المدنية، المكتبة القانونية، بغداد، 1988.

حسام الدين ياسين السرداري ، المبادئ والأراء الفقهية والقانونية في قضاء محكمة إستئناف أربيل بصفتها التمييزية ، الطبعة الثانية ، منظمة نشر الثقافة القانونية ، اربيل ، 2009 .

د. خميس خضير، العقود المدنية الكبيرة، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979.

د. عبدالرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، ج4، مطبعة الزهراء، بغداد، 1990.

عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، المجلد الأول، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير ، القانون المدني وأحكام الإلتزام ، ج 2 ، مطبعة العاتك ، ط3، القاهرة ، 2009 .

پێگهرکردن ب بهایی کرێکرنا خانوبهرا و گرتنیا وهرگرتنا وی د یاسایا سقیلا عیراقی ١-دا- خواندنهکا شروقه کری وبهراوردکریه

پۆخته:

پشتی سالا 2008 یاسا دانهری کوردستانی مهسلهکی خو د پرسگریکین یاسایا کرێکرنا خانوبهرا دا گهوری، ودیت ژفرین بهیتهکرن بو رینمایین گشتی ئەقین دیاسایا کاروبارین کهسی (مدنی) دا، وهیلانا نازادیا دیارکرنا ریکا دانا بهایی کریا خانوبهرا ودهمی وی و جهی وی بو حهزا لایه نین گرتیهستی (کرێکر وکریدار)، بهلی لبهری سالا 2008 گرتیهستی کرێکرنا خانوبهرا دکهفتنه ژیر یاسایا کرێکرنا خانوبهرا ههژمار (78) یا سالا 1979 یا راستهکری، ودهاته وهسف کرن ب رینمایین ثامر وگریدای ب سیهستی گشتی ودهگه لهبونا هندهک سزایین یاسایی بهرامبهر سهرپچیا وی، ولدیف نهگه رین نهکی بین یاسایا راستهکریا جیهجیکرنا یاسا کرێکرنا خانوبهرا ژماره (78) یا سالا 1979 یا راستهکری له هه ریم کوردستانا- عیراقی ئەق گوهاستنه د اتجاهی یاسادانهری کوردستانی ژبو گونجاندا یاسایی بو دهگه رامباریا کومه لایهتی وئابوری ل هه ریمی ودهسته ئینانا ئامانجین یاسایین کومه لایهتی وئابوری، بئامانجا دهسته ئینانا بالانسی دنافهرا ههردوو لایه نین گرتیهستی کرێکرنا ب شپوهیهکی دادوهرا نه سهر بنه مایی وهکه فیی ولبهراجافوهرگرتنا کاودانین کومه لایهتی وئابوری وموکه کرنا په یوه ندین کومه لایهتی دکومه لگه می دا، وپشته فانیکرنا لفینا ئافاکهر ووبه رهینانی بشپوهیهکی گشتی دبواری نشته جیکرنا دا، وپشته فانیکرنا کهرتی تابهت له سهر به شادریکرنا د کیمکرنا قهیرانا نیشه جیبونی دا. بهلی ئەو راستهکریا باس لی هاتیه کرن نه هاته جیهجیکرنا د ژفانی وی یی بریاردا دا، به لکو گرتیهستی کرێکرنا بو خانوبه رین کرێکر بو مه رمین نه بین نیشه جیکرنا هاته درێژکرنا لیدی یاسایا ژماره (16) یا سالا 2010 (یاسایا راستهکریا ئیککی بو یاسایا کرێکرنا خانوبهرا ژماره (9) یا سالا 2008)، وهگه ری فی چه ندی لیدی نهگه رین نهکی ریکخستنا په یوه ندی بو دنافهرا کرێکرنا وکرێکرنا دا، دانا ده می پیتی بو وانا ژبو زانینا کاودانین یاسایین کرێکرنا یه نی ژبو ب ریفه برنا کاروبارین خو، ودانا ده رفه تا پیتی بو ریکرنا راگه هاندنی ژبو به لافکرنا تیگه هشتنا یاسایی دق بواری دا. وپشتی هینگی یاسا ژماره (19) یا سالا 2013 یا راهه ستاندنا یاسایا کرێکرنا خانوبهرا ژماره (9) یا سالا 2008 هاته ده ریکخستن، وپشتی هینگی ژماره (8) یا سالا 2015 ئەو هاته نافکرنا بیاسایا راهه ستاندنا کاری بیاسایا جیهجیکرنا یاسایا کرێکرنا خانوبهرا ژماره (9) یا سالا 2008 هاته ده ریکخستن بو ماوی سالا که ته مامکری بمانا هه تا 2016/7/15. وپشتی هینگی ج راستهکری یان راهه ستاندن دجیهجیکرنا یاسایی ژ یاسادانهری کوردستانی نه ده رکه تن، ئەهه ژی وی چه ندی دهگه هینیت گو یاسا راستهکریا جیهجیکرنا یاسا کرێکرنا خانوبهرا ژماره (9) یا سالا 2008 دی یا جیهجیکری بیت. وژبه رهندی قه کولین د بابه تی دانا بهایی کرێکرنا خانوبهرا وگرنتیا وهرگرتنا وی د یاسایا باری کهسی (مدنی) یا عیراقی دهگه بهراوردکری دهگه یاسایا باری کهسی (مدنی) یا اردنی ومصری هاته هه لژاردن، بئامانجا دیارکرنا گونجاتی رینمایین دانا بهایی کرێکرنا خانوبهرا دهگه سروشتی گرتیهستی ویاسایا باری کهسی (مدنی)، وهه رینما چنه ئەوین پیتی دیفجونا وان بهیته کرن د حاله تی ریکرتن وه رازیبونا کرێکرنا له سهر وهرگرتنا وی، وچه نداتیا به ساتیا گرتنن دانا بهایی کرێکرنا خانوبهرا، وهه ری یاسادانه ری پرسگریکا جیاوازیکرنا دنافهرا خانوبه رین کرێکرنا بو ئامانجین نشیه جیکرنا و خانوبه رین کرێکرنا بو ئامانجین نه نیشه جیکرنا لبه رچاف وهرگرتیه. وهه ف خواندنه گه هشته وی چه ندی گو رینمایین گرتی ب دانا بهایی کرێکرنا خانوبهرا بیل ژیر یاسایا حه زێ ب په لیا سه ره کی وپشتی هینگی زانینا جهی یان تاخی، وهه فه ژی وی چه ندی دهگه هینیت کو ئەو رینمایین شلوفه کری نه د گرتیانه بسیهستی گشتی هه. ههروه سا ده می مشرعی کوردستانی ریکخستنا بنه مایین دانا بهایی کرێکرنا خانوبهرا گری ئەوی دوو لایه نه بون، لایه نی ئیککی دابینکرنا رینمایا دبنه مایین گرتیه ستا کرێکرنا دا وهکی حاله تی ریگا دانی وده مین وی، ولایه نی دووی قه گوهاستن بو رینمایین گشتی ج دیاسایا باری کهسی (مدنی) یاسا مراعات مدنیه، وهکی حاله تی ریکرتنا کرێکرنا ژ وهرگرتنا بهایی کرێکرنا خانوبهرا وگرنتیا وهرگرتناوی (ش لایه نی امتیازی هه، ودهسته سهراگرتنا په ده کی، وماف دبه نکرنا دا ژبو گرتنیکرنا)، وههروه سا رینمایین تابهت بدانا بهایی کرێکرنا خانوبهرا له سهر هه می حاله تین کرێکرنا خانوبهرا بریفه دچن بی به ریکرتنا ئامانجی ش کرێکرنا، وهه ف لایه نه دگونجیت دهگه سروشتی گرتیهستی کرێکرنا ئەهه د یاسایا باری کهسی (مدنی) دا. وهه کوله ر گرتنیا دوباره پیداجونا پرسگریکا ژفرین بو بنه مایین یاسایا باری کهسی (مدنی) پینشیا رکهت، وتابهت ئامانجا یاسادانه ری نه هاته جیهجیکرنا وئاریشه زنده تریون به گه ری گهورینا کاودانا، وپیدا کرنا وان گرتنیا بو کرتیاری ئەوین دگونج دهگه باری وی یی دارایی وژیانی لیدی یاسایه کا تابهت بهیته جیهجیکرنا له سهر کرێکرنا خانوبه رین تابهت بو نیشه جیبونی، وهه فه لایه نی یاسایا اتحادی یا عیراقی یه.

