



جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار – دراسة مقارنة

م.م. ليالي راهي عجمي¹

جامعة القادسية /كلية التمريض – العراق

layali.rahi@qu.edu.iq

الملخص. يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة التي تحظى بانتشار واسع في المجال القانوني، وقد اتسم بمرونة في الشكل، حيث لم يشترط المشرع العراقي نمطاً محدداً لانعقاده. فالعقد يُبرم بمجرد توافق الإرادتين، الإيجاب والقبول، سواء تحقق ذلك بالكتابة أو بالمشافهة أو عبر إشارات مفهومة أو بأي وسيلة أخرى تعبر عن الإرادة الصريحة. وحتى في الحالات التي ألزم فيها المشرع تحرير العقد كتابةً، كما ورد في قانون إيجار العقار، فإن هذا الإلزام لا يضيفي على العقد طابع الشكلية، وإنما يهدف إلى تمكين الجهات المختصة من ممارسة الرقابة التنظيمية على هذه العقود. ومع ذلك، فإن المشرع العراقي اعتبر الامتناع عن تحرير عقد الإيجار مخالفة تستوجب العقاب، إذ فرض جزاءات قانونية على من يتخلف عن إيداع نسخة من العقد لدى الجهات الرسمية المحددة قانوناً. حيث وردت أحكام هذه المخالفة في الفقرة الثانية من المادة (23) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل، إذ نصت على معاقبة الطرف الممتنع بالحبس أو الغرامة إذا لم يتم تحرير العقد أو إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إبرام العقد. وعند إجراء مقارنة تشريعية، يتضح أن غالبية الأنظمة القانونية لا تعتبر هذا الامتناع جريمة، باستثناء التشريع المصري الذي ألزم المؤجر بتحرير عقد الإيجار متضمناً بيانات إلزامية، وفرض عقوبة على من يخالف هذا الالتزام. وتكمن مشكلة البحث في خصوصية نطاق التجريم في جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، فهذه الجريمة –وفقاً لقانون الإيجار العراقي– تشمل مناطق محددة بنص القانون ولا تشمل كامل النطاق الاقليمي للدولة، وكذلك لبيان فيما إذا كانت دوائر ضريبة العقار تمارس دورها في متابعة تنفيذ أحكام هذا القانون من عدمه؟ وبيان مدى التناسب بين العقوبة المقررة من قبل المشرع العراقي لمرتكب هذه الجريمة مع جسامة الفعل المرتكب من قبل

وقائع مؤتمر رؤى في اللغة و الآداب و طرائق التدريس في عالم مستدام
شباط – February / 2026





الجاني؟ أما اختيار هذه الجريمة موضوعًا للبحث، فيعود إلى أهميتها القانونية والعملية، نظرًا لارتباطها المباشر بضمان حقوق الأطراف المتعاقدة، إضافةً إلى خصوصية السلوك الإجرامي الذي تنطوي عليه، والذي يميزها عن الجرائم الأخرى ذات الصلة بعقود الإيجار. كما أن ندرة الدراسات المتخصصة التي تناولت هذه المسألة، وكذلك ندرة التطبيق العملي لها، تبرر الحاجة إلى بحث معمق يسدّ هذا الفراغ في الأدبيات القانونية ويثري النقاش الأكاديمي حولها.

Abstract. The lease contract is classified among the nominate contracts that enjoy widespread application within legal practice. It is characterized by a notable flexibility in form, as the Iraqi legislator does not prescribe a specific modality for its conclusion. The contract is deemed valid upon mutual consent of the parties, regardless of whether such agreement is expressed in writing, orally, through intelligible gestures, or by any other means that clearly convey intent. Even in instances where the legislator mandates written documentation—as stipulated in the Real Estate Lease Law—this requirement does not render the contract formalistic in nature. Rather, it serves a regulatory function, enabling competent authorities to exercise oversight over such agreements. Nonetheless, the Iraqi legislator has treated the failure to document a lease contract as a punishable infraction. Legal sanctions are imposed on individuals who neglect to deposit a copy of the contract with designated official entities. This violation is addressed in Paragraph Two of Article 23 of the amended Real Estate Lease Law No. 87 of 1979, which stipulates that the non-complying party may be subject to imprisonment or a monetary fine if the contract is neither documented nor submitted to the Real Estate Tax Department, the Information Office, or the local police station within thirty days from the date of its execution. A comparative legislative analysis reveals that most legal systems do not criminalize such omissions, with the notable exception of Egyptian legislation. The latter obligates the lessor to draft a lease contract containing mandatory particulars and imposes penalties on those who fail to comply with this obligation. The research problem lies in the specific scope of criminalization in the crime of refusing to draw up a lease agreement. This crime – according to the Iraqi Rent Law – includes specific areas stipulated by the law and does not include the entire territorial scope of the state. Also, to determine whether the real estate tax departments are fulfilling their role in





monitoring the implementation of the provisions of this law or not? And to determine the extent of proportionality between the penalty prescribed by the Iraqi legislator for the perpetrator of this crime and the seriousness of the act committed by the offender? The selection of this offense as the subject of inquiry stems from its legal and practical significance, particularly due to its direct bearing on safeguarding the rights of contracting parties. Moreover, the specific criminal conduct it entails distinguishes it from other offenses related to lease agreements. The scarcity of specialized studies addressing this issue further underscores the necessity of a comprehensive investigation that fills this gap in legal literature and contributes meaningfully to academic discourse.

