

ملخص : -

اهتم المشرع بحق الملكية والذي يعتبر من الحقوق العينية الاصلية الذي هو حق الاستئثار باستعمال الشيء و باستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون, و وضع حداً لمن يعتدي ويتجاوز على هذا الحق وفرض تدابير مدنية وجزائية على المعتدي أو المتجاوز عليه وان كانت صور التجاوز عليه كثيرة ومتنوعة، ويتم التصدي لتلك التجاوزات عن طريق إقامة الدعاوى أمام القضاء والذي هو الطريق والوسيلة الرئيسية لحماية المال العام والخاص, فأجر المثل يحدده القاضي مستعيناً برأي اهل الخبرة ومستندات الدعوى كونه وليد اجتهاد فقهي وقضائي وان اساس هذا الاجتهاد هو القانون، ويقوم هذا الاجر على عنصرين عنصر المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور، وعنصر الزمان والمكان ويختلف تقديره باختلاف نوع المال المقامة به دعوى اجر المثل وفق اجراءات اثبات خاصة بهذه الدعوى وتعتبر الخبرة اساس تقدير التعويض في هذه الدعوى حيث هناك اسس فنية وقانونية تستعين بها المحكمة لانتخاب الخبراء والذين يقدرون اجر المثل وفق معيار القانوني وليس جزافاً.

المقدمة:-

اولا: اهمية الموضوع

لم يتضمن القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ تنظيم احكام اجر المثل في حكم خاص وانما وردت احكامه متفرقة ضمن هذا القانون الامر الذي اثار الصعوبة امام القضاء في توحيد الاحكام وفتح باب الاجتهاد في هذا الموضوع فكان للقضاء الدور الكبير في اصدار القرارات التي يظهر فيها الاجتهاد في حسم النزاعات الناشئة عن هذا الموضوع مما جعل بصعوبة ان يقوم القاضي بجمع هذا الاجتهاد لكي يصل الى اصدار حكم عادل في موضوع اجر المثل المعروف عليها، وتثير دعوى اجر المثل اهمية كبيرة في طريقة اثباتها لأن لها خصوصية في ذلك لأن اثباتها يستوجب اثبات واقعة اخرى ألا وهي واقعة الغصب وبالتالي لا ينصب الاثبات عليها بل ينصب على واقعة الغصب وصعوبة اثبات هذه الواقعة الاخيرة عمليا كونها تختلط بواقعة الايجار الامر الذي دفع بالقضاء تسييرا للاجراءات القضائية الى جعل العدول عن اجر المثل الى الاجر المسمى لا يعتبر تغييرا جوهريا في لائحة استدعاء الدعوى يستوجب ردها.

ثانيا: سبب اختيار الموضوع

ان المشرع المدني حاول بتنظيمه لاحكام اجر المثل في القانون المدني حماية حق الملكية سواء كانت هذه الملكية ملكية أموال منقولة او اموال عقارية، وان دعوى اجر المثل ليست نوعاً واحداً بل هي انواع متعددة تختلف باختلاف السبب الذي يدعو لا قامتها، ودعوى اجر مثل العقار من أكثر الدعاوى اثاره أمام القضاء في وقت الحاضر وذلك بعد ان اصبح القطاع العقاري من القطاعات الاقتصادية المهمة وله اهمية الاقتصادية كعامل من عوامل بناء الدول والمجتمعات، ولكثرة ودعاوى اجر مثل العقار امام المحاكم واختلاف القرارات والتوجهات لمحاكم الموضوع ومحكمة التمييز الموقر في هذا المجال لذلك خصصنا بحثنا هذا ل(اجر مثل العقار) فقط دون غيره من الاموال.

ثالثا: اشكالية البحث

عدم تنظيم احكام اجر المثل باحكام خاصة في باب واحد وبشكل تفصيلي تتضمن حالات اجر المثل القانونية ضمن احكام القانون المدني لكي يتسنى الرجوع اليها عند عرض النزاعات الخاصة بهذه الدعوى امام القضاء .

رابعاً: منهج البحث

اتبعنا في هذا البحث المنهج التحليلي الذي يقوم على جمع النصوص القانونية التي عالجت الموضوع واستنباط الاحكام منها بغية الوصول الى نية المشرع, وكذلك اعتمدنا على المنهج التطبيقي وذلك بعرض مجموعة من القرارات التمييزية التي تبين المبادئ القانونية التي اقرتها محكمة تمييز اقليم كردستان العراق ومحكمة التمييز الاتحادية في هذا الموضوع .

خامساً: هيكلية البحث

تشهد ساحات القضاء التطبيقات لاحكام (اجر مثل العقار) والتي من المتوقع ان تتوسع مستقبلا وذلك بسبب الاعمال والتصرفات غير المشروعة التي يقوم بها المدعى عليه في هذه الدعوى من خلال استيلائه على العقار المدعي واستغلاله دون وجه حق مما يتسبب في خسارة مادية له, وقد اخترنا موضوعا للبحث وعلى اساس الخطة الاتية سوف نقسم البحث الى مبحثين, نتناول في المبحث الاول معنى أجر المثل وأساسه القانوني وتمييزه عن اجر المسمى والاساس القانوني لاجر المثل وعناصره وفي المبحث الثاني نتناول اجراءات المحكمة في دعوى اجر المثل وكيفية رفع دعوى اجر المثل واجراءات الاثبات في دعوى اجر المثل وطلبات ودفع الخصوم والحالات التي يجوز معها اجر المثل والحالات التي لا يجوز معها اجر المثل .

المبحث الاول

معنى أجر المثل وأساسه القانوني

لم تعرف القوانين الوضعية أجر المثل وترك تعريفه الى الاجتهاد الفقهي والقضائي , الامر الذي ادى الى اختلاف الفقه و الاجتهاد في اعطاء تعريف واضح لأجر المثل, وكما اختلف الفقهاء على اساسه القانوني , هل هو القانون أو التعويض أو المسؤولية التقصيرية, لذا سوف نتناول في هذا المبحث وفق المطلوبين :

المطلب الاول

معنى أجر المثل وتميزه عن اجر المسمى.

سوف نقسم هذا المطلب الى الفرعين :-

الفرع الاول : تعريف أجر المثل.

الفرع الثاني : تميز اجر المثل عن اجر المسمى.

فرع الاول

تعريف أجر المثل.

ان لاجر المثل معنيين الاول لغوي والثاني اصطلاحى لذا سوف نتناول هذين المعنيين وكالاتي:-

أولاً: المعنى اللغوي لاجر المثل.

الاجر في اللغة : الثواب قال تعالى (قالت احدهما يا ابت استئجره ان خير من استئجرت القوي الامين)⁽¹⁾, والمثل في اللغة يظهر في معاني مختلفة , فيظهر بمعنى النظير والصفة والعبارة وما يجعل مثالا لغيره يحذو عليه الى غير ذلك من المعاني⁽²⁾.

1- سورة القصص, الاية (26).

2- القاضي مثنى احمد صالح, دعوى اجر المثل وتطبيقاتها العملية, بغداد, 2012, ص15.

ثانيا : معنى الاصطلاحى لأجر المثل .

يرى الكثير من اساتذة وفقهاء وشراح القانون المدني العراقي ان المشرع العراقي لم يورد تعريفا واضحا بالنسبة لأجر المثل الا انها تطرقت الى الكثير من الحالات التي يمكن المطالبة بها بأجر المثل وذلك في المواد-

1176,803,1184,1124,940,903,823,818,1153,1063,771,783,241,240,197,1238,1230,1221)

1200,1153,1120,1116,1115,1105,275,277,1176,1120) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة

1951 لذلك كان للفقهاء والقضاء الدور الكبير في تعريفه وتنظيم احكامه.

واختلف الفقهاء في تعريف اجر المثل فهناك من عرفه بأنه (اجر المثل يحدده القاضي مستعينا في ذلك برأي اهل الخبرة وقد يستعين ايضا بأوراق ومستندات قدمت اليه في دعوى اخرى عن نفس الشيء المؤجر عن مدة سابقة أو التالية, فهو تعويض لمالك العقار لما فاته من فائدة أو انتفاع, لحاله وضع اليد على العقار دون وجه حق)⁽¹⁾. وعرف ايضا بأنه (مصطلح اجتهادي وليد الاجتهاد الفقهي والقضائي درجت عليه المحاكم واخذت به, وظل مرده الاجتهاد ومحكوما فيه بالاجتهاد ومأخوذا عليه في الاجتهاد توافقه و اختلافه مع النص القانوني أو الاجتهاد القضائي , وأجر المثل تحدده المحكمة مستعينة برأي اهل الخبرة في مكان الشيء المؤجر (اذا كان عقارا), أو مكان تمام العقد اذا كان المأجور منقولاً)⁽²⁾, وهناك من يعرفه بأنه (تعويض لمالك العقار , أو لحائزه مقابل اشغاله من قبل الغير بدون مسوغ او مبرر القانونى فهو مقابل منفعة المغضوب)⁽³⁾.

وقد عرفت (مجلة الاحكام العدلية) في المادة (414) اجر المثل على انه (الاجرة التي يقدرها اهل الخبرة السالمين من الغرض)⁽⁴⁾. أما القضاء فقد عرف اجر المثل بأنه (ريع بذمة الحائزسيء النية)⁽⁵⁾.

1- دكتور عبدالرزاق السنهورى , الوسيط في شرح القانون المدني , الجزء السادس, منشورات الحلبي, بيروت ط3 بلا سنة طبع, ص171

2- القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق, ص17.

3- د. عصمت عبدالمجيد, شرح احكام الايجار, شركة الزهراء, بغداد, ط1, 2002, ص65.

4- القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق, ص16 .

5- قرار التمييزي المرقم (424/مدنية/ 1974/ في 1975/3/5) منشور في مجلة الاحكام العدلية, ع1, 1975,

ص15 المشار اليه عند القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق, ص15 .

وعرف ايضا بانه(تقدير الايجار قياسا على عقار اخر مجاور ومماثل بالمساحة والاستغلال)(1)

مما تقدم نلاحظ ان القضاء العراقي لم يضع تعريفا محددًا جامعًا مانعًا لأجر المثل رغم اشارته للكثير من الحالات التي بمقتضاها يمكن المطالبة به كون موضوع اجر المثل من المواضيع الواسعة والتي ترد على حالات كثيرة واموال متنوعة ومتجددة يتعذر حصرها وبذلك فإنه يكون محققًا في ذلك .

الفرع الثاني

تميز أجر المثل عن أجر المسمى

لأجل معرفة الفارق او الفروق بين اجر المثل والاجر المسمى, يتعين علينا الوقوف على تعريف كل نوع من هذين النوعين من الاجور, سواء تلك التي اوردها المشرع المدني في القانون او تلك التي تم وضعها من قبل القضاء من خلال الاحكام القضائية التي يصدرها في دعاوى اجر المثل او الاجر المسمى التي عرضت امامه .

وان المشرع في القانون المدني العراقي عرف الايجار في المادة (722)بانه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالماجور) ونص ايضا في المادة (736) من القانون المدني على (يصح ان تكون الاجرة نقودا, كما يصح ان تكون اي مال اخر).

