



مازن البلداوي*: أزمة التعاقد العقاري وأثرها على مفهوم الاستثمار

يشير مفهوم الاستثمار العقاري الى وجود علاقة انتفاع لطرفين يكون احدهما مالك العقار او المطور العقاري بشتى انواع كينونته التأسيسية التي تتراوح ما بين الأفراد الى الشركات ويدعى بـ "المؤجر" ويكون الطرف الآخر في هذه العلاقة وأيا كان طبيعة كينونته التأسيسية التي تتراوح ايضا ما بين الأفراد الى الشركات هو الجهة التي ستقوم باستئجار ذلك العقار لغرض مزاوله عمل او نشاط معين في المأجور المشار اليه ويدعى بـ "المستأجر" وبموجب قيمة مالية معينة تحددها عوامل معينة سنأتي على ذكرها فيما بعد ومن خلال الحديث عن هذه العلاقة. وعلى الرغم من ان صيغ الاستثمار العقاري متنوعة ومتعددة الا اني سأركز هنا على صيغ الاستثمار العقاري المتوسط او البسيط المتمثل ببناء عقار يتكون من واحد الى اربعة طوابق حيث تعتبر هذه الأنواع من أكثر الأنواع شيوعا خلال الفترة من عام 1984 والسنوات التي تلتها.

وسأتحدث في هذا المقال عن أزمة هذه العلاقة من خلال عقود الإيجار والاستئجار وخصوصا التجاري منها في العراق باعتبار معاشتي لأزمتها عن قرب والتي ابتدأت منذ فترة ليست بالقصيرة ولكنها بقيت بعيدة عن متناول المعنيين لأسباب لا اعرفها الا ان بالإمكان تشخيص ملامحها بموجب قراءتي للظروف التي مرت بالعراق منذ عام 1980 وما بعده وبموجب التطورات الجيوسياسية حيث كنت واحدا من الكثيرين الذين تأثروا بهذه المتغيرات ومازالت تلك الظروف قائمة الى اليوم وان تغير البعض منها وحلّ الجديد مكان البعض من قديمها.

يعد عقد الإيجار كواحد من العقود التي توصف بأنها "شريعة المتعاقدين" بصيغة المثني او بصيغة الجمع، حيث يدون طرفي/اطراف العقد شروطهم التي تحفظ حقوق كل منهم بشكل واضح وصريح. لذا فقد كانت الكلمة والعهد هي شريعة المتعاقدين على مر الزمن (كما ذكرنا ذلك مسبقا في احد المقالات حول أزمة الثقة) ثم تطور الأمر بعد تأسيس الدولة العراقية الجديدة عام 1921 ليتم اصدار قانون يخص عقود الإيجار والاستئجار باعتبارها علاقة مهمة بين الأطراف وتمثل جانبا مهما في حياة الناس ان كان على المسار السكني او التجاري وتحتاج الى تشريع قانوني ينظم هذه العلاقة.



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

ينظم قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979⁽¹⁾ العقود الخاصة بما ذكرناه اعلاه وقد اخترته كنقطة مرجع رئيسية مقترنة بتغيرات الأحداث التي اشترت اليها اعلاه ابتداءً من عام 1980 وما بعده بغض النظر عن بداية تنظيم علاقة الإيجار والاستئجار بموجب القانون المدني رقم 40 لسنة 1951 وما تلاه ضمن قانون تنظيم إيجار العقار رقم 67 لسنة 1973 وتعديلاته بالقانون رقم 55 لسنة 1975 والقانون رقم 181 لسنة 1978 وكذلك قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته بالقرارات الصادرة من مجلس قيادة الثورة المنحل والقوانين المعدلة ومنها القانون رقم 25 لسنة 1996 قانون تعديل قانون إيجار العقار، حيث يفيد القانون اعلاه وبموجب مواده بتنظيم العلاقة بين الطرفين بموجب الكثير من مواده التي سأتى على ذكر بعض منها والتي تخص الجانب التجاري من عقود الإيجار بشكل أكثر منه للسكني و ان كان مهما ايضاً وكما يلي:

1. المادة 4:

لا تزيد الاجرة السنوية للعقارات المشمولة بهذا القانون في العقود، التي تبرم بعد العمل به على النسب التالية:

a. الفقرة (ج) (8%) من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة لغير اغراض السكنى، او في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لغير اغراض السكنى، كالمكاتب والدوائر والمدارس والاقسام الداخلية والنوادي.