1. المبحث الأول: مفهوم جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار

1.1. المطلب الأول: تعريف جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار

لم يعرف قانون إيجار العقار العراقي والقوانين المقارنة جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار وإنما اكتفت بتنظيم أحكامها، وكذلك لم نجد حكماً قضائياً يعرف هذه الجريمة في حدود اطلاعنا، وأيضاً لم نجد تعريفاً للجريمة محل البحث من قبل فقهاء القانون الجنائي إلا أن عدم وجود تعريف للجريمة لا يعني أن بعض المفردات التي يتكون منها هذا المصطلح لم تعرف، إذ عرف الفقه الجنائي الامتناع بأنه أحجام الشخص إرادياً عن اتخاذ تصرف إيجابي كان يتعين عليه اتخاذه" (الشاذلي، 2008: ص235)، أو هو "إحجام شخص عن إتيان فعل إيجابي معين كان الشارع ينتظره منه في ظروف معينة مع وجود واجب قانوني يلزمه بهذا الفعل، وأن يكون باستطاعة الممتنع وأرادته" (نجيب حسني، 1986: ص5)، ويلاحظ أن التعاريف أعلاه تتفق مع معنى الامتناع الوارد في الجريمة محل البحث، فالمرشح أنزم المؤجر والمستأجر بتحرير عقد الإيجار، ووضع عقوبة على من يتخلف عن هذا الإلزام القانوني، أما التحرير فيراد به الكتابة، ونستخلص ذلك من المعنى اللغوي للتحرير، حيث نقول: "تحرير الكتابة أي إقامة حروفها وإصلاح السقط" (الفراهيدي: ص25).

ويلاحظ على المشرع العراقي أنه استخدم مصطلح التحرير والكتابة في المادة (7) من قانون إيجار العقار، ومصطلح التحرير في المادة (23) منه، وكان بإمكانه أن يكتفي بمصطلح الكتابة، كما فعل المشرعين في الدول المقارنة، حيث نص قانون الإيجارات الليبي على: "يجب على المؤجر أن يبرم



عقود الإيجار كتابة"، كذلك فإن القانون المصري نص على: "اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة".

عليه ومما تقدم يمكننا تعريف جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار بأنها: "إحجام أطراف عقد إيجار العقار عن كتابة العقد بإرادتهم خلافاً لأحكام قانون إيجار العقار".

1.2. الغاية من تجريم الامتناع عن تحرير عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود المسماة شيوعاً بين الأشخاص، إذ قلما نجد مجتمعاً لا يكون فيه مؤجر أو مستأجر، وهذان الطائفتان سيدخلان حتماً في علاقات قانونية بشكل مستمر، مما قد يؤدي في بعض الأحيان إلى حدوث منازعات قانونية، الأمر الذي يترتب عليه صعوبة إثبات حقوق الأطراف من دون وجود عقد مكتوب (أبو السعود: ص651)، وعلى الرغم من أن عقد الإيجار من العقود الرضائية التي لا تتطلب شكلية معينة للانعقاد، أي تصح مهما كانت الطريقة التي اتبعها أطراف العقد عند أبرامه، إلا أن المشرع قد أوجب في عقد الإيجار العقار السكني على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة، وجرم وعاقب أطراف العقد إن امتنعوا عن كتابة العقد، وغاية المشرع من ذلك هو أهمية الكتابة في إثبات عقد الإيجار وسهولة اثبات حقوق أطراف العقد، وليسهل على الجهات المختصة مراقبة امتثال أطراف العقد لقانون إيجار العقار من عدمه، وليضع حد بذلك إلى استغلال المؤجر لحاجة المستأجر بعيد عن عين السلطات المختصة، إذ أن العقد لو تم بينهما من دون كتابة لاستطاع من خلاله المؤجر فرض شروطه على المستأجر من دون أن تتاله رقابة السلطات المالية المختصة، وهذا ما سعى المشرع إلى وضع حد له من خلال إلزام أطراف العقد بتحرير العقد كتابةً.

فضلاً عن ذلك فإن المشرع أنط بدائرة ضريبة العقار مهمة مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون، فكيف لها ذلك دون وجود عقد مكتوب يثبت فيه حقوق والتزامات أطرافه، إذ الزم المشرع أطراف العقد بإيداع نسخة من القعد إلى دائرة ضريبة العقار، ليتسنى لها سهولة إجراء المراقبة المكلفة بها بموجب القانون، وأحاطتها علماً ببديل الإيجار المتفق عليه والمثبت في عقد الإيجار لمعرفة مدى توافقه مع النسب المنصوص عليها في القانون وحتى تتمكن من استيفاء ضريبة العقار، ومنع التهرب الضريبي (عبد المجيد بكر، 2015: ص292)، كذلك أوجب القانون على أطراف العقد إيداع نسخة منه لدى مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه، ولا يمكن تطبيق هذا الإلزام إلا من خلال عقد مكتوب، إذ أن العقد يتضمن اسم ومعلومات أطرافه، الأمر الذي يساعد الجهات الأمنية المختصة من التعرف على أطراف العقد بشكل دقيق وخاصة





المستأجر، فغالباً ما يعمد المطلوبون للقضاء من التخفي والانتقال إلى محافظات بعيدة عن محل سكنهم والمكوث في عقارات مستأجرة، ولعل استهانة أطراف عقد الإيجار بالالتزام بتحرير العقد وإيداع نسخة منه لدى الجهات الأمنية المختصة دفع المشرع إلى تجريم الامتناع عن تحرير العقد لغلق هذه الثغرة، فكتابة عقد الإيجار هنا تعد شرطاً أساسياً وضرورة مهمة لأغراض تنظيمية وإجرائية لاحقه.

وتأسيساً على ذلك نرى أن المشرع عمد إلى تجريم امتناع أطراف عقد الإيجار عن كتابته، لأهمية الكتابة في إثبات حقوق والتزامات أطرافه، وكذلك لأهميتها في تمكين دائرة ضريبة العقار في القيام بالمهمة الملقاة على عاتقها والمتمثلة بمراقبة تنفيذ فقرات قانون إيجار العقار، وكذلك لتسهيل اقتضاء حق الدولة في الضريبة المفروضة على إيجار العقار، وكذلك لتمكين الجهات الأمنية المختصة من القيام بدورها وتسهيل هذا الدور لها بالتعرف على أطراف العقد والحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بهم للدواعي الأمنية كما أسلفنا.