وعلى ضوء هذين النصين تم تعريف الاجر المسمى بانه (هو بدل ايجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه الى المؤجر, والذي يتفق عليه عند ابرام العقد وقبل ان يتسلم المستأجر المايجور). وكثيرا مايحصل ان لايتفق المتعاقدان عند ابرام العقد على مقدار بدل الايجار لاسباب مختلفة ولا يتفقان على كيفية تسديده, ولا على كيفية تقديره فيتعذر عند الاختلاف اثبات مقدار بدل الايجار فيصار في هذه الحالة الى اجر المثل .

فاجر المثل اذن هو, البديل ايجار العقار الذي تحكم به المحكمة التي تنظر دعوى اجر المثل بواسطة الخبير او الخبراء الذين انتدبهم لتقديره, وذلك عند عدم الاتفاق الطرفين على مقداره عند ابرام عقد الايجار².

1- قرار محكمة التمييز المرقم(2000/2م/356) في 2002/2/1 المشار اليه عند القاضي رعد سعد الامامي ,الاجراءات العملية لدعوى اجر مثل العقار المعززة بأحكام محكمة التمييز الاتحادية واحكام محكمة استئناف المثلى الاتحادية, الطبعة الاولى, 2002,ص4.

2-المحامي الدكتور/ غزوان محمود غناوي الزهيري, دعوى اجر المثل اجراءاتها-انواعها-الحالات التي يجوز معها المطالبة بأجر المثل من عدمها, معززة بأكثر من ستين قرارا قضائيا, المعتر للنشر, الطبعة الاولى سنة 2023 ص 27.

وهذا ما نصت عليه المادة (738) من القانون المدني العراقي والتي جاء فيها :
(اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها أو تعذر اثبات الأجرة المدعى بها, وجب أجر المثل). ولأجل التعرف على اهم الفروق بين اجر المثل والاجر المسمى, يقتضي منا بيان خصائص كل من أجر المثل والاجر المسمى ومن خلالها يمكننا ان نتعرف على اهم الفروق بينهما, وكما يلي:

اولا: أجر المثل

- 1- أجر المثل لا يتم تحديده من قبل المتعاقدين عند ابرام العقد .
- 2- تطبق محكمة البداية عند نظرها دعوى أجر المثل احكام قانون المدني العراقي, وينظر في دعوى أجر المثل الى مقدار المنفعة التي فاتت لمالك العقار نتيجة استيلاء الغاصب على هذا العقار دون سبب أو مبرر قانوني أو شرعي, هذا من جهة ومن جهة أخرى, ينظر في هذه الدعوى الى زمان الاستغلال الذي هو دون وجه حق (م192 مدني).
- 3- لا تسري الفائدة القانونية على المبلغ الذي يحكم به في دعوى أجر المثل, بعد اكتساب قرار الحكم درجة البتات, وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرارها (الفائدة القانونية هي تعويض ولا يجوز الحكم بالفائدة على الفوائد)⁽¹⁾.
- 4- من المبادئ التي أقرها المشرع المدني العراقي, ان المطالبة بأجر المثل لا تسقط الا بمرور خمسة عشر سنة, وهذا ما نصت عليه الفقرة(2) من المادة (430) من القانون المدني العراقي والتي نصت على (2- اما الربيع المستحق في ذمة الحائز سيء النية والريبع الواجب على متولي الوقف أدائه للمستحقين فلا تسمع الدعوى بهما على المنكر بعد تركها من غير العذر شرعي خمسة عشر سنة). ومن اللافت للنظر أن الدفع بمرور الزمن لا يمكن سماعه الا مع الانكار, فاذا أقر المدعي عليه بكونه هو من اشغل العقار ففي هذه الحالة لا يمكن سماع دفعه بمرور الزمان, كما يتوجب على المنكر كذلك وهو يدفع بمرور الزمان أن يبقى مستمرا بدفعه ولا يجب على موضوع الدعوى أصلا, ذلك لان اجر المثل هو ربح أو ريع كما عبر عنه المشرع في النص القانوني أعلاه, وهو مستحق في ذمة الحائز سيء النية, وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها (اقرار المستأنف (المدعى عليه) اضافة لوظيفته بعائدية مدرسة ابن الهيثم الى موكله المقامة على العقار الذي يعود للمدعين يمنع التمسك بالتقادم المانع من سماع الدعوى)⁽²⁾.

1- القرار التمييزي المرقم 156/3م/1972 في 9/4/1974 منشور في النشرة القضائية, العدد الثاني, السنة الثالثة, ص70.

2- القرار المرقم 3221 /الهيئة الاستئنافية عقار/2010 في 16/9/2010, المشار اليه لدى القاضي رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص109.

5- المطالبة بأجر المثل تكون في الحالتين :

- أ- حالة عدم ذكر المتعاقدين بدل الايجار المسمى عند ابرام العقد .
- ب- عند قيام شخص أو جهة بوضع اليد على العقار دون سبب أو مبرر قانوني أو شرعي .

ثانيا : الاجر المسمى .

- 1- يحدد طرفا العقد, ابتداء عند ابرام العقد, الأجر المسمى, سواء كان هذا العقد تحريريا أو شفويا.
- 2- تطبق محكمة البداية المختصة عند نظرها دعوى المطالبة ببديلات الايجار المثبتة في عقد الأيجار (الاجر المسمى) مواد قانون ايجار العقار .
- 3- تسري الفائدة القانونية عند التأخر في دفع الاجر المسمى, من تأريخ المطالبة القضائية بهذا الاجر.
- 4- يخضع الاجر المسمى للتقادم الخمسي لأنه حق متجدد ودوري, وهذا مانصت عليه الفقرة (1) من المادة (430) من القانون المدني العراقي والتي جاء فيها (كل حق دوري متجدد كأجرة والفوائد والرواتب والايرادات المرتبة لا تسمع الدعوى به على المدين بعد تركها من غير عذر شرعي خمس سنوات).

المطلب الثاني

الاساس القانوني لاجر المثل وعناصره

سوف نقسم هذا المطلب الى فرعين وكالاتي:-

الفرع الاول : الاساس القانوني لاجر المثل

الفرع الثاني : عناصر اجر المثل

الفرع الاول

الاساس القانوني لاجر المثل

ان نظرة السطحية لاساس القانوني لاجر المثل تقوم على اساس العمل غير المشروع ويرى البعض ان الاساس القانوني لاجر المثل هي الاعمال غير المشروعة أو افعال ضارة ترد على حق الملكية تصدر من الغير اثناء ممارسة المالك لسلطاته على الملكية من حق الاستعمال او الاستغلال , أو التصرف بملكيته . ومن اوضح حالات الاعمال غير المشروعة , حالة وضع اليد على الملكية الغير بلا مبرر أو مسوغ قانوني والذي ينتج عنه حرمان صاحب الحق من الانتفاع بثمار ملكيته, وواضع اليد يعلم انه يستأثر بحق وملكية غيره (1).

وعلى هذا قضت محكمة التمييز في قرارها على (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي المقدم خلال المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز ظهر انه صحيح وموافق للقانون لكون المحكمة قد اجرت التحقيقات اللازمة في الدعوى ولم يتأيد من خلالها وجود حالة غصب أو معارضة من قبل البلدية يمنع المدعين من الانتفاع بحق التصرف العائد لهم في قطعة الارض وبالتالي لا يوجد سند قانوني للمطالبة بأجر المثل لان اجر المثل لمنفعة يدور وجودا وعدمها مع وجود حالة الغصب أو المعارضة في استيفاء المنفعة مما يترتب عليه وجوب رد الدعوى وهذا ما قضى به الحكم المميز قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز (2) .

1-القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق, ص19.

2- قرار المرقم (871/ اجر المثل منفعة) 2008 في 2008/5/12 منشور من قبل المحامي الدكتور, غزوان محمود غناوي الزهيري, المصدر السابق, ص23.

كما ويرى فقهاء اخرون , ان اساس القانوني لاجر المثل هو نظرية جبر الضرر, كون ان الحرمان من الانتفاع بثمار ومنتجات محل وضع اليد ينتج عنه ضرر يلحق بصاحب الحق, مما يقتضي جبره وجبر الضرر لا يكون الا بالتعويض عما فات صاحب الحق من منفعة ولحق من خسارة, ولما كان من المتعذر احيانا التعويض بشكل دقيق وسليم سيما اذا كانت فترة وضع اليد قد امتدت الى عدة سنين, اتجه الاجتهاد والفقهاء الى تقدير منفعة الحق المعتدي عليه قياسا على منفعة امثاله وذلك عن طريق خبرة اهل المصلحة, فيعوض صاحب الحق ببديل منفعة المثل أو ما يسمى اصطلاحا ب(اجر المثل) (1).

ويرى الدكتور السنهوري ان الاساس القانوني لاجر المثل هو القانون اذ يذكر بهذا الصدد: (اذا سكتا المتعاقدين في تحديد الاجرة, وعن تحديد أي اساس يقوم تقديرها, فإن الايجار لا يكون باطلا بل يتكفل القانون بتحديد الاجرة في هذه الحالة, ويقدرها بأجر المثل, وكذلك اذا اتفق المتعاقدان على تقدير الاجرة ولكن تعذر على اي منهما اثبات ما اتفقا عليه, تكفل القانون بتحديد الاجرة, وقدرها باجر المثل (2).

وبهذا المعنى في اساس القانوني لأجر المثل, اخذ المشرع العراقي في نص المادة (738) التي تنص على ما يلي (اذا لم يتفق المتعاقدان, أو اذا اعتذر اثبات الاجرة المدعي بها, وجب اجر المثل).

ان الاساس القانوني لاجر المثل يثير مسالة وقت تحديد اجر المثل, هل هو وقت تمام العقد, أو مكان الشيء, أو مكان تسليمه, أو وقت المطالبة القضائية.

1- القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق, ص19.
2- الدكتور عبدالرزاق السنهوري, المصدر السابق ص170.

ويرى الدكتور السنهوري ان وقت تقدير أجر المثل يقدر في وقت تمام العقد وفي مكان الشيء المأجور اذا كان عقارا, وفي مكان تمام العقد اذا كان منقولاً, ويرى بعض الفقهاء الى ان اجر المثل المنقول هي اجرة المثل في مكان تسليم المنقول لا مكان تمام العقد⁽¹⁾. وذهب القضاء الى ان اجر المثل ينظر الى وقت تقديره باستمرار الاشغال ففي حالة استمراره ينظر الى وقت التقديره بالمطالبة القضائية و في حالة انتهاء الاشغال ينظر الى تقديره الى وقت التسليم, مع الاخذ بنظر الاعتبار ان اجر المثل يختلف باختلاف الازمان أي انه يتم تقدير أجر المثل في كل سنة على حدة وعلى هذا قضى محكمة التمييز في القرار لها على (يتفاوت مقدار اجر المثل بتفاوت السنين ويراعي فيه مقدار حرمان صاحب العقار من منفعة كأرض ولمحكمة التمييز حق نقض الحكم لاعادة تقدير أجر المثل اذا وجدت التقدير مغالى فيه)⁽²⁾.

وفي قرار اخر (يتغير مقدار اجر المثل باختلاف الزمن والعوامل التي تتحكم فيه فأذا تطابق مقداره لفترتين زمنيتين مختلفتين فعلى المحكمة سؤال الخبير عن اسباب التطابق)⁽³⁾.

وترى محكمة التمييز في احد قراراتها ان اجر المثل تحدده المحكمة في مكان الشيء المؤجر اذا كان عقارا أو مكان العقد اذا كان المأجور منقولاً⁽⁴⁾.