تتشكل القيمة المشار اليها من مجموع قيمة الأرض التي عليها العقار المعني + قيمة البناء المنشأ عليها معتمدة على ميزات عدة منها:

1. طبيعة الجزء العقاري (محل تجاري مثلاً) من حيث:

- المساحة
- طبيعة البناء
- التفاصيل الداخلية
- موقعه في العقار المذكور اذا ما كان متعدد الطوابق او الواجهات
- أخرى

2. موقعه الجغرافي من حيث:

- الوحدة الإدارية الكبرى



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

- b. القضاء او الناحية
- c. ان كانت الأرض قريبة او مطلة على المشاهد الطبيعية
- d. ان كانت الأرض مستوية ام على مرتفع او سفح جبل
- e. أخرى

فلو افترضنا بأن عقارا تجاريا تبلغ مساحته 600 م² وتبلغ قيمة المتر المربع الواحد فيه فقط 450 ديناراً (ارضا وبناء¹) ومساحة المحل التجاري المراد تأجيره تبلغ 20 م² فتصبح لدينا قيمة كلية للمحل قدرها $450 \times 20 = 9,000$ دينار، ومن ثم يجري احتساب قيمة الإيجار بواقع 8% افتراضاً (a)، فنحصل بعدها على ان قيمة الإيجار السنوي لهذا المحل ستبلغ $(9,000 \times 8\%) = 720$ فقط سبعمائة وعشرون ديناراً لا غيرها يجري دفعها بشكل شهري او انها تدفع بأشكال اخرى وحسب اتفاق الطرفين.

ولو افترضنا ان هذه القيمة كانت قد احتسبت عام 1984 مثلاً حينما كان الدينار العراقي يعادل \$3.053 فإن مبلغ الإيجار السنوي المذكور سيعادل رقماً يبلغ \$2,203 سنوياً وبواقع شهري قيمته \$183 وهو رقم يستطيع صاحبه ان يعيش برفاهية متوسطة او ان يسافر بشكل منتظم او حتى ان يمتلك عقاراً في دولة اخرى ان شاء ذلك اعتماداً على مستوى هذا الدخل حيث يمكنه الاعتماد عليه في خطته المالية الاستثمارية.

مما لا يختلف عليه اثنان هو ان الدخل المتحصل من هذا الجانب الاستثماري يشكل بعمومه مصدر دخل اضافي يدعم مالك العقار في كثير من الأحيان بالإضافة الى مصدر دخله الأساسي الذي قد يكون متمثلاً:

1. التجارة
2. الوظيفة/حكومية او غيرها
3. الزراعة، كأن يكون صاحب مزرعة
4. الصناعة، كأن يكون صاحب مصنع او معمل
5. أخرى

¹ تم استخدام المعلومات الخاصة بقيمة المتر المربع الواحد من سند عقاري رسمي لأحد العقارات في إحدى المحافظات الجنوبية وتم اعتماده كمرجع حقيقي تمت بموجبه باقي المقارنات الخاصة بجوهر هذا المقال.