إضافة إلى ذلك فإن العقوبة تؤدي وظيفة اجتماعية وقانونية تتمثل ببث الوعي بجدية المشرع وأشعار افراد المجتمع بأن مخالفة هذه الأحكام القانونية تقابل برد حازم من الدولة، وبهذا يتحقق الردع العام الذي يهدف الى منع الآخرين من ارتكاب ذات الفعل من خلال خلق الرهبة المشروعة من العقوبة، فضلاً عن الردع الخاص الذي يحقق غايته في حمل المخالف على عدم ارتكاب ذات الفعل مستقبلاً، وبالتالي فإن ربط المشرع هذا الفعل بعقوبة جزائية يُظهر إرادة الدولة في حماية النظام القانوني للعلاقات بين المؤجر والمستأجر وضمان خضوعها للرقابة القانونية مما يعزز الثقة في المعاملات المدنية ويساعد على حفظ النظام العام ويجعل من العقوبة أداة فاعلة في الوقاية والضبط الاجتماعي لا مجرد وسيلة للعقاب.

2. المبحث الثاني: أركان جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار

2.1. المطلب الأول: الأركان الخاصة

لكون أن الجريمة - محل الدراسة- هي من الجرائم التي أوردها المشرع العراقي في قانون إيجار العقار بالتالي فإن نموذجها القانوني يتطلب توافر أركان خاصة إضافة إلى الأركان العامة الواجب توافرها في باقي الجرائم، لخصوصية هذه الجريمة إذ أنها وردت في قانون خاص، وإن هذه الأركان الخاصة تتمثل في صفة الجاني والعقار محل عقد الإيجار، وسنتناول هذه الأركان فيما يأتي:

أولاً: صفة الجاني



لصفة الجاني أهمية كبيرة في الجريمة محل الدراسة، حيث اشترط المشرع لتحقيق الجريمة توافر هذه الصفة، أي صفة المؤجر أو المستأجر في جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، إذ أن هذه الجريمة تعد من الجرائم ذات الصفة الخاصة، أي التي لا يرتكبها إلا شخص ذو صفة معينة، وهي صفة المؤجر أو المستأجر، فالمشرع العراقي ألزم كلا طرفي عقد الإيجار (المؤجر والمستأجر) بضرورة تحرير عقد الإيجار، وجرم وعاقب من يخالف هذا الإلزام القانوني من طرفي العقد، إذ نص في المادة 23 من قانون إيجار العقار: "يعاقب ... الممتنع من طرفي عقد الإيجار..."، حيث أنه من الممكن أن يكون المؤجر هو الممتنع وبالتالي يكون هو الجاني أو قد يكون المستأجر هو الممتنع، أو قد يكون كلاهما ممتنع، وبهذه الحالة يكون كلاهما مسؤولاً عن ارتكاب الجريمة، بالمقابل وضع المشرع المصري هذا الإلزام على عاتق المؤجر فقط دون المستأجر، إذ نص في المادة (24) من قانون رقم (49) لسنة 1977 على: "... تيرم عقود الإيجار كتابية... ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار ..."، عليه فإن العقوبة المقررة توقع على المؤجر وحده إذا لم يحرر عقد الإيجار، كذلك توقع عليه إذا حرر العقد ولم يتضمن البيانات التي حددها القانون (البكري، 2020: ص388)، والعبارة بتحقيق هذه الصفة هو بوقت ارتكاب ماديات الجريمة وهو الامتناع عن تحرير عقد الإيجار (بهنام: ص322).

يلاحظ أن المشرع العراقي وسع دائرة التجريم، لتشمل المؤجر والمستأجر حتى يحد من حالات العقود غير المحررة والتي يتخلف أطرافها عن تطبيق الأحكام والنسب القانونية الواردة في قانون إيجار العقار، فغالباً ما يكون الطرف المستفيد من أطراف العقد بالابتعاد عن عين دائرة ضريبة العقار هو المؤجر، لأن إخضاع هذا العقد سوف يترتب عليه اقتضاء حق الدولة منه، الأمر الذي يجعل المستأجر ينأى بنفسه عن هذا الموضوع لو كان بعيداً عن دائرة التجريم، أما توسيع نطاق التجريم ليشمل الطرف الآخر (المستأجر) أيضاً الأمر الذي قد يدفع هذا الطرف إلى إبلاغ السلطات المالية بوقوع هذا العقد، وبالتالي تسهيل مهمة دائرة ضريبة العقار بمتابعة تنفيذ هذا القانون وعليه فإن اتجاه المشرع العراقي كان موفقاً في ذلك.

استخلاصاً لما سبق، فإن صفة الجاني في هذه الجريمة في القانون العراقي تشمل المؤجر أو المستأجر أو قد يكونا كلاهما، أما في القانون المصري فالجاني في هذه الجريمة هو المؤجر فقط.

ثانياً: العقار موضوع العقد



فضلاً عن صفة الجاني، يتطلب الأنموذج القانوني الذي رسمه المشرع لهذه الجريمة توافر ركن خاص آخر، حتى يكتمل قوام هذه الجريمة، وهو العقار موضوع العقد، ولكي تتحقق هذه الجريمة، ينبغي أن يكون هذا العقار "من العقارات المبنية المعدة للسكنى والمؤجرة لهذا الغرض، سواء أكان العقار مؤجراً كوحدة مستقلة، أم على شكل غرف"، وذلك حسب ما جاء بالمادة (4) من قانون الإيجار العراقي، أي أن هذه الجريمة لا تتحقق إذا كان العقار موضوع العقد أرض فضاء أو محل تجاري، أو أي عقار مستأجر لأغراض غير أغراض السكن.

إن هذا الركن افترضه المشرع في نص المادة (1/23) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل، إذ نص على: "يعاقب... على إيجار عقار سكني"، بمعنى أنه يجب أن يكون العقار موضوع العقد عقاراً سكنياً وتم استجاره لهذا الغرض، فالمشرع لم يطلق لفظ (العقار) بل وصفه وحدده (العقار المبنى المعد للسكن)، عليه فإن أحكام هذا القانون لا تسري على العقارات الغير مبنية، كما أنه ليس كل عقار مبني يخضع لأحكام التجريم، إذ يشترط أن يكون هذا العقار المبنى يقع ضمن حدود أمانة بغداد أو البلديات (الراضي، 1983: ص3).

أما المشرع المصري وفي إطار بيانه للعقارات المشمولة بأحكام القانون الإيجار رقم (49) لسنة 1977، فقد أشار في المادة الأولى من القانون المذكور على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها، إذ لم يقصر أحكام هذا القانون على العقارات المعدة للسكن، إلا أنه عند استقراء نصوص هذا القانون يتبين إنه كان يستخدم مصطلح المكان عندما لا يريد يعتد بالغرض من الاستغلال لأغراض السكن، أما إذا أراد النص على ما يستغل لأغراض السكنى يستعمل مصطلح المسكن.

2.2. المطلب الثاني: الأركان العامة

تتمثل الأركان العامة في الجرائم بشكل عام وفي جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار بالركن المادي والركن المعنوي، وهذا ما سنتناوله بالآتي:

أولاً: الركن المادي

يتكون الركن المادي للجرائم بصورة عامة ومن بينها الجريمة محل الدراسة من عدة عناصر تتمثل بالسلوك الإجرامي والنتيجة الجرمية وعلاقة سببية تربط بين السلوك والنتيجة، والتي سنتناولها بشيء من التفصيل في الفقرات التالية:



1- السلوك الإجرامي

تتضمن النصوص الجزائية أوامر ونواهي للأشخاص المخاطبين بها، تمثل إلزاماً وتكليفاً من المشرع لهؤلاء الأشخاص لأداء عمل معين، أما النواهي تتمثل في ترك فعل جرمه القانون (عبد الملك، 1974: ص206)، و ساوى المشرع العراقي بين الصورتين عند تعريفه للفعل إذ نص على أن: "الفعل هو كل تصرف جرمه القانون سواء كان إيجابياً أو سلبياً كالترك والامتناع ما لم يرد نص على خلاف ذلك"، وذلك كما جاء في المادة (4/19) من قانون العقوبات العراقي، وقد أمر المشرع - في الجريمة محل البحث- أطراف العقد (المؤجر والمستأجر) بتحرير عقد الإيجار، وجرم وعاقب طرفي العقد أو أحدهم إن تخلف عن الانصياع لهذا التكليف القانوني، فالجاني في هذه الجريمة يمتنع عن تنفيذ أمر أوجبه عليه القانون.

عليه فإن السلوك الإجرامي أما أن يأخذ شكل نشاط إيجابي أو سلوك سلبي، وبما أن السلوك الإجرامي لجريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار يتكون من فعل سلبي، يتمثل في امتناعه عن القيام بعمل يفرضه عليه القانون فهي بالتالي من الجرائم السلبية، وهذا واضح من نص المادة (2/23) من قانون إيجار العقار التي نصت على: "يعاقب... الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة..."، وبالتالي يتبين لنا من النص أن مظهر نشاط الجاني في هذه الجريمة يتكون من فعل سلبي يتمثل في الامتناع عن واجب نص عليه القانون، هو تحرير عقد إيجار العقار المبني، أي إنه إجماع عن فعل أمر به القانون وهو الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، أو الامتناع عن إيداع نسخة منه لدى الجهات المختصة.

ونلاحظ أن المشرع العراقي وضع صورتين لنشاط الجاني في هذه الجريمة، الأولى تتمثل في الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، والثانية أن يتم تحرير العقد إلا أن أطرافه يمتنعون عن إيداع نسخة من العقد لدى الجهات المختصة، وذلك بنصه في المادة (2/23) من قانون إيجار العقار على: "يعاقب... الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار..."، وفيما يخص الصورة الأولى منهما، فإنها تتحقق في لحظه إبرام عقد الإيجار، أي أن الجريمة تتحقق على وفق هذه الصورة عند إبرام العقد والامتناع عن تحريره، والسلوك على وفق هذه الصورة سلوك مستمر طالما كان عقد الإيجار ساري ولم يحرر، أما الصورة الثانية فإنها لا تتحقق من تاريخ إبرام العقد، بل تتحقق بعد مرور ثلاثون يوماً من تاريخ إبرام العقد، فإذا أبرم العقد ومر ثلاثون يوماً ولم يبادر أحد أطرافه إلى إيداع نسخة منه لدى الجهات المختصة اعتبر أطراف هذا العقد مرتكبين لهذه الجريمة على





وفق الصورة الثانية، فالسلوك الإجرامي وفق هذه الصورة يعد سلوكًا مستمرًا طالما لم يودع أحد أطراف العقد نسخة منه، وإذا بادر أي طرف من أطراف العقد إلى إيداع نسخة منه إلى الجهات المختصة سقط هذا الالتزام عن الطرف الآخر، ويكفي أن يتم إيداع نسخة من عقد الإيجار لدى "دائرة ضريبة العقار، أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب"، أي أن إيداع نسخة من العقد لدى إحدى الجهات المختصة يغني عن إيداعها لدى الجهات الأخرى.

أما المشرع المصري فقد حدد صورة واحدة للسلوك الإجرامي لهذه الجريمة، حيث يتمثل السلوك في الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، والامتناع عن اثباته لدى الجهات الرسمية، فهو ينص في المادة (76) من القانون رقم (49) لسنة 1977 على: "يعاقب ... من يخالف أحكام المادة (24) ..."، وفي المادة (24) نص على: "اعتبارًا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة، ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة..."، عليه فإنه على وفق نص القانون المصري إذا امتنع المؤجر عن تحرير عقد الإيجار تحققت هذه الجريمة، "وتتحقق أيضًا إذا حرر المؤجر عقد الإيجار إلا أنه امتنع عن إثبات تاريخه لدى مأمورية الشهر العقاري، كذلك تتحقق الجريمة إذا حرر المؤجر عقد الإيجار وأثبت تاريخه لدى مأمورية الشهر العقاري إلا أنه لم يضمن العقد المعلومات المطلوبة المنصوص عليها بالنص أعلاه".

2- النتيجة الجرمية

إن الجريمة محل البحث تُعد من الجرائم السلبية البسيطة، أو البحتة، التي لا تظهر فيها أية نتيجة مادية، كما هو الحال في الجرائم ذات النتيجة المادية، حيث تتمثل النتيجة في هذه الجريمة "بالضرر المفترض الذي يصيب المجتمع نتيجة السلوك الإجرامي السلبي" (السعدي، 1976: ص160)، وبالتالي فإن هذه الجريمة تعتبر ذات طبيعة قانونية شكلية وليست مادية، إذ أن المشرع يجرم الامتناع ويعاقب عليه، "وإن لم يحقق نتيجة مادية فالنتيجة في هذه الجريمة تأخذ مدلولًا قانونيًا" (حسني: ص2)، فالقانون لا يتطلب لتحقيق الركن المادي لهذه الجريمة وقوع نتيجة مادية ملموسة، أي أن النتيجة المادية هنا ليست شرطًا لتحقيق الركن المادي لهذه الجريمة، حيث أن النتيجة في الجرائم السلبية البسيطة لا تكون واضحة كما هو الحال في النتيجة الجرمية في الجرائم ذات النتيجة المادية (زكي أبو عامر، 1986: ص144).

3- علاقة السببية





لا توجد أهمية تذكر لعلاقة السببية في هذه الجريمة؛ لكونها من الجرائم الشكلية لا المادية، إذ أن المشرع عاقب على مجرد الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، و لم يشترط تحقق نتيجة جرمية مادية لهذا الامتناع، "العلاقة السببية التي تربط بين الفعل والنتيجة يبرز دورها عندما تكون هناك نتيجة مادية للسلوك الإجرامي، والشروع في هذه الجريمة غير متصور فهي إما أن تقع تامة أو لا تقع" (مصطفى أيوب ، 2003: ص107).

وفيما يخص المساهمة في الجريمة ، فإن تعدد المساهمين في الجريمة محل الدراسة متصور، فقد يرتكب المؤجر الجريمة وحده أو مع المستأجر، عندئذٍ يعدُّ كلاهما مساهماً أصلياً في الجريمة، وهذا ما يتضح لنا من تحليل نص المادة (2/23) من قانون إيجار العقار العراقي، والتي نصت على: "يعاقب ... الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن أيداع نسخة ..."، فترتكب الجريمة في الحالة هذه بصورة المساهمة الأصلية، حيث يرتكبها المؤجر مع المستأجر، أما الصورة الثانية من صور المساهمة الأصلية التي أوردها المشرع في الفقرة (2) من المادة (47) من قانون العقوبات، وهي إذا كانت الجريمة تتكون من عدة أفعال، هذه الصورة في الجريمة محل الدراسة مستبعدة؛ لأن السلوك في الجريمة هذه يتمثل في "الامتناع عن تنفيذ التزام فرضه القانون"، وكذلك يستبعد تحقق المساهمة الأصلية في الجريمة محل البحث في صورة دفع شخص غير مسؤول جزائياً على ارتكابها ، كون الجريمة محل البحث من جرائم الركن الخاص التي تتطلب صفة خاصة في الجاني.

وفيما يخص ارتكاب هذه الجريمة بصورة المساهمة التبعية، فقد نص المشرع العراقي على صور المساهمة التبعية في المادة (48) من قانون العقوبات العراقي، و(التحريض) باعتباره الصورة الأولى من صور المساهمة التبعية في الجريمة، حيث أن هذه الصورة ممكن حدوثها في جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، "وذلك إذا ما حرض أحد الأشخاص كأن يكون الدلال أو أي شخص آخر المؤجر أو المستأجر على الامتناع عن تحرير العقد أو عن أيداع نسخة منه لدى الجهات المختصة"، عليه يكون هذا المحرض شريكاً في الجريمة، أما الصورة الثانية من صور المساهمة التبعية في الجريمة هو (الاتفاق)، كذلك فإن هذه الصورة من الممكن تحقيقها في الجريمة محل البحث، إذا ما اتفق الدلال مع المؤجر على أن يقوم بتأجير العقار على مستأجر بشكل شفوي دون تحرير العقد، أو أن يتفق الدلال أو الوسيط مثلاً مع المستأجر على ذلك، أما الصورة الثالثة من صور المساهمة التبعية (المساعدة)، فإنها مستبعدة من التحقق في هذه الجريمة فالامتناع لا يحتاج إلى آلات أو أشياء أخرى يتم مساعدة الفاعل بتقديمها له لارتكاب جرمته.





