

المقدمة

نظم القانون المدني العراقي احكام عقد الايجار وافرد له المواد من المادة 722 – 804 من القانون المذكور وبين الاثار العامة المتعلقة باحداث المستأجر محدثات او مشيدات على العين المؤجرة، لان المستأجر يحوز المأجور ويعد مالكا لمنفعته خلال مدة العقد وعليه ان يخلي المأجور للمؤجر عند انقضاء ذلك العقد. وأن المستأجر ولاسباب مختلفة قد يحدث محدثات او مشيدات في المأجور خلال مدة عقد الايجار وسواء كان البناء بعلم او بأذن المؤجر أو من دون علمه وقد تكون تلك المحدثات عبارة عن صيانة أو ترميم أو عمارة.

وقد أورد القانون المدني العراقي أثارا خاصة للمحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور حيث تناول موضوع المحدثات التي يجريها المستأجر في المأجور خلال فترة سريان عقد الايجار في المادة 774 بفقراتها الثلاث في القانون المدني وتلك النصوص القانونية بينت كيفية تعويض المستأجر عن المحدثات والمشيدات والإضافات التي يجريها في العقار المأجور وذلك لاجل الحيلولة دون إثراء المؤجر على حساب المستأجر دون مسوغ قانوني لان المؤجر هو المستفيد من إقامة المحدثات من قبل المستأجر في العقار المأجور.

وان المشرع العراقي قد ذكر ثلاث حالات في المادة 774 من القانون المدني يستحق المستأجر التعويض بموجبها عما أنفقه من مصروفات في المأجور وفيما اذا كانت تلك المصروفات قد انفقت بدون علم المؤجر او بالرغم من معارضته أو أن المحدثات قد احدثت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه او انها احدثت بأمر المؤجر ويختلف طريقة تعويض المستأجر تبعاً لاختلاف كل حالة من الحالات المذكورة.

والغرض من البحث هو تحديد ماهية المحدثات التي يجريها المستأجر وبيان المصروفات وانواعها والتي ينفقها خلال فترة سريان عقد الايجار والبحث في حالة علم المؤجر وعدم علمه ومعارضته او قبوله بقيام المستأجر بأحداث المحدثات وطرق اثبات انفاقه لتلك المصروفات وقد تم الاستشهاد بالتطبيقات القضائية لاحكام محاكم الاستئناف وقرارات محكمة التمييز الاتحادية بهذا الخصوص.

والبحث مقسم الى ثلاث مباحث، تناول المبحث الاول ماهية المحدثات وقسم الى ثلاث مطالب. خصص المطلب الاول لتعريف المحدثات والثاني لشروط استحقاق

المستأجر للتعويض اما المطلب الثالث فقد تم تخصيصه لموضوع الخصم في دعوى المحدثات. اما المبحث الثاني فقد تناول موضوع المصروفات التي ينفقها المستأجر على العقار المأجور وقسم لثلاث مطالب، المطلب الاول خصص لبيان المصروفات الضرورية والمطلب الثاني لبيان المصروفات الكمالية فيما خصص المطلب الثالث لبيان المصروفات النافعة والمبحث الثالث تناولنا فيه آثار المحدثات في العقار المأجور والذي قسم ايضاً لثلاث مطالب تناول المطلب الأول اجراء المحدثات بدون علم المؤجر او رغم معارضته اما المطلب الثاني فقد تناول اجراء المحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه والمطلب الثالث اجراء المحدثات بأمر المؤجر ومن ثم نختم البحث ببعض الاستنتاجات والتوصيات راجين أن نكون قد أعطينا الموضوع حقه ومن الله الموفقية.

المبحث الأول

ماهية المحدثات

لقد عالج القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 ثلاثة انواع من المحدثات التي يمكن ان يحدثها المستأجر في العقار المأجور، وهي المحدثات الضرورية وقد عالج اثارها في المادة 763 والمحدثات الكمالية وقد عالجتها المادة 1167 والمحدثان النافعة وقد عالجتها المادة 774 والتي تتمثل باحداث أبنية او غرس أشجار او القيام بتحسينات اخرى تزيد من قيمة العقار وتحسن الانتفاع به.

حيث وضعت تلك نصوص القانونية الكيفية التي يتم من خلالها بيان ماهية المحدثات ومصيرها بعد انتهاء عقد الايجار وتعويض المستأجر عنها لمنع المؤجر من الاثراء على حساب المستأجر دون مسوغ قانوني.

وللدخول في شرح موضوع المحدثات لابد من التعريف بالمحدثات وبيان شروط استحقاق المستأجر للتعويض و توفر الخصومة بين طرفيها لذلك سوف نقسم المبحث الى ثلاثة مطالب، المطلب الاول نخصه لتعريف المحدثات والمطلب الثاني نتناول فيه شروط استحقاق المستأجر للتعويض والمطلب الثالث يتناول الخصم في دعوى المحدثات.

المطلب الاول

تعريف المحدثات

المحدثات لغةً: مفردھا محدث وهو مأخوذ من الحديث أي نقيض القديم وهو الجديد اي غير موجود سابقاً، وإستحدثت معناه إستجد وأحدثه وأوجده. والمحدث إيجاد شيء لم يكن له وجود في زمنٍ سابق.⁽¹⁾

¹ - ابو الفضل جمال الدين بن منظور، لسان العرب، lisan-al arabc wiki.dorar-al Iraq.net

وان المشرع العراقي لم يورد تعريفاً للمحدثات في القانون المدني حاله حال التشريعات الاخرى الا أنه عند الرجوع الى نصوص القانون المدني وتحديدأ في النصوص المتعلقة بالالتصاق بفعل الانسان أو كما يسمى ايضاً الالتصاق الصناعي يمكن التعرف على ماهية المحدثات ومفهومها.

فالمادة (1119) من القانون المدني نصت على أنه ((إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشآت اخرى بمواد من عنده على أرض يعلم انها مملوكة لغيره ودون رضا صاحبها، كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من أحدثها فإذا كان القلع مضرأ بالأرض فله ان يملك المحدثات بقيمتها مستحقه القلع)).

ونصت المادة (1120) من القانون المدني، ((إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشأة اخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم شرعي، فان كانت قيمة المحدثات قائمة اكثر من قيمة الأرض كان للمحدث ان يملك الارض بثمن مثلها وإن كانت قيمة الأرض لا تقل عن قيمة المحدثات، كان لصاحب الأرض ان يملكها بقيمتها قائمة)).