ويرى بعض شراح القانون المدني ان مسائلة تحديد المكان الذي تقدر فيه اجرة المثل تستلزم الرجوع الى قواعد العامة التي تقضي بأن الاجرة تقابل الانتفاع فبالنسبة للعقارات لا توجد أي صعوبة في تحديد مكان الانتفاع بها وذلك لأن هذا المكان هو المكان الذي تقع فيه, أما بالنسبة للمنقولات فيصعب تحديد مكان الانتفاع بها وذلك لأنه قد يكون مكان ابرام العقد أو قد يكون مكان تسليمه بوصفه المكان الذي يبدأ فيه الانتفاع, لأن المنقول لا يكون ثابتاً في مكان المحدد⁽⁵⁾.

1- د.سعدون العامري, الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والايجار, ج1, ط2, مطبعة العاني, بغداد 1970, ص225).

2- القرار المرقم (208/هيئة عامة اولى / 972) في 15/7/1972 المنشور في النشرة القضائية , العدد الثالث , السنة الرابعة , ص19.

3- القرار المرقم (455/مدنية ثانية عقار / 973) في 28/7/1973 النشرة القضائية /مصدر السابق ص22.

4- القرار التمييزي المرقم (1968/834) المنشور لدى القاضي مثنى احمد صالح , المصدر السابق ص22.

5- مصطفى الجمال, النظرية العامة للالتزامات , الدار الجامعة للطباعة والنشر 1978, ص99.

الفرع الثاني

عناصر أجر المثل

ان أجر المثل لايقدر جزافا وينظر في تقديره الى عنصرين :

الاول : المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور وبالوصف الذي كان عليه المغصوب حين وضع اليد .

الثاني : زمان الايجاره و مكانها

وسوف نبحت كل من العنصرين كما يلي :

أولاً: المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور .

ان للمنفعة المعادلة صفتان تتبعان حالة تحققه في العين من عدم تحققه وهذه الصفات تتمثل في:

الصفة التعويضية : فالحصول على اجر المثل لايجرجه عن مفهوم التعويض فهو تعويض لمالك العقار عن انتفاع الغاصب بعقاره خلال فترة الغصب بصورة أجر المثل .

صفة أجر المسمى حكما : لا يكفي ان يكون للمنفعة المعادلة الصفة التعويضية, وإنما هناك صفة متلازمة معها وهي صفة الاجر المسمى حكما أي تعويض لايجوز ان يزيد على اجر المسمى, فأجر المثل في عقد الأيجار هي اجرة عين مماثلة للعين المؤجرة التي يراد تقدير أجرتها سواء كانت العين المؤجرة من الاشياء المثلية أو من الاشياء القيمية وبناء على ذلك, فاذا كانت العين المؤجرة من العقارات فلا بد من الاخذ بنظر الاعتبارات جميع المواصفات التي يتسم بها ذلك العقار مثال ذلك حالته, مساحته, درجة عمرانه لاجور السائدة للعقارات المجاورة في المنطقة التي يقع فيها العقار, ويتولى القاضي تحديد هذا الاجر مستعينا برأي اهل الخبرة⁽¹⁾.

1- د. عبدالرزاق السنهوري , المصدر السابق ص171 .

ثانيا : عنصر الزمان والمكان

يختلف تقدير اجر المثل تبعا لاختلاف عنصرين الزمان والمكان ويعتبران هذان العنصران متلازمان في تقدير اجر المثل وان البحث في هذين العنصرين يتطلب منا البحث في هذين الموضوعين وهما :-

الاول : أجر المثل من ناحية الاشخاص

الثاني : التقادم في دعوى أجر المثل

وسوف ندرس كل منهما بشكل ملخص وكأآتي :-

اولا : أجر المثل من ناحية الاشخاص

المقصود من أجر المثل من ناحية الاشخاص هو الخصم القانوني في دعوى أجر المثل, لان دعوى اجر المثل تتأثر بحياة المالك أو وفاته وقت تأريخ أقامة دعوى اجر المثل وقد اتجه قضاء العراقي (ليس للوارث الادعاء بأجر مثل عقار عن مدة سابقة لوفاة مورثه)⁽¹⁾.

وان ما ذهب اليه القضاء من انه ليس للوارث الادعاء بأجر مثل عقار عن مدة سابقة لوفاة المورث, هو ان القضاء اعتبر اجر المثل حق شخصي يعتبر معادلا لمنفعة العقار, وان هذا الحق اذا لم يطالب به الشخص اثناء حياته يعتبر متنازلا عنه أو على الاقل يعتبر قرينة على ان المدعى عليه قام باستغلال العقار بأباحة عن المورث أو بموافقه, فتكون الدعوى حرية بالرد الا ان هذا التوجه تم العدول عنه من قبل محكمة تمييز الاتحادية في قرار لها والتي جاء فيها (ان محكمتنا البداة والاستئناف اتبعتا قرار مضمون قرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بعدد (.....) والتي قضى بعدم جواز مطالبة الورثة باجر المثل عن الفترة السابقة لوفاة مورثهم وبالتالي انتهت محكمة البداة الى رد الدعوى وايدت محكمة استئناف الحكم البدائي وتجد اكثرية هذه المحكمة ان المبدأ المشار اليه لا أساس قانوني له حيث لا يوجد نص في أي قانون يمنع مثل هذه المطالبة لاسيما وان المدعيين اقاما دعواهما اضافة لتركه مورثيهما ويؤيد ذلك المفهوم المخالف لنص

1-القرار التمييزي المرقم /293/ حقوقية ثانية, 1970, منشور في النشرة القضائية العدد الثالث, السنة الاولى, ص22.

الفقرة (3) من المادة (205) من القانون المدني التي جاء فيها (لاينقل التعويض عن الضرر الادبي الى الغير الا اذا تحددت قيمته بمقتضى اتفاق أو حكم نهائي) وبالتالي يتعين على المحكمة السير بالدعوى موضوعيا وحسمها وفقا للأصول باعتبار ان المطالبة باجر المثل عن الفترة السابقة لوفاة المورث ان تحققت شروط هذه الدعوى تكون واردة قانونا .⁽¹⁾

الا ان المحكمة ذاتها وفيما بعد ذهبت الى تأييد توجه السابق واستقر عليه كما ورد في القرار لها على (ان المدعين طلبوا الحكم لهم باجر مثل العقار عن الفترة اثناء حياة مورثهم التي ملك حصص شائعة في العقار وحيث استقر قضاء محكمة التمييز الاتحادية بالقرار (234/الهيئة الموسعة المدنية /2019 في 2019/2/23 على عدم مطالبة مالك العقار أو حصص شائعة فيه اثناء حياته باجر مثل العقار مغضوب عملا باحكام المادة (197) من القانون المدني يعد ذلك بحكم الاباحة والتبرع وقبول الصادر منه عن رضا بواقع الحال وحيث ان الحكم باجر المثل يحكم به عند تحقق واقعة الغصب و لعدم تحقق شرط المذكور في دعوى المدعين فأنها تكون فاقدة لسندها القانوني⁽²⁾ .

وهناك من يرى بان ماذهب اليه محكمة التمييز الاتحادية في قرار المرقم (220/الهيئة الموسعة المدنية /2011) في 2011/6/24 هو اكثر تحققا للعدالة مما ذهبت اليه في القرار اللاحق وذلك لان عدم جواز المطالبة باجر المثل عن فترة سابقة لحياة المورث يعني ذلك حصول اثرء للغاصب بلا سبب عن فترة غصبه للعقار في حياة المورث, وهذا ما لايقبله المنطق وقواعد العدالة بحصول اثرء للغاصب. بالاضافة الى ذلك فأن استنتاج الاباحة من المورث في حياته للغاصب هو استنتاج لا يستند الى سبب قانوني صحيح لانه غير معزز بدليل قانوني. ولا يعتبر مايتحقق من اجر المثل بعد تاريخ الوفاة من ضمن التركة, وبالتالي لايجوز اقامة الدعوى اضافة للتركة هذا بالنسبة للمدعي . أما اذا اقيمت الدعوى ضد المدعي عليم اضافة لتركة مورثهم, ففي حالة ثبوت الدعوى فانه يقضي على المدعي عليهم باجر المثل ولغاية وفات مورثهم, أما الفترة اللاحقة على تاريخ وفاة المدعي عليه, فالدعوى تقام ضد الورثة بصفة الشخصية⁽³⁾ .

1- قرار محكمة الاتحادية بالعدد(220/الهيئة الموسعة المدنية /2011) في 2011/6/24 منشور مجلة التشريع والقضاء, السنة الخامسة, العدد الاولى /2013,ص222 نقلا عن القاضي عدنان مايح بدر, دعوى البداءة واحكامها في القانون العراقي, الطبعة الثانية, 2023.

2- القاضي عدنان مايح بدر, المصدر السابق, ص125 .

3- القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق,ص56.

ثانيا : التقادم في دعوى اجر المثل

المقصود بالتقادم هنا هو التقادم المسقط المانع لسماع الدعوى, واذا كان المشرع قد اقر لمالك العقار المغصوب المطالبة باجر المثل, فانه لم يترك له الوقت مفتوحا دون تحديد ليطالب به وقتما يشاء, بل اخضعه للتقادم الطويل المسقط وهو خمس عشر سنة, والدفع بمرور الزمان لايمكن سماعه الا مع الانكار .

وقد استقر قضاء العراقي⁽¹⁾ على ان من يدفع بالتقادم الطويل المسقط (مرور الزمان) وهو (المدعي عليه) في دعوى اجر المثل, عليه ان يبقى مستمرا على موقفه بالانكار دون دخول في موضوع الدعوى, لانه في حالة الدخول بأساس الدعوى يسقط حقه بالدفع بمرور الزمن وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها (اقرار المستأنف (المدعي عليه) اضافة لوظيفته بعائدية مدرسة ابن الهيثم الى موكله المقامة على العقار الذي يعود للمدعين يمنع التمسك بالتقادم المانع من سماع الدعوى) وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة 430 من القانون المدني (2) - اما الربيع المستحق في ذمة الحائز سيء النية والربيع الواجب على متولي الوقف ادائه للمستحقين فلا تسمع الدعوى بهما على المنكر بعد تركها من غير عذر شرعي خمس عشرة سنة).

وهذا هو التقادم المسقط الطويل, ويسمي بالتقادم الطويل لانه من حيث مدته هو الاطول من بين باقي التقاديمات حيث يبدأ من تاريخ ثبوت الحق بالمطالبة وعلى هذا فإنه لايجوز المطالبة بأجر المثل لمدة تزيد على خمس عشر سنة سابقة لاقامة الدعوى وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرار لها (لاتسقط المطالبة باجر المثل الا بمرور خمس عشرة سنة)⁽²⁾.

-
- 1- قرار المرقم (3221/الهيئة الاستئنافية عقار /2010) في 2010/9/16 المنشور لدى القاضي رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص110 .
 - 2- قرار المرقم (23/مدنية ثانية /1973) في 1973/4/7 المنشور في النشرة القضائية, العدد الثاني, السنة الرابعة, ص15 .

المبحث الثاني

اجراءات المحكمة في دعوى اجر المثل

أن اجراءات دعوى اجر المثل هي الاجراءات الشكلية والموضوعية التي تتبعها المحكمة في دعوى اجر المثل وطرق اثباتها والاسس القانونية الفنية التي تتبعها المحكمة في انتخاب الخبراء ويتبعها الخبراء في تقدير اجر المثل لذا سوف نقسم هذا المبحث الى المطلبين وكألائي :

المطلب الأول : كيفية رفع دعوى اجر المثل .

المطلب الثاني : حالات المطالبة باجر المثل.

المطلب الاول

كيفية رفع دعوى اجر المثل

عرف قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة ١٩٦٩ النافذ الدعوى بانها (طلب شخص حقه من آخر امام القضاء) لذلك فان دعوى اجر المثل يجب ان تقدم إلى القضاء بدعوى وتقدم إلى محكمة البداية وكما نصت المادة (٤٦) من قانون المرافعات المدنية على البيانات التي يجب ان تشتمل عليها عريضه الدعوى⁽¹⁾, وبالإضافة الى هذه البيانات فيجب ان تشتمل عريضة دعوى اجر المثل على مقدار المنفعة السنوية للعقار موضوع الدعوى وعدم ايراد هذه المنفعة يكون مؤثراً في صحة الحكم⁽²⁾.

1- تنص المادة (٤٦) على: (يجب ان تشتمل العريضة الدعوى على البيانات الآتية: 1- اسم المحكمة التي تقام الدعوى امامها 2- تأريخ تحرير العريضة 3- اسم كل من المدعي والمدعى عليه ولقبه ومهنته ومحل اقامته, فان لم يكن للمدعى عليه محل اقامة معلوم فاخر محل كان به 4- بيان المحل الذي يختاره المدعي لغرض التبليغ 5- بيان موضوع الدعوى فان كان منقولاً ذكر جنسه ونوعه وقيمته ووصافه وان كان عقاراً ذكر موقعه وحدوده او موقعه ورقمه او تسلسله 6- وقائع الدعوى وادلتها وطلبات المدعي واسانيدها 7- توقيع المدعي او وكيله اذا كان الوكيل مفوضاً بسند مصدق من جهة مختصة .

2-القاضي مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية وتطبيقاتها العملية رقم 83 لسنة 1969, بغداد 1988, ص69.

السؤال الذي يطرح نفسه هل يجوز الادعاء بأجر مثل عده عقارات في دعوى واحدة؟ اتجه القضاء العراقي إلى اعتبار المطالبة باجر المثل هو مطالبة بحق شخصي واستنادا لاحكام المادة (٤٤) الفقرة الثانية من قانون المرافعات المدنية والتي تنص على:- (يجوز الادعاء بعريضة واحدة بعدة حقوق شخصية وعينية منقوله) ولذلك يجوز الادعاء بدعوى واحدة باجر مثل عدة عقارات أو المطالبة باجر مثل مع حق شخصي آخر كأن يطالب المدعى الزام المدعى عليه بمبلغ اقرضه اياه مع اجر مثل العقار، بغض نظر عن كونها تحققت من وقائع مستقلة ومختلفة عن بعضها ولو لم توجد اي صلة أو رابطة بينهما، وهذا مستفاد في اطلاق النص وعمومه حيث لم يشترط ان يكون هناك ارتباط أو وحدة سبب بين الطلبات المتعددة مادامت هي حقوق شخصية وعينية منقولة⁽¹⁾، وان هذه الطلبات مقيدة بالشروط الآتية :-

أ- ان يتحد الخصوم / اي ان يكون المتنازعين في طلبات أجر المثل في الدعوى الواحدة أو طلب اجر المثل مع باقى الحقوق الشخصية في العريضة هم انفسهم جميعاً فلا يجوز الجمع بين هذه الحقوق اذا لم يكن المدعى عليهم ينازعون بكل منها مجتمعين فلا يجوز ان يقيم المدعى الدعوى يطالب بها الزام المدعى عليه الأول باجر المثل عن واقعه غضب الدار ويطالب الزام المدعى عليه الثاني بمبلغ مليون دينار قرضه حسنة لا علاقة له بالطلب الاول⁽²⁾.

ب- ان تتحد طرق ومدد وجهات الطعن بين الادعاءات أو الطلبات المتعددة وإلا فلا يجوز جمعها في عريضة واحدة، واذا ما حصل ذلك واقام المدعي مثل هذه الطلبات فانه على المحكمة أن تكلف المدعي بحصر دعواه باحد الطرفين فاذا حصرها قامت بابطال الطلب الذي صرف عنه النظر، والاستمرار بنظر الطلب الآخر وفقا للقانون، فإذا امتنع عن صرف النظر عن أحد الطرفين وجب على المحكمة رد دعواه شكلاً، كما جاء في قرار لمحكمة التمييز:- لدى التدقيق والمداولة وجد ان الحكم المميز بالنظر لما استند اليه من أسباب جاء صحيحا وموافقا للقانون والاعتراضات التمييزية غير واردة ذلك لان دعوى المدعى تتضمن مطلبين الأول طلب الحكم له على المدعى عليه اضافة لتركة مورثه عن تصرفات قام بها المورث في حال حياته والمطلب الآخر طلب الحكم

1- القاضي مدحت المحمود ، المصدر السابق ، ص190.

2- القاضي ، منى احمد صالح ، المصدر السابق ، ص76.

على المدعى عليه بالاصالة عن نفسه عن تصرفات صدرت منه وحيث أن تركة المتوفى تستقل شخصيتها عن شخصية المدعى عليه بصفقتها الاصلية ولا اشتراك ولا ارتباط بينهما بالنسبة للعمل المنسوب للمورث و للمدعى عليه لذلك لا يصح إقامة الدعوى لهذا السبب والاسباب المبينة في الحكم المميز بعريضة واحدة وكان ذهاب المحكمة بتكليف المدعى بحصر دعواه باحد المطلبين ذهابا صحيحا وموافقا للقانون واصرار المدعي إلى عدم استجابة الطلب يستوجب رد دعواه ولان الحكم المميز قد جاء بهذا القضاء لذلك قرر رد دعواه الاعتراضات التمييزية وتصديق الحكم المميز وتحميل المميز رسم التميز و صدر القرار بالاتفاق ١٨-٦-١٩٧٣⁽¹⁾.

ج - ان تختص محكمة واحدة اختصاصاً نوعياً في نظر جميع الادعاءات المجموعة في عريضة الدعوى فلا يجوز جمع بين دعوى اجر المثل وبين مطالبة الزوجة. زوجها بمهرها رغم ان الطرفين حق شخصي ويجوز الجمع بينهما كأصل عام إلا ان الادعاء الاول تختص به محكمة البدأة والادعاء الثاني تختص به محكمة الاحوال الشخصية .

وبعد ان بينا الشروط, نريد ان نذكر بان المادة (44فقرة 5) من قانون المرافعات المدنية⁽²⁾ اجاز تعدد الخصوم اي تعدد المدعون أو المدعى عليهم في دعوى اجر المثل بشرط واحد هو ان يكون في ادعائهم اشتراك أو ارتباط و القانون يشترط احدهما (اشتراك واما ارتباط) وهذا ما قضت به محكمة التمييز لاقليم كردستان في قرارها (اذا تعدد المدعى عليهم وكان كل واحد منهم تصرف بجزء الخاص به, لذا لايجوز اقامة الدعوى عليهم بعريضة واحدة استنادا الى حكم المادة 44 فقرة 6 مرافعات وعلى المحكمة تكليف المدعي بحصر دعواه باحد المدعى عليهم, ثم السير فيها)⁽³⁾ والاشترك يتصور في الاموال الشائعة كالشركاء في ملكية عقار فيجوز لاحد الشركاء إقامة دعوى اجر مثل على الشركاء الآخرين⁽⁴⁾.

1- قرار المرقم (٣٨٠ مدينة ثانية عقار/73 ، في ١٨/٦/١٩٧٣ المنشور في النشرة القضائية ، العدد الثاني ، السنة الرابعة، ص311 .

2- تنص المادة 44 فقرة 5/ على (اذا تعدد المدعون وكان في ادعائهم اشتراك او ارتباط جاز لهم اقامة الدعوى بعريضة واحدة).

3- قرار المرقم 69 /الهيئة المدنية الاولى / 2005, في 2005/7/24, المشار اليه عند القاضي جاسم جزاء جافر والمحقق القضائي كامران رسول سعيد, اهم المبادئ القضائية لمحكمة تمييز اقليم كردستان - العراق للسنوات/2000-2006, سنة 2015, ص286 .

4- القاضي مثنى احمد صالح, المصدر السابق، ص79 .

الفرع الاول

اجراءات الاثبات في دعوى اجر المثل

يقصد باجراءات الاثبات الوسائل التي تستخدمها المحكمة في توجيه الدعوى وما يتعلق بها من ادله بما يكفل التطبيق السليم لاحكام القانون وصولاً إلى الحكم العادل في القضية المنظوره ، وان وسائل الاثبات منصوص عليها في قانون الاثبات وهي السندات (رسميه وعاديه) ، الاقرار ، الاستجواب ، الشهادة ، القرائن ، اليمين ، المعانیه ، الخبرة ، وجاء في قضاء محكمة التمييز القرار المرقم (893/ج /1959 في 1959/7/2) الذي ينص على ما يلي: (ان المطالبة باجر المثل لا يعتبر التزاما تعاقديا وانما واقعه قانونيه لا يشترط في إثباتها البيئنه ، فأجر المثل انما يترتب ويحق الادعاء به بعد وجود تصرف فعلي قام به من ترتب عليه دون اذن أو جواز شرعى وأفعال من هذا القبيل لا يمكن ان تثبت ببيانات تحريرية⁽¹⁾ .

وان اهم الادله التي يستلزم وجودها في الدعوى لقبول خصومة المدعي وبالتالي قبول الدعوى هي السندات الرسمية⁽²⁾ . ومن اهم السندات الرسمية الخاصة بالاثبات لقبول الخصومة هي صورة السجل العقاري والتي يستلزم ان يقدمها المدعي الى المحكمة لقبول دعوي اجر المثل وهناك عدة قرارات لمحكمة التمييز بهذا المأل ونذكر منها (لا يستحق المدعي اجر المثل في العقار إلا من تاريخ تملكه السهام المطالب بأجر المثل عنها وتسجيلها باسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة)⁽³⁾ .

وبما إن دعوى اجر المثل يعتبر واقعة قانونية وان الواقعة القانونية تثبت بكافة طرق الاثبات اذن فهي تثبت ب :-

-
- 1- القاضي مثنى احمد صالح , المصدر السابق.ص85.
 - 2- تنص المادة /21/ أولا من قانون اثبات على:- السندات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقا لأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه ماتم على يديه أو ما أدلى به ذوو الشأن في حضوره .
 - 3- القرار المرقم 488 /مدنية اولى /92 في 1992/6/3 نقلا عن القاضي رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص6.

أولاً: السندات، والمقصود هنا (السندات العادية)⁽¹⁾، كأن يصدر من الغاصب سند كتابي يتضمن اقراره بواقعة الغصب بعد عرض السند على المدعى عليه واقاراه بمضمونه، اما في حالة انكاره يصار الى الاستكتاب.