په یقین سه ره کی: ئە داکرن ، شوینا کریا ئاقاری، دا بینکرنا ئە داکرنی.

Paying the Estates Rent and the Guarantees of its Collecting in Iraqi Civil Law- Analytical and comparative Study -

Abstract:

After 2008 the legislator in Kurdistan Region was inclined to change his direction in solving the problems of real estate leasing, so he preferred to return to the general rules that were included in the Iraqi civil law and gives the freedom to the will of the contractors to determine the methods of paying the rent and its time and place. Before 2008 the leasing contracts were ruled by the provisions of the real estate leasing act No. 78 of the year 1979 that were characterized as imperative rules and related to public order. The reason behind these inclination was make the law in Kurdistan region relevant to the social and economic policy of regional government in order to fulfil the goals of the legislations and achieve equilibrium between the two parties of the contract on the base of justice equality that take the social and economic circumstances in consideration, and to enhance the social relations in society as well as encourage the investment the real estate and housing sector in order to decrease the housing crises. However, this direction was not activated to the postponement of the act No. 9 of the year of 2008 by the law No. 16 of the year 2010, in order to organize the relations between the tenants and real estate owners and offer them more time to understand and consume the new legal positions and provisions. In addition, that to give the media more time and space to educate the public about the new laws. Then the the law No. 19 of the year 2013 was enacted to postpone the same law for another two years, after that the law No. 9 of the year 2015 was enacted suspending the same law for another year till July 15, 2016. Then the legislator in Kurdistan Region did not enact any laws to amend or to suspend the Law No. 9 of the year 2008, which means that this law is in the effect. Therefore, we chose to research the subject of paying the rent and its guarantees in Iraqi civil law in order to test its provisions to find out whether they are appropriate to the nature of the contract and civil law and what are the rules to follow in the case of rejecting the real estate owner to receive the rent, and whether there are enough guarantees for that in the law, or did the legislator take in consideration the differentiation between real estates allocated for the commercial or private housing purposes. The research will be comparative study between Iraqi, Egyptian and Jordanian laws. We concluded that the provisions related to the paying rent are ruled primarily by the law of the will. These rules are complementary not imperative. One can notice that the legislator has organized the provisions of paying rent depending on two methods the first one is that he indicated the means of paying the rent and its due times among the general provision of leasing contract. The second one is referring to the general rules in civil law and civil procedures regarding some provisions such as rejection of receiving the rent by the owner and the guarantees of the payments.

Keyword: paying, The rent of real estate, its guarantees.