ومن النصين اعلاه يلاحظ ان المشرع العراقي قد حدد نطاق المحدثات وجعلها تشمل فقط كل من البناء والغراس والمنشأة.⁽¹⁾

كما وان عدم ايراد تعريف خاص بالمحدثات ضمن نصوص القانون المدني العراقي هو أمر صائب لأن ايراد التعاريف ليس من مهمة المشرع ولايلجأ اليها الا في حالات نادرة، كون تحديد وتعيين مفهوم المصطلح ليس من مهمات المشرع انما الافضل ترك ذلك للفقهاء وشراح القانون.⁽²⁾

وتجدر الاشارة أن محكمة التمييز الاتحادية غير مستقرة على مصطلح واحد، حيث استخدمت تارة المحدثات واستخدمت مصطلحات اخرى مثل الاضافات او التحسينات أو التطويرات او الديكورات او المنشأة وكان من الاصوب للقضاء العراقي الاستقرار على مصطلح واحد بدل ايراد مصطلحات عديدة.⁽³⁾

وقد عرف الدكتور عامر عاشور البياتي، المحدثات وفق احكام القانون المدني بكونها جميع الاعمال التي صدرت عن المستأجر، سواء أكانت هذه الاعمال بناءً أو غراساً

¹ - لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، ج1، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص48.

² - لفته هامل العجيلي، المصدر السابق، ص48.

³ - عامر عاشور البياتي، الاحكام القانونية لمصرفات المستأجر على العين المؤجرة، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر، مصدر الامارات، 2018، ص18.

ام تحسينات بحيث تزيد من منفعة المأجور وترفع قيمته وتصب في مصلحة المؤجر
والمستأجر معاً.⁽¹⁾

¹ - عامر عاشور البياتي، المصدر نفسه، ص21.

المطلب الثاني

شروط استحقاق المستأجر للتعويض

قد يحدث المستأجر اثناء سريان عقد الايجار بعض المحدثات التي تزيد من قيمة العقار وتحسن الانتفاع به، ويستحق المستأجر التعويض عن المحدثات اذا ما تحققت شروط معينة والتي تتمثل بوجود عقد ايجار بين المؤجر والمستأجر وان يترتب على اضافة المحدثات زيادة في قيمة المأجور وتحسن من طريقة الانتفاع به.

وعليه لابد من توافر شرطان لاستحقاق المستأجر للتعويض عن المحدثات وهذين الشرطين هما:

الاول: ان يكون المستأجر قد أحدث المحدثات أثناء سريان عقد الايجار.

الثاني: ان يترتب على إقامة المحدثات زيادة في قيمة المأجور. وسنبحث هذين الشرطين تباعاً.

اولاً/ وجود علاقة ايجارية بين المؤجر والمستأجر.

لاجل استحقاق المستأجر التعويض، لابد من وجود عقد ايجار يربطه بالمؤجر وقت إنشاء او إحداثه المحدثات او التحسينات او الديكورات. وقد عرف المشرع العراقي، عقد الايجار في المادة (722) من القانون المدني بأنه: (تمليك منفعة معلومة وبعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور).

ويتضح من التعريف أعلاه، ان المستأجر هو مالك لمنفعة المأجور طالما كان المأجور في حيازته مدة سريان عقد الايجار، وعند إنقضاءه يلتزم باعادة المأجور للمؤجر وفقاً للقانون بالحالة التي كان عليها عند تسلمه له.⁽¹⁾

وعند تفحص نص الفقرة الاولى من المادة (774) من القانون المدني والذي نص على:

¹ - هادي عزيز علي، كتاب البناء والغراس على أرض الغير، مكتبة الصباح، بغداد، 2005، ص117.

(1 - إذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات اخرى...) يتبين انها تشترط ان تكون هناك علاقة ايجارية بين المؤجر والمستأجر، بمعنى ان السند القانوني لمطالبة المستأجر بقيمة المحدثات هو وجود عقد ايجار بين الطرفين.

ويثور التساؤل عن الحل في حالة انتفاء العلاقة الايجارية بين الطرفين وقيام المدعي باحداث المحدثات، والجواب ان احكام المادة (774) من القانون المدني لايمكن تطبيقها عندما لايرتبط الطرفين بعقد الايجار. بل يصار الى تطبيق احكام الالتصاق وفقاً للمادة 1121 من القانون المدني.

وبهذا الاتجاه ذهبت محكمة التمييز حيث قضت بنقض قرار محكمة الموضوع بالزام المدعى عليه الاول نصف قيمة المنشآت التي قام المدعي بتشيدها والمتملة بتكملة بناء غرفة وتسقيفها بالشيلمان ولبخ وبياض جدرانها من الداخل والخارج وتبليط ارضيتها واكمال التأسيسات الكهربائية فيها لان تقرير الخبير جاء مستندا الى نصوص المادة (774) من القانون المدني لعدم وجود علاقة ايجارية بين الطرفين وانما الدعوى محكومة بالمادة 1121 من القانون المدني.⁽¹⁾

وقد ينتهي عقد الايجار ويبقى المستأجر منتفعاً بالمأجور، ففي هذه الحالة يمتد عقد الايجار ويتجدد. بحكم القانون إستناداً لاحكام المادة 780 من العراقي التي تنص على (1 - اذا إنتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير محددة).

وان احداث المستأجر المحدثات في حالة التجديد الضمني، فان المحدثات المقامة أثناء مدته تخضع لاحكام المادة 774 من القانون المدني، لان التجديد الضمني يعتبر عقداً جديداً وفقاً للمادة 780 من القانون المدني.⁽²⁾ وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية في قرار لها ((ان المدعى عليه (المستأجر) اذا بقي بعد انتهاء العقد منتفعاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، لذا يكون العقد قد تجدد بشروطه الاولى ولمدة غير محددة استناداً لاحكام المادة (780) من القانون المدني.))⁽³⁾

ثانياً/ أن يترتب على إنشاء المحدثات زيادة في قيمة المأجور

¹ القرار 2006 / 2 / 1999، مجلة القضاء، الاعداد الاول والثاني والثالث والرابع. السنة 53، 1999، أشار اليه عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص28.

² - عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص29.

³ - القرار 205 / م / 2013 في 2013 / 3 / 5، القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف بغداد/ الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، ج2، مطبعة الكتاب، بغداد، 2014، ص12.

الشرط الثاني الذي يلزم توفره لأجل ان يستحق المستأجر التعويض عن المحدثات التي أقامها في المأجور هو أن يترتب على إحداث المحدثات او التحسينات زيادة في قيمة المأجور، وهذا الشرط يستخلص من نص الفقرة الاولى من المادة 774 التي تنص على: ((إذا احدث المستأجر في المأجور بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات الاخرى، مما يزيد في قيمة المأجور)).