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

وعلى سبيل المقارنة دعونا نلقي نظرة على الجدول التالي وما كان يمثلته هذا المدخول الإضافي ان لم يكن اساسيا في بعض الحالات:

جدول رقم (1)

الدولة	معدل الناتج المحلي/ GDP السنوي/ حصة الفرد- \$ (2) عام 1984	صافي الدخل المحلي المعدل للفرد \$ (6) عام 1984	معدل القوة الشرائية السنوي للفرد/PP \$ (3)				معدل ارتفاع الأسعار في 10 سنوات (3)	الدخل الإضافي السنوي (من العقار) (كما في اعلاه) \$
			عام 1984		عام 1974			
			سعر الصرف للعملة الوطنية مقابل الدولار الأمريكي عام (4) 84	معدل القوة الشرائية	سعر الصرف للعملة الوطنية مقابل الدولار الأمريكي عام (5) 74	معدل القوة الشرائية		
العراق	3,053	2,242	\$1= 0.3059 IQD	\$1,594	\$1= 0.2942 IQD	\$ 3,230	90.39 %	2,203
مصر	926	500	\$1= 0.8317 EGP	\$ 311.02	\$1= 0.5556 EGP	\$ 1,799	225.44 %	-
سنغافورة	7,160	6,170	\$1= 2.276 SGD	\$ 238.53	\$1= 2.335 SGD	\$ 424.574	71.22 %	-
المملكة المتحدة	8,952	7,203	\$1= 0.9158 GBP	\$ 244.26	\$1= 0.4307 GBP	\$ 2,321	258.3 %	-
تركيا	1,797	1,030	\$1= 487.5 TL	\$ 0.00182	\$1= 13.85 TL	\$ 72.202	2569.2 %	-
أندونيسيا	301	427	\$1= 1,094.0 IDR	\$ 0.138	\$1= 414.5 IDR	\$ 2.41	353.94 %	-

ولتوضيح بعض الفقرات الخاصة بالجدول فإن "القوة الشرائية للفرد" (3) تعني كمية السلع أو الخدمات التي يمكن لمبلغ معين من المال شراؤها خلال فترة زمنية معينة. ونستنتج من الجدول اعلاه بأن القوة الشرائية البالغة \$3,230 في عام 1974 قد انخفضت لتصبح \$1,594 في عام 1984 حيث ارتفعت اسعار السلع والخدمات بمعدل 90.39% وانخفضت قيمة الدينار بما يوازي 50.18% من قيمته وما يمكن وصفه بأن الدينار كان يفقد ما معدله 90.39 من قيمته سنويا خلال السنوات العشر المذكورة. بينما يمثل "معدل صافي الدخل المحلي المعدل للفرد" مبلغ الدخل المعرض للضريبة قبل اية اضافات من مخصصات وما يشبهها.



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

كانت عقود الإيجار والاستئجار تتم ببساطة (بالإمكان الاطلاع على النسخ القديمة للعقود) وبموجب شروط طبيعية بسيطة يتفق عليها الطرفين لحفظ حقوقهما ولمدة زمنية محددة كأن تكون سنوية مثلاً وتشمل على فقرات من مثل:

1. للمستأجر حق العمل بالمأجور خلال مدة الإيجار وملزم ان يسلم المأجور الى المؤجر خالياً من الشواغل
2. لا يجوز للمستأجر الإيجار الى الغير من الباطن الا بعد موافقة المؤجر التحريرية وموافقة مديرية الضريبة
3. تتم اضافة بعض الشروط التي يشترطها المؤجر/مالك العقار خلف العقد (في حال ان العقد المبرم كان نموذجاً مسبق الطباعة) ويوقع عليها الطرفان من مثل:

a. لا يحق للمستأجر ان يغير جنس العمل الى مقهى او مطعم (اذا ما كان قد استأجره لغرض مزاولة عمل تجاري للبيع والشراء)، كما اشارت الفقرة (هـ) امن القانون اعلاه (1) حيث تنص على:

إذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار بما يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور.

b. لا يجوز للمستأجر البيع او التنازل عن المحل التجاري الا بموافقة المؤجر التحريرية وتأييد مديرية ضريبة العقار المختصة كما نصت الفقرة (أ) من المادة 11(1) حيث تنص على:

يحظر الإيجار من الباطن او التنازل عنه كلاً او جزءاً، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

c. لم يقر المؤجر بأخذ اي مبلغ من المستأجر يعتبر بمثابة (سرقالية)
d. اخرى

4. يكفي المتعاقدان بتوقيعهما على العقد المبرم ويتم اضافة الشهود في بعض الحالات.