ثانياً: الركن المعنوي

إن الركن الثاني من الأركان العامة التي تقوم عليها هذه الجريمة هو الركن المعنوي، وهذه الجريمة تعد من الجرائم العمدية، إذ أن القانون فرض واجباً على المؤجر والمستأجر، ألا وهو تحرير عقد الإيجار، فامتناع اطراف العقد عن الالتزام بهذا الواجب يدل على تعدد ارتكاب الجريمة، "حيث إن الجريمة تعد عمدية إذا كان القانون يفرض على فاعلها واجب وامتنع فاعلها عن الالتزام بهذا الواجب"، وذلك حسب نص المادة (34) من قانون العقوبات العراقي، وحالة الامتناع في هذه الجريمة لا يمكن تصور تحققها في صورة الخطأ غير العمدي، بل انها تتحقق في القصد الجرمي، والقصد في الجريمة هذه هو (القصد العام) (المنجي، 1986: ص295)، أي يجب أن يتوافر لدى فاعلها القصد الجرمي العام، والذي يقوم على عنصرين هما: العلم والإرادة، والذين سنبينهما فيما يأتي:

1- عنصر العلم

حتى تتحقق جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار "ينبغي أن يعلم الجاني بوقائع الجريمة ويدرك الجناة الصفة التي يحملونها"، أي يجب أن يعلم المؤجر بالصفة هذه، ويعلم بأنه يقوم بتأجير عقار سكني إلى المستأجر، ويمتنع عن تحرير عقد الإيجار، أو يعلم أنه حرر عقد الإيجار، إلا أنه يمتنع عن أيداع نسخة منه لدى الجهات المختصة، ويعلم المستأجر بأنه مستأجر لعقار سكني دون أن يقوم بتحرير عقد إيجار لهذا العقار، وعن العلم بأن هذا التصرف يُعد جريمة من عدمه فإن العلم بالقانون هو علم مفترض، وجهل أي من طرفي عقد الإيجار بذلك لا يسلب عن امتناعه هذا الصفة الجرمية.

2- عنصر الإرادة

تُعد الإرادة العنصر الثاني من عناصر القصد الجرمي، وإن تحقيقها يستلزم أن تكون إرادة الجاني أهلاً للمسؤولية الجزائية، أي أن تكون إرادة الجاني حرة ومدركة، وأن يحصل الامتناع بإرادة أحد طرفي العقد أو كلاهما، وأن لا يشوب هذا الإمتناع أي إكراه مادي أو معنوي، "إذ قد يتوقف الأمر عند حد إدراك ماهية الفعل لكن تنفيذه يكون جبراً عن صدر عنه فيكون الفعل مدركاً لكنه غير إرادي" (الحسيني، 2022: ص119)، "فالإرادة التي يعتد بها القانون هي الإرادة الحرة المدركة" (عبد شويش الدرة، 1990: ص297)، فالامتناع يجب أن يكون إرادياً، حيث أن النص القانوني أقم المسؤولية على الفاعل بمجرد حصول الامتناع من قبله، "ومهما كان الدافع على هذا الامتناع" (العوجي، 1984: ص426)، أما إذا كان امتناعه هذا ناتج عن فقد ادراك أو لجنون أو لعاهة ما في العقل أو بسبب حالة سكر، فالإرادة هنا تكون مشوبة بمانع من موانع المسؤولية الجزائية، وبالتالي فإن الامتناع يكون في هذه الحالة خارج عن إرادة الجاني وهنا ينتهي القصد الجرمي وبالتالي تنتهي الجريمة.





3. المبحث الثالث: عقوبة جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار

3.1. المطلب الأول: العقوبات الأصلية

عاقب المشرع العراقي مرتكب هذه الجريمة في الفقرة الثانية من المادة 23 من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل، والتي نصت على: "أن يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة مقدارها (100000) مائة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن إيداعه نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (4) من المادة السابعة من القانون، وإذا أودع أحدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر"، وذلك حسب ما جاء في المادة (2/23) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل، ومن هذا النص يتضح لنا أن المشرع العراقي قد وضع كجزاء لامتناع أطراف العقد عن تحريره، أو إيداع نسخة من العقد لدى الجهات المختصة عقوبتين، هما الحبس والغرامة، أو إحدى هاتين العقوبتين.

وعقوبة الحبس التي فرضها المشرع هنا، هي عقوبة الحبس البسيط لكون أن المشرع حدد مدة بالحبس بمدة "لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن ستة أشهر"، وقد عرف المشرع العراقي الحبس البسيط في المادة (89) من قانون العقوبات بأنه "إيداع المحكوم عليه في إحدى المنشآت العقابية المخصصة قانوناً لهذا الغرض المدة المقررة في الحكم، ولا تقل مدته عن أربع وعشرين ساعة ولا تزيد على سنة واحدة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ولا يكلف المحكوم عليه بالحبس البسيط بأداء عمل ما"، وبالتالي فإن المشرع العراقي قد منح سلطة تقديرية للمحكمة المختصة بشأن تحديد مدة الحبس، وجعله مناسباً لحالة الجاني وظروف الجريمة (منذر كمال، 2009: ص281).

أما عقوبة الغرامة هنا فقد حدد المشرع مقدارها بمائة ألف دينار، وطبقاً لقانون تعديل الغرامات الواردة في قانون العقوبات العراقي والقوانين الخاصة الأخرى رقم (6) لسنة 2008، ولكون أن هذه الجريمة هي من جرائم الجرح، تكون عقوبة الغرامة في هذه الجريمة "مبلغ لا يقل عن (200001) مائتي ألف وواحد دينار، ولا يزيد عن (1000000) مليون دينار"، على أن "تراعي المحكمة في تقدير الغرامة حالة المحكوم عليه المالية والاجتماعية وما أفاده من الجريمة أو كان يتوقع إفادته منها وظروف الجريمة وحالة المجني عليه"، وذلك حسب ما جاء في المادة (91) من قانون العقوبات المعدل.