حيث يجب أن تؤدي النفقات التي صرفها المستأجر لإنشاء المحدثات زيادة حقيقية في قيمة المأجور وزيادة في منافعه، مثل رصف الارضية بالكاشي وتغطية الجدران بالفرفوري وابدال الابواب القديمة باخرى حديثة.⁽¹⁾

والى ذلك ذهبت محكمة التمييز في قرارها الذي جاء فيه: ((ان احداث المدعي المنشآت وترميمات وتحسينات في المحل التجاري المستأجر من قبله والمتمثلة ببناء واجهة المحل بالطابوق الفني والمرمر والحلان وقد سببت هذه المشيدات زيادة في قيمة العقار ومنافعه)).⁽²⁾

الا ان المحدثات أو التحسينات التي يجريها المستأجر لمنافعه الشخصية لا يستحق التعويض عن قيمتها الا اذا اشترط ذلك استناداً لنص المادة 1/763 من القانون المدني حيث ذكر الشرط الاخير من نص الفقرة المذكورة (... وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر فلا يرجع بها الا اذا اشترط ذلك). وبهذا المعنى قضت محكمة التمييز في قرار لها: (اذا كانت التحسينات التي أجراها المدعي لصالحه ولمنفعته وإستغلاله المأجور كمعمل نسيج فإنه لا يستحق التعويض عنها إستناداً الى احكام المادة 1/763).⁽³⁾

وأخيراً فان الامر متروك لمحكمة الموضوع حيث يمكنها الاستعانة بخبير أو عدد من الخبراء لتحديد ماهية المحدثات المقامة من قبل المستأجر في المأجور وفيما إذا كانت تطبق عليها احكام الفقرة الاولى من المادة 763 أو الفقرة الاولى من المادة 774 من القانون المدني.⁽⁴⁾

ويجب ملاحظة أنه ليس جميع التغييرات التي يحدثها المستأجر تعطيه الحق في المطالبة بالتعويض فهناك العديد من التغييرات والاضافات التي يمنع القانون المستأجر من القيام بها لأنها تغيير في العقار. فقد نصت الفقرة (د) من المادة (17)

¹ - جمعة سعدون الربيعي، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي، ط1، المكتبة القانونية للطباعة المحدودة، بغداد، ص60.

² - القرار 599/2م/2000 في 11/5/2000، د. عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص31.

³ - القرار 267/3م/99 في 14/2/1992، عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص32.

⁴ - عامر عاشور البياتي، نفس المصدر، ص32.

من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل على أنه لايجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر اخلاء العقار الا اذا أحدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور ولم يزله رغم إنذاره).

ومن الامثلة على التغيير الجوهري في المأجور، تشيد غرفة في حديقة الدار أو هدم غرفة فيه واستخدام المواد المتخلفة من الهدم في تشيد كراج. ⁽¹⁾ أو فتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو قلع أشجار من الحديقة أو هدم جدار يفصل بين غرفتين. ⁽²⁾

هذا وفي الختام فإن المحدثات أو التحسينات التي يمكن للمستأجر أن يطالب المؤجر بقيمتها هي تلك التي تؤدي الى تحسين في العقار ومنافعه وزيادة في قيمته حصراً بحيث يمكنه المطالبة بالتعويض.

¹ - عصمت عبدالمجيد بكر، احكام تخلية المأجور، المصدر السابق، ص62.

² - عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص33.

المطلب الثالث

الخصم في دعوى المحدثات

المادة الرابعة في قانون المرافعات المدنية تنص على انه: (يشترط ان يكون المدعي عليه خصماً يترتب على اقراره حكم بتقدير صدور اقرار منه أو أن يكون محكوماً أو ملزماً بشيء على تقدير ثبوت الدعوى).

ومن التطبيقات القضائية للمادة المذكورة اعلاه، قرار محكمة التمييز الاتحادية التي قضت بأنه: ((تصح خصومة المدعية حسب قيمومتها على زوجها المحجور بطلب استرداد السيارة التي كان قد باعها الى المدعى عليها دون تسجيل البيع في دائرة المرور)).⁽¹⁾

وفي قرار اخر ((تصح خصومة وزارة الصحة للمدعي المقاول في الدعوى التي يطالب فيها ببقية اجوره عن انشاء مستشفى ولو لم تكن الوزارة هي المتعاقدة معه طالما ثبت انها صاحبة المصلحة في العقد وان العقد والعمل تم لحسابها)).⁽²⁾

وينبغي ان تكون هناك صفة للمدعي تبرر له حق رفع الدعوى وان تكون هناك صفة عند المدعي عليه تبرر ان ترفع الدعوى عليه، فكما انه لا يحق للشخص ان يكون مدعياً اذا لم تكن له صفة في الدعوى فكذلك الحال بالنسبة للمدعي عليه، فالدعوى لا تقبل على شخص لاشأن ولا مصلحة له في الخصومة القائمة. فلا تصح الدعوى اذا كان المدعى عليه لا يصلح ان يعتبر خصماً والخصم هو من يترتب على اقراره حكم فيما اقر.⁽³⁾

وأن المحكمة ملزمة بالثبوت من الخصوم وصفاتهم قبل المباشرة بالمرافعة حتى ولو لم يقع دفع حولها لأن الخصومة من الشروط الاساسية في الدعوى وتعتبر من النظام العام، حيث يجوز الطعن بعدم توجهها في اي مرحلة من مراحل المرافعة وأمام المحكمة المختصة بنظر الطعن ولو لأول مرة استناداً لاحكام المادة (80) من قانون المرافعات المدنية.⁽⁴⁾

فالمادة المذكورة تنص على (1 - اذا كانت الخصومة غير متوجهه، تحكم المحكمة ولو من تلقاء نفسها برد الدعوى دون الدخول بأساسها).

¹ - القرار رقم 163/ مدنية رابعة/ 1982 في 1982/3/24، اشار اليه القاضي مدحت المحمود في كتابه شرح قانون المرافعات المدنية، جزء 1، شركة الحسام للطباعة، بغداد، 1994، ص13.

² - القرار رقم 288/ هيئة موسعة/ 1980 في 1982/2/27، القاضي مدحت المحمود، نفس المصدر، ص14.

³ - عصمت عبد الجيد بكر، أحكام تخلية المأجور، المصدر السابق، ص223.

⁴ - القاضي مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات، ج1، بغداد 1994، شركة الحسام للطباعة، ص138.

2 – للخصم ان يبدي هذا الدفع في أية حالة تكون عليها الدعوى).

ويتضح من النص المادة اعلاه ان الخصومة من النظام العام وان الدفع بعدم توجه الخصومة على المحكمة التأكد منه قبل الدخول في اساس الدعوى، وان هذا الدفع يمكن الاتيان به من قبل الخصم في اية مرحلة كانت عليها الدعوى وأي حكم يصدر خلاف ذلك يعتبر واجب النقض.