ثانياً : الاقرار، ويحصل الاقرار في دعوى أجر المثل اذا أقر الخصم صراحة في هذه الدعوى انه غاصب للعقار موضوع الدعوى، وهذا ماقضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرارها(اقرار المدعى عليه بدعوى المدعيين جملة وتفصيلا باشغاله العقار المشترك بينه وبينهم طيلة الفترة المطالب بأجر المثل عنها تجعل دعوى المدعيين لها سندها بالقانون ويلزم بأجر المثل عن الفترة المذكورة)⁽²⁾ وكذلك يمكن للمحكمة ان تستند في حكمها على اقرار للخصم في دعوى التخلية بانه غاصب للعقار وليس مستأجر له فردت دعوى التخلية لهذا السبب فيمكن ان يكون اقراره في دعوى التخلية سبباً للحكم عليه باجر المثل في دعوى اجر المثل حتى لو انكر الخصم ذلك في الدعوى الاخير⁽³⁾.

ثالثاً : الاستجواب, يمكن للمحكمة ان تستند إلى الاستجواب لاثبات دعوى اجر المثل، والاستجواب تلجأ اليه المحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم .

رابعاً : الشهادة، تعتبر الشهادة اهم دليل من ادلة اثبات دعوى اجر المثل لانها من دعاوي الغصب، وان غضب العقار من الوقائع المادية التي يجوز اثباتها بالشهادة والمحكمة لا تلزم المدعي بحصر بيعة في دعوى الغصب لان بيعة الغصب لا تنحصر حيث يحق للمدعي تقديم شهود جدد لا ثبات واقعه الغصب, وهذا ما اخذ به القضاء العراقي (لايجوز حصر الشهادة في دعوى الغصب اذ يحق للمدعي تقديم شهود جدد لاثبات واقعه الغصب)⁽⁴⁾.

1- تنص المادة 25/ اولاً / من قانون الاثبات على:- يعتبر السند العادي صادراً ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط أو امضاء أو بصمة ابهام .

2- قرار المرقم /288/ الهيئة الاستئنافية عقار/2017/ في 2017/1/3 , المنشور لدى القاضي رعد سعد الامامي , المصدر السابق, ص230.

3- القاضي مثنى احمد صالح ، المصدر السابق ، ص88 .

4- القرار المرقم (١٠٥٩ /م/ ١٩٧٢) في 1973/10/22 المنشور لدى القاضي ابراهيم المشاهدي, المبادي القانونية في قضاء محكمة التمييز, قسم القانون المدني، ص521.

خامسا : القرائن القضائية, القرينة القضائية هي استنباط القاضي امر غير ثابت من امر ثابت لديه في الدعوى المنظورة. كما للقاضي استنباط كل قرينة لم يقررها القانون وذلك في نطاق ما يجوز إثباته بالشهادة⁽¹⁾. عليه يمكن للمحكمة ان تستنتج من قرينة وجود أثاث المدعى عليه في دار المشغولة من قبله دليلاً على اشغاله من قبله, و بالتالي اثبات واقعة الغصب والحكم على المدعى عليه باجر المثل .

سادسا : حجية الاحكام, ان الحكم النهائي الصادر في دعوى منع المعارضة يعتبر من ادلة الأثبات الذي تستند اليه المحكمة في دعوى اجر المثل, ففي هذه الحالة تربط المحكمة هذه الدعوى مع دعوى اجر المثل, وبالتالي فان المحكمة لا تكلف المدعي باثبات واقعة الغصب لأنها ثابتة بهذا الحكم وتقوم المحكمة باحالة الدعوى في هذه الحالة الى الخبراء لتقدير اجر المثل, وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرارها(حصول المدعي حكماً يلزم المدعى عليهم بمنع معارضته في العقار موضوع الدعوى وأكتسب الحكم الدرجة القطعية وأصبح حجة بما فصل فيه استناداً لأحكام المادتين (105)، (106) من قانون الإثبات يقتضي على محكمة الاستئناف أن تحكم للمدعي بما يستحقه من أجر المثل باعتباره يملك نصف حق التصرف من القطعة)⁽²⁾.

سابعا : اليمين, نقصد باليمين اليمين الحاسمة التي تنتهي بها الدعوى⁽³⁾. فاذا عجز المدعي في دعوى اجر المثل عن اثبات دعواه فله ان يطلب من المحكمة توجيه اليمين الحاسمة الى المدعى عليه بالصيغة التي تحددها المحكمة, وقد يعجز المدعى عليه عن اثبات دفعه فله ان يوجه اليمين الحاسمة إلى خصمه المدعي عن طريق المحكمة وفق الصيغة التي تحددها, وهذا ماقضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرارها(عجز المدعي عليها عن اثبات دفعها ومنحها حق تحليف خصمها المدعية اليمين الحاسمة ورفضها توجيهها الى المدعية تكون قد خسرت ما توجهت به تلك اليمين)⁽⁴⁾.

1- المادة 102 من قانون الإثبات.

2- القرار المرقم /219/ الهيئة الاستئنافية عقار /2008/ في 2008/1/2, منشور لدى رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص51.

3- المادة 114 من قانون الثبات والتي تنص على (اولاً / لكل من الخصمين بأذن من المحكمة ان يوجه اليمين الحاسمة الى الخصم الاخر. ثانياً/ اليمين الحاسمة هي اليمين التي تنتهي بها الدعوى).

4- القرار المرقم /2725/ الهيئة الاستئنافية عقار /2014/ في 2014/5/20, منشور لدى رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص190 .

ثامناً : الخبرة, بعد ان تتحقق المحكمة من الغصب تقرر اجراء الكشف على العقار بمعرفة خبير لتقدير ما يستحقه المدعي من اجر مثل وبصحة مساح من دائرة التسجيل العقاري وان انتخاب الخبراء و عملهم ليس مطلقاً على المحكمة اذ يجب عليها ان تنتخب خبراء مختصين في مجال استغلال العقار موضوع اجر المثل عنه (1).

واتجه القضاء انه يجب تقدير اجر المثل من قبل خبراء مختصين, حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز اقليم كوردستان (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية تقرر قبوله شكلاً و لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون لان تقرير الخبراء لأجر المثل للفترة المطالب بها قد جاء قليلاً مما يقتضي الاستعانة بخبرة خبراء آخرين ملمين بموضوع الدعوى بغية تقديرها بما يناسب الاسعار السائدة بموقع معارض بيع وشراء السيارات) (2).

الفرع الثاني

طلبات ودفع الخصوم في دعوى اجر المثل

ان المدعي في دعوى أجر المثل يتقدم بطلبات وبالمقابل هناك دفع يتقدم بها المدعى عليه لدفع دعوى المدعي, لذلك نبين في هذا الفرع طلبات التي يتقدم بها المدعي الى المحكمة في دعوى أجر المثل ومن ثم الدفع التي يتقدمه المدعى عليه لدفع دعوى المدعي كلاً أو جزء وذلك كالآتي:

اولاً : طلبات المدعي في دعوى اجر المثل.

ان اجر المثل لا يتصور إلا مع الغصب سواء كان المغصوب منقولاً أم عقاراً ، لذلك يجب ان يكون للمدعي مالا قد تم غصبه⁽³⁾, وان يكون المدعي مالكا لهذا المال وليس حائزاً له باعتبار ان اجر المثل هو من حق المالك وليس من حق الحائز⁽¹⁾, وليس للمدعي الجمع في دعوي واحدة بحقين احدهما عيني على عقار مع دعوى أجر المثل. استنادا لاحكام المادة 44 من قانون المرافعات المدنية . ويجوز للمدعى في دعوى اجر المثل ان يعدل من أجر المثل إلى أجر

1- القاضي عدنان مايح بدر/ المصدر السابق, ص79

2- القرار المرقم 35 الهيئة المدنية, 2022 في 2022/1/23 غير منشور .

3- المادة 197, من القانون المدني العراقي .

المسمى أثناء نظر الدعوى، استناداً لاحكام المادة 4 من قانون الاثبات, ولا يعتبر ذلك تغيراً جوهرياً لأن كليهما يتضمن المطالبة بمنفعة المأجور، كما ويجب على المدعي ان يحدد ابتداء في عريضة الدعوى المدة التي يطالب بها بأجر المثل وان يقدر المنفعة السنوية للعقار وان يدفع الرسم القانوني عنه.

ثانياً : دفع المدعى عليه في دعوى اجر المثل.

الدفع هو الاتيان بدعوى من المدعى عليه لرد دعوى المدعي كلا أو جزءاً, قد يدفع المدعى عليه بانه مستأجر للعقار ويشغل العقار بهذه الصفة أو يدفع بانه يستغل العقار بالاباحة كما جاء في قرار محكمة التمييز لاقليم كردستان المرقم (١٠٩ / الهيئة المدنية الأولى/ ٢٠٠٤) في ٢٤ / 10 / 2004) من اشغل العقار دون ان يكون مستاجراً له ودون اذن من صاحب العقار يعتبر غاصبا للعقار⁽²⁾, وفي هاتين الحالتين تكلف المدعى عليه باثبات دفعه اذا انكره المدعي، فاذا اثبت دفعه فترد دعوى المدعي لأن أجر المثل يدور وجوداً وعدمًا مع الغصب⁽³⁾, كما جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 3618 / الهيئة الاستئنافية عقار/ 2012 في 15/7/2012 (اذا كان الاستغلال للعقار من قبل المستأنف باباحة من المستأنف عليه وذلك بوجود اشارة في صورة قيد العقار بانه مخصص لمركز مديرية الناحية وحيث ان التخصيص اباحة بالانتفاع بالعقار ويكون المستأنف غير غاصب له ولا يحق للمستأنف عليه المطالبة بأجر مثله)⁽⁴⁾ و قد يدفع بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى . اذا طلب المدعى عليه باجر المثل لمدة تزيد على خمسة عشرة عاما ويجب عليه التمسك بهذا الدفع قبل الدخول بأساس الدعوى, كما ويمكن للمدعى عليه ان يدفع بان المدعى لم يكن مالكا للعقار وقت المطالبة بأجر المثل وانما الملكية لمورثه أو البائع قبل انتقال الملكية إلى الخلف الخاص لان القضاء العراقي (كما بيناه سابقاً) اتجه الى عدم جواز المطالبة بأجر المثل عن فترة سابقة لحياة المورث أو تاريخ تملك العقار بالنسبة للمدعي .. فاذا ما ثبت ذلك فان المحكمة تحكم برد الدعوى من جهة الخصومة.

- 1- القرار التمييزي (604/15/65/حقوقية) في 2/4/1965/ قضاء محكمة التمييز, المجلد الثالث, ص4.
- 2- القرار منشورة في اهم المبادئ القضائية لمحكمة تمييز اقليم كردستان - العراق, لسنوات 2000-2006/ قسم الجزائي / الاحوال الشخصية/ المدني المرافعات المدنية / الاثبات, لقاضي جاسم جزاء جافرو محقق القضائي كامران رسول سعيد, مطبعة بآيو فند/ 2014 ص282.
- 3- القاضي / عدنان مايح بدر المصدر السابق ص78.
- 4- القرار منشور لدى القاضي رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص153.

