

توصيف تطبيقات دعاوى أجر المثل بين مقتضيات التوجه التشريعي ومتطلبات الواقع "دراسة قانونية مقارنة"

زينب علي عبد الحسين⁽¹⁾

⁽¹⁾ ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بجامعة النهرين، العراق.

البريد الإلكتروني: zainapalialaljmail@gmail.com

علي غسان أحمد⁽²⁾

⁽²⁾ أستاذ قانون المرافعات المدنية، كلية الحقوق بجامعة النهرين، العراق.

الملخص:

الأصل هو أن تقام دعاوى أجر المثل بالاستناد إلى النصوص التشريعية المقررة في القانون المدني، حيث نجد أساساً قانونياً لإقامتها، فنجد القواعد القانونية التي تضمنتها النصوص التشريعية المنظمة للغصب أو لمنع المعارضة أو المنظمة لعقد الإيجار على سبيل المثال، تمثل أساساً قانونياً صريحاً لإقامة هذه الدعاوى. وفي ذات الوقت؛ توجد أسس وقواعد قانونية عامة لدعاوى أجر المثل، تضاف إلى ما تبناه المشرع العراقي المدني من نصوص تشريعية تضمنت صوراً لفروض واحتمالات متنوعة لحالات المطالبة بأجر المثل، تمت صياغتها بشكل قواعد قانونية صريحة، ووضعت لها أحكام قانونية، بحسب الوضع الخاص بكل واقعة، وقد تولى القضاء تطبيقها على أرض الواقع، حيث برز فيها التنوع والتعدد في الصور التي يمكن أن تظهر بها هذه الدعاوى في الواقع العملي. الأمر الذي دفعنا لدراسة هذه التطبيقات من خلال الوقوف على توصيفها القانوني والصور التشريعية والقضائية الخاصة بها.

الكلمات المفتاحية:

أجر المثل، دعاوى أجر المثل، مقابل الانتفاع، شاغل العقار.

تاريخ إرسال المقال: 2021/07/19، تاريخ قبول المقال: 2022/10/16، تاريخ نشر المقال: 2022/12/31.

لتهميش المقال: زينب علي عبد الحسين، علي غسان أحمد، "توصيف تطبيقات دعاوى أجر المثل بين مقتضيات التوجه التشريعي ومتطلبات الواقع "دراسة قانونية مقارنة"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 02، السنة 2022، ص 324-345.

المقال متوفر على الرابط التالي: <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المؤلف المراسل: زينب علي عبد الحسين، zainapalialaljmail@gmail.com

المجلد 13، العدد 02-2022.

324 زينب علي عبد الحسين، علي غسان أحمد، "توصيف تطبيقات دعاوى أجر المثل بين مقتضيات التوجه التشريعي ومتطلبات الواقع "دراسة قانونية مقارنة"، ص 324-345.

Description of the proverbial wage applications lawsuits between the legislative orientation requirements & the reality requirements “a comparative legal study”

Summary:

The origin is that the proverb wage Lawsuit are based on the legislative texts established in the civil law, where we find a legal basis for their establishment, so we find the legal rules included in the legislative texts regulating rape or to prevent opposition or the organization of the lease contract, for example, that represent an explicit legal basis for the establishment of these cases.

at the same time; There are general legal bases and rules for proverbial wage claims, in addition to the legislative texts adopted by the Iraqi civil legislator that included images of various assumptions and possibilities for cases of claiming proverbial wages. They were formulated in the form of explicit legal rules, and legal provisions were set for them, according to the specific situation of each incident, and the judiciary took over Its application on the ground, where the diversity and plurality of images in which this claim can appear in practice. Which prompted us to study these applications by standing on their legal description and legislative and judicial images of them.

Keywords:

Proverb wage, proverb wage Lawsuit, in exchange for use, the occupant of the property.

Qualification des revendications de loyer de propriété similaire entre exigences législatives et réalité : « étude de droit comparé »

Résumé :

Le principe est que les actions de loyer de propriété similaire sont légalement intentées sur la base des règles du droit civil ; on les retrouve notamment dans les textes ayant trait au bail, au dol ou viol ou dans le cas de trouble dans la possession ou de réintégration.

Il existe, au même temps, d'autres bases légales générales de l'action en loyer similaire prévues dans la législation Irakienne sous forme de règles juridiques explicites en fonction de chaque incident sur la propriété. De telles bases sont mises en œuvre par la jurisprudence Irakienne et, l'on retrouve plusieurs formes d'actions en loyer similaire. C'est ce qui nous a amené à engager la présente étude en tentant de qualifier les différentes formes de l'action en loyer similaire.

Mots-clés :

Loyer similaire, action en loyer similaire, équivalent d'usufruit, occupant d'immeuble.

مقدمة

تعدّ دعاوى أجر المثل من أكثر الدعاوى المدنية منازعة أمام القضاء في الوقت الحاضر، حيث يقع اختصاص النظر فيها بشكل عام لاختصاص محاكم البداءة والاستئناف، إذ ليس شرطاً أن يكون انتفاع الشخص بالمال منقولاً كان أو عقاراً، مرتبطاً بكونه مالاً أو مرخصاً له بالاستعمال أو الاستغلال أو الانتفاع، كما ليس شرطاً أن يكون المال مباحاً ليكون الانتفاع منه متاحاً للجميع، فقد يكون من انتفع بهذا المال غاصباً له، أو في حكم الغاصب كمعارض للمالك أو الحائز في الانتفاع بالمال وفي كلا الحالين، لا يمكن أن نغض الطرف عن هذه الاستفادة التي جاءت على حساب من له الحق في هذه المنفعة أصلاً، سواء أكان مالاً أو صاحب حق انتفاع أو حق استعمال أو سكنى أو صاحب حق منفعة، حيث يلزم هذا المستفيد بتعويض من كان له الحق الأصلي بمنافع هذا المال المغصوب، استناداً إلى أحكام القانون، الذي يتيح للمالك أو من في حكمه المطالبة بأجر المثل عن فوات المنفعة التي له على ماله، والتي آلت للغاصب أو من في حكمه.

لهذا نجد دعوى أجر المثل من أكثر الدعاوى إثارة أمام القضاء في الوقت الحاضر، حيث ترافق هذا الازدياد مع ظهور أزمة السكن وتفاقمها، حيث دفعت هذه الأزمة الكثير من الأشخاص إلى استغلال عقارات الآخرين، على نحو يحرم الملاك من الانتفاع منها على الوجه المعتاد. ولكون دعوى أجر المثل من أهم الدعاوى التي تولدت من صلب الممارسة العملية والتطبيقات القضائية، فهي في الأصل ليست من قبيل الدعاوى التي تحكمها نصوص قانونية مباشرة. مما يعكس أهميتها على المستويين القانون النظري والممارسة القضائية العلمية.

تبرز أهمية هذه الدراسة في كونها دراسة شاملة لموضوع دعوى أجر المثل، تجمع بين الطابع النظري والعملي في الوقت نفسه، فمن جهته ذهب المشرع العراقي في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 إلى تنظيم موضوع أجر المثل في ثنايا القانون، إذ لم يتضمن تنظيمياً لأحكام أجر المثل في حكم خاص، وإنما وردت أحكامه متفرقة ضمن هذا القانون، مما أثار صعوبة أمام القضاء في توحيد الأحكام من جهة، وفتح باب الاجتهاد في هذا الموضوع من جهة أخرى، فكان للقضاء الدور الكبير في إصدار القرارات التي يظهر فيها الاجتهاد في فض المنازعات الناشئة عن هذا الموضوع، توخّت فيه المحاكم في العراق على اختلاف درجاتها، إصدار حكم عادل في موضوع أجر المثل المعروض أمامها، على الرغم من الاستعانة بالخبراء والاستماع إلى رأي الخبير الذي ينتدب من قبل المحكمة لتحديد أو تقدير أجر المثل.

تتمحور إشكالية الدراسة بنحو محدد؛ حول ما يمكن أن تثيره دعوى أجر المثل من مشاكل، خصوصاً في تكييف وتوصيف تطبيقاتها القانونية والذي يلعب دوراً كبيراً في تحديد نطاقها والآثار التي تترتب عليها، فضلاً عما يؤثر به هذا التكييف من تباين كبير في طريقة إثبات كل نوع فيها، بسبب ما لها خصوصية في ذلك.

تجيب هذه الدراسة؛ على مجموعة من الأسئلة المهمة التي تستتبط من هذه الإشكالية أعلاه من جهة، وتبرز أهمية الموضوع، على المستويين النظري والعملي من جهة أخرى، ومن هذه التساؤلات؛ ما هو المقصود بأجر المثل والدعوى التي تحميه؟ وما هو التوصيف القانوني لتطبيقات دعوى أجر المثل؟ وما هو الأثر المترتب على اختلاف أو تنوع التطبيقات القانونية لدعوى أجر المثل؟ وهل هناك حاجة للاجتهاد القضائي في هذا الصدد؟

تهدف الدراسة إلى الخروج بدراسة شاملة ومتكاملة لدعوى أجر المثل، بحيث تتوضح معالم هذه الدعوى والمسائل المتعلقة فيها بشكل واضح يسهل الرجوع إليه من جهة، وتعين المختصين بالقانون من القضاة والمحامين في الوصول إلى الأحكام القانونية المتعلقة بهذه الدعوى، على نحو يعكس الأهمية العلمية والعملية لدعوى أجر المثل، بالشكل الذي تتناسب فيه وأهمية الدور الذي يحتاج إليه القضاء لرفده بما يساعد في حسم النزاعات وإن غاية هذه الدراسة، تتمثل في رسم طريق في كيفية تقدير أجر المثل في كل حالة من الحالات التي تعرض على القضاء.