لذلك على المحكمة عند نظر دعوى التعويض عن المحدثات أن تجري تحقيقاتها في بداية الدعوى عن وجود العلاقة الايجارية بين طرفي العقد لتحقق من شرط الخصومة في الدعوى حيث يجب اولاً ان تلاحظ وجود عقد الايجار الذي يربط الطرفين المؤجر والمستأجر بعد ذلك تذهب لتحقيق شروط إنطباق المادة 774 من القانون المدني.

المبحث الثاني

انواع المصروفات التي ينفقها المستأجر على العقار المأجور

قد يصرف المستأجر على العين المؤجرة مصاريف لحفظها أو تحسينها أو لخرقتها، وقد يبني فيها أو يغرس أشجاراً فإذا إنقضت الإجارة رضاءً أو قضاءً كان للمستأجر حق الرجوع على المؤجر بما انفقه ومازاده على العين المؤجرة.

وبالرجوع الى احكام القانون المدني العراقي نلاحظ أنه تناول ثلاث أنواع من المصروفات التي ينفقها المستأجر على المأجور وهي المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية والمصروفات النافعة.

وللتعرف على كل نوع من هذه المصروفات والتمييز فيما بينها، لذلك سنتناولها في ثلاث مطالب من هذا المبحث وسيكون المطلب الأول للمصروفات الضرورية والمطلب الثاني للمصروفات الكمالية وسيكون المطلب الثالث للمصروفات النافعة.

المطلب الأول

المصروفات الضرورية

وتشمل النفقات الضرورية التي يتطلبها صيانة العين المؤجرة من التلف أو الهلاك والمتمثلة بإجراء الإصلاحات أو الترميمات الضرورية لحفظ المأجور ومثاله اصلاح الحائط الأيل للسقوط وترميم السقوف الموشكة على الانهيار واصلاح السلم أو مجاري المياه والاصل المؤجر هو الملمزم قانوناً بانفاق تلك المصروفات الضرورية، لكون غاية وهدف المشرع من عقد الايجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور على اكمل وجه لاجل تفادي حصول اخلال من المنفعة المقصودة من عقد الايجار.⁽¹⁾

فقد نصت الفقرة الاولى من المادة (750) من القانون المدني: (على المؤجر اصلاح وترميم ماحدث من خلل في المأجور، أدى الى الاخلال في المنفعة المقصودة منه).

فالمؤجر يكون ملزماً بإنفاق المصروفات التي يتطلبها صيانة العين من الهلاك فاذا إمتنع المؤجر عن القيام بها جاز للمستأجر القيام بتلك الترميمات بعد إستحصل الاذن من المحكمة ويرجع على المؤجر بعد ذلك بالقدر المعروف.⁽²⁾

فالتزام المؤجر بصيانة المأجور لايمكن تنفيذه جبراً عليه، انما يمكن للمستأجر عند إمتناع المؤجر من القيام بالانفاق على الترميمات الضرورية ان يلجأ للقضاء ويستحصل على أذن من المحكمة للقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك.⁽³⁾

وهذا مانصت به الفقرة الثانية من المادة (750) من القانون المدني: (اذا امتنع المؤجر من الترميم، كان للمستأجر أن يفسخ الاجارة او أن يقوم بالترميم بإذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف).

فاذا قام المستأجر بالانفاق وقام باصلاح وصيانة المأجور بعد إستحصل موافقة المؤجر فإنه يستطيع الرجوع على المؤجر بكل ما أنفقه لاجراء تلك الاصلاحات وبذلك تقضي الفقرة الاولى من المادة (763) من القانون المدني التي تنص على: (الترميمات التي يقوم بها المستأجر بإذن المؤجر إن كانت عائدة لاصلاح المأجور وصيانتها يرجع بها عليه وان لم يشترط الرجوع...).

وقد يضطر المستأجر الى الانفاق على المأجور وتكون هذه المصروفات اضطرارية لحفظ العين المستأجرة من الهلاك والتلف، كالتفقات التي تنفق لأجل اصلاح دار آيل

1 - سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج2، مطبعة اوفسيت الوسام، بغداد، 1976، ص242.

2 - كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص348.

3 - د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع - الايجار - المقاوله، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، توزيع مكتبة الصباح، بغداد، 2009، ص267.

للسقوط أو في بناء حائط متهالك يهدد بسقوط المأجور أو جزء منه أو في تصريف المياه عن أرض زراعية مهددة بالتلف بسبب غرقها بمياه الفيضان.⁽¹⁾

وتخضع المصروفات الاضطرارية للقاعدة القانونية العامة المنصوص عليها في المادة 1167 من القانون المدني العراقي التي تنص على: (على المالك الذي رد اليه ملكه ان يؤدي الى الحائز جميع ماانفقه من المصروفات الاضطرارية، والمصروفات الاضطرارية هي المصروفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص الى انفاقها لحفظ العين من الهلاك).

وان من المسلم به ان الترميمات الضرورية لاتشمل إعادة البناء والتجديد اذا تعرض للهلاك التام، كما وان التزام المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية يمتد الى ملحقات المأجور كالمصعد والكراج.⁽²⁾

واخيراً ولاجل الزام المؤجر باجراء الترميمات الضرورية يشترط أن لا يكون التلف الذي تعرض له العقار راجع الى فعل المستأجر أو الى فعل احد ممن يسأل عنهم المستأجر كافراد اسرته أو خدمه أو زائريه.⁽³⁾

المطلب الثاني

المصروفات الكمالية

المصروفات الكمالية هي التي ينفقها المستأجر في المأجور في زخرفة العين وتزينها كزخرفة الاسقف وتكسية الحيطان بالورق أو تلوينها وفرش الارضية بالمشمع وزراعة الحديقة بالشجيرات.⁽⁴⁾

¹ - سعيد مبارك وصاحب عبيد الفتلاوي وطه الملاحوش، الموجز في العقود المسماة، دار الحكمة للطباعة والنشر، بغداد، 1992 – 1993، ص309.

² - سعدون العامري، المصدر السابق، ص243.

³ - سعدون العامري، المصدر نفسه، ص244.

⁴ - عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، المجلد الاول، الايجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2009، ص615.

وعند الرجوع الى احكام القانون المدني الخاصة بعقد الايجار لانجد نصاً خاصاً يعالج مسألة المصروفات الكمالية أنما تخضع هذه المصروفات للقاعدة القانونية العامة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة 1167 من القانون المدني وقد جاء فيها ((وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز ان يطلب شيء منها، وعلى ذلك يجوز له ان ينزع مااستحدثه منها على ان يعيد الشيء الى حالته الاولى، الا اذا أثر المالك ان يستبقياها في نظير دفع قيمتها مستحقه القلع).