المطلب الثاني

حالات المطالبة بأجر المثل

ان الاموال العقارية هي التي تأتي بمقدمة الأموال التي يحرص الغاصب للاستيلاء عليها لأهميتها الاقتصادية الكبيرة من حيث مردودها المادي وان المشرع المدني العراقي، عالج موضوع غصب العقارات من مالكيها وأوجب على الغاصب رد العقار المغصوب مع اجر مثله الى مالكه في حالة كون العقار لا يزال تحت تصرفه، أما في حالة نقص قيمة العقار المغصوب أو هلاكه فالمشرع يلزم الغاصب بالضمان، وهذا ما نصت عليه المادة 197 من القانون المدني العراقي وهذا النص اعطى للمالك المغصوب عقاره، الحق في مراجعة محكمة البداية واقامة الدعوى لمطالبة الغاصب بأجر المثل عن المدة التي استولى فيها على عقاره وحرمه من منفعته وان حق المالك في اقامة الدعوى لها اسسها الموضوعية ومبادئها القانونية التي تستند عليها المحكمة عند نظرها دعوى أجر المثل وفقاً لا احكام والمبادئ القانونية التي نصت عليها القوانين. لذلك سوف نتناول في هذا المطلب حالات الغصب التي يجوز معها المطالبة بأجر المثل، والحالات التي لا يجوز فيها المطالبة بأجر المثل كل في فرع مستقل وكالاتي :

الفرع الاول

الحالات التي يجوز معها اجر المثل

أولاً : في حالة عدم اتفاق الطرفين المتعاقدين على الاجرة التي يتوجب على المستأجر بدفعها إلى مالك العقار، أو عدم اتفاقهم على كيفية تقديرها، استناداً لاحكام المادة (738) من القانون المدني والتي جاء فيها (اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو كيفية تقديرها او تعذر اثبات الاجرة المدعى بها، وجب اجر المثل).

ثانياً : في حالة انتهاء مدة عقد الايجار وبقاء المستأجر شاغلاً للعقار المشمول باحكام القانون المدني وعدم موافقة المالك على تجديد عقد الايجار، فيلزم المستأجر بأجر المثل، كما جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 1974/الهيئة الاستئنافية عقار /2012/ في 2012/6/5 (اذا

انتهت مدة عقد الايجار للعقار الموقوف الذي يخضع في تأجيريه الى احكام قانون الاوقاف وبقى المستأجر شاغلا للعقار المذكور تكون دعوى المدعي(المتولي)بالمطالبة بأجر المثل لها سندها بالقانون⁽¹⁾. وكذلك يلزم المستأجر بأجر المثل اذا اضطر الى عدم اخلاء المأجور وابقائه تحت تصرفه لسبب خارج عن ارادته وهذا ما نص عليه المادة 771 فقرة 3 من القانون المدني⁽²⁾.

ثالثا : في حالة بقاء المستأجر في اشغال الدار على الرغم من انتهاء المهلة القانونية الممنوحة له من قبل دائرة التنفيذ وقفا لفقرة (٢) من المادة (٢٢) من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة1979، ففي هذه الحالة يحق للمالك مطالبة المستأجر بأجر مثل الدار للمدة من تاريخ انتهاء المهلة القانونية ولغاية اخلائه الدار. أما المدة التي منحت للمستأجر بموجب القانون ، فان مالك الدار يستحق الاجر المسمى عن هذه المدة لانها تعتبر امتداداً لعقد الايجار. وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم 523 المهلة القانونية 2008 في 2008/3/16 (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أن محكمة الاستئناف وان اتبعت قرار النقض التمييزي الصادر بالعدد ٢٣٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٧٧ في ١٦ / ٥ / ٢٠٧٧ الا ان قرارها لا يزال غير صحيح ومخالف للقانون ذلك المدعي المميز عليه وفي عريضة الدعوى طلب الزام المدعى عليه بتأديته له مبلغ مقداره مليون وخمسمائة الف دينار عن اجر مثل العقار ٧ / ٦ / ٣٧ الزبير موضوع الدعوى للفترة من ١ / ١ / ٢٠٠١ ولغاية ٣١ / ١٢ / ٢٠٠٥ وان المحكمة واعتمادا على تقرير الخبير المؤرخ ٢٢ / ١٢ / ٢٠٠٧ قضت للمدعي باجر مثل مقداره مليون واربعين الف دينار للفترة من ١ / ٣ / ٢٠٠٣ ولغاية ٣١ / ١٢ / ٢٠٠٥ بعد طرح مدة ثلاثة اشهر من الفترة المطالب بها وهي المهلة القانونية الممنوحة للمميز عليه (المدعى عليه لذلك كان يقتضي على المحكمة وعندما حكمت للمدعي بالمبلغ المشار اليه اعلاه ان تقضي في نفس الوقت برد دعوى المدعي بالزيادة البالغة اربعمائة وستون الف دينار وتحميل الطرفين مصاريف الدعوى النسبية وتحميل كل طرف اتعاب محاماة الطرف الآخر الذي يستحقه، وحيث أن المحكمة اغفلت ما تقدم مما اخل بصحة حكمها المميز فقرر نقضه واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها على المنوال المتقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٩ / ربيع الاول / ١٤٢٩ هجرية الموافق ١٦ / ٣ / ٢٠٠٨ ميلادية)⁽³⁾.

- 1- القرار منشور لدى القاضي رعد سعد الامامي المصدر السابق ,ص142.
- 2- تنص المادة 771 فقرة 3من القانون المدني على:- (اما ان أبقى المستأجر المأجور تحت يده اضطرارا أو بسبب لايد له فيه, كان ملزما أن يدفع لمؤجر أجره المثل) .
- 3- القرار منشور لدى المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزبيري,المصدر السابق,ص90.

رابعاً : في حالة استئثار احد الشركاء المشتاعين بالانتفاع بالعين الشائعة دون موافقة واذن باقي الشركاء، فيلزم الشريك المنتفع بالعين المشاعة وحده بدفع أجر المثل لباقي الشركاء عن حصصهم، وهذا ماقضت به محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم 2892 /هيئة الاستانافية عقار 2016 في 2016/5/15 (انشاء المدعى عليه الشريك في العقار موضوع الدعوى معمل طابوق على العقار المشترك دون اذن وموافقة شريكه المدعي يعتبر غاصبا ويتم احتساب اجر مثل سهام المدعي من تاريخ دخوله شريك في العقار)⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة (١٠٦٣) من القانون المدني والتي جاء فيها (1- يجوز للشركاء ينتفعوا بالعين الشائعة جميعاً) (2)- ويجوز لكل منهم الانتفاع بحصته ، فاذا انتفع بالعين كلها في سكنى أو مزارعة أو ايجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع بلا اذن شركائه، وجب عليه لهم أجر المثل، على انه اذا أجر العين الشائعة أكثر من اجر المثل، وجب عليه ان يعطي كل شريك حصته من الاجرة المسماة)

خامساً : عند شراء عقار عن طريق المزايذة العلنية، ويكون هذا العقار مشغولاً من قبل شخص أو جهة بصفة مستأجر، فان المشتري يستحق أجر المثل من شاغل العقار من تاريخ مصادقة الوزير على تلك المزايذة ولغاية اخلاء الشاغل للعقار، وهو ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم 272 الهيئة الموسعة المدنية 2016/9/20 (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية لمحكمة التمييز الاتحادية وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون - ذلك لأن محكمة الموضوع اتبعت قرار النقض الصادر في هذه الهيئة بالعدد 41 / الهيئة الموسعة المدنية) في 2016/2/23 ، وان العقار المرقم (٣٥٠ / م ٨٥ المعقل الجنوبي تم بيعه الى المدعي (المميزة عليه) بالمزايذة العلنية وفق قانون بيع و ايجار اموال الدولة رقم 32 لسنة ١٩٨٦ النافذ في حينه بتاريخ 2011/7/18 وتم المصادقة على البيع من قبل الوزير المختص وتم تسجيله في مديرية التسجيل العقاري في البصرة بالقيد المرقم ٩٩ و تاريخ آزار 2014 جلد 146 وان المدعى عليه (المميز) كان شاغلاً للعقار حتى تاريخ التخلية ١٦ / ١ / ٢٠١٤ لذا فان المميز عليه يستحق أجر المثل المطالب به من تاريخ مصادقة الوزير على المزايذة في 2012/1/18 ولغاية تاريخ التخلية في

1- القرار منشور لدى القاضي رعد سعد الامامي ,المصدر السابق,ص222.

2014/1/16 والذي قدر بمعرفة خبير في تقريره الذي جاء صالحا للحكم طبقا لما نصت عليه المادة (140/اولا) من قانون الاثبات, لذا قرر تصديق الحكم المميز ورد العريضة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في (2016/9/20).⁽¹⁾.

سادسا : في حالة ابرام عقد ايجار لعقار يعود إلى دائرة حكومية مع أحد الاشخاص، وفقاً لقانون بيع وايجار اموال الدولة ، وعند انتهاء عقد الايجار ولم يتم تمديد العقد واستمر المستأجر في اشغال العقار، فانه يتحمل أجر المثل طوال المدة التي يستمر شاغل العقار وهذا ماقضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم ٣٥٦ / اجر المثل / ٢٠٠٨ في ١٧ / ٣ / ٢٠٠٨ والذي جاء فيه) لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون من حيث النتيجة لأن المدعي كان مستأجرا للعقار موضوع الدعوى من 2000 /11/15 ولغاية 14 / 11 / 2003 وانتهى العقد ولم يسلم المأجور الى المؤجر نهاية العقد خلافا لأحكام قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ حيث وانه في حالة انتهاء المدة المنصوص عليها في العقد وعدم تسليمه الى المؤجر فيتحمل المستأجر أجر المثل طوال مدة اشتغاله له بعد انتهاء الفترة المذكورة وتكون الدعوى بلا سند ويلزم ردها لهذا السبب وحيث ردتها محكمة الموضوع لسبب آخر اذا قرر تصديق الحكم المميز من حيث النتيجة ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ١٠ / ربيع الأول / ١٤٢٩ هجرية الموافق ١٧ / ٣ / ٢٠٠٩ ميلادية)⁽²⁾

سابعا : مالك حق المنفعة يستحق اجر المثل هذه المنفعة عند غصب العقار الذي تترتب عليه هذه المنفعة، حيث تكون ملكية رقبة هذا العقار لشخص آخر غير مالك المنفعة . ويمكن التمثيل لهذه الحالة بقيام شخص بالتجاوز على منفعة عقد زراعي لشخص آخر، فيقوم الشخص (المتعاقد الزراعي) باقامة دعوى لرفع التجاوز الذي وقع على حق المنفعة الذي يعود له، وهو يعتبر في هذه الحالة مستأجر لهذا العقد الزراعي، وبعد ان يحصل على قرار برفع التجاوز ويكتسب القرار درجة البتات يكون من حقه مطالبة الغاصب بأجر المثل عما فاتته من الانتفاع بالمنفعة طيلة مدة التجاوز عليها، الذي هو صورة من صور التعويض، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم ١٨٠ / اجر المثل / ٢٠٠٩ في ٢١ / ١ / ٢٠٠٩ والذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد أن الطعن التمييزي

1- القرار منشور لدى المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري, المصدر السابق, ص92.

2- القرار منشور لدى المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري المصدر السابق, ص95.

مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز الذي قضى برد الدعوى وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون وان جاء اتباعا للقرار التمييزي الصادر بالعدد ١٨٧٣ / مدنية منقول / ٢٠٠٦ في ٧ / ١٢ / ٢٠٠٦ ذلك لأن المدعي المميز يملك حق منفعة العقار موضوع الدعوى بموجب العقدين الزراعيين المرقمين ١٣٢٦٤ في ٧ / ٤ / ١٩٩٤ و ٢٠١٢٢ في ١٩ / ١٢ / ١٩٩٩ وإن تجاوز المدعى عليه على العقدين الزراعيين العائدة للمدعي أثناء نفاذهما ثابت بحكم قضائي مكتسب درجة البتات صادر من المحكمة ذاتها بموجب الدعوى المرقمة ١٨٩ / ب / ٢٠٠٥ في ٢٤ / ٨ / ٢٠٠٥ الذي قضى بإلزامه برفع التجاوز لذا يكون من حق المدعي المطالبة باجر المثل الذي هو صورة من صور التعويض استنادا للمادة (٢ / ٧٥٥) من القانون المدني ، لذا قرر نقض الحكم المميز واعادة الدعوى الى محكمتها على أن يبقى الرسم التمييزي تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٤ / محرم / ١٤٣٠ هجرية⁽¹⁾ .

ثامنا: كان مجلس قيادة الثورة المنحل قد عالج بقراره المرقم 1040 لسنة 1982 مسألة ازالة شيوع الدار الشائعة المشغولة من قبل زوجة المتوفي او أحد اولاده القاصرين فمنع الفقرة (1) ، من القرار اعلاه الورثة الراشدين من ازالة شيوع حتى بلوغ القاصرين سن الرشد او اكمال دراستهم في الكليات والمعاهد، ولا يجوز ازالة شيوع الدار إلا بموافقة الزوجه و قرر في فقره(2)، من القرار اعلاه انه للوارث غير المشمول باحكام الفقرة (1) استيفاء اجر مثل حصته من الدار بما لا يتجاوز (1%) من قيمتها المقدرة في دائرة ضريبة العقار وفق احكام قانون ايجار العقار رقم ٨٧ سنه ١٩٧٩ .

1- القرار منشور لدى المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري, المصدر السابق, ص99.

الفرع الثاني

الحالات التي لا يجوز معها اجر المثل .

هناك حالات لا يجوز معها لمالك العقار الذي غصب عقاره أو لصاحب حق التصرف الذي تم التجاوز على حقه في التصرف مطالبة الشخص الذي غصب العقار أو الذي تجاوز على حق التصرف باجر المثل ، ومن هذه الحالات :-

اولاً: ان المالك اذا لم يطالب بأجر المثل عن عقاره الذي غصب حال حياته، فان هذا الحق لا ينتقل الى وراثته من بعده، والسبب في ذلك يعود الى أن أجر المثل يرتبط ارتباطاً مصيرياً بشخص المالك وارادته أي إنه حق شخصي وان عدم مطالبة المورث به حال حياته يعتبر دليلاً على تنازليه عنه، أو على الاقل يعتبر قرينة على ان المدعي عليه قام باستغلال العقار باباحة من المورث أو بموافقة فتكون الدعوى حرية بالرد وهذا ما اكدتها محكمة التمييز في قراراتها عدة منها:(قرار المرقم 793/ح/1970/في 1970/7/26) ان المطالبة باجر المثل يعتبر حقا شخصيا لا ينتقل الى الوارث، لان سكوت الوارث يعتبر رضاء منه بالاشغال مادام المورث لم يدعي به اثناء حياته حيث لم تلاحظ المحكمة ان ادعاء المدعية باجر المثل عن المدة السابقة لوفاة مورثها لاسند له من القانون لان مورثها لم يكن قبل وفاته مدعيا لهذا الحق حتى ينتقل حق الادعاء اليها، وان المطالبة عن المدة السابقة لوفاة مورثها حق من حقوقه الشخصية ولم يستغل هذا الحق فلا ينتقل الى الوارث وان سكوته وعدم مطالبة الشاغلة يعتبر رضاء بهذا الاشغال، ثم ان المميز عليها لا تصبح مالكة الا بانتقال الحصة الارثية ولاولادها بوفاة مورثها وحينئذ يكون لها مثل هذا الحق وهذه الخصومة⁽¹⁾.

ثانياً: اذا تم استقطاع جزء من مساحة الارض المملوكة لأحد الافراد ملكا صرفاً من قبل احدى البلديات و حرمت مالكة من الانتفاع بها وكانت مساحة الارض اقل من الربع القانوني، فان مالك العقار لا يستحق أجر المثل لتلك المساحة المنقطعة لانه يحق قانونا للبلدية استيفائيه والتصرف به دون بدل ولا يلزم بدفع التعويض. اما اذا كان المساحة المستقطعة اكثر من الربع القانوني فان البلدية يلزم بدفع اجر المثل عما زاد عن الربع القانوني .وهذا ما اكدتها محكمة التمييز لأقليم كوردستان في عدة قرار لها منها : (لدى التدقيق والمداولة وجد بأن الطعن

(1) القرار منشور لدى القاضي مثني احمد صالح ,المصدر سابق, 54.

التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية لذا تقرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز تبين بأنه غير صحيح ومخالف للقانون حيث إن الثابت من وقائع الدعوى ومستنداتها بان القطعة موضوعة الدعوى المرقمة ٢/١٦١ باشا تم الحاقها باكملها بالشارع العام اما القطعة الأخرى المرقمة ١٥٩ فقد تم استقطاع جزء منها اقل من الربع القانوني وعليه فان المدعي لا يستحق اجر المثل عن تلك القطعة الأخيرة طالما ان الاستقطاع فيها جاء من اقل الربع القانوني بعكس القطعة الأولى والرقمة ٢/١٦١ باشا تم الحاقها بالشارع باكملها وبذلك عن يزيد الربع القانوني وما يزيد عن ذلك فان المدعى يستحق أجر المثل عنها عليه تقرر نقض القرار واعادة إلى محكمتها لاتباع ما ورد اعلاه على ان يبق رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاكثرية في 2023/12/6 (1).

ثالثاً: اذا ابرم عقد الايجار من قبل شخص غير مالك العقار مع المستأجر, وكان مالك العقار على علم بذلك، ومع علمه لم يعترض عليه ولم يبادر إلى انذار كل من المستأجر و الشخص الاجنبي الذي ابرم العقد دون موافقته، ففي هذه الحالة يكون المالك بعدم اعتراضه وسكوته قد اجاز الايجار ويكون نافذا بحقه، وفي هذه الحالة ليس لمالك العقار أن يعتبر المستأجر غاصباً للعقار، وبالتالي لا يحق له مطالبة المستأجر بأجر المثل, كما جاء في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية المرقم 78/ اجر مثل/2009 في 2009/1/29 والذي جاء فيه(لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك لأن الثابت من التحقيقات الجارية بداءة واستئنافا ومن أقوال والد المميزة من أن المدعية / المميزة كانت تعلم بتصرف المميز عليه / المدعى عليه (ج) وهو عمها) بتأجير عقارها إلا أنها لا تعلم فيما إذا كان يسلم بدلات الإيجار لوالدها من عدمه وبما أن دعوى أجر المثل تقام على الغاصب وان المدعى عليه لم يكن غاصبا لمنفعة العقار لأن قيامه بإيجاره تم بعلم المدعية وعدم اعتراضها ونقضها ذلك التصرف فتكون قد أجازته وليس لها بعد ذلك الادعاء بالغصب ومن ثم طلب أجر المثل وهذا ما قضى به الحكم المميز لذا قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وصدر القرار بالاكثرية في ٣٠ / صفر / ١٤٣٠ هجرية الموافق ليوم ٢٩ / ١ / ٢٠٠٩ ميلادية) (2).

-
- 1- القرار المرقم (1193, الهيئة المدنية, 2023 في 2023/12/6, غير منشور .
 - 2- القرار منشور لدى المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري, المصدر السابق, ص110.

رابعاً: إذا كان المدعى عليه شريك في العقار موضوع الدعوى مع المدعي وتم إزالة شيوخ العقار، وقد رست المزايدة لصالح المدعي وان المدعى عليه أثناء دعوى إزالة الشيوخ كان شاغل للعقار المذكور وعند محضر وضع اليد اعلن رغبته بالبقاء مستاجراً في العقار المذكور، ففي هذه الحالة لا يمكن اعتبار استمرار الشريك في اشغال الدار بعد بيعها غاصباً، وبالتالي لا يحق لمشتري الدار مطالبة شاغل العقار باجر المثل وان على محكمة البداة التي تنظر دعوى أجر المثل، وأن تقرر رد الدعوى ان تطلب من دائرة ضريبة العقار المختصة التي تقع الدار موضوع الدعوى ضمنها تقدير القيمة الكلية للدار استناداً لقانون ايجار العقار لغرض تحديد بدلات الايجار التي يتوجب على شاغل الدار دفعها إلى المشتري الدار باعتباره مستاجر لها وليس غاصباً، استناداً لسبق ابداء رغبته في اشغال الدار الشائعة بعد بيعها، وهذا ما قضت به محكمة التمييز اتحادية بقرارها المرقم 261 / الهيئة الاستئنافية عقار/2009 في 2009/2/18 (إذا كان المدعى عليهم شركاء في العقار موضوع الدعوى مع المدعي وتم إزالة شيوخ العقار وقد رست المزايدة لصالح المدعي وإن المدعى عليهم أثناء دعوى إزالة الشيوخ كانوا شاغليين للعقار المذكور وعند محضر وضع اليد أبدوا رغبتهم بالبقاء مستأجرين في العقار المذكور يتم تقدير الأجرة السنوية على ضوء أحكام المادة الرابعة والسابعة من قانون إيجار العقار).⁽¹⁾

خامساً: لا يحق لمالك العقار المطالبة بأجر المثل عن المدة التي سبقت تملكه للعقار، فإذا ما أقام المدعي دعوى اجر المثل عن المدة التي سبقت تملكه للعقار فان المحكمة ترد الدعوى من جهة الخصومة لانه يطالب باجر مثل عقار عن المدة لم يكن خلالها مالكا للعقار وهذا ماقضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم 520 / الهيئة الاستئنافية عقار/2014 في 2014/1/22 والذي جاء فيه (يجب التأكد من تاريخ ايلولة العقار موضوع الدعوى الى المدعي /المميز عليه وذلك بمفاتيح دائرة التسجيل العقاري المختصة وبيان تاريخ تملكه لاهمية ذلك في دعوى اجر مثل)⁽²⁾.

1- القرار منشور لدى القاضي رعد سعد الامامي، المصدر السابق، ص76.

2- القرار منشور لدى القاضي رعد سعد الامامي، المصدر السابق، ص181.

سادساً: اذا تم تخصيص العقار بموجب القانون لجهة مختصة وقام هذه الجهة باستغلال واستعمال العقار بناء على هذا التخصيص فان مالك الارض (العقار) او مالك حق التصرف فيه لا يستحق اجر المثل، طالما ان استغلال واستعمال الارض يكون بموجب القانون لأن الجواز الشرعي ينافي الضمان و بالتالي لا يعتبر المدعى عليه غاصبا للعقار وهذا ما اكدته محكمه التمييز الاتحادية في قرارها المرقم 2444/ الهيئة الاستئنافية عقار/2015 في 20/5/2015 والذي جاء فيه(ان تخصيص العقار يتضمن تخويل الجهة المخصص لها حق استغلاله على الوجه الذي تم تخصيصه بموجبه وان الجواز الشرعي ينافي الضمان وبذلك فان الجهة المخصص العقار لمصلحتها لا تكون غاصبة وبالتالي لا تلزم بدفع اجر مثل عن مدة الاستغلال لذلك العقار)⁽¹⁾.

سابعاً/ إذا تم اطفاء حق التصرف في اراضي اميرية وتم تسجيل القطع المطفأة باسم الجهة الإدارية التي تم الأطفاء لمصلحته ولم يعرض اصحاب حق التصرف بالتعويض المقرر وفق القانون، فان اصحاب حق التصرف لا يستحقون أجر المثل عن القطع المطفأة طالما تم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري. باسم الجهة الإدارية و تم انقطاع علاقة هؤلاء بالاراضي المطفأة ورفعوا ايديهم عنها، وانما يستحقون التعويض عن تأخير التعويض العيني المقرر وفق القانون ولمرة واحدة اذا ثبت تقصير الجهة المعنية لتعويض العيني لهؤلاء أصحاب حق التصرف. وهذا ما اكدته محكمة التمييز اقليم كوردستان الموقر في عدة قراراتها منها (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية تقرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح و سابق لأوانه ذلك لأن دعوى المميز عليه المدعي تنصب على طلب أجر المثل عند القطع المعوضة عن اطفاء القطعتين المرقمتين (187 و 189) مقاطعة 28 اباعبيدة والبالغة 42 قطعة والمسجلا باسمه لدى الدائرة المختصة كتعويض جراء صدور قرار الاطفاء بتاريخ 2007/10/25 للقطعتين المذكورتين اعلاه وحيث أن المميز عليه / المدعي لا يستحق أجر المثل بعد صدور قرار الاطفاء لانقطاع علاقته بالقطعتين المطفأ حق التصرف فيهما وانما يستحق التعويض عن تأخير تسجيل القطع المعوضة في الدائرة المختصة اذا ثبت أن التقصير يعود للمميز المدعى عليه اضافة لوظيفته

1- القرار منشور لدى القاضي رعد سعد الامامي, المصدر السابق, ص205.

للفترة المعتمدة بين الاطفاء والتسجيل و لمرة واحدة فقط وحيث أن تغيير الدعوى من اجر المثل الى التعويض لا يعتبر تغييراً جوهرياً لأن كلاهما ينصب على طلب بدل المنفعة وبما أن المحكمة لم تلتزم ما تقدم بيان عليه تقرر نقض القرار المميز واعادة الدعوى الى محكمتها لاتباع ما تقدم شرحه على أن يبق رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١٩/١١/٢٠١٨(1).

ثامناً: في حالة تصرف شريك المشتاع بحصة شريكه في العقار الشائع, في حالة كون تصرفه هذا بحسن نية ولسبب مشروع يضفي على هذه الحيازة صفة المشروعية والاباحة. وينفي عنها صفة الغصب وهذا ما اكدته محكمة التمييز اقليم كردستان في قرارها المرقم (83) اجر مثل ٢٠٠٣ في 2003/5/3, والذي جاء فيه (ان حيازة المدعى عليهم لحصص شركاهم في الملك موضوع الدعوى كان نتيجة تسليم المدعى عليهم لحصص شركا ئهم من الملك المباع. خارج دائرة التسجيل العقاري وان حيازة المدعى عليهم لتلك الحصص كانت بحسن نية ولسبب شرعي الذي اضفى على تلك الحيازة صفة المشروعية والاباحة ولما تقدم من اسباب فان المدعين غير محقين في مطالبتهم بأجر المثل) (2).

-
- 1- القرار المرقم 583/ الهيئة المدنية/ 2018 في 2018/11/19 غير منشور .
 - 2- القرار منشور لدى غزوان محمود غناوي الزهيري / المصدر السابق, ص116.

الخاتمة

بعد الانتهاء بعون الله من كتابة البحث نورد في ادناه اهم الاستنتاجات والتوصيات التي تم التوصل اليها :

اولا : الاستنتاجات

- 1- ان دعوى اجر مثل العقار من دعاوى الغصب تدور وجوداً وعدمًا مع وجود حالة الغصب
- 2- الاعتداء على الملكية العقارية يؤدي الى حرمان مالك العقار أو صاحب الحق فيه من استعمال سلطته المباشرة عليه بالتصرف أو الاستغلال أو الاستعمال لذلك يحق لمالكه أو صاحب حق التصرف فيه أو حق المنفعة مطالبة الغاصب بأجر المثل.
- 3- يستحق مالك العقار أجر مثله اعتباراً من تاريخ تسجيل سهامه بدائرة التسجيل العقاري.
- 4- دعوى اجر مثل العقار من الدعاوى الشخصية وهي من دعاوى الدين الناشئة عن عمل غير مشروع تنظر من قبل محكمة البداية حسب اختصاصها النوعي وتكون محكمه محل نشوء العمل الغير المشروع ذات الصلاحية المكانية في نظر الدعوى وهو موقع العقار المطالب باجر مثله .
- 5- اثبات دعوى أجر المثل العقار يكون بالشهادة وكافة طرق الاثبات الاخرى الواردة في قانون الاثبات النافذ كونها من دعاوى الغصب ولا يجوز حصر الشهادة فيها اذ يحق للمدعي تقديم شهود جدد لاثبات واقعة الغصب.
- 6- يجوز العدول من المطالبة بأجر المثل إلى اجر المسمى أو بالعكس قانوناً ولا يعتبر ذلك تغييراً جوهرياً في موضوع الدعوى .
- 7- يجب ان يستند الحكم في دعوى اجر المثل العقار الى كشف تجريه المحكمة بصحبة خبير مساح و خبراء من المختصين ويقدر اجر المثل بالوصف الذي استغل به المغصوب.
- 8- لا تسري الفائدة القانونية على المبلغ الذي يحكم به في دعوى اجر المثل، بعد اكتساب قرار الحكم درجة البتات.
- 9- ليس للوارث الادعاء باجر مثل عقار عن مدة سابقة لوفاة المورث، وذلك لان اجر المثل هو حق شخصي وعدم مطالبة المورث حال حياته يعتبر دليلاً على تنازله أو على الاقل قرينة على ان المدعى عليه قام باستغلال العقار باباحة من المورث.
- 10- لا يستحق مالك العقار اجر المثل عند استقطاع جزء من ملكه من قبل بلدية اذا كان مساحة ذلك الجزء اقل من الربع القانوني لان للبلدية الحق في استفائه والتصرف به دون بدل ولا يلزم بالتعويض.

ثانيا: الاقتراحات

1- ندعو المشرع في اقليم كردستان الى تنظيم احكام اجر المثل باحكام خاصة في باب واحد وبشكل تفصيلي تتضمن اتساع حالاته القانونية ضمن احكام القانون المدني حتى يتسنى الرجوع اليها عند عرض النزاعات الخاصة بهذه الدعوى امام القضاء.

المصادر

اولا - القران الكريم

ثانيا - الكتب :

1. القاضي رعد سعد الامامي, الاجراءات العملية لدعوى اجر مثل العقار المعززة باحكام محكمة التمييز الاتحادية واحكام محكمة استئناف المثلى الاتحادية، الطبعة الأولى 2002 .
2. د. سعدون العامري, الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والايجار، ج1، ط2، مطبعة العاني، بغداد 1970.
3. د. عصمت عبد المجيد, شرح احكام الايجار, شركة الزهراء، بغداد، ط1، 2002 .
4. د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني الجديد, حق الملكية, الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، 2000 .
5. د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, الجزء السادس, مشورات الحلبي, بيروت، ط م، بلا سنه طبع.
6. القاضي عدنان مايح بدر، دعاوى البداءة واحكامها في القانون العراقي، دراسة للدعاوى المدنية، معززه بالتطبيقات القضائية, لسنة ٢٠١٩ .
7. المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري, دعوى اجر المثل, اجراءاتها - انواعها - الحالات التي يجوز معها المطالبة بأجر المثل من عدمها معززة بأكثر من ستين قراراً قضائياً ، المعترز للنشر والتوزيع.
8. القاضي مثنى احمد صالح، دعوى اجر المثل وتطبيقاتها العملية، بغداد، ٢٠١٢ .
9. القاضي مدحت محمود، شرح قانون المرافعات المدنية وتطبيقاتها العملية, رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، بغداد، ١٩٨٧ .
10. مصطفى الجمال, النظرية العامة للالتزامات، الدار الجامعة للطباعة والنشر 1978 .

ثالثا :- المراجع القضائية

- 1- النشرة القضائية /العدد الثاني/ السنة الرابعة .
- 2- النشرة القضائية /العدد الثاني/ السنة الثالثة.
- 3- اهم المبادئ القضائية لمحكمة تمييز اقليم كردستان - العراق, لسنوات 2000-2006/قسم الجزائي /الاحوال الشخصية/المدني المرافعات المدنية /الاثبات, لقاضي جاسم جزاء جافرومحقق القضائي كامران رسول سعيد, مطبعة بتيوةند/2014.
- 4- القاضي ابراهيم المشاهدي, المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني.

رابعاً : -القوانين

- 1- القانون المدني رقم (40) لسنة 1951 وتعديلاته .
- 2- قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 وتعديلاته.
- 3- قانون الاثبات رقم 107 لسنة 1979 .

الفهرست

الصفحة	الموضوع	تسلسل
1	ملخص	1
3-2	المقدمة	2
15-4	المبحث الاول: معنى أجر المثل واسباسه القانوني	
8-4	المطلب الاول: تعريف أجر المثل وتمييزه عن أجر المسمى	3
6-4	الفرع الاول: تعريف اجر المثل	4
8-6	الفرع الثاني: تميز أجر المثل عن أجر المسمى	5
15-9	المطلب الثاني: الاساس القانوني لاجر المثل وعناصره	6
11-9	الفرع الاول: الاساس القانوني الاجر المثل	7
15-12	الفرع الثاني: عناصر اجر المثل	8
33-16	المبحث الثاني: اجراءات المحكمة في دعوى أجر المثل	9
23-16	المطلب الاول: كيفية رفع دعوى أجر المثل	10
22-19	الفرع الاول: اجراءات الاثبات في دعوى أجر المثل	11
23-22	الفرع الثاني: طلبات ودفع الخصوم في دعوى اجر المثل	12
33-24	المطلب الثاني: حالات المطالبة بأجر المثل	13
28-24	الفرع الاول: الحالات التي يجوز معها أجر المثل	14
33-29	الفرع الثاني: الحالات التي لا يجوز معها أجر المثل	15
35-34	الخاتمة	16
37-36	المصادر	18

الشكر والتقدير

اتقدم بالشكر وخالص التقدير الى القاضي الاستاذ(كمال رضا احمد)الذي كان لي شرف الحصول على اشرافه على هذا البحث, والشكر الموصول الى كل من ساعدني في توفير المصادر لانجاز هذا البحث.

الباحثة



اقلیم کوردستان العراق

مجلس القضاء

أجر المثل وتطبيقاته القضائية

بحث تقدم به القاضي

سۆزان حمة شريف عبدالله

كجزء من متطلبات الترقية للصف الثالث الى الصف الثاني من صنف
القضاة

بأشراف

القاضي / كمال رضا احمد

2024 ميلادي

2724 كوردي

1445 هجري

الاهداء

الى كل من يسعى الى نشر القيم العدل والمساواة, أهدي هذا الجهد المتواضع .

والحمد لله رب العالمين .