كل هذه الأسئلة وغيرها نستطيع أن نتبين الإجابة عليها من خلال منهجية علمية، تقوم على الاعتماد على المنهج الوصفي بالدرجة الأولى، مع اللجوء إلى المنهج التحليلي لنصوص القانون والأحكام القضائية العراقية الخاصة بهذا النوع من الدعاوى، للوقوف على مضامين النصوص القانونية ومحاولة تطويعها لتستوعب أكبر قدر من الفروض والاحتمالات، والتي يمكن أن تتحقق بها أسباب إقامة دعوى أجر المثل، واستقراء موقف القضاء العراقي الذي أبدع في تناول هذه الدعوى، وأصدر في صورها المتنوعة أحكاماً مثلت اجتهادات مهمة باتت إطاراً مهماً لحكم أحوال هذه الدعوى ومحلها، مع الاعتماد على الأسلوب المقارن من خلال دراسة الموقف في تشريعات قانونية مقارنة مع الدول الأخرى، كلما كانت هذه المقارنة ممكنة خصوصاً في الجوانب التي يمكن أن نستفيد من تجربة الدول التي تقارب قوانينها مع القانون العراقي، في صياغة النصوص والأحكام القانونية التي تعكس نجاعة في التطبيق العملي والقانوني في العراق.

أما هيكلية الدراسة وخطتها؛ فقد تمثلت هيكلية الدراسة، بمباحث ثلاثة رئيسية، تناولنا في المبحث الأول منها؛ ماهية دعاوى أجر المثل، أما المبحث الثاني فخصصناه للوقوف على توصيف

التطبيقات التشريعية لدعوى أجر المثل. أما المبحث الثالث فأفردناه للتوصيف القانوني للتطبيقات العملية لدعوى أجر المثل.

المبحث الأول: ماهية دعوى أجر المثل

الوقوف على ماهية دعوى أجر المثل له أهمية كبيرة من الناحيتين النظرية والعملية، تمثل هذه الأهمية انعكاساً للتطبيقات العملية الكثيرة والمتنوعة لدعوى أجر المثل، وتجسد في ذات الوقت أهمية التنظيم التشريعي الذي تخضع له هذه الأنواع من الدعاوى من الناحيتين العملية والنظرية، كونها ترتبط بوقائع تمس الحياة الاقتصادية للأشخاص داخل المجتمع.

وعلى ذلك فإننا سنقسم البحث في هذا المبحث إلى مطلبين، نبين في أولهما المقصود بدعوى أجر المثل، من جهة، والثاني نتناول فيه مقومات صحة دعوى أجر المثل كما يلي:

المطلب الأول: المقصود بدعوى أجر المثل

لما كانت صور وتطبيقات دعوى أجر المثل، واسعة التنوع في الواقع العملي، حيث تتحقق في حالات وتطبيقات كثيرة، فهي لا تنحصر في نوع أو قسم معين من الأموال دون غيرها، وإنما يمكن أن تقع على أموال متعددة يتعذر حصرها بشكل محدد، وهو ما انعكس بشكل واضح على التنظيم التشريعي لهذه الدعاوى من جهة، وتطبيقات القضاء العملية من جهة أخرى. وهو أمر انعكس بطبيعة الحال على ما تضمنته الطروحات الفقهية في هذا الصدد، حيث نلاحظ عدم استقرار النظرة إلى مدلول واضح ومحدد لماهية دعوى أجر المثل، فغالباً ما يأتي الفقه إلى تحديد المقصود من أجر المثل، مقتصرأً على جانب منه أو مركزاً في متطلبات تقديره أو في صحة سببه، دون إيراد تعريف مانع جامع للدعوى التي يكون محلاً لها. هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى؛ فإن دعوى أجر المثل في القانون العراقي والقوانين المقارنة، تجد أساسها القانوني فيما تقره التشريعات من نصوص صريحة، يستند إليها المدعي في المطالبة بأجر المثل أمام المحاكم المختصة.

فمن جانب عرّف بعض الفقه أجر المثل على أنّه "الأجرة التي قدرها اثنان عادلان من أهل الخبرة لا غرض لهما في القضية"⁽¹⁾. وبموجب هذا التعريف يظهر أجر المثل بمظهر الأجرة في عقد الإيجار.

وقد عرّفه في ذات الاتجاه بعض الفقه بالقول بأنّه "حق شخصي للمؤجر في ذمة المستأجر يكون المقابل له عن تخليه عن المنفعة التي تتولد عن المأجور لصالح المستأجر"⁽²⁾. ونحن نرجح تبني هذا التعريف لأجر المثل، كونه يعكس مجموعة من العناصر المهمة التي يفترض أن تتحقق لأجر المثل، والتمثلة في:

¹. نبراس غسان محمد، تعذر إثبات الأجرة المدعى بها، بحث مقدم إلى معهد القضاء الأعلى كجزء من متطلبات الدراسة، دورة 31، 2010، ص 67.

- 1- المقابل للانتفاع الذي يحدده القاضي، مستعيناً في ذلك برأي أهل الخبرة أو ما يقدم إليه من أوراق ومستندات في دعوى أخرى عن نفس الشيء المؤجر، كمقابل الانتفاع منه عن مدة سابقة أو تالية.
 - 2- أنه تعويض للمالك لما فاتته من فائدة أو انتفاع لحالة وضع اليد على المال من قبل الغير دون وجه حق⁽³⁾.
 - 3- تقوم المحكمة بتحديد أجر المثل، مستعينة برأي أهل الخبرة في مكان الشيء المؤجر (إذا كان عقاراً)، أو مكان تمام العقد (إذا كان المأجور منقولاً)⁽⁴⁾.
- وهنا؛ لا بد أن نضع بعين الاعتبار حقيقة قانونية - واقعية مفادها؛ أن أجر المثل يمكن أن يتقرر في الحالة التي لا يتعرض فيها المتعاقدان لتحديد الأجرة، أو لا يتفقان على كيفية تقديرها، أو أنهما يقومان بتترك تقديرها لأجنبي، حيث يفترض المشرع أنهما ارتضيا الأجرة التي يعينها هو⁽⁵⁾.
- وهذا الفرض يعني بوضوح أن التطبيق العملي يظهر لنا أن اللجوء إلى أجر المثل، لا يقتصر على فرضية تعويض المالك عما فاتته من انتفاع ناتج عما يملكه فحسب، وإنما يمكن أن تجري كحالة اعتيادية الوقوع في العمل، أقرها المشرعون ويمكن بواسطتها تقدير الأجرة الواجبة في عقد الإيجار، في حالة عدم اتفاق الأطراف في عقد الإيجار على أجرة محددة، وذلك لأن الأجرة بوصفها البديل الذي يتوجب على المستأجر أدائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر⁽⁶⁾، تعدُّ ركناً أساسياً لا ينعقد الإيجار بدونها، فإن تخلفت انتقى ركن المحل في العقد⁽⁷⁾، ومن ثم لكي ينعقد الإيجار صحيحاً، يجب أن يكون هناك مقابل يتفق عليه الطرفان فإن تخلف لا نكون أمام عقد إيجار، وإن لم توجد الأجرة فإن العقد يكون تبرعاً⁽⁸⁾، فالأجرة هي موضوع التزام المستأجر وهي عنصر جوهري لانعقاد الإيجار، فالعلاقة الإيجارية قائمة على الانتفاع الممنوح للمستأجر مقابل الالتزام بدفع

². سليمان مرقس، شرح القانون المدني، الجزء الثالث- العقود المسماة، المجلد الثاني - عقد الإيجار، مؤسسة روز اليوسف، القاهرة، 1985، ص 560، وجعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقابلة- دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، ط2، 2005، ص338.

³. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ط3، منشورات الحلبي، بيروت، بلا سنة طبع، ص171.

⁴. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار)، ج1، ط2، مطبعة العاني، بغداد، 1970، ص225.

⁵. عبد الفتاح عبد الباقي، الأحكام العامة للقانون المدني المصري (عقد الإيجار)، ج1، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1958، ص105.

⁶. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2006، ص55.

⁷. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، المرجع السابق، ص222.

⁸. محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر، ص69.

الأجرة⁽⁹⁾، فإن أغفل المتعاقدان تحديدها، أمكن تحديدها بالجوء إلى أجر المثل، عن طريق القضاء، حيث تتولى المحكمة بعد إقامة الدعوى القضائية بالمطالبة بأجر المثل، بتحديد أجر المثل في حالة الخصومة والنزاع على أجر المثل.

المطلب الثاني: مقومات صحة أجر المثل

لكي يكون أجر المثل المقدّر عن العقار صحيحاً، والذي يفترض أن يقوم مقام العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر، يجب أن يكون:

- أجر جدّي وحقيقي⁽¹⁰⁾، يلزم المستأجر بسداده، ويقبل المؤجر اقتضاه، لا أن يكون غير حقيقي، لا يقصد أن يلتزم المستأجر بدفعه، فيكون وجوده شكلياً فقط، فيجب أن يقدر الأجر تقديراً حقيقياً بقصد أن يستوفى حقيقة⁽¹¹⁾.

- وأن لا يكون الأجر المقدّر تافهاً، وهو الذي لا يوجد تناسب بينه وبين قيمة منفعة الشيء محل الدعوى على الإطلاق⁽¹²⁾، أو يبلغ قدر من الضالة بالنسبة إلى منفعة الشيء حداً يتعذر معه اعتباره أجرة جدية، لأنّه سيعتبر في حكم العدم⁽¹³⁾.

وهنا لابدّ من القول؛ أنّ أجر المثل الذي يقدره الخبراء أو تحكم به المحكمة، ليس كالأجرة المتفق عليها في العقد ابتداءً بين الأطراف، والتي لا يشترط فيها أن تعادل المنفعة التي حصل عليها المدعى عليه تماماً، إذ يكفي في حالة الاتفاق أن تكون مقاربة للمنفعة، ومن ثم أن الأجرة البخسة يصح بها العقد⁽¹⁴⁾، وهي التي تقل عن أجرة مثل الشيء المأجور بدرجة تتجاوز المألوف في التعامل أو التي تنطوي على غبن بالنسبة للمؤجر⁽¹⁵⁾، لأنّ الأجرة البخسة لا تؤدي إلى انعدام التناسب بين المنفعة والأجرة، وإن أدت إلى غبن يلحق المؤجر، ولذلك لا

⁹. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار الفكر للطباعة والنشر، دون سنة النشر، ص 175. أسعد دياب، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، ج 1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2007، ص 441.

¹⁰. سعيد مبارك، طه الملاحيش، الموجز في العقود المسماة (البيع، الإيجار، المقاول)، ط 4، دار العربية للقانون، 2010، ص 235.

¹¹. عباس الصراف، شرح عقد البيع والإيجار، 1965، ص 342. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، ج 1، ط 2، بغداد، 1976، ص 78.

¹². محمود عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص 72، سعدون العامري، مرجع سابق، ص 224.

¹³. أحمد شرف الدين، مرجع سابق، ص 56. عباس الصراف، مرجع سابق، ص 345.

¹⁴. كمال قاسم ثروت، مرجع سابق، ص 79، محمود عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص 73.

¹⁵. محمد عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص 73. سعدون العامري، مرجع سابق، ص 223، أسعد دياب، مرجع سابق، ص 442.

تؤثر على صحة العقد إلا إذا صاحب الغبن تغيراً، ما لم ينصب هذا الغبن على مال المحجور أو الدولة أو الوقف، فإنّ العقد يعد باطلاً حينها⁽¹⁶⁾، ونحن بدورنا نرى؛ أنّ أجر المثل الذي يفترض أن يقدّره الخبراء وتحكم به المحكمة، لا يفترض أن يكون أقل من المنفعة التي حصل عليها المدعى عليه، حيث أنّ في الدعوى ضمانات إجرائية وموضوعية لا يفترض معها القبول بتقدير لأجر المثل يمكن أن يكون بخساً أو تافهاً لدرجة غير موضوعية.

لذلك؛ لا مجال لتأييد ما يذهب إليه جانب من الفقه⁽¹⁷⁾، من أنّه ما دام لم يشترط القانون التناسب بين الأجرة وقيمة المنفعة التي يجلبها المستأجر من العين، فأى أجرة متفق عليها تكفي لانعقاد عقد الإيجار، ومهما كانت ضئيلة بشرط أن تكون جدية، أي بمعنى؛ أيّ أجرة اتجهت إرادة المتعاقدين إلى تقاضيتها والوفاء بها فعلاً، فما تتفق عليه إرادات الأطراف يكون ملزماً لهم، وهذا خلاف ما يفترض أن تعمل عليه المحاكم، ويأخذ به الخبراء من جوانب موضوعية وحسابية وواقعية، لا تدع مجالاً للقول بإمكان أن يكون أجر المثل المحكوم به بخساً أو تافهاً.

المبحث الثاني: توصيف التطبيقات التشريعية لدعوى أجر المثل

تقدّم الفقه بالعديد من الأفكار والطروحات للوقوف على التوصيف القانوني لمقابل الانتفاع في دعاوى أجر المثل، والتي يمكن الاستناد إليها في سبيل إقامة دعوى أجر المثل، وسنتناول أبرز هذه الطروحات في مطلبين، كالآتي:

المطلب الأول: تعويض حرمان المالك من مقابل المنفعة الناشئة عن ملكه

يذهب بعض الفقه إلى الاستناد إلى فكرة العمل غير المشروع المقررة في القوانين المدنية⁽¹⁸⁾، كأساس لإقامة دعوى أجر المثل، والسبب في ذلك مردّه إلى أنّ المشرع المدني عالج عموماً حالة المسؤولية المدنية التقصيرية الناتجة عن الفعل الضار، باعتبارها مصدراً من مصادر الالتزام بشكل عام، ومصدراً للتعويض المدني بشكل خاص، حيث وضع لها أحكاماً وقواعد عامة، ورتب على تحقق هذه المسؤولية آثاراً قانونية، وترك

¹⁶. عبد المجيد الحكيم، مصادر الالتزام، ج1، ط2، بغداد، 1963، ص155.

¹⁷. انظر للمزيد في ذلك: محمد عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص73. محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، دار محمود للنشر والتوزيع، 1994، ص7.

¹⁸. تنص المادة 204 من القانون المدني العراقي النافذ "كل تعد يصيب الغير بأي ضرر آخر غير ما ذكر في المواد السابقة يستوجب التعويض"، وقارن مع أحكام المادة 163 من القانون المدني المصري النافذ، سابق الذكر التي تنص على أن "كل خطأ سبب ضرر للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض".

المجال واسعاً فيها لكثير من الفروض والاحتمالات التي يمكن أن تتدرج تحتها في ظل الاجتهادين الفقهي أو القضائي.

لذلك يتجه بعض الفقه، إلى اعتبار المسؤولية التقصيرية؛ الأساس الناجح لدعوى أجر المثل التي يقيمها المالك للمطالبة بالتعويض عما فاتته من منفعة تولدت عن ملكه، على اعتبار أنه ينتج بشكل طبيعي عن العمل غير المشروع، بسبب أفعال ضارة ترد على حق الملكية، تكون صادرة من الغير، يمنع فيها المالك من الانتقاع بسلطاته من حق الاستعمال والاستغلال والتصرف بملكه، وأبرز مثال على ذلك هو وضع اليد على مال مملوك للغير بلا مسوغ قانوني يبرره، ينتج عنه حرمان المالك من الانتقاع بملكه، مع علم واضع اليد أنه إنما يستأثر بالانتقاع الناتج من ملك غيره ويحرمه منه⁽¹⁹⁾.

ومن الملاحظ على هذه النظرية، أنها قاصرة على التطبيق كأساس لدعوى أجر المثل، فإن كانت تستوعب عددا لا بأس به من الفروض التي يمكن أن تتدرج تحت مضمونها، إلا أنها تكون قاصرة على استيعاب فروض أخرى، ولا يمكن أن نتصور فيها توفر جميع أركان المسؤولية التقصيرية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما. فلا يشترط عملياً أن تكون كل دعاوى أجر المثل مطابقة لدعوى المسؤولية التقصيرية أو صورة منها، فيمكن أن تتحقق دعاوى أجر المثل بدون توفر هذه الأركان الثلاثة.

ولما كانت دعوى أجر المثل يمكن إقامتها ليس فقط بالاستناد إلى أحكام المسؤولية التقصيرية، فقد ذهب بعض الفقه إلى القول بأن دعوى أجر المثل يمكن أن تقوم على فكرة جبر الضرر، وهذا الضرر هنا يفسر على أنه الحرمان الذي يصيب المالك من الانتقاع بثمار ومنتجات محل وضع اليد، فيكون ذلك مدعاة لجبر الضرر والذي لا يكون إلا بالتعويض، الذي يشمل ما فات المالك من منفعة أو ما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة، ولما كان من المستحيل أحياناً التعويض بشكل دقيق عن الحرمان من الانتقاع، وفوات الكسب لمدة امتدت سنوات أحياناً، فإنه يمكن أن يصار إلى تقدير المنفعة المستحصلة قياساً إلى منفعة أمثال الحق المعتدى عليه، وذلك بالاستعانة بالخبراء، فيعوض صاحب الحق ببذل المثل أو أجر المثل⁽²⁰⁾.

19. بهاء الدين بازة، أجر المثل في القانون السوري، بحث منشور في الموقع السوري للاستشارات والدراسات القانونية، 2008، ص 2.

