

الأجرة

تعرف الأجرة بأنها المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور. فالأجرة تعد محل التزام المستأجر ويشترط فيها أن تكون موجودة ومعينة أو قابلة للتعيين ومشروعة, أي مما يجوز التعامل فيها. نصت المادة 736 من القانون المدني العراقي على أن(يصح أن تكون الأجرة نقوداً, كما يصح أن تكون اي مال آخر) فتصح الأجرة أن تكون جزء من محصول أو الإنتفاع بشيء آخر مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة, ويجوز أن تكون بناءً بقيمة المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار. كذلك يجوز أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وشيئاً آخر. كما يشترط في الأجرة أن تكون جدية أو حقيقية كما يلتزم المستأجر بأدائها نظير إنتفاعه بالمأجور, أما الأجرة البخسة وهي التي يكون فيها غبن فاحش فأنها لا تمنع صحة الإيجار إلا إذا كان الغبن الذي لحق بأحد الطرفين ناشئاً عن تغريره, كما يجوز لمن استغلّت حاجته أو طيشه أو هواه أو ضعف إدراكه أو عدم خبرته فرضي بأجره بخسة أن يطالب برفع الغبن عنه الى الحد المعقول وذلك خلال سنة من إبرام عقد الإيجار, مع ملاحظة أن إيجار اموال الدولة أو الوقف أو المحجورين بأجره بخسة يجعل العقد باطلاً. وإذا كان الأصل في القانون المدني العراقي أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة, فإن قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل قد وضع نسبا ثابتة في المادة الرابعة منه لا يجوز الإتفاق على خلافها. ولذا سنتكلم عن تحديد الأجرة في كل من القانونين.

المطلب الأول

تحديد الأجرة في القانون المدني العراقي

الأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها, وتختلف طريقة تعيينها باختلاف طبيعتها, فإذا كانت الأجرة من النقود تحددت بمقدارها وإذا كانت شيئاً معيناً بذاته فتتعيين ببيان هذا الشيء بياناً نافياً للجهالة, وإذا كانت الأجرة نصيباً أو قسماً من المحصول أو المنتجات التي يغلها المأجور فإنه يجب أن تحدد النسبة على نحو واضح. وإذا كانت عملاً معيناً فيجب أن يتحدد هذا العمل تحديداً كافياً. وإذا لم يتفق الطرفان على النحو السابق, فإنه ينبغي ان يعين الأساس التي يتم تقديرها بموجبه, بحيث لا تتدخل الإرادة بعد ذلك في تحديد مقدار الأجرة أو مداها أو طبيعتها ومن هذه الأسس:

- 1- أن يتفقا على أن تكون الأجرة نسبة من الربح أو الدخل اليومي للمستأجر.
- 2- أن ينزل الطرفان تعيينها لشخص ثالث, ولكن لا يصح ترك تحديد لها لمطلق إرادة المؤجر أو المستأجر لكي لا يوضع أحدهما تحت رحمة الآخر.

3- ما أورده القانون المدني في المادة 738 إذ أشارت الى حالات يمكن الأخذ فيها بأجرة المثل:

- 1- إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة او على كيفية تقديرها .
- 2- أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها .

أي ان حكم هذه المادة يشمل حالة إغفال الإتفاق على الأجرة أو اسس تقديرها, ويشمل كذلك حالة الإتفاق على الأجرة مع تعذر اثبات ذلك لأي سبب من الأسباب. ولا يشمل حكم المادة 738 حالة عدم إستطاعة المتعاقدين على الإتفاق على مقدار الأجرة, أي اختلافهما بشأن ركن من أركان عقد الإيجار مما يعد معه العقد باطلا.