ويتضح أنه بموجب نص الفقرة اعلاه، انه ليس للمستأجر مطالبة المؤجر بما انفقه أثناء فترة عقد الايجار ولا بعد انقضاءه، ومع ذلك يجوز للمستأجر ان يقوم بنزع ما استحدثه من المصروفات الكمالية والديكورات على ان يعيد الشيء الى حالته الاولى، دون ان يصيب المأجور بالضرر. الا اذا اراد المؤجر الابقاء عليها نظير دفع قيمتها مستحقه القلع.

وأن ماينفقه المستأجر من نفقات في المأجور ومعرفة فيما إذا كانت هذه المصروفات كمالية ام انها مصروفات نافعة يكون فيها لمحكمة الموضوع المعروض امامها النزاع سلطة تقديرية لبيان ماهية تلك المصروفات و بإمكانها الاستعانة برأي الخبراء المختصين.

المطلب الثالث

المصروفات النافعة

تناول المشرع العراقي موضوع المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر في المادة 774 في القانون المدني حيث نصت الفقرة الاولى من هذه المادة بانه (إذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجار او قام بتحسينات اخرى مما يزيد في قيمته ...).

ويتضح من نص الفقرة اعلاه ان شرط استحقاق المستأجر للتعويض لقيامه بانفاق المصروفات على المأجور لاقامة المحدثات كالبناء او غرس الاشجار أو أية تحسينات اخرى، أن يؤدي الى زيادة في قيمة العقار وزيادة في منفعه، فليست جميع

المحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور يستحق عنها تعويضاً، فهناك بعض التغييرات الجوهرية في العقار تشكل خرقاً لاحكام القانون وسبباً من اسباب التخلية كما ورد ذلك بنص الفقرة (د) من المادة (17) من القانون ايجار العقار، بل لا بد وان تكون الزيادة الحاصلة في قيمة العقار نتيجة المحدثات المقامة من قبل المستأجر لاجل أن يحكم له بالتعويض.

وهذا ما قضت به محكمة استئناف نينوى في قرار لها بهذا الصدد: ان قيام المدعي باحداث العديد من الديكورات والتأسيسات الكهربائية قد زادت من قيمة العقار العائد المدعى عليه وحسنت من الانتفاع به.⁽¹⁾

ومن الامثلة على المصروفات النافعة، قيام المستأجر بايصال مياه الشرب او التيار الكهربائي أو خدمة الغاز الى المأجور و لم تكن تلك الخدمات موجودة فيها سابقاً او قام باصلاح حديقة المنزل المهملة فأزال منها النباتات الضارة وزرع فيها الثيل او أوصل المياه الى أرض زراعية لارواءها من خلال حفر جدول.⁽²⁾ او تشيد سياج للدار او قام بابدال الابواب الخشبية القديمة المتهالكة بأخرى حديثة اكثر متانة.⁽³⁾

ومن المحدثات التي تترتب على اقامتها زيادة في قيمة المأجور ومنفعته هي احداث بناء اضافي في المأجور او ادخال التكييف المركزي والمواد الصحية من الاحواض والحفريات وسخانات المياه او رصف المأجور بالمرمر والكاشي وماشابه ذلك.⁽⁴⁾

وللمحكمة ومن اجل التوصل الى حقيقة كون تلك المحدثات او الاضافات او التحسينات التي قام بها المستأجر قد زادت من قيمة المأجور وزادت من منافعه مقارنة بين حالة المأجور قبل اجراء المحدثات وبعده، لا بد من انتخاب خبراء مختصين في مجال الهندسة والبناء تنتخبهم المحكمة لهذا الغرض.

اما بالنسبة للمصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات الطفيفة أو كما تسمى الترميمات التأجيرية، فان العرف جرى على تحمل المستأجر لها لكونها ترميمات بسيطة وبالتالي فان ما انفقه المستأجر بخصوصها لا يستطيع الرجوع به على المؤجر وهي تحدث نتيجة الاستعمال اليومي والاستهلاك العادي مثل تبديل مصابيح الضوء او حفريات المياه واقفال الابواب التي تتعرض للعطل.⁽⁵⁾ حيث تقضي الفقرة (2) من

1 - القرار 503/س/10/5/2001، عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص21-22.

2 - عبدالرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص616.

3 - كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص345.

4 - جمعة سعدون الربيعي، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي، شركة أب للطباعة المحدودة، ط1، بغداد، 1991، ص60.

5 - سعدون العامري، المصدر السابق، ص243.

المادة 763 من القانون المدني: (على المستأجر اجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف).

اما اذا كان المأجور محلاً عاماً (مقهى، مطعم، حمام عام، الخ....) فقد تطلب الجهات الرسمية من المستأجر اجراء بعض الترميمات والتحسينات كوضع مضغات الحريق في المأجور للوقاية من الحرائق او تغطية الارضية بالكاشي وصبغ الجدران بصبغ خاص مراعاة للنظافة التي تتطلبها الصحة العامة، فمثل هذه المصروفات تقع على عاتق المستأجر ولا يلزم بها المؤجر.⁽¹⁾ حيث قضت محكمة التميز في قرار لها لكون المدعى عليه قام بالاعمال الهندسية وهي اعمال الديكور والبياض والتأسيسات المائية والكهربائية والتبريد وتغليف الواجهات واعمال الالمنيوم، وإن هذه الاعمال أدت الى زيادة في قيمة المأجور وتحسين الانتفاع به.⁽²⁾

¹ - عصمت عبدالمجيد بكر، شرح احكام عقد الايجار، المصدر السابق، ص94.

² - القرار - 1349/2م/200 في 200/4/26، عصمت عبدالمجيد، شرح احكام عقد الإيجار، المصدر نفسه، ص148.

المبحث الثالث

آثار المحدثات في العقار المأجور

المادة 774 من القانون المدني العراقي بينت في فقراتها الثلاث الكيفية التي يتم بموجبها تعويض المستأجر عما أحدثه من محدثات في المأجور وقد ميزت بين المحدثات التي يحدثها المستأجر دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته وبين المحدثات التي يحدثها المستأجر بعلم المؤجر ودون اعتراض منه أو اذا احدثت المحدثات بأمر المؤجر وجميع تلك حالات المشار إليها آثار تختلف من حيث تعويض المستأجر ومقداره وسوف نبحث تلك الحالات تفصيلاً في ثلاث مطالب:

المطلب الاول

احداث المحدثات دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته

قد يحدث المستأجر تحسينات أو مشيدات في المأجور دون علم المؤجر أو قد يكون انشأها على الرغم من معارضته، وهذه الحالة، نصت عليها الفقرة الاولى من المادة 774 من القانون المدني التي أشارت الى: ((1 - اذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قدبنى في المأجور بناء أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات اخرى مما يزيد في قيمته وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه. الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الاشجار وازالة التحسينات. فاذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر ان يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع)).