20. تنص المادة 1124 من القانون المدني العراقي على أنه "إذا بذر أجنبي في أرض الغير بدون إذنه ونبت البذر، كان لمالك الأرض الخيار في أن يمتلك البذر بمثله، أو أن يترك الأرض بيد الأجنبي حتى الحصاد بأجر المثل"، ونصت المادة 1176 من نفس القانون على:

1- إذا غصب أحد أرضاً أميرية فللمتصرف في هذه الأرض أن يستردها منه وأن يرجع بأجر المثل عن مدة بقائها في يده. 3- أما إذا كان فيها بذر، فإن للمتصرف الخيار في أن يمتلكه بمثله أو قيمته أو أن يترك لصاحب البذر حتى حصاد بأجر المثل".

وهذه الفكرة كسابقتها، ليست جامعة مانعة لتكون أساساً لدعوى أجر المثل، فهي إن كان تصلح سنداً لصور متعددة فإنّها بالتأكيد لن تكون أساساً لجميع تلك الفروض التي تتحقق فيها مبررات إقامة دعوى أجر المثل.

لهذا يذهب بعض الفقه؛ إلى أنّ أساس دعوى أجر المثل يعود إلى إرادة الأطراف أنفسهم، فهم من يختارون اللجوء إلى أجر المثل لتحديد مقدار البذل الواجب دفعه لصاحب الحق، ومن ثمّ يمكن الرجوع إلى المحكمة لغرض إصدار قرارها الملزم للأطراف بتحديد هذا الأجر الذي تنتدب لتحديده خبراء مختصون، حيث يذهب بعض الفقه إلى أنّ إرادة المتعاقدين التي يمكن استخلاصها من ظروف التعاقد، تمكن من اللجوء إلى أجر المثل سواء أكان المتعاقد عليه منقولاً أو عقاراً⁽²¹⁾.

أما إذا لم يتعرض طرفا العلاقة الإيجارية للأجرة أو تعذر إثبات الأجرة المدّعى بها، فإنّ الأجرة تحدد على أساس أجرة المثل، ويقصد بأجر المثل أجرة مأجور مماثل من حيث الصفات والمزايا للمأجور المراد تحديد أجرته، ويحدد القاضي أجرة المثل بعد الاستعانة بالخبراء⁽²²⁾، وذلك بغية التقليل من حالات البطالان، وهذا ما جاء في نص المادة (837) من القانون المدني العراقي بقولها ((إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة المدعى بها وجب أجرة المثل)).⁽²³⁾

وهنا لا بدّ من ملاحظة أنّ استعمال تعبير (إذا لم يتفق المتعاقدان) يدل على الاختلاف في الأجرة، ومن ثمّ عدم انعقاد العقد، لأن الأجرة ركن فيه ومن أجل الدقة في الصياغة التشريعية وضرورة انسجام اللفظ مع المعنى المقصود، كان الأحرى بالمشرع أن ينص على أنّه (إذا أغفل المتعاقدان)، حتى يؤدي المعنى إلى حالة الاتفاق على الأجرة مع تعذر إثباتها.

ويرى بعض الفقه؛ أنه عند سكوت المتعاقدين عن تحديد الأجرة أو عن تحديد أساس يقوم لتقديرها، فإنّ الإيجار لا يكون باطلاً، بل يتكفل القانون بتحديدده، ويقدرها بأجر المثل، وكذا الحال إذا ما اتفقا على أجرة ولكن

²¹. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص 105.

²². عصمت عبد المجيد، أحكام عقد الإيجار، شركة الزهراء للطباعة، بغداد، 2002، ص 66، وينظر: القرارات القضائية الآتية:
- القرار التمييزي المرقم 384 /ج/ 66 في 1966/2/2 قضاء محكمة التمييز، المجلد الرابع، ص 65، أشار إليه: عصمت عبد المجيد، مرجع سابق، ص 67، والقرار المرقم 644/ح/1968 في 1966/2/، المجلد الخامس، ص 191، مشار إليه: جعفر الفضلي، الوجيز في شرح عقد الإيجار، مكتبة الجيل العربي، العراق، 2003، ص 25.

²³. وهذا ما نصت عليه المادة (562) من القانون المدني المصري، والمادة (530) من القانون المدني السوري والمادة (537) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

تعذر عليهما إثباتها، فيصار إلى أجر المثل⁽²⁴⁾، وهنا يكون دور القانون مكملاً لإرادة المتعاقدين في تحديد الأجرة، والسبيل الأمثل لإكمال هذه الإرادة هو أجر المثل.

وفي هذا الصدد يفصل بعض الفقه القول، بأنه إذا ما كانت الأجرة غير مقدرة في العقد، فإن ذلك يرجع إلى أسباب منها:

- إغفال المتعاقدين الاتفاق عليها أو بيان أساس تقديري لها.

- تعذر إثبات الأجرة بعد الاتفاق عليها.

- عدم الاتفاق عليها من قبل المتعاقدين.

وهنا تكون أجرة المثل هي الحل الأمثل في الفرضين الأوليين، أما في الفرض الثالث يكون العقد باطلاً، كون المتعاقدين لم يتفقا على الأجرة في الوقت الذي تكون فيه محلاً للعقد، فيكون العقد باطلاً لانقضاء ركن المحل بوصفه ركناً من أركان عقد الإيجار.⁽²⁵⁾

والحق هنا؛ هو أنّ جميع الأسس المطروحة لدعوى أجر المثل هي بمجموعها تشكل أساساً قانونياً لدعوى أجر المثل، فلا يمكن أن تتدرج جميع فروض انتهاك حق الملكية من قبل الغير وحجب انتفاع المالك أو من في حكمه من الانتفاع بماله والاستثناء به، تحت فكرة أو نظرية من النظريات التي قيلت لتحديد أساس إقامة الدعوى، فهناك حالات تتدرج في خانة جبر الضرر وأخرى تتدرج تحت طائلة المسؤولية المدنية وأخرى تكون بإرادة الطرفين، دون أن يكون هناك لا ضرر ولا مسؤولية، وهو ما استدعى المشرع المدني في العراق، إلى تبني تطبيقات أو فروض تشريعية معينة تتدرج تحت واحدة أو أكثر من الأفكار المتقدمة، وجعل أساس إقامتها مستنداً إلى القانون نفسه.

المطلب الثاني: حماية المصلحة المشروعة للمالك

المصلحة في الدعوى المدنية عموماً؛ هي الفائدة العملية التي يقرها القانون ويحميها⁽²⁶⁾، والتي يراد من الالتجاء إلى القضاء تحقيقها، حيث ينبغي رافع دعوى أجر المثل، حماية مصلحته المشروعة في تحقيق الانتفاع الكامل مما يملكه، حيث حرم من هذا الانتفاع المتمثل بالعائد الذي كان يمكن أن يتحصل عليه في الظروف العادية، والذي حرم منه بسبب استغلال أو استعمال المدعى عليه للمال لمدة معينة، وبدون هذه المصلحة تكون الدعوى غير ذات مصلحة، ولا يمكن قبولها لانقضاء هذا الشرط.

²⁴. عبد الزرق السنهوري، المرجع السابق، ص 170.

²⁵. سعدون العامري، المرجع السابق، ص 227.

²⁶. للمزيد في المصلحة كمحل في الدعوى ينظر: عماد حسن سلمان، شرح قانون المرافعات المدنية، دار السنهوري، بيروت، 2018، ص 122 وما بعدها.

وفي هذا الصدد، يستعين القضاء العراقي بفكرة المصلحة لبيان مدى انطباق حالات التعسف، إذ جاء في أحد قرارات محكمة التمييز الاتحادية العراقية، بأن: "يصبح استعمال الحق غير جائزاً، إذا كانت المصالح التي يرمي هذا الاستعمال إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب مطلقاً، مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها المادة (١/٧/ب) من القانون المدني، وهذا لا يمنع المدعي المطالبة بأجر المثل بدعوى مستقلة إن كان له مقتضى من القانون، مما يكون الحكم المميز صحيحاً وموافقاً للقانون قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي"⁽²⁷⁾.

فإذن لكي تكون مصلحة المدعي واجبة الحماية هنا؛ لا بد أن تكون هذه المصلحة قانونية، أي مشروعة يعترف بها القانون وغير مخالفة للنظام العام ولا الآداب، وأن يتم الاعتداء عليها فعلاً، ويطلب المدعي الحماية القضائية لها، فهي تكون الباعث الدافع لرفع الدعوى، فالمصلحة المتجسدة في المقابل الذي يمثل أجر المثل، الذي يكون هو محل الدعوى وسببها⁽²⁸⁾.