وقد عاقب المشرع المصري المؤجر عند ارتكابه هذه الجريمة بعقوبة "الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين





العقوبتين"، وذلك حسب نص المادة (76) من قانون رقم (49) لسنة 1977، إلا أن المشرع المصري عاد في القانون رقم (136) لسنة 1981 "قانون تعديل قانون إيجار العقار" وقام بإلغاء العقوبة السالبة للحرية وأبقى على عقوبة الغرامة فقط، حيث ورد في تبرير هذا الإلغاء وذلك في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم (136) لسنة 1981 المصري: "إن المنازعات المتعلقة بالعلاقة الإيجارية هي منازعات مدنية بطبيعتها وقد تم تجريمها على سبيل الاستثناء وحرصاً من المشرع على استمرار قيام العلاقة بين طرفيها على أساس المودة والتعاون فقد نص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين الإيجارات"، وبالتالي فإن هذه الجريمة عند المشرع المصري تُعد من جرائم الجرح، لأن الجرح حسبما جاء في المادة (11) من قانون العقوبات المصري: "هي الجرائم المعاقب عليها بالحبس أو الغرامة التي يزيد أقصى مقدارها عن مائة جنيه".

ونرى أن العقوبة التي فرضها المشرع العراقي على مرتكب هذه الجريمة لا تحقق الردع المقصود ولا تلبّي الغاية المنشودة من تجريم هذا السلوك، ونوصي بأن تكون العقوبة هي الحبس مدة لا تقل سنة والغرامة، ويترك تحديد الحد الأعلى للعقوبة الى صلاحية المحكمة، التي تحددها بحسب ظروف كل جريمة، كما نوصي بإعفاء طرف العقد الذي يبلغ عن هذه الجريمة من العقوبة، لتشجيع الاخبار عن هذه الجريمة، والمساعدة على اكتشافها.

3.2. المطلب الثاني: العقوبات التبعية والتكميلية

تتمثل العقوبات التبعية في "عقوبة الحرمان من بعض الحقوق والمزايا وعقوبة مراقبة الشرطة، وتلحق هذه العقوبات المحكوم عليه بحكم القانون من دون الحاجة إلى ذكرها في الحكم"، وتقرض العقوبات التبعية بحكم القانون على المحكوم عليه بالعقوبات الأصلية الإعدام، السجن المؤبد، السجن المؤقت"، وحيث أن عقوبة الجريمة محل الدراسة هي "الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ستة أشهر"، عليه لا يمكن أن تفرض العقوبات التبعية على مرتكب هذه الجريمة. أما العقوبات التبعية في التشريع المصري فهي "الحرمان من الحقوق والمزايا المقررة في المادة (25) من قانون العقوبات المصري، وعقوبة العزل من الوظائف الأميرية، وعقوبة وضع المحكوم عليه تحت مراقبة البوليس وعقوبة المصادرة"، الثلاثة الأولى منها "تلحق العقوبات الأصلية التي تصدر في جريمة من جرائم الجنائيات" (السيد جاد، 2005: ص474)؛ وبالتالي لا مجال لفرضها على مرتكب هذه الجريمة كونها من جرائم الجرح، أما فيما يخص عقوبة المصادرة - بوصفها عقوبة تبعية عند المشرع المصري - فإنها "تلحق





العقوبات الأصلية الصادرة في جرائم الجنايات والجنح"، ولأن السلوك في هذه جريمة هو سلوك سلبي، فإنه من غير المتصور أن تفرض هذه العقوبة على الجاني في هذه الجريمة.

أما فيما يخص العقوبات التكميلية فإنها لا تفرض على مرتكب الجريمة بحكم القانون، إنما يجب أن ينص عليها في قرار الحكم الصادر بالدعوى، وهي تتمثل "بعقوبة الحرمان من بعض الحقوق والمزايا التي نص عليها قانون العقوبات في المادة (100) من قانون العقوبات العراقي، وعقوبة المصادرة وعقوبة نشر الحكم"، ولا يتصور فرض عقوبة الحرمان من بعض الحقوق والمزايا على مرتكب هذه الجريمة، لأن هذه العقوبة "لا تفرض إلا إذا حكمت المحكمة بإحدى العقوبات الأصلية السجن المؤبد أو المؤقت أو الحبس مدة تزيد على سنة"، وعقوبة المصادرة باعتبارها عقوبة تكميلية، "يجوز للمحكمة أن تحكم بها عند الحكم بالإدانة في جنابة أو جنحة"، وذلك كما جاء في المادة (101) من قانون العقوبات العراقي، أي مصادرة الأدوات المستخدمة في ارتكاب الجريمة، وهي أيضا لا يتصور فرضها على مرتكب هذه الجريمة، لكون أن هذه الجريمة هي امتناع عن واجب فرضه القانون، كذلك لا يتصور فرض عقوبة (نشر الحكم) في هذه الجريمة أيضا، كونها (وحسب نص المادة 102 من قانون العقوبات العراقي) لا تفرض إلا "على من يصدر عليه حكم في جنابة أو في جريمة كذب أو سب أو أهانه".

