

## عقد الايجار

### الفصل التمهيدي

ويتضمن : أهمية عقد الإيجار والتعريف بعقد الإيجار خصائصه وتميزه عن عقود أخرى.

١. أهمية عقد الإيجار : تظهر أهميته من النواحي الآتية :
  - أ. الناحية العملية : أكثر العقود تداولاً لأن يحقق منفعة المالك وغير المالك.
  - ب. الناحية الاجتماعية : ينظم العلاقة بين طبقتين مهمتين هي الملاك والمستأجر ويرسم حدودها على أساس العدل والتضامن والتعاون.
  - ت. الناحية الاقتصادية : يستثمر الأموال المملوكة بسبب عجز أصحاب الثروات عن استثمارها بأنفسهم فيؤجرونها لمن يستثمرها عن طريق الإيجار.

### مشاكل الإيجار

أهم مشكلة هي الأجرة التي تكون في مقابل منفعة المأجور وهي مشكلة اجتماعية واقتصادية وقانونية لهذا يتدخل المشرع من خلال وضع قواعد أمره بتحديد بدلات الإيجار وهذا ما تضمنه قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل، فالأصل تحديد الأجرة باتفاق الطرفين كما نصت على ذلك قواعد القانون المدني.

وتدخل المشرع بوضع قواعد جديدة تنظم انتهاء عقد الإيجار، فأعطى المستأجر حق الاحتفاظ بالأماكن المؤجرة رغم انتهاء عقد الإيجار إذا رغبوا هم بالاحتفاظ بها ولو دون رضا المؤجر وهذا ما تضمنه قانون إيجار العقار ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

### ٢. تعريف عقد الإيجار

نصت المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي على تعريف عقد الايجار بقولها : ( تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة ) . فبموجب عقد الايجار يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور .

يتضح من الشق الأول لهذه المادة تأثر القانون المدني العراقي بالفقه الإسلامي لانه جعل التزام المؤجر سلبى عندما قال (تمليك منفعة)، ولكنه في الشق الثاني من هذه المادة حول التزام المؤجر السلبى إلى إيجابي عندما قال (يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر).

### ٣. خصائص عقد الإيجار

أ. عقد رضائي

ب. عقد ملزم للجانبين

ت. عقد معاوضة

ث. عقد مستمر

ج. عقد يرد على المنفعة: يرد على منفعة الشيء وليس على ملكيته .

والسؤال الذي يطرح نفسه : هل يعتبر عقد الإيجار من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف وخاصة إذا كان وارداً على العقارات المشمولة بقانون إيجار العقار ٨٧ لسنة ١٩٧٩ .

اجابت على هذا التساؤل المادة ١٠٥ من القانون المدني العراقي ( ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات) . ومن نصوص قانون إيجار العقار يلاحظ بقاء المستأجر ولا يستطيع المؤجر إخراجه منه طالما ظل ينفذ التزاماته.

فيلاحظ من ذلك أن المستأجر في قانون إيجار العقار له حق مستقل عن المؤجر ويرى البعض أن له حقاً عينياً على العين المؤجر، بجانب حق المؤجر مما يؤدي إلى القول بتجزئة حق الملكية.

### ٤. تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

أ. تميز عقد الإيجار عن عقد الإعارة:

الإيجار بعوض أما الإعارة بدون عوض، يحق للمستأجر التنازل عن حقه للغير ما لم يشترط بخلاف ذلك.

ب. تميز عقد الإيجار عن عقد الوديعة:

في الإيجار ينتفع المستأجر بالمأجور مقابل الأجرة، وفي الوديعة لا ينتفع الوديع بها بل يحافظ عليها ويجوز أن يكون الحفظ بأجر أو بدون أجر، ويحق للمودع طلب ردها من الوديع بأي وقت. ولا يلتزم المستأجر برد المأجور إلا عند انتهاء مدته ، وعقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين أما الوديعة فهي من العقود الