

المحاضرة العشرون

القيود الواردة على رضا المؤجر في قانون إيجار العقار المعدل:

ورد في قانون إيجار العقار المعدل قيود على رضا المؤجر بتأجير عقاره وهي:

أ- قيود على تحديد الأجرة و تحديد مدة الإيجار

الأصل أن المؤجر حر في تحديد الأجرة و مدة الإيجار، و لكن تتقيّد هذه الحرية إذا كان العقار مشمول بالقانون ٨٧ لسنة ١٩٧٩ و سيلاحظ ذلك عند الكلام عن محل عقد الايجار

ب- إجبار المؤجر على تأجير عقاره

نصت م (٢٠) من قانون ايجار العقار ٨٧ لسنة ١٩٧٩ بقولها: (يلزم مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكن بإخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال (١٥) يوم من تاريخ خلوه و لا يجوز أن يبقى خالياً بدون عذر مشروع مدة تزيد على (٩٠) يوم من تاريخ إكمال بنائه أو خلوه. وإذا امتنع مالكة عن إيجاره خلال المدة المذكورة تولت السلطة الماليّة إيجاره وفقاً لأحكام هذا القانون). يتضح من هذا النص انه تضمن اجبار المؤجر على تأجير عقاره الخاليه بالشروط الآتية:-

١- يلتزم مالك العقار بإخبار دائرة ضريبة العقار و مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال (١٥) من تاريخ الخلو.

٢- لا يجوز بقاء العقار خالياً بدون عذر مشروع مدة تزيد على (٩٠) يوم من تاريخ إكمال بنائه أو خلوه.

٣- تتولى السلطة الماليّة إيجار العقار إذا امتنع المالك عن إيجار خلال هذه المدة.

ج- تأجير العقار لموظف آخر

يلتزم مالك العقار بتأجير عقاره الذي أحلاه موظف، لموظف آخر منقول الى البلد الذي فيه المأجور، فنصت م (١٦) من هذا القانون بقولها: (يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة أو لدى الأشخاص المعنوية العامة أو نسب للعمل في مدينة أخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله

سلفه بشروط عقد الإيجار السابق نفسها طبقاً لأحكام هذا القانون على أن يتحمل الأجرة من تاريخ إخلاء المأجور فعلاً). ان هذا تطبيق النص والزام المؤجر بتأجير عقاره لمستأجر موظف يتطلب الشروط الآتية:

- ١- أن يكون المستأجر الجديد موظف منقول أو منسب من العاملين في الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة وجاء ليحل محل المستأجر القديم الموظف في الوظيفة ذاتها .
- ٢- أن يكون المأجور مسكناً
- ٣- ان يكون هذا المأجور قد شغله موظف ثم اخلاه بسبب نقله من المدينة

يتبين مما سبق أن نص م (16) يخالف بشكل واضح قاعده نسبية أثر العقود ففي هذا النص تمتد أثر العقد حقوقه والتزاماته الى أشخاص لم يشتركوا في إبرامه في حين يفترض حسب القواعد العامة عدم امتداد اثار العقد لغير المتعاقدين.

الفصل الثاني

محل عقد الايجار

المحل في عقد الايجار ذا طبيعة مزدوجة فهو بالنسبة الى التزامات المؤجر يكون في تمكين المستاجر من الانتفاع بالمأجور وهذه المنفعة تقاس بالمدة، وهو بالنسبة الى المستاجر يكون في الاجرة .. لذلك سوف نبحث في المأجور والاجرة والمدة وعلى النحو الآتي :-

المبحث الاول / المأجور

المأجور في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار : ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يملكه المؤجر على هذه العين فتارة يكون للمؤجر على العين حق ملكية وتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق ليس هو حق الملكية وانما قد يكون حقا عينيا كحق المنفعة فيؤجر المؤجر هذا الحق وقد يكون حقا شخصيا كحق المستاجر في التاجير من الباطن.

ويجب أن يتوافر في المأجور الشروط العامة في محل العقد وهي وجود المأجور أو ممكن وجوده مستقبلا وان يكون المأجور معين او قابلا للتعين وان يكون مشروعاً اي يقبل التعامل به ويضاف اليها شرط آخر هو ان يكون المأجور غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده بذاته بعد الانتفاع به ونوضح هذه الشروط تباعاً:-

أ - وجود المأجور : يجب أن يكون موجودا وقت العقد أو قابلا للوجود وإلا يبطل العقد لانعدام المحل.

ب - تعيين المأجور : يجب وصف المأجور وصفا مانعا للجهالة فاذا اجر شخص ارضا وجب تحديد موقعها ومساحتها وتعيين حدودها ، وممكن ان يكون الشيء قابل للتعيين فاذا استاجرت ادارة الكلية سيارات لنقل طلبتها وبينت عددهم فللمؤجر ان يسلمها سيارات تكون كافية لنقل هذا العدد من الطلبة وتكون صالحة للنقل

ج - مشروعية المأجور : يجب ان لا يخرج المأجور عن التعامل بطبيعته او بنص القانون لانه ان كان كذلك وقع العقد باطلا

د - ان لا يكون الشيء المؤجر قابل للاستهلاك : يلتزم المستأجر بالانتفاع بالمأجور ورده الى المؤجر بعد انتهاء المدة لهذا يحب ان يكون قابلا للاستعمال وليس للاستهلاك خيار الرؤية:- عالجت المواد (٧٣٣-٧٣٥) من القانون المدني العراقي خيار الرؤية في عقد الايجار ولا تختلف عن مثيلاتها في عقد البيع .