ولما كان حق المدعي في المطالبة بأجر المثل مكفولاً، كون هذا الحق من الحقوق التي يكفل له القانون الحصول عليها ويقر له بالانتفاع مما يملكه، كون ذلك ناتج عن حقه في الملكية أو الحقوق العينية الأخرى التي تمكنه من الانتفاع بملكه، أو المال الذي له سلطة الانتفاع عليه، بناء على حق مستند إلى حق انتفاع أو حق استعمال أو سكنى، أو حق منفعة أو حق تصرف وغيرها من الحقوق التي يمكن أن تقوم فيها المنفعة ببديل⁽²⁹⁾، حيث يكون على المحكمة التحقق من وجود هذا الحق، وأن هناك منفعة فانت على المدعي، أصيب جراء فواتها بالضرر، وتقوم بتفعيل الحماية القضائية للحق المغصوب أو المعتدى عليه، أما إذا تبين للمحكمة عدم وجود المصلحة في الدعوى وجب ردّها، حيث نصت المادة 6 من قانون المرافعات على أن لا يكفي لقبول الدعوى أن تكون هناك مصلحة من إقامتها أمام المحكمة، وإنما يلزم لذلك أن تتوافر في هذه المصلحة أوصاف وخصائص معينة، فإذا توافرت المصلحة في الدعوى، ولم تكن مستكملة للخصائص المطلوبة في المصلحة، فإنّ الدعوى لا تكون مقبولة ويجب على المحكمة ردّها، لأنّ المصلحة المعتبرة هي الأساس في قبول الدعوى⁽³⁰⁾.

²⁷. قرار محكمة التمييز العراقية المرقم 210/ هيئة موسعة مدنية/ 2014، ف 2014/11/24، مجموعة الأحكام المرتبطة بالمادة (7) من القانون المدني العراقي، قاعدة التشريعات العراقية <http://www.iraqlid.iq>، مذكور لدى بارق يوسف محمد، التعسف باستعمال حق التقاضي، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون بجامعة الفلوجة، 2019، ص 97.

²⁸. آدم وهيب الندوي، قانون المرافعات المدنية، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، 2011، ص 121، ونبييل إسماعيل عمر وأحمد خليل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1997، ص 208.

²⁹. جمعة سعيد الربيعي، المرشد إلى إقامة الدعوى المدنية، ط 2، بغداد، 1992، ص 10.

³⁰. نصت المادة 6 من قانون المرافعات العراقي النافذ سابق الذكر على أن "يشترط في الدعوى أن يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة وممكنة ومحقة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي إن كان هناك ما يدعو إلى التخوف من إلحاق الضرر بذوي

ولما كانت المصلحة في دعوى أجر المثل تساوي المنفعة الفائتة المتولدة عن المال الغصوب أو المتجاوز عليه، فينبغي أن تتحقق فيها شروط المصلحة في الدعاوى، والمتمثلة بالآتي:

1- أن تكون المنفعة معلومة: أي أن تكون المنفعة غير مجهولة، ومعروفة بشكل نافي للجهالة والغرر ومحددة القيمة، إذ لا تصح المنفعة المجهولة، فعلى أساسها تتحدد قيمة الدعوى، ويعرف مقدار الرسم القضائي الواجب دفعه عن الدعوى.

2- أن تكون المنفعة حائلة: أي أن تكون المنفعة قائمة ومستحقة، لأنها تمثل مضمون الحق المطالب به في عريضة الدعوى، حيث يفترض أن تكون غير معلقة على شرط أو مضافة إلى أجل.

3- أن تكون المنفعة ممكنة: أي ألا تكون منفعة مستحيلة، سواء كانت هذه الاستحالة قانونية أو مادية، فلا يمكن المطالبة ببديل منفعة غير ممكنة أو مستحيلة مادياً وقانوناً⁽³¹⁾.

4- أن تكون المنفعة محققة: أي أن يكون الاعتداء قد وقع فعلاً على حق أو مصلحة يحميها القانون، فلا يحتاج المالك اللجوء إلى القضاء للمطالبة بأجر المثل إذا لم ينازعه على ملكه أحد، وكان مركزه القانوني مستقرًا، لأن مهمة القضاء المدني هي توفير الحماية القانونية لمن يطلبها، عن طريق فض النزاعات القائمة، وحيث أن لا نزاع فلا توجد دعوى، لأن دعوى أجر المثل هي وسيلة علاجية ترمي إلى تعويض المنفعة الفائتة لمن يستحقها، أما المنفعة المحتملة، فإنه بالاستناد إلى نص في المادة 6 من قانون المرافعات المدنية النافذ⁽³²⁾، يمكن القول بأن المشرع العراقي، قد أجاز رفع دعوى أجر المثل على أساس المصلحة المحتملة، حيث يمكن للمحكمة تطبيق هذا النص كلما تبين لها ضرورة في ذلك، وأن هناك تخوفاً أو خشية حقيقية وجدية من إلحاق الضرر بالمدعي، كسقوط حق المطالبة القضائية، وأهم تطبيق لفكرة المصلحة المحتملة في دعوى أجر المثل، هي تثبيت حق المدعي في المقابل الذي أنكره المدعى عليه، وإن لم تقم عقبة في سبيل استعماله⁽³³⁾.

الشأن ويجوز كذلك الادعاء بحق مؤجل على أن يراعى الأجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعى مصاريف الدعوى". وتقابلها المادة 3 من قانون المرافعات المصري النافذ.

³¹. آدم النداوي، المرجع السابق، ص 121.

³². حيث نصت المادة 6 على أنه "يشترط في الدعوى أن يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة وممكنة ومحققة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي إن كان هناك ما يدعو إلى التخوف من إلحاق الضرر بذوي الشأن ويجوز كذلك الادعاء بحق مؤجل على أن يراعى الأجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعى مصاريف الدعوى". وتقابلها المادة 3 من قانون المرافعات المصري النافذ رقم 13 لسنة 1968 المعدل، حيث قيد المشرع المصري قبول الدعوى بشرط أن تكون فيها مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة بقررها القانون، وبخلافه يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسها، وأجاز في ذات الوقت الاستناد إلى المصلحة المحتملة، لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه.

³³. عباس العبودي، شرح أحكام قانون المرافعات المدنية، كلية القانون بجامعة بغداد، 2016، ص 233.

المجلد 13، العدد 02-2022.

336 زينب علي عبد الحسين، علي غسان أحمد، "توصيف تطبيقات دعاوى أجر المثل بين مقتضيات التوجه التشريعي ومتطلبات الواقع" دراسة قانونية مقارنة⁽³⁴⁾، ص 324-345.

المبحث الثالث: التوصيف القانوني للتطبيقات العملية لدعوى أجر المثل

لما كانت النظريات والأفكار الفقهية عاجزة عن تقديم توصيف قانوني موحد لدعوى أجر المثل، كان من الطبيعي على المشرع ترك تبني هذه النظريات، واللجوء إلى أسلوب عملي، يكون أكثر دقة في معالجة الفروض المحتمل وقوعها في هذا الصدد في الحال والاستقبال، فنجدته ينص في ثنايا القانون المدني، على نصوص صريحة يمكن اللجوء إليها لإقامة دعوى أجر المثل، وأورد تطبيقات كثيرة في الواقع العملي والقانوني.

فدعوى أجر المثل هي من الدعاوى التي تقام على سبيل المثال، من قبل مالك العقار على شاغل العقار الذي شغله دون مسوغ، حيث لا يكون قد سبق أن أباح له إشغاله للعقار أو أيّد له هذا الإشغال بعقد إيجار مثلاً⁽³⁴⁾ أو مزارعة⁽³⁵⁾ أو مغارسة⁽³⁶⁾، إذا كان العقار أرضاً زراعية، وذلك لأنّ دعوى أجر المثل تدور مع الغصب وجوداً وعدمًا.

فعندما يتمادى المستأجر بالبقاء في العقار المأجور المعد لأغراض السكنى، ويبقى محتفظاً به تحت يده دون حق رغم انتهاء المدة الممنوحة له قانوناً، أو أن يبقى منتقعا بالمأجور بعد انتهاء مدة الإيجار، رغم تنبيهه بالإخلاء من الطرف الآخر في عقد الإيجار، وغير ذلك من حالات وفروض كثيرة أخرى، والتي نظمها المشرع العراقي في القانون المدني النافذ أو في قوانين خاصة كقانون إيجار العقار النافذين⁽³⁷⁾، والتي تكون سبباً لكثير من المطالبات القضائية أمام المحاكم، ومحلاً للتدقيقات التمييزية إذا ما طعن فيها، وفق طرق الطعن التي رسمت طريق الطعن لهذا النوع من الدعاوى⁽³⁸⁾، نصت المادة 771 من القانون المدني العراقي النافذ على أنّه "

³⁴. نصت المادة 803 من القانون المدني العراقي على أنّه "إذا انقضت الاجارة وبالأرض زرع بقل لم يدرك أو أن حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه، ترك له بأجر المثل إلى أن يدرك ويحصّد".

³⁵. عرف المشرع العراقي المزارعة في المادة 805 بأنها "عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد". وورد في المادة 815 ما نصه "إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة يكون المحصول كله لصاحب البذر وللطرف الآخر أجر المثل".

³⁶. نصت المادة 824 من القانون المدني العراقي على أن "المغارسة عقد على إعطاء أحد أرضه إلى آخر ليغرس فيها أشجاراً معلومة ويتعهد بترتيبها مدة معلومة على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة". ونصت المادة 832 على أنّه "إذا أخل المغارس بالتزامه، كان لرب الأرض بعد الإنذار طلب الفسخ وتضمين المغارس ما حصل له من ضرر، وللمغارس عند الفسخ طلب بدل المثل عما قام به من أعمال المغارسة".