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

وكما يعلم الجميع فإن العراق كان يمر بفترة حرب مع إيران خلال السنوات التي ابتدأت منذ آب 1980 واستمرت لمدة ثمان سنوات تم خلالها استنزاف الكثير من القوى الاقتصادية للبلدين وتأثرت الكثير من المصالح التجارية بالإضافة الى الجهود الاقتصادية على الرغم من الدعم الواضح الذي كان يتمتع به العراق من خلال تعاملاته مع دول العالم، غير ان هذا لم يستطع الصمود امام التدهور الكارثي الذي اصاب عجلة الانتاج الرسمية والخاصة مما ادى الى هبوط في معدل صرف الدينار العراقي وارتفاع اسعار المواد الغذائية الأساسية مما اثر سلبا بشكل كبير على القدرة الشرائية للمواطن وبالتالي فإن هذا ادى الى خلل واضح ومؤثر على عدة مناح في الحياة العراقية كان الاستثمار العقاري احد ضحاياها الكبار وأدى بطبيعة الحال الى تدهور في العلاقة التعاقدية الخاصة بعقود الإيجار والاستئجار بشكل واضح وألقى بضلال كثيفة على قطاع الاستثمار العقاري.

شمل هذا التدهور الكثير من اوجه الحياة الأخرى خاصة بعد دخول العراق حربين أخريين خلال التسعينيات من القرن الماضي (أزمة الكويت) مما زاد الطين بلة وساهم في ايغال جروح الاقتصاد العراقي وتدهور آليات الإنتاج ومناحي الاستثمار المختلفة وتشتت قوى الدولة والتي كانت واضحة في تردي الوضع العام ابتداءً من انخفاض مستوى الخدمات وصولاً الى اسعار السلع والخدمات التي اضطر الكثير من العراقيين حينها لبيع اغراضهم الشخصية او عقاراتهم حتى بأبخس الأثمان كي يستطيعوا تدبير لقمة العيش. وهوت قيمة الدينار الى اضعفها وساهم هذا في إضعاف القدرة الشرائية للمواطن بشكل كبير، حيث لم يعد للأرقام معنى ولا قيمة. لم يعد لمبلغ 2,203 دولار سنويا اي معنى (كما نراه واضحا في خط الاتجاه متعدد الحدود Polynomial Trendline) لأن المعادلة اصبحت مختلفة تماما كما سنرى في (الشكل-1) التالي حيث اصبح الرقم المعني يعادل 0.5 دولار في عام 2022:

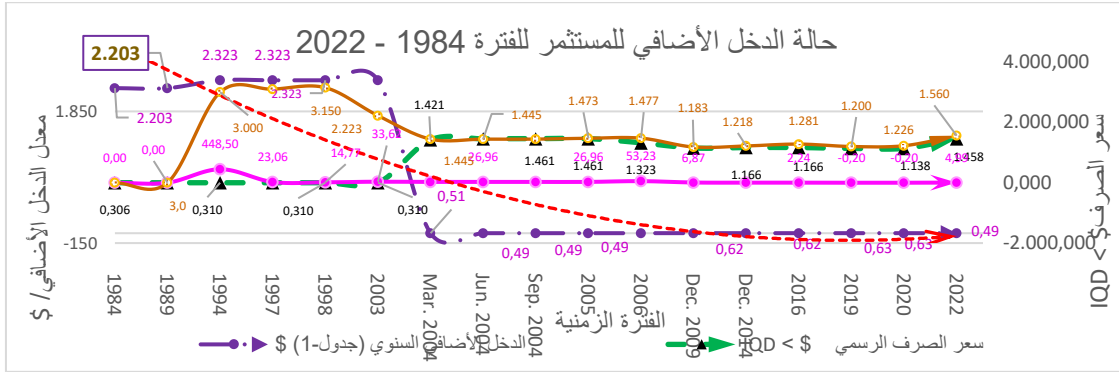
شكل رقم (1)