العقارات المشمولة بقانون ايجار العقار المعدل :

من خلال نص م (1) من قانون ايجار العقار المعدل رقم 56 سنة 2000 يتبين أن العقارات المشمولة به هي:

أ.العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكن للعراقيين ضمن حدود أمانة بغداد والمحافظات وهكذا فان قانون ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ قد عدل من احكام قانون ايجار العقار 87 لسنة 1979 لانه يشمل العقارات المخصصة للسكن فقط ولا يطبق على العقارات غير المخصصة للسكن مثل عيادات الاطباء والعقارات المبنية خارج حدود امانة بغداد والمحافظات

ب - تأجير العقارات للفلسطيني المقيم في العراق اقامه دائمة فيعامل معاملة العراقي.

ما يخرج من نطاق احكام قانون ايجار العقار

لايطبق هذا القانون (56) لسنة 2000 على العقارات الاتية:-

أ- العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة او اشخاصها العامة للعاملين فيها فتخضع للقانون المدني او القوانين الخاصة بها وسبب استثنائها من هذا القانون هو طبيعة العلاقة بين الدولة واشخاصها المعنوية والمستأجرين لها والتي تتطلب وضع قواعد

خاصة لتحديد الاجرة على اساس الراتب ومخصصاته وكيفية استيفائها وقواعد الانتفاع بالمأجور ومدة الايجار .

ب- العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة او اشخاصها المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها من هذا القانون مثلا المباني التي تشيدها الهيئة العامة للسياحة.

ت- العقارات المؤجرة لاشخاص أو هيئات غير عراقية فلا ينطبق هذا القانون على العقارات المستأجرة من قبل هيئات او اشخاص أجنبى بما فيهم العرب . لان الهدف الرئيسي لقانون ايجار العقار هو حماية المواطنين المستأجرين الذين هم بحاجة الى مثل هذه الحماية لذلك تستثنى هذه الفئة من الخضوع لاحكام قانون ايجار العقار.

المبحث الثاني / احكام الاجرة في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار

- **تعريف الاجرة :** مال يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاعه بالمأجور وهي محل عقد الايجار يبطل بدونها لانها ركن أساسي من أركانه ينعقد بها
- **شروط صحة الاجرة بوصفها محلا لعقد الايجار:**
- أ - وجود الاجرة : لا ينعقد عقد الايجار بدون اجرة فهي ركن فيه وبدون الاجرة يصبح العقد عاربه او هبة
- ب - الاجرة مال : لا يشترط في الاجرة ان تكون مبلغ نقدي فقد يدفع المستأجر مال آخر غير النقد مثل منقولات مثلية او قيمية او تكون الاجرة عقار او يدفع للمؤجر ثمار او جزءا من محصول وذلك استنادا للمادة (736) من القانون المدني العراقي
- ث- يجب ان تكون الاجرة حقيقية او جدية : أي مال حقيقي يعطى بدلا لمنفعة المأجور فاذا كانت صورية يبطل عقد الايجار ويبطل العقد لصوريته اذا كانت الاجرة أقل من منفعة المأجور (اجرة تافهة) أي لا تتناسب مع منفعته مطلقا فهي والعدم سواء، أما الاجرة القليلة البخسة فلا تمنع صحة عقد الايجار مالم يغبن فيها المؤجر غبنا فاحشا ناشئ عن تغرير فيكون العقد موقوفا على اجازته أو نشأ هذا الغبن عن استغلال فيستطيع المؤجر رفع الاستغلال عنه خلال سنة من تاريخ إبرام العقد ما لم يكن العقار المأجور وقفا او ملكا للمحجور فيبطل العقد.

تحديد الاجرة : يقصد تحديد الاجر اتفاق الطرفين على مقدار المال الذي يدفعه المستأجر مقابل منفعة المأجور ويتم تحديد الاجرة استنادا الى نص م (737) بقولها :

(1- يصح ترديد الاجرة على اكثر من صورة ويلزم اعطائها على موجب الصورة التي تظهر فعلا . 2. فلو استؤجر حانوت على ان تكون له اجرة معينة ان استعمل للعطارة وان تكون له اجرة أخرى ان استعمل للحدادة فاي العمليين استعمل فيه الحانوت تعطى اجرته)
وتحدد الاجرة باتفاق الطرفين سواء اتفقا على تحديدها عن مدة الايجار كلها او تحديد فترة معينة من المدة سواء كانت متساوية ام مختلفة فيحق لهما تحديد أسس تعيين الاجرة فقط مثلا تكون اجرة المثل او تكون ربع غلة العين او يتفقا على ان يتولى شخص ثالث تحديد الاجرة وقراره ملزم لهما ولا يجوز ترك تحديدها لارادة المؤجر او المستأجر فذلك تعليق للالتزام على شرط اداري ويجعل احد المتعاقدين تحت رحمة الاخر .

حالات دفع المستأجر اجرة المثل :

اجرة المثل : تعويض يدفعه شخص المستأجر للمؤجر عن مدة انتفاعه بالمال المأجور بسبب بطلان عقد الايجار وبقاء المستأجر شاغلا للمأجور وتتولى المحكمة بواسطة خبير تحديد هذا التعويض في مكان المأجور اذا كان عقار او في مكان ابرام العقد هذا اذا كان المأجور منقول

. اسباب دفع المستأجر لاجرة المثل : يدفع المستأجر اجرة المثل في الحالات التي نصت عليها م (738) من القانون المدني العراقي وهي:-

- 1- اتفقا على الاجرة ولكن لم يتفقا على مقدارها .
- 2- اتفقا على الاجرة ولكن لم يتفقا على كيفية تقديرها او تحديد أسس تعيينها>.
- 3- اتفقا على الاجرة ولكن لم يتمكن المدعي من اثبات الاجرة المدعى به ، واذا لم يتفقا على اجرة مقابل منفعة المأجور يبطل عقد الايجار لانعدام ركن من أركانه.