³⁷. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 النافذ المعدل، المواد 404 وما بعدها. وقانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1989 النافذ، للمزيد ينظر: جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في العقود المسماة، المرجع السابق، ص 250.

³⁸. للمزيد من التفصيل ينظر: فوزي كاظم المياحي، دعاوى أجر المثل في تطبيقات القضاء العراقي، بغداد، 2008، ص 8 وما بعدها... وفي المقابل نصت المادة 590 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 النافذ على أنّه "يجب على المستأجر

1 - إذا انقضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر.

2- فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره أجرة المثل، وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى. 3 - أما إن بقي المستأجر تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل...".

ومن الجدير بالذكر هنا؛ أنّ وجود الأساس القانوني لإباحة استغلال المال لا يتعارض مع إقامة مثل هذه الدعوى، في وقت نفاذ العقد أو الاتفاق الذي أنشأه، فقد يترك الطرفان تحديد مقدار الأجرة ليتم تقديرها وفقاً لمبدأ أجر المثل، وهو ما يقرره المشرع المدني العراقي بنص صريح، في المادة 738، والتي تنص على أنّه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، وكيفية تقديرها، أو إذا تعدّ إثبات الأجرة المدعى بها، وجب أجر المثل"، وطبيعي أن يلجأ المتعاقد إلى المحكمة في حالة الاختلاف حول مقدار الأجرة أو تسميتها أو وقت سدادها، ويكون سنده في ذلك نص القانون سابق الذكر، والذي يجيز انعقاد العقد مع عدم الاتفاق على أجرة محددة، بالرغم من أنّها ركن من أركان العقد، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى؛ فإنّه فضلاً عن أنّ ذلك، لا يمنع من إقامة الدعوى لاحقاً إذا ما انتفى هذا الأساس، وزال أساس الإباحة بالمطالبة القضائية، لذلك يمكن أن نجد تطبيقات قانونية متعددة تدخل في إطار التطبيقات العملية لدعوى أجر المثل، وسنتولى بيان أبرزها في مطالب ثلاث.

المطلب الأول: عدم اتفاق المتعاقدين على الأجرة في عقد الإيجار

يظهر لنا التطبيق العملي، حالة اللجوء إلى أجر المثل، كحالة أقرها المشرعون في عقد الإيجار، وذلك لأنّ الأجرة بوصفها البديل الذي يتوجب على المستأجر أدائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر⁽³⁹⁾، تعدّ ركناً أساسياً لا ينعقد الإيجار بدونها، فإن تخلّفت انتفى ركن المحل في العقد⁽⁴⁰⁾، ومن ثمّ لكي ينعقد الإيجار صحيحاً، يجب أن يكون هناك مقابل يتفق عليه الطرفان فإن تخلّف لا نكون أمام عقد إيجار، فإن لم توجد الأجرة فإن العقد يكون تبرعاً⁽⁴¹⁾، فالأجرة هي موضوع التزام المستأجر وهي عنصر جوهري لانعقاد الإيجار،

أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار. فإذا أبقاها تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر".

³⁹. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، المرجع السابق، ص 55.

⁴⁰. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، المرجع السابق، ص 222.

⁴¹. محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 69.

فالعلاقة الإيجارية قائمة على الانتفاع الممنوح للمستأجر مقابل الالتزام بدفع الأجرة⁽⁴²⁾، فإن أغفل المتعاقدان تحديدها، أمكن تحديدها بالجوء إلى أجر المثل، وعليه؛ لكي يكون أجر المثل المقدّر عن العقار صحيحاً، والذي يفترض أن يقوم مقام العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر يجب:

- أن يكون أجراً جدياً وحقيقياً⁽⁴³⁾، يلزم المستأجر بسداده، ويقبل المؤجر اقتضاه، لا أن يكون غير حقيقي، لا يقصد أن يلتزم المستأجر بدفعه، فيكون وجوده شكلياً فقط، فيجب أن يقدر الأجر تقديراً حقيقياً بقصد أن يستوفى حقيقة⁽⁴⁴⁾.

- وأن لا يكون الأجر المقدّر تافهاً، وهو الذي لا يوجد تناسب بينه وبين قيمة منفعة الشيء محل الدعوى على الإطلاق⁽⁴⁵⁾، أو يبلغ قدراً من الضالة بالنسبة إلى منفعة الشيء، حداً يتعذر معه اعتباره أجراً جدية، لأنّه سيعتبر في حكم العدم⁽⁴⁶⁾.

وهنا لابدّ من القول؛ أنّ أجر المثل الذي يقدره الخبراء أو تحكم به المحكمة، ليس كالأجرة المتفق عليها في العقد ابتداءً بين الأطراف، والتي لا يشترط فيها أن تعادل المنفعة التي حصل عليها المدعى عليه تماماً، إذ يكفي في حالة الاتفاق أن تكون مقارنة بالمنفعة، ومن ثم أن الأجرة البخسة يصح بها العقد⁽⁴⁷⁾، وهي التي تقل عن أجرة مثل الشيء المأجور بدرجة تتجاوز المألوف في التعامل أو التي تنطوي على غبن بالنسبة للمؤجر⁽⁴⁸⁾، لأنّ الأجرة البخسة لا تؤدي إلى انعدام التناسب بين المنفعة والأجرة، وإن أدت إلى غبن يلحق المؤجر، ولذلك لا تؤثر على صحة العقد إلّا إذا صاحب الغبن تغريراً، ما لم ينصب هذا الغبن على مال المحجور أو الدولة أو الوقف، فإنّ العقد يعد باطلاً حينها⁽⁴⁹⁾.

42. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص175. أسعد دياب، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، المرجع السابق، ص 441.

43. سعيد مبارك، طه الملاحويش، الموجز في العقود المسماة، المرجع السابق، ص 235.

44. عباس الصراف، شرح عقد البيع والإيجار، المرجع السابق، ص342. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، ج1، ط2، بغداد، 1976، ص78.

45. محمود عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص72، سعدون العامري، مرجع سابق، ص224.

46. أحمد شرف الدين، مرجع سابق، ص56. عباس الصراف، مرجع سابق، ص345.

47. كمال قاسم ثروت، مرجع سابق، ص79، محمود عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص73.

48. محمود عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص73. سعدون العامري، مرجع سابق، ص223، أسعد دياب، مرجع سابق، ص442.

49. عبد المجيد الحكيم، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص155.

ونحن بدورنا نرى؛ أنّ أجر المثل الذي يفترض أن يقدّره الخبراء وتحكم به المحكمة، لا يفترض أن يكون أقل من المنفعة التي حصل عليها المدعى عليه، حيث أنّ في الدعوى ضمانات إجرائية وموضوعية لا يفترض معها القبول بتقدير لأجر المثل يمكن أن يكون بخساً أو تافهاً لدرجة غير موضوعية.

لذلك؛ لا مجال لتأييد ما يذهب إليه جانب من الفقه⁽⁵⁰⁾، من أنّه ما دام لم يشترط القانون التناصب بين الأجرة وقيمة المنفعة التي يجلبها المستأجر من العين، فأى أجرة متفق عليها تكفي لانعقاد عقد الإيجار، ومهما كانت ضئيلة بشرط أن تكون جدية، أي بمعنى؛ أيّ أجرة اتجهت إرادة المتعاقدين إلى تقاضيتها والوفاء بها فعلاً، فما تتفق عليه إرادات الأطراف يكون ملزماً لهم، وهذا خلاف ما يفترض أن تعمل عليه المحاكم، ويأخذ به الخبراء يأخذ جوانب موضوعية وحسابية وواقعية، لا تدع مجالاً للقول بإمكان أن يكون أجر المثل المحكوم به بخساً أو تافهاً.

وجدير بالذكر هنا؛ أنّه تستثنى مما تقدّم حالة إشغال الدار السكنية من قبل زوجة المتوفي والقاصرين، حيث يكون تقدير أجر المثل بما لا تجاوز 1% من القيمة الكلية المقدرة من قبل دوائر الضريبة، وهي حالة تخص الدور التي تكون مشغولة لأغراض السكن فقط، حيث ذهبت محكمة التمييز العراقية إلى عدم جواز إزالة شيوخ الدار السكنية الموروثة، إذا كانت مشغولة من أحد ورثة المتوفي القاصرين أو زوجته أو كلاهما، إلاّ بموافقة الزوجة إذا كانت مستقلة بسكنائها، وبموافقة دائرة رعاية القاصرين عند وجود قاصر، ولا تستفيد الزوجة من هذا الحكم إذا تزوجت أو كانت تملك داراً أخرى على وجه الاستقلال⁽⁵¹⁾.

إذا لم يكن شركاء المتوفي في الدار من ضمن الورثة، فلا يسري عليهم قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم 1041 لعام 1982، ويتعين تقدير أجر مثل سهامهم من قبل الخبير⁽⁵²⁾.

إن قطع الأراضي موضوع الدعوى كانت مسجلة باسم وزارة المالية، وحق التصرف لمورث المدعين وتم الاستيلاء عليها وتعويض أصحابها تعويضاً عينياً ونقدياً، لذا لا يحق لهم المطالبة بأجر المثل⁽⁵³⁾.