ويتضح من النص اعلاه ان المشرع قد ساوى بين حالة معارضة المؤجر للمستأجر في احداث لتلك المحدثات وحالة احداثها دون علمه وكون المؤجر قد صدرت منه معارضة صريحة تجاه المستأجر عند قيامه باحداث تلك المحدثات أو حصولها دون علمه هي مسألة وقائع تفصل فيها محكمة الموضوع من خلال الوقائع التي تطرح امامها عند نظر الدعوى، ولكونها وقائع مادية ففي كلتا الحالتين يجوز إثباتها بكل طرق الاثبات ولم يشترط المشرع أن تكون المعارضة تحريرية وانها يمكن حصول معارضة المؤجر بكل الوسائل المتوفرة وإن كانت بصورة شفهيته.⁽¹⁾

واذا كان المؤجر غير موافق على المحدثات التي انشأها المستأجر إذا أحدثت بالرغم من معارضته او كان غير موافق حكماً اذا تمت دون علمه، فانه لايجبر على ابقاء

¹ - القاضي لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، المصدر السابق، ص 52 - 53.

المحدثات وانما يكون له الخيار بين ابقاءها أو طلب إزالتها، فاذا طلب إزالة المحدثات فيلزم المستأجر أن ينزعها من المأجور ويعيد العين الى اصلها، كما يحق للمؤجر طلب التعويض اذا اصاب العقار اي ضرر، أما اذا اختار ابقاء المحدثات، فعليه ان يرد للمستأجر أقل القيمتين مما انفقه على هذه التحسينات أو مازاد في قيمة العقار كما هو الحال عند موافقته على إنشاء المحدثات.⁽¹⁾

وتتمثل معارضة المؤجر للمستأجر عند انشاءه للمحدثات، توجيه انذار يوجه اليه من خلال دائرة الكاتب العدل يعلم المستأجر معارضته لاحداث المشيدات أو أية تحسينات في المأجور ويطلب منه رفعها، او يثبت معارضته ابتداءً في عقد الايجار حين ابرامه وأن يورد فقرة معارضته لاحداث اية مشيدات أو ابنية او ديكورات في العقار المأجور، كما يمكن ان يكون معارضة المؤجر بشكل رفض شفهي أمام مجموعة من الاشخاص.

و من التطبيقات القضائية التي استقر عليها قضاء محكمة التمييز حيث نصت في قرار لها (... اذا عجز المستأجر عن اثبات موافقة المؤجر على قيامه باجراء التطويرات أو اضافة الديكورات الى المأجور ولم يوافق على تحليف المؤجر اليمين الحاسمة فان المؤجر يستحق قيمة الاضافات والديكورات مستحقة القلع..)⁽²⁾.

كما وقضت محكمة التمييز في قرارا آخر لها (... لثبوت عدم علم المؤجر بما شيدة المستأجر عليه يستحق قيمتها مستحقة القلع.)⁽³⁾

وان مصطلح ((مستحقة القلع)) مأخوذة من الشريعة الاسلامية، حيث عرفته المادة 885 من مجلة الاحكام العدلية بأنها ((قيمة الشيء حال كونه مستحقاً للقلع وهي القيمة الباقية بعد تنزيل أجره القلع من قيمة المقلوع)).

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز بينت كيفية تقدير القيمة مستحقة القلع حيث قضت على: ((تقدر قيمة البناء مستحقاً للقلع بتقدير قيمته مقلوعاً وتنزيل اجر القلع منها)).⁽⁴⁾

فاذا ثبت قيام المستأجر باحداث المحدثات دون موافقة المؤجر او رغم معارضته فان الحكم الوارد في الفقرة (1) من المادة 774 من القانون المدني يكون واجب التطبيق حيث يستطيع المؤجر الزام المستأجر بازالة المحدثات وقلع الأشجار وهدم المنشآت

¹ - عبدالرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص625.

² - القرار رقم 414/ مدنية اولى/ 1990 في 10/ 1/ 1990، ابراهيم المشاهدي، المختار في قضاء محكمة التمييز قسم القانون والقوانين الخاصة، ج8، بغداد، 2002، ص71.

³ - القرار رقم 995/ مدنية اولى/ 2000 في 11/ 5/ 2000، عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص71.

⁴ - القرار 714/ م 1/ 1976 في 13/ 3/ 1976، هادي عزيز علي، المصدر السابق، ص129.

وإذا كان قلع المحدثات أو المشيدات وازالتها يضر بالمأجور فإنه يحق للمؤجر ان يملك الابنية او المحدثات بقيمتها مستحقة القلع، حيث يتم تقدير قيمة المحدثات مقلوعة بعد استقطاع مصاريف قلعها.(1)

وتستعين المحكمة بالخبراء لتقدير المحدثات مستحقة القلع وذلك باجراء الكشف عليها وانتخاب خبراء مختصين لبيان فيما اذا كانت تلك المحدثات تزيد من قيمة المأجور وفيما اذا كان القلع يضر بالمأجور من عدمه.(2)

المطلب الثاني

احداث المحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه

تنص المادة 2/774 من القانون المدني على مايتي: (2 - اما اذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فان المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الاقل مما أنفقه أو مازاد في قيمة المأجور ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك).

فقد تحصل حالات كثيرة يقوم المستأجر باحداث البناء أو الغراس أو المحدثات الإخرى في العين المستأجرة وعلم المؤجر ولكنه لم يعترض على مايقوم به المستأجر، وأن عدم اعتراضه هذا يعد ضمناً على انه موافق على عمل المستأجر لذا فهو يلزم عند انتهاء عقد الايجار بان يدفع للمستأجر الاقل من القيمتين بين ما انفقه المستأجر وبين مازاد في قيمة المأجور.

¹ - كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص345.

² - لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، المصدر السابق، ص53.