- الأصل أن تتساوى مدة الإيجار, ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تتفاوت الأجرة عنها من الأخرى. فيجوز مثلا أن تكون أجرة السنة الأولى أعلى من أجرة السنوات التالية, وكثيرا ما يحصل أن تكون أجرة غرف الفنادق في الليالي الأولى أعلى من أجرة الليالي اللاحقة, وهذه صورة التردد الزمني, وقد تكون أجرة الأراضي الزراعية بحسب وفرة المحصول أو قلته, وهذا ما يطلق عليه التردد الشرطي, وقد أشارت المادة (737) مدني عراقي, الى هذا المفهوم (ترديد الأجرة)

بأنه(-)1 يصح تردد الأجرة على أكثر من صورة واحدة, ويلزم اعطائها على موجب الصورة التي تظهر فعلا. -2 فلو استؤجر حانوت على أن تكون له اجرة معينة إن استعمل للعطارة, وأن تكون له أجرة اخرى ان استعمل للحدادة, فأى العاملين استعمل فيه الحانوت تعطى أجرته).

ثانيا:- إثبات دفع الأجرة:-

إذا حصل نزاع بين المؤجر والمستأجر بشأن دفع أو عدم دفع الأجرة فالأمر كالآتي:-

لما كان المستأجر هو المكلف بدفع الأجرة فهو مكلف أيضا باثبات دفعها حسب القواعد العامة. كما ان قيام المستأجر بتسديد قسط من الإيجار يعد قرينة على تسليمه للاقساط الشهرية السابقة(م769 مدني عراقي) لأن من المعروف أن المؤجر لا يستلم أجرة شهر لاحق دون أن يكون قد استلم اجرة الشهر السابق, وهذه القرينة قابلة لاثبات العكس, وهذه مهمة المؤجر الذي يستطيع اثبات ذلك بالشهادة علما بأن الأقساط التي تزيد عن خمسة الاف دينار لا يجوز اثبات عدم تسديدها بالشهادة مالم يوجد اتفاق او قانون يقضي بخلاف ذلك(م79 من قانون الاثبات العراقي رقم 107 لسنة 1977) ومن الجدير بالذكر ان المستأجر غير ملزم بحفظ الوصولات التي تؤيد تسديده للأجرة بعد مضي خمس سنوات عليها. حيث تسقط الأجرة عنه بالتقادم بانتهاء السنوات الخمس بالاستناد الى المادة(430)مدني. باعتبار الأجرة حقها دوريا متجددا .

ويعتبر ابتداء المدة المقررة لعدم سماع الدعوى من اليوم الذي يصبح فيه الإلتزام مستحق الأداء(م434 مدني عراقي) فسريان التقادم للأجرة يبدأ من وقت حلولها. ولا تقضي المحكمة من تلقاء نفسها وتمتنع عن سماع الدعوى لمرور الزمان بل يجب أن يكون ذلك بناءً على طلب المدين(م442 مدني عراقي).

المطلب الثاني

تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار

نصت على ذلك المادة الرابعة وكما يلي: (لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين:

أ- (5%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض.

ب- (7%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى .

2-لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة 1 من هذه المادة كلما اقتضى الأمر ذلك.

3-تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بناؤها في 1 | 1 | 1998 أو بعده من أحكام الفقرة 1 من هذه المادة.

4-يقصد بالقيمة الكلية للعقار لأغراض القانون مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية, تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

5-للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل 5 خمس سنوات ويعدل تبعا للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة 1 من هذه المادة).

اسلوب الوفاء بالأجرة في قانون إيجار العقار

بموجب الفقرة الأولى من المادة العاشرة من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 تدفع أجرة العقارات المشمولة بأحكامه سلفاً وبأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار, ويعتبر كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك باطلاً.

بمقتضى هذه الأحكام يجب دفع بدل الإيجار للمؤجر مباشرة أو من يقوم مقامه قانوناً. وقد أجازت الفقرة الثانية من المادة العاشرة دفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريديّة لحساب المؤجر وفي هذه الحالة تسهيل على المستأجر إذا لم يجد المؤجر أو وكيله بعد البحث عنهم.

ويستثنى من مبدأ تسديد بدلات الإيجار بأقساط شهرية سلفاً, حالة ما إذا كانت الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة مؤجرة. فللمستأجر أن يدفع بدل الإيجار شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر (م/10ف1) من قانون إيجار العقار.