يكون صاحب الحق في أجر المثل، هو صاحب الحق العقاري المكتسب الشكل النهائي، وهو رئيس مجلس القضاء وليس لوزير العدل إضافة لوظيفتهما⁽⁵⁴⁾.

⁵⁰. انظر للمزيد في ذلك: محمد عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص 73. محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 7.

⁵¹. القرار رقم 1041 في 1982/8/17، غير منشور.

⁵². إبراهيم المشاهدي، معين المحامين المرافعات والإثبات، قضاء الأحوال الشخصية، القضاء الجنائي، القضاء المدني والتجاري، عالم الكتب للنشر والتوزيع - الأردن، بلا سنة طبع، ص 19.

⁵³. رقم القرار: 219/الهيئة الموسعة المدنية/2016. تاريخ القرار: 2016/8/15، القاضي لفته هامل العجيلي، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الدعوى التي يقيمها المالك على الأجنبي شاغل العقار

المالك هو من حاز سنداً يثبت ملكيته للعقار الذي شغله الأجنبي، وهو إما مالك له ملكية خاصة تامة على وجه الانفراد والاستقلال، أو مالك مشتاع يملك حصة في العقار المشاع، حيث بإمكانه أن يطالب بأجر المثل بقدر أسهمه في العقار محل الدعوى.

وعادة ما يكون محل هذه الدعوى متمثلاً بالغصب، إذ لا يثبت فيها وجود عقد إيجار سابق أو حق عيني عقاري كحق المنفعة أو حق الاستعمال والسكنى ونحوهما⁽⁵⁵⁾.

وفي هذا الصدد؛ قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار حديث لها، " ... أنّ دعوى المدعية (المميز عليها) تضمنت التزام المدعى عليه (المميز) بإزالة الضرر وقلع المشيدات المنشأة على الطريق العام، بسبب حرمانها من استغلال عقارها والوصول إليه، وقد أجرت محكمة البداية الكشف على العقار موضوع الدعوى، وتبين عائدته لبلدية القائم التي طلب ممثلها القانوني الدخول إلى جانب المدعية شخصاً ثالثاً، وتم قبول الطلب ولأن تقرير الخبير المنتخب، أوضح أن العقار العائد للمدعى عليه المميز يقع ضمن الطريق العام العائد لمديرية بلدية القائم، وحرمان المدعية من الوصول إلى عقارها وإلى الطريق العام، فعند ذلك تحقق المصلحة من الدعوى، وتكون خصومتها متوجهة، وإن كان التجاوز لم يحصل مباشرة على عقارها، ولأنّ المغصوب وإن كان عقاراً يلزم الغاصب رده إلى صاحبه مع أجر مثله، وفق المادة 197 مدني، وأن تقرير الخبير جاء واضحاً ومفصلاً ويصلح سبباً للحكم، استناداً للمادة (140/ أولاً من قانون الإثبات)، ولما كان الحكم المميز قد التزم وجهة النظر القانونية السليمة، لذا قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي كلاً، وتحميل المميز رسم التمييز ...".⁽⁵⁶⁾

⁵⁴. رقم القرار: 126/125/الهيئة الموسعة المدنية /2016، تاريخ القرار: 2016/5/16. القاضي لفته هامل العجيلي، المرجع السابق.

⁵⁵. نصت المادة 771 من القانون المدني العراقي على: 1- إذا انقضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر.

2- فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره أجره المثل، وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى.

3- أما إن بقي المستأجر تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجره المثل... وكذلك نصت المادة 1063 من القانون المدني على " 1- ويجوز للشركاء أن ينتفعوا بالعين الشائعة جميعاً.

2- ويجوز لكل منهم حق الانتفاع بحصته، فإذا انتفع بالعين كلها في سكنى ومزارعة أو إيجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع بلا إذن شركائه، وجب عليه لهم أجر المثل، على أنه إذا أجر العين الشائعة بأكثر من أجره المثل، وجب أن يعطي كل شريك حصته من الأجرة المسماة.

⁵⁶. قرار محكمة التمييز الاتحادية العدد 166/ الهيئة الاستشارية عقار/ 2019 قرار غير منشور صادر بتاريخ 2019/4/7م.

وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الأصل في الدعوى التي تقام من مشتري العقار على البائع، هو أنه إذا باع مالك العقار عقاره إلى الغير، يكون ملزماً بتسليم المبيع حال إتمام عملية التسجيل في الدائرة المختصة، إلا إذا وجد اتفاق بين الطرفين على إمهال البائع مدة مناسبة لتسليم العقار، فإذا انتهت المدة يكون ملزماً بتسليم المبيع، وإلا يكون غاصباً للعقار، ويستحق المشتري بصفته المالك الجديد، أجر المثل عن طيل المدة المتفق عليها سابقاً، وفي هذه الحالة تقام دعوى منع التعرض لتسليم الدار ومن ثم المطالبة بأجر المثل أمام المحكمة البداء المختصة، ويحسب أجر المثل بمعرفة خبير قضائي تصحبه المحكمة عند إجراء الكشف الموقعي على العقار، تحقيقاً للعدالة في وجوب تنفيذ الالتزامات بين الطرفين، فلا يعقل أن يتسلم البائع ثمن العقار ويبقى شاغلاً له، وحارماً المشتري من الثمن والعقار معاً⁽⁵⁷⁾.

كما ويكون للمدعي المطالبة بأجر المثل المستحق عن التأخير في تنفيذ حكم المحكمة بتخلية المأجور، يستحق مالك العقار أجر المثل من اليوم الذي يحدده حكم المحكمة موعداً للتخلية، كأن يوجه المدعي (المالك) إنذاراً إلى المستأجر، ويحدد فيه يوماً معين موعداً للتخلية وتسليم المأجور، فإذا امتنع المستأجر عن التسليم، وأقيمت عليه دعوى صدور حكم بالتخلية واكتسب الدرجة القطعية، فإنه يستحق أجر المثل من هذا اليوم المعين وما يليه⁽⁵⁸⁾، وهنا تبدأ مدة الإمهال المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (22) من قانون إيجار العقار النافذ، والبالغة (90) يوماً من تاريخ المباشرة بتنفيذ حكم التخلية من قبل دائرة التنفيذ وليس من تاريخ صدور الحكم، لأن المؤجر يستحق الأجر المسمى خلال مدة الإمهال، وذلك بسبب أن إشغال المستأجر للمأجور تم على أساس مسوّغ قانوني، أما المدة التالية لمدة الإمهال، فإن المؤجر يستحق عنها أجر المثل، لانتهاء كافة المسوغات القانونية بانتهاء عقد الإيجار⁽⁵⁹⁾.

المطلب الثالث: الدعوى التي تقام من قبل أحد الشركاء على الشركاء الآخرين

في الملكية الشائعة، يحق لمن لم ينتفع بالمال المملوك على الشيوع، أن يكون داراً سكنية أو أرضاً زراعية تعود ملكيتها للورثة، أن يقيم الشركاء الذين لم يتمكنوا من الانتفاع بالمال بمطالبة الشركاء الذين شغلوا الدار أو

⁵⁷. قارن مع قرار محكمة التمييز المرقم 1461/مدنية رابعة/ 1976 في 1977/1/10، منشور في مجموعة الأحكام العدلية، العدد الأول 1977، ص 8.

⁵⁸. المادة 22 من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل بقانون رقم 25 لسنة 1996.

⁵⁹. قارن مع حكم محكمة التمييز الاتحادية العراقية، مجموعة الأحكام العدلية، القرار رقم 139 / عقار / 86 في 1985/9/5، العدد الرابع، ص 347.

استغلوا الأرض الزراعية بأجر المثل، وذلك بإقامة دعوى أجر المثل عن طيلة المدة التي لم يتمكنوا فيها من الانتفاع بالمال، وذلك من وقت أيلولة المال إليهم بعد وفاة مورثهم⁶⁰.

وفي هذه الحالة يكون تقدير أجر المثل من قبل الخبراء الذين تعينهم المحكمة، بحسب استحقاق الشركاء وأنصبتهم في التركة، ويكون أجر المثل هنا معادلاً لمقدار حصصهم بالملك الذي لم ينتفعوا منه، بعد حسم نصيب الشركاء الشاغلين أو المستغلين للعقار، وتوزيع المتبقي إلى الشركاء الآخرين بحسب أنصبتهم في التركة⁽⁶¹⁾.

وجدير بالذكر هنا؛ أن العلاقة بين الشركاء المشتاعين، تظهر بعدة صور أهمها:

1- قيام الشريك على الشيوع بإجارة كل العين الشائعة بدون موافقة باقي الشركاء، ثم اعترض على هذا الإيجار بقية الشركاء الذين يملكون أغلبية الحصص، فإن الإيجار لا يكون نافذاً بالنسبة إليهم، وبإمكانهم مطالبة المستأجر بالتخلية، لأن هذا الإيجار لا يسري في مواجهتهم، إذا كانوا هم من يملك أغلبية الحصص في المال الشائع، وليس للمستأجر سوى الرجوع على الشريك المؤجر بالبدل.