وبهذا قضت محكمة التمييز في قرارها (إذا ان الثابت من اضبارة الدعوى ان تشيد المستأجر للمنشآت المطالب باقيامها كان بعلم المالكين ودون اعتراض منهم لذا يلزم تطبيق احكام الفقرة (2) من المادة (774) عن القانون المدني....).⁽¹⁾

فان لم يكن بينهما اتفاق على مصير المحدثات فان المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الاقل مما انفق هذا الاخير على المحدثات أو الزيادة التي حصلت في قيمة المأجور نتيجة لتلك المحدثات ايها اقل، فاذا كانت الزيادة في قيمة المأجور اكثر مما انفقه المستأجر، وجب على المؤجر ان يرد النفقات التي انفقها المستأجر على المأجور، وإذا كانت النفقات التي صرفها اكثر من الزيادة في قيمة المأجور، فان المؤجر يلزم بأن يرد الزيادة في قيمة المأجور لانها الاقل.⁽²⁾

فاذا كان ما انفقه المستأجر على العقار مليون دينار وكانت الزيادة في قيمة العقار نتيجة التحسينات والمحدثات فيه تقدر بمليون دينار عراقي حسب تقرير الخبراء المختصين فان المحكمة تحكم للمستأجر بأقل القيمتين البالغة مليون دينار وهذا المبلغ الاخير هو الاقل بين مما أنفق وما زاد من قيمة العقار.

وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرار لها (.... اذا كان عليهم – اي الخبراء – أن يقدروا كلفة الاضافات والمنشآت مادة وعملاً وقت التشيد ثم قيمة تلك المنشآت قائمة وقت التخلية وعلى المحكمة الحكم بالاقل منها).⁽³⁾

وان الحكم الوارد في الفقرة الثانية من المادة 774 من القانون المدني ليس من النظام العام اذ يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلافه لان العقد شريعة المتعاقدين ومادام الاتفاق غير مخالف للنظام العام والاداب.

فقد يتفق الطرفان بانه اذا احدث المستأجر محدثات في المأجور فأن المؤجر لا يلتزم برد اي تعويض للمستأجر عنها اي تصبح ملكاً للمؤجر عند انقضاء عقد الايجار بدون مقابل، او ان يتفق الطرفان بان لا يدفع المؤجر شيء للمستأجر لقاء قيامه باجراء المحدثات وان المستأجر يلتزم باعادة العين بعد ازالة تلك المحدثات، او ان يتم الاتفاق على ان يكون المؤجر ملزماً بدفع قيمة تلك المحدثات مستحقة القلع فقط.⁽⁴⁾

1 - د. عصمت عبدالمجيد، شرح احكام عقد الايجار، المصدر السابق، ص150.

2 - د. سعيد مبارك، وصاحب عبيد الفتلاوي وطه الملاحويش، المصدر السابق، ص311.

3 - القرار 3657/م د/ 2000 في 2001/1/11 مجلة العدالة، العدد الثالث، 2001، اشار اليه القاضي لفته هاملي العجيلي، دراسات في القانون المدني، المصدر السابق، ص54.

4 - كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص347.

وبهذا المعنى قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بان عقد الايجار المبرم بين الطرفين قد نص في الفقرة (5) منه عند انتهاء عقد الايجار لا يحق للطرف الثاني (المميز) مطالبه الطرف الاول (المميز عليه) بأية تعويضات مادية وان العقد شريعة المتعاقدين لذا فان دعوى المميز فاقدة لسندها القانوني.⁽¹⁾

وإذا كانت التحسينات والاضافات قد حصلت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه وطلب المستأجر عند اقامة الدعوى قلع المحدثات التي احدثها، وهنا يجب التمييز بين حالة ما اذا كان رفع تلك المحدثات لايسبب ضرراً بالمأجور، فليس هناك مايمنع المحكمة من الاستجابة لطلب المستأجر مادام رفعها لايسبب ضرراً بالمأجور، اما اذا كان رفع المحدثات يحدث ضرراً للمأجور فالمحكمة أن تمتنع من الاستجابة لطلب المستأجر انطلاقاً من القاعدة الفقهية (لاضرر ولاضرار).⁽²⁾

المطلب الثالث

احداث المحدثات بأمر المؤجر

قد يحصل ان يقوم المستأجر باحداث البناء او الغراس او بعض التحسينات الاخرى بأمر المؤجر، فاذا لم يوجد بيننا اتفاق لتنظيم مصير تلك النفقات التي انفقها المستأجر، يلزم المؤجر ان يدفع للمستأجر مقدار ماانفقه بالقدر المعروف، واذا اختلفا على ذلك القدر، فان المحكمة تقضي في الموضوع بعد الاخذ بتقدير الخبراء لمقدار النفقات التي تصرف بشكل اعتيادي لاقامة تلك المحدثات.⁽³⁾

وقد نصت المادة 3/774 من القانون المدني الى ما يأتي: (3 - فاذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فان المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر ماانفقه بالقدر المعروف، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك).

ويتضح من نص الفقرة اعلاه، ان الاتفاق الذي يجري عقده بين المؤجر والمستأجر على كيفية التعويض ومقداره في حالة أمر المؤجر للمستأجر بأن يقوم باحداث المحدثات او التحسينات أو الديكورات، فان المعول عليه هو ماتم الاتفاق عليه بين الطرفين، ذلك إن العقد شريعة المتعاقدين مادام الاتفاق غير مخالف للنظام العام والاداب.

¹ - القرار 712/ الهيئة الاستئنافية/ 2013 في 2013/2/14، لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني، الجزء الثالث، ط1، 2013، ص221.

² - لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، المصدر السابق، ص54-55.

³ - كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص341.

ومن الامثلة على حالة احداث المحدثات بأمر المؤجر ان يتفق مع المستأجر على ان يقوم الاخير باكمال المتطلبات الضرورية او النواقص الموجودة فيها لجعل المأجور بالشكل الذي يمكن الانتفاع من مثل مد انابيب المياه او اصلاح الابواب المكسورة او ايصال التيار الكهربائي الى المأجور، وفي هذه الحالة فان المؤجر ملزم بأن يرد للمستأجر ما انفقته بالقدر المعروف تطبيقاً لاحكام الفقرة (3) من المادة 774 من القانون المدني.⁽¹⁾

ولم يحدد المشرع العراقي المقصود بمعنى القدر المعروف ولم يفسر او يشرح ماهيته، وفيما اذا كان هذا التقدير بوقت الانفاق او بتاريخ انتهاء عقد الايجار، وان مقتضيان العدالة تتطلب ان يتم تقدير التعويض وقت انتهاء عقد الايجار وليس وقت الانفاق على إنشاء المحدثات.⁽²⁾

ومن خلال نص الفقرة الثالثة من المادة 774 يتضح بأن المؤجر يلتزم ان يؤدي للمستأجر ما أنفقته بالقدر المعروف هذا اذا لم يوجد اتفاق بين الطرفين فاذا وجد الاتفاق بهذا الخصوص يعمل به، فقد يتفق كل من المؤجر والمستأجر على انه بالرغم من قيام المستأجر باحداث التحسينات بأمر المؤجر فانه لا يستطيع المطالبة بأي تعويض أو ان يتفق الطرفان على ان يقوم المؤجر برد كل ما انفقته المستأجر دون التقيد بالقدر المعروف أو أن يتحمل المستأجر نصف تلك النفقات أو أية نسبة اخرى.⁽³⁾

واذا ماحدث خلاف بين الطرفين على ذلك القدر، اي خلاف على مقدار النفقات التي انفقت من قبل المستأجر بأمر المؤجر، فان محكمة الموضوع هي التي تبت في الخلاف وتحسم الموضوع بعد الاخذ بتقدير الخبراء الذين يتم انتخابهم من قبل المحكمة.

