

## الفصل الثالث

### اثبات عقد الايجار

بعد ان انتهينا من الكلام عن الركن الاول في عقد الايجار وهو التراضي وتكلمنا عن الركن الثاني وهو محل عقد الايجار لا بد من الكلام عن اثبات عقد الايجار والذي نتكلم فيه عن طرق اثبات عقد الايجار في القواعد العامة الواردة في قانون الاثبات ومن ثم نتكلم عن قواعد الاثبات الواردة في قانون ايجار العقار النافذ رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ .

### المبحث الاول

#### قواعد اثبات عقد الايجار في قانون الاثبات

يخضع عقد الايجار للقواعد العامة في اثبات ألتلتزام حيث تنص المادة ٧٧ من قانون الاثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ والمعدل بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٠ .

**فتنص هذه المادة على انه (اولا - يجوز اثبات وجود التصرف القانوني او انقضائه بالشهادة اذا كانت قيمته لا تزيد على (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار. ثانيا - اذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار او كان غير محدد القيمة، فلا يجوز اثبات هذا التصرف او انقضائه بالشهادة ما لم يوجد اتفاق او قانون ينص على خلاف ذلك . ثالثا - تقدر قيمة الالتزام وقت تمام التصرف القانوني لا وقت الوفاء به ، فاذا كانت قيمته لا تزيد على (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار فتصح الشهادة لاثباته حتى لو زادت قيمته على (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار بعد ضم الفوائد والملحقات .. ) .**

يتضح من نص المادة اعلاه بانه لا يجوز اثبات عقد الايجار اذا كانت قيمته تزيد ٥٠٠٠ دينار او كان غير محدد القيمة بغير الكتابة او الاقرار او اليمين مالم يوجد اتفاق او نص قانوني على غير ذلك . وتقدر الاجرة بقدر مدة العقد فاذا كان العقد شهري فتكون الاجرة شهر واحد فقط . واذا كان العقد سنوي عندها تكون الاجرة لسنة واحدة فقط .

وتقدر قيمة الالتزام وقت تمام التصرف القانوني لا وقت الوفاء به، فاذا كانت قيمته لا تزيد على (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار فتصح الشهادة لاثباته حتى لو زادت قيمته على (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار بعد ضم الفوائد والملحقات. اما اذا كانت قيمته تزيد عن ٥٠٠٠ دينار وقت تمام التصرف وقلت عن ذلك وقت الوفاء فلا يمكن اثبات العقد الا بكتابة ما لم يوجد اتفاق او قانون ينص خلاف ذلك .

## المبحث الثاني

### إثبات عقد الإيجار في قانون إيجار العقار المعدل

نصت الفقرة ٤ من المادة ٧ من قانون ايجار العقار على طرق إثبات عقد إيجار العقار المشمول بقانون إيجار العقار بقولها على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوم من تاريخ إبرامه.

فإذا لم ينظم عقد الإيجار أو لم يودع لدى دائرة ضريبة العقار او مكتب المعلومات او مركز الشرطة (السلطة المختصة بالإشراف ومتابعة تنفيذ هذا القانون) فللدعاء العام تحريك الدعوى الجزائية ضد من يخالف أحكامه فيعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (٣) أشهر ولا تزيد على (٦) أشهر وبغرامة مقدارها (١٠٠٠٠٠٠) مئة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين بحق الممتنع من طرفي العقد عن تحريره أو إيداع نسخة منه لدى الجهات المذكورة أعلاه، وإذا أودع أحدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر.

والسؤال إذا لم ينظم المؤجر عقد الإيجار أصلاً أو لم يودعه لدى هذه الجهات وهذا ما يحدث فما هو الحل

الجواب : نصت المادة ٧فقرة ٤، بند ب من قانون ايجار العقار بقولها ( إذا لم يحزر عقد الإيجار أو لم تودع نسخة منه ومضت مدة سنة أو أكثر على الاتفاق على عقد الإيجار وإشغال المستأجر

للمأجور دون منازعة تحريرية من المالك، وكان المالك أو من يمثله مقيماً في العراق خلال المدة المذكورة، فللمستأجر إثبات عقد الإيجار وشروطه بجميع طرق الإثبات).

ولكي ينطبق النص المذكور يجب توافر الشروط الآتية :

١. عدم تنظيم عقد إيجار المأجور المشمول بإحكام قانون إيجار العقار أو عدم إيداعه لدى الجهات المذكورة في هذا القانون.
٢. مضي مدة سنة فأكثر على إشغال المستأجر للمأجور.
٣. عدم منازعة المالك تحريراً للمستأجر على شغلة المأجور.
٤. إقامة المالك أو يمثله في العراق.

فإذا توافرت تلك الشروط يحق للمستأجر إثبات عقد الإيجار بطرق الإثبات كافة.

**انتهى**