2- قيام الشريك على الشيوع بإيجار حصته الشائعة فقط، ولم يرد الإيجار على جميع المال ولا على جزء شائع منه، فإن الإيجار يكون صحيحاً في العلاقة بين أطرافه⁽⁶²⁾، ولكن من الناحية العملية لا يستطيع الشريك تنفيذ التزامه، فلا يمكن للمستأجر أن ينتفع بالحصصة أو بجزء مفرز من المال طالما كان المال على الشيوع، ولهذا فإنه لا يتصور عملياً، إمكانية انتفاع المستأجر بما أجره لأنه لا يستطيع تسلم تلك الحصصة، كونها لم تفرز بعد.

أما إذا أجر الشريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع، ولم يكن الإيجار وارداً لا على المال ولا على الحصصة الشائعة، وكان ذلك الجزء مساوياً لحصته الشائعة، كان ذلك الإيجار نافذاً في حق جميع الشركاء، إذا لم يبد أي منهم أو أغليبيتهم معارضة على هذا الإيجار، ويكون للشريك المؤجر الحق في تسليم الجزء المفرز إلى المستأجر للانتفاع به⁽⁶³⁾.

والسبب في ذلك هو أن تولي أحد الشركاء الإدارة دون الاعتراض من باقي الشركاء، فإنه في تصرفاته يعدّ وكيلاً عنهم، أما إذا عارضه الشركاء الآخرون، فإن الشريك المؤجر لا يستطيع تسليم المؤجر الجزء المفرز،

⁶⁰. للمزيد ينظر: صالح حسن خضير الخالدي، إيجار العقار الشائع في القانون المدني، مكتبة الصباح، بغداد، 2017، ص 9 وما بعدها.

⁶¹. قارن مع نص المادة 731 والمادة 1061 من القانون المدني العراقي سابقتي الذكر.

⁶². ينظر نص المادة 731 من القانون المدني العراقي، سابقة الذكر.

⁶³. المادة 3/1064 من القانون المدني العراقي، سابق الذكر.

ويكون تصرفه هذا موقوفاً إلى نتيجة القسمة، فإن حصلت القسمة وآل الجزء المفرز إلى الشريك المؤجر، نفذ الإيجار من وقت القسمة لا من وقت الانتفاع، أما إذا لم يقع الجزء المفرز في نصيب الشريك المؤجر، فلا تنفذ الإجارة، كونها صدرت من غير مالك، ولا تنتج أي أثر إذا لم يقرها بقية الشركاء أو يقرها من آل إليه الجزء المؤجر المفرز، ويتحمل هو حصص الشركاء الآخرين من أجر المثل، أو الأجر المسمى للحصص أيهما أكثر، ولا يكون المستأجر ضامناً لحصة الشريك ولا خصماً له⁽⁶⁴⁾، وإذا أنشأ الشريك داراً على الأرض المشاعة، كان لشركائه الآخرين مطالبته بأجر المثل مثل سهامهم من الأرض⁽⁶⁵⁾، ويكون للشريك غير المؤجر مطالبة الشريك الذي قام بالتأجير بأجر المثل لحصته عن المدة التي استغلت فيها هذه الحصة⁽⁶⁶⁾، وإذا تصرف الشريك في الأرض المشتركة دون إذن من شركائه، فلهم مطالبته بأجر مثلاً، لا بقيمة حصصهم من معدل إنتاجها السنوي⁽⁶⁷⁾، ويكون للشريك مطالبة شركائه بأجر مثل سهامه من الدار المشاعة التي سكنوها، ولا تدفع مطالبته بلزوم سكنه في الدار، لكونه لا يجبر على ذلك⁽⁶⁸⁾.

خاتمة

أولاً: النتائج

- 1- إن أجر المثل الذي يقدّره الخبراء أو تحكم به المحكمة، ليس كالأجرة المتفق عليها في العقد ابتداءً بين الأطراف، فكما لا يشترط فيها أن تعادل المنفعة التي حصل عليها المدعى عليه تماماً، إذ يكفي في حالة الاتفاق أن تكون مقاربة للمنفعة، ومن ثم أن الأجرة البخسة يصح بها العقد، وهي التي تقل عن أجرة مثل الشيء المأجور بدرجة تتجاوز المألوف في التعامل أو التي تنطوي على غبن بالنسبة للمؤجر.
- 2- لم يشترط القانون التناسب بين الأجرة وقيمة المنفعة التي يجلبها المستأجر من العين، فأى أجرة متفق عليها تكفي لانعقاد عقد الإيجار، مهما كانت ضئيلة بشرط أن تكون جدية، تتمثل بأي أجرة اتجهت إرادة المتعاقدين

⁶⁴. استناداً لأحكام المادة 1063 من القانون المدني، ينظر قضاء محكمة التمييز: المجلد الرابع، رقم القرار 393/حقوقية/1967 في 1967/6/8، ص 73.

⁶⁵. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 585/م 1972/3 في 1973/1/11، النشرة القضائية: العدد الرابع، السنة الخامسة، ص 47.

⁶⁶. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 1075/م 1974/3 في 1974/10/27، النشرة القضائية: العدد الأول، السنة الرابعة، ص 22.

⁶⁷. تطبيقاً للمادة 1063 من القانون المدني العراقي، ينظر قرار محكمة التمييز رقم 478 مدنية ثانية عقار/ 1973 في 1973/10/10، المنشور في النشرة القضائية العدد الرابع، السنة الرابعة، ص 27.

⁶⁸. ينظر مجموعة الأحكام العدلية، العدد الثالث، 1978، رقم القرار 1155/حقوقية/1978 في 1978/7/12، استئناف بغداد، ص 201.

إلى تقاضيتها والوفاء بها فعلاً، فما تتفق عليه إرادات الأطراف يكون ملزماً لهم، وهذا خلاف ما يفترض أن تعمل عليه المحاكم، ويأخذ به الخبراء من جوانب موضوعية وحسابية وواقعية، لا تدع مجالاً للقول بإمكان أن يكون أجر المثل المحكوم به بخساً أو تافهاً.

3- أن جميع الأسس المطروحة لدعاوى أجر المثل هي بمجموعها تشكل أساساً قانونياً لدعاوى أجر المثل، فلا يمكن أن تتدرج جميع فروض انتهاك حق الملكية من قبل الغير وحجب انتفاع المالك أو من في حكمه من الانتفاع بماله والاستئثار به، تحت فكرة أو نظرية من النظريات التي قيلت لتحديد أساس إقامة الدعوى، فهناك حالات تتدرج في خانة جبر الضرر وأخرى تتدرج تحت طائلة المسؤولية المدنية وأخرى تكون بإرادة الطرفين، دون أن يكون هناك لا ضرر ولا مسؤولية، وهو ما يستدعي تبني تطبيقات أو فروض تشريعية معينة تتدرج تحت واحدة أو أكثر من الأفكار المتقدمة، وجعل أساس إقامتها مستنداً إلى القانون نفسه.

4- بالإمكان أن يقدر الخبراء أجر المثل بصيغة تقترب من البذل البخس، إذا ما وجدت اعتبارات وملابسات وظروف تدعو إلى ذلك، ويكون هذا التقدير مقبولا واقعاً حتى وإن كان غير متناسب تماماً كمقابل للانتفاع الحاصل.

ثانياً: المقترحات

1- نوصي القضاء ممثلاً بمحاكم البداية، بمراعاة خصوصية دعاوى أجر المثل، تقديرًا لأهميتها في الواقع العملي وانعكاس ذلك على التنظيم القانوني، لكونها تستند في الغالب إلى واقعة الغصب، وهي واقعة مادية في الأصل من العسير إثباتها في كثير من الأحيان بغير البيئة الشخصية، فلا ينبغي حصر الإثبات بالدليل الكتابي، أو حصر عدد الشهود وتقييد دور الشهادة في حسم الدعوى، وذلك لكي تصل إلى الحكم العادل، فلها أن تستمع إلى البيئة الشخصية موقعياً، وبأي عدد من الشهود، سواء باستدعاء منها أو بالتحديد الذي طلبه الخصم، ولها بعد ذلك أن تكون قناعتها التامة في الدعوى، وتصدر حكمها الحاسم في الدعوى على أفضل وجه.

2- نقترح على المشرع تنظيم دعاوى أجر المثل تنظيمًا تشريعياً خاصاً، على نحو ما هو منصوص عليه في دعاوى الغصب التي يقيمها المالك ودعوى منع التعرض التي منحها القانون للحائز، وإقرار قواعد قانونية خاصة بهذا النوع من الدعوى، تحدد أحكامها وإجراءاتها واختصاص النظر فيها ومن له الحق في إقامتها والآثار التي تترتب عليها وأهمها أجر المثل، وعدم الاكتفاء بأحكام الغصب التي اجتهد القضاء في اللجوء إليها، وابتدع هذا النمط من الدعاوى بالجمع بين أحكام حق الملكية الواردة في القانون المدني، وأحكام الغصب والدعوى الناشئة عنه من جهة أخرى، ويعتبر الأخذ بهذا المقترح مساهمة لاجتهاد القضائي الذي سدّ حاجة عملية كثر وقوعها في العمل.