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK
www.iraqieconomists.net

أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال



هذا الهبوط المشار اليه في قيمة الدخل الإضافي وهو جوهر هذا المقال أدى الى اضطراب المؤجر للتوجه الى المستأجر طالبا رفع مبلغ الإيجار (دون قيمته الحقيقية المقارنة طبعا) لمحاولة التخفيف من أثر هبوط القيمة المشار اليها وان كان بالنزير اليسير. حيث ان المؤجر كان امام تعاملات اخرى تجري حوله وتؤثر على قراراته التي يمكن ان يأخذها بهذا الصدد، ندرج منها:

1. قيام مديرية ضريبة العقار برفع القيمة التسجيلية لسعر العقار بناءً على التوجيهات واللوائح التي يعملون بموجبها وبالتالي رفع مبلغ التحاسب الضريبي.
2. ضعف القانون وتطبيقه لسنوات طويلة وحلول العشائري كبديل قوي عنه
3. عدم تعاون المستأجر في اغلب الأحيان وعدم رغبته بإبرام عقد جديد
4. رفض تسليم المأجور من قبل المستأجر الى المؤجر في نهاية مدة العقد حسب المادة 8 من القانون اعلاه⁽¹⁾ لحجج عديدة منها:

- a. انه اشترى المحل ودفع المبلغ الفلاني الى المستأجر السابق ويسميه (سرقلية) وهو مبلغ يدفعه المستأجر الحالي الى الشاغل السابق لكي يخلي المأجور ويسمى (خلو).
- i. يطالب المستأجر الجديد بالحصول على المبلغ المدعى به من المؤجر اذا ما اراد ان يخلي المحل ويسلمه خاليا من الشواغل.
- b. اللجوء الى العرف العشائري اذا ما رفض المالك الاستجابة لطلب المستأجر اللانطقي لأنه لا علاقة للمؤجر بما حصل بين الطرفين
- c. أخرى قد تذكر في حالة بحث يختص بكيفية وآلية الاستثمار في المشاريع الصغيرة والمتوسطة.



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

- d. قيام المستأجر الأصلي بإيجار المحل من الباطن دون موافقة المالك/المؤجر التحريرية بخلاف المادة 11، الفقرة (أ) من القانون أعلاه⁽¹⁾ مما أدى الى تعميق الأزمة التعاقدية.
5. ارتفاع سعر سلة المستهلك في السوق المحلي مما اضاف ضعفا آخر للدخل الإضافي خاصة بعد ارتفاع سعر صرف الدولار الذي تتم بموجبه التعاقدات الخارجية للاستيراد⁽⁷⁾.
6. ضعف قيمة دخله الأساسي خاصة ان كان موظفا او عاملا⁽⁸⁾.
7. الركود في سوق العقارات لفترات طويلة حيث نرى بشكل واضح المشهد العشوائي في سوق العقارات عموما.
8. ادارة العقارات وخاصة ما يخص الشركات الخاصة حيث تتمركز مشاكل اختلاف الآراء ومفاهيم الاستثمار وحماية الحقوق والكيفيات التي يجب ان تتم بها العقود مع المستأجرين والفشل الذي يصيب الكثير منها بسبب عدم اخذ الرأي المشترك بين الشركاء وما تؤل اليه تلك العقود والمشاكل التي تسببها.

ان هذه الأزمة المشار اليها قد اثرت سلبا على مفهوم الاستثمار العقاري وبددت الكثير من المصالح التي يفترض ان تكون موجودة وقائمة ويتم من خلالها تنفيذ المعاملات والتعاملات الخاصة بالاستثمار وترسيخ رصانته والنظريات الخاصة به. الا انه وللأسف فقد تبدد كل هذا وذهب ادراج الرياح خلال فترة زمنية كارثية من تاريخ العراق هبت عليه الكثير من الرياح الصفراء والسوداء ادت حتى الى ازاحة المفاهيم الرصينة التي كان الناس يتعاملون بها حفظا لحقوقهم بمفهومها المعنوي قبل المادي منها حيث كان ابرزها ضعف تطبيق القانون الذي يعتبر حجر الزاوية في اي مجتمع حضري تنظم بموجبه حياة الناس وعلاقاتها.