وبخصوص الحكم بقيمة المحدثات المشيدة من قبل المستأجر وقت احداثها او بقيمتها بتاريخ انتهاء عقد الايجار فإن محكمة التمييز ذهبت في قرار لها الى اعتماد وقت الانفاق لتقدير قيمة المبالغ التي تمت انفاقها من قبل المستأجر حيث نصت على: (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الحكم المميز غير صحيح ومخالف للقانون، وذلك لانه بعد ان تأييد لمحكمة الاستئناف من اجازة البناء وبقية البيانات المقدمة في الدعوى ان ما احدثه المميز عليه من تحسينات في المأجور كان بموافقة المؤجر وان عقد الايجار المبرم بينما قد انتهى فانه كان عليها تطبيق احكام الفقرة/ 3 من المادة 774 من

¹ - لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، المصدر السابق، ص60.

² - لفته هامل العجيلي، دراسات في القانون المدني، المصدر نفسه، ص60-61.

³ - كمال قاسم ثروت، المصدر السابق، ص348.

القانون المدني تطبيقاً سليماً والتي تقضي بإستحقاق المستأجر ماانفقه على تلك التحسينات وذلك وقت الانفاق وليس بتاريخ انتهاء عقد الايجار وان يتم تقديره من اهل الخبرة بامور البناء عن قيمة البناء المذكور بتاريخ احداثه قائمة وبما انها لم تراع ذلك عند اصدارها للحكم المميز مما أخل بصحته لذا قرر نقضه واعادة الدعوى الى محكمتها للسير فيها بموجبه....⁽¹⁾

¹ - القرار 1025/م اعقار/ 2000 في 2000/7/28، عامر عاشور البياتي، المصدر السابق، ص9.

الخاتمة

ان بحثنا تناول موضوع الاثار القانونية لاحداث المستأجر المحدثات في المأجور وقد تطرقنا الى حق المستأجر في المطالبة بقيمة المحدثات التي احداثها في المأجور خلال فترة سريان عقد الايجار والتي احدثت زيادة في قيمة العقار ومنافعه وان الهدف من تعويض المستأجر هو عدم اثناء المؤجر على حساب المستأجر لما احده من اضافات او تحسينات في المأجور ادت الى زيادة في قيمته وزيادة في منافعه.

وقد تناولنا في المبحث الاول ماهية المحدثات وتعريف المحدثات وشروط استحقاق المستأجر للتعويض والخصم في دعوى المطالبة بالتعويض وتناول المبحث الثاني بيان المصروفات التي ينفقها المستأجر وفيما اذا كانت مصروفات ضرورية او كمالية او نافعة وتناول المبحث الثالث موضوع اثار المحدثات المأجور وفيما اذا اجريت رغم معارضة المؤجر او دون علمه او اجريت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه او اذا اجريت المحدثات بامر من المؤجر ومن خلال البحث في المواضيع اعلاه برزت نتائج في موضوع البحث وبعض التوصيات وكما يلي:

النتائج/

- 1 – يجب ان يكون هناك عقد ايجار ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وبخلاف ذلك لا تطبق احكام المادة 774 من القانون المدني انما يصار الى تطبيق المادة 1119 وما تليها من القانون المدني.
- 2 – لأجل المطالبة بالتعويض عن المحدثات لا بد ان تحصل زيادة في قيمة المأجور او زيادة في منافعه بسبب ما احده المستأجر من محدثات في العقار المأجور.
- 3 – اذا اقيمت المحدثات بدون علم المؤجر او بالرغم من معارضته الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الاشجار وازالة التحسينات فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر ان يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع.
- 4 – يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر الأقل مما انفقه او مازاد من قيمة المأجور اذا كان احداث المحدثات بعلم المؤجر ودون اعتراض منه.
- 5 – اذا كانت المحدثات قد اجريت بامر من المؤجر فإن المستأجر يستحق بأن يرد له ما انفقه بالقدر المعروف.

6 – وفقاً للمادة (774) من القانون المدني يلزم اقامة دعوى المحدثات بعد انقضاء عقد الايجار، اما اذا اقيمت الدعوى قبل ذلك فانها تكون واجبة الرد من قبل محكمة الموضوع.

7 – لا يستحق المستأجر التعويض اذا احدث تغييراً جوهرياً في المأجور لان التغيير الجوهري تعد مخالفة قانونية وفقاً للمادة (17) فقرة (د) من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979.

التوصيات/

1 – ان المشرع العراقي ذكر عبارة التحسينات في المادة (774) من القانون المدني بينما يلاحظ في قرارات محكمة التمييز الاتحادية قد وردت تسميات عديدة اخرى مثل المحدثات او الاضافات او المنشآت او التغييرات والاصوب الاستقرار على تسميه واحدة فقط عند اصدار القرارات.

2 – ان موضوع علم المؤجر بالمحدثات ودون اعتراض منه الواردة في الفقرة الثانية من المادة (774) واثباته عند نظر الدعوى تتطلب جهداً وعملاً مضنياً لاجل اثباته كما وان العبارة ليست دقيقة وواضحة ولأجل ان يكون الأمر يسيراً للأثبات امام المحاكم عند نظر الدعوى اقترح ان يتم تعديل عبارة علم المؤجر ودون اعتراض منه الى باذن المؤجر بحيث يكون التعديل كالآتي:

(اما اذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك باذن المؤجر، فان المؤجر يلتزم بان يرد للمستأجر الأقل مما انفقه او مازاد في قيمة المأجور...).

3 – اورد المشرع في الفقرة الثالثة من المادة (774) عبارة (القدر المعروف) وهذه العبارة مبهمه وغامضة واقترح ازالتها من الفقرة بحيث يكون تعديل الفقرة كالآتي:

(فإذا احدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فإن المؤجر يلتزم بان يرد للمستأجر ما انفقه، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك).