النتائج:

- 1- لم يعرف قانون إيجار العقار العراقي والقوانين المقارنة جريمة الامتناع عن تحرير عقد الإيجار وإنما اكتفت بتنظيم أحكامها، وكذلك لم نجد حكماً قضائياً يعرف هذه الجريمة، وأيضاً لم نجد تعريفاً لها من قبل فقهاء القانون، ويمكن لنا أن نعرفها بأنها: "إحجام أطراف عقد إيجار العقار عن كتابة العقد بإرادتهم خلافاً لأحكام قانون إيجار العقار".
- 2- إن الغاية من تجريم امتناع أطراف عقد الإيجار عن كتابته هي لأهمية كتابة العقد في إثبات حقوق والتزامات أطرافه، وكذلك لأهميتها في تمكين دائرة ضريبة العقار من مراقبة تنفيذ فقرات قانون إيجار العقار، وكذلك لتسهيل اقتضاء حق الدولة في الضريبة المفروضة على إيجار العقار، وكذلك لتمكين الجهات الأمنية من التعرف على أطراف العقد والحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بهم للدواعي الأمنية.
- 3- يشترط لقيام هذه الجريمة بالإضافة إلى شرط توفر الأركان العامة لها ركن خاص، يتمثل بصفة الجاني الذي يجب أن يكون طرفاً في عقد الإيجار (مؤجر أو مستأجر) إضافة إلى أنه يجب أن يكون العقار موضوع العقد من العقارات المبنية المعدة للسكنى والمؤجرة لهذا الغرض.
- 4- إن مظهر نشاط الجاني في هذه الجريمة يتكون من فعل سلبي، يتمثل في امتناع الجاني عن واجب نص عليه القانون، هو تحرير عقد إيجار العقار المبنى، أي إنه إحجام عن فعل أمر به





القانون وهو الامتناع عن تحرير عقد الإيجار، أو الامتناع عن إيداع نسخة منه لدى الجهات المختصة، وبالتالي فإنها تُعد من الجرائم السلبية البسيطة، أو البحتة، التي لا تظهر فيها أية نتيجة مادية.

- 5- النطاق المكاني للتجريم في هذه الجريمة يقتصر على حدود أمانة بغداد والبلديات.
- 6- عاقب المشرع العراقي مرتكب هذه الجريمة بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة مقدارها مائة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، وبالتالي فإنها تُعد من جرائم الجرح.

المقترحات:

- 1- نقترح على المشرع العراقي تشديد العقوبة المفروضة على مرتكب هذه الجريمة إلى الحبس مدة لا تقل سنة والغرامة، ويترك تحديد الحد الأعلى للعقوبة الى صلاحية المحكمة، التي تحددها بحسب ظروف كل جريمة، لكون أن العقوبة التي فرضها المشرع العراقي على مرتكب هذه الجريمة لا تحقق الردع المقصود ولا تلبي الغاية المنشودة من التجريم، على أن يكون نص الفقرة الثانية من المادة (23) من قانون ايجار العقار بالشكل الآتي: "يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تقل عن مليون دينار ولا تزيد على خمسة ملايين دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن أيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (4) من مادة (7) من القانون وإذا أودع أحدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر".
- 2- نقترح على المشرع العراقي توسيع النطاق المكاني للتجريم في هذه الجريمة وعدم اقتصرها على حدود أمانة بغداد والبلديات، وانما كامل أراضي الدولة.
- 3- نقترح على المشرع إعفاء طرف العقد الذي يبلغ عن هذه الجريمة من العقوبة، لتشجيع الاخبار عن هذه الجريمة، والمساعدة على اكتشافها.

المصادر

- [1] الشاذلي، فتوح. (2008). قانون العقوبات القسم العام (النظرية العامة للجريمة والمسؤولية والجزاء الجنائي). بلا مكان طبع.





- [2] حسني، محمود نجيب. (1986). جرائم الامتتاع والمسؤولية الجزائية عن الامتتاع. دار النهضة العربية. القاهرة، مصر.
- [3] الفراهيدي، الخليل بن أحمد. العين في اللغة. دار ومكتبة الهلال.
- [4] أبو السعود، رمضان محمد. شرح أحكام القانون المدني (العقود المسماة- عقد الإيجار). منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت.
- [5] عبد المجيد بكر، عصمت. (2015). الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع والإيجار). منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان.
- [6] البكري، محمد عزمي. (2020). موسوعة البكري القانونية. دار محمود للنشر والتوزيع.
- [7] بهنام، رمسيس. قانون العقوبات جرائم القسم الخاص. منشأة المعارف. الإسكندرية.
- [8] الراضي، سعد خليل. (1983). شرح قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979. مطبعة الجامعة. بغداد.
- [9] عبد الملك، جندي. (1974). الموسوعة الجنائية. دار أحياء التراث العربي. بيروت.
- [10] السعدي، حميد. (1976). شرح قانون العقوبات الجديد. دار الحرية للطباعة.
- [11] أبو عامر، محمد زكي. (1986). قانون العقوبات (القسم العام). دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية. مصر.
- [12] أيوب، محمد أحمد مصطفى. (2003). النظرية العامة للامتتاع في القانون الجنائي. دار النهضة العربية. القاهرة.
- [13] المنجي، محمد. (1986). جرائم الإسكان. منشأة المعارف. الإسكندرية. مصر.
- [14] الحسيني، عمر الفاروق. (2022). شرح قانون العقوبات (القسم العام). دار النهضة العربية. القاهرة.
- [15] الدرة، ماهر عبد شويش. (1990). شرح قانون العقوبات (القسم العام). مطبعة دار الحكمة للطباعة والنشر.
- [16] العوجي، مصطفى. (1984). النظرية العامة للجريمة. مؤسسة نوفل. بيروت. لبنان.
- [17] منذر، براء. 2009. "التفريد التشريعي للعقاب". مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية. المجلد 16، العدد 1.
- [18] السيد جاد، سامح. (2005). شرح قانون العقوبات القسم العام. بلا مكان طبع.





- [19] مؤمن، محمد.2025. "مدى عودة عقد الإيجار القديم إلى ولاية القانون المدني". المجلة القانونية. المجلد 23، العدد 1.
- [20] النور، جودة. 2021. "عقد الإيجار - التزاماته واقتراحاته في القانون السوداني". مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية. المجلد 7، العدد 2.

وقائع مؤتمر رؤى في اللغة و الآداب و طرائق التدريس في عالم مستدام
- شباط - February / 2026