لقد تناولت فيما طرحته اعلاه واحدة من القضايا الحقيقية التي استقيتها من الواقع الذي عايشته خلال السنوات الأربعين الماضية ومن واقع السوق العقاري وتحولاته وتغييراته ودخول الكثيرين من غير المخولين خارج جميع الضوابط والأنظمة المعمول بها في دول العالم مما أسهم بشكل كبير الى الإضرار بالسوق العقاري في العراق عامة وفي المنطقة المختارة التي استقيت منها القضية اعلاه كمثال حي على جوهر هذا المقال⁽²⁾.

² تم استخدام المعلومات الخاصة بقيمة المتر المربع الواحد من سند عقاري رسمي لأحد العقارات في احدى المحافظات الجنوبية وتم اعتماده كمرجع حقيقي تمت بموجبه باقي المقارنات الخاصة بجوهر هذا المقال.



أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

وفي الحقيقة ان هناك الكثير مما يجب الكتابة عنه في هذا السياق ان كان على مستوى العراق او المستوى الدولي، واقصد هنا بالخصوص موضوع "الاستثمار العقاري" باعتباره دعامة كبرى من دعائم الهيكل الاقتصادي لأي دولة كانت. حيث ان هنالك الكثير من الحوادث التي تم بموجبها استغلال القانون واستغلال المناصب والسياقات الصحيحة جدا للقيام بعمليات استحواذ كاذبة بقيت طي الكتمان واحتضن كثير منها النسيان، لكن بعضها عاد للظهور بسبب صدفة ما او بسبب بعض الخيرين الذين لم يستطيعوا السكوت على ظلم حصل.

سأكتفي بهذا القدر من الطرح ولربما اعود مرة اخرى للتركيز على مشاكل اخرى ومن ضمنها مشاريع الاستثمار العقاري بمفهوم التطوير وبناء المدن الجديدة صغيرة كانت او كبيرة والعوائق والمعوقات التي وقفت وما زالت واقفة بوجهها، على الرغم من اني اود التركيز على موضوع الاستثمار العقاري بمفهومه الفردي او الصغير لأنه ذو تأثير ايجابي اكبر في حركة عجلة الاقتصاد.

المراجع والمصادر:

1. قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979، [موقع درر العراق، القوانين والتشريعات العقارية](#)
2. معدل الناتج المحلي لسنة 1984، <https://countryeconomy.com/gdp?year=1984>
3. معلومات العالم، موقع إلكتروني، <https://www.worlddata.info/asia/iraq/inflation-rates.php>
4. الحكومة الأمريكية، قسم الخزانة والمالية الوطني 1984، [تقرير أسعار صرف الدولار مقابل العملات الأخرى](#)
5. الحكومة الأمريكية، قسم الخزانة والمالية الوطني 1974، [تقرير أسعار صرف الدولار مقابل العملات الأخرى](#)
6. البنك الدولي، صافي الدخل المحلي المعدّل للفرد، <https://data.worldbank.org/indicator/NY.ADJ.NNTY.PC.CD>
7. وزارة التخطيط العراقية، الجهاز المركزي للأحصاء، [تقرير أسعار صرف الدولار في محافظة بغداد لشهر حزيران 2020](#)
8. أ.د. اديب شندي، سعر صرف الدينار والعوامل المؤثرة به، العدد 11، 2006 مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية

(* استشاري في مجال تطوير الأعمال.



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK
www.iraqieconomists.net

أوراق سياسات في اقتصاد السوق وإدارة الأعمال

حقوق النشر محفوظة لشبكة الاقتصاديين العراقيين. يسمح بإعادة النشر بشرط الإشارة إلى المصدر.
29 أيلول 2023

<http://iraqieconomists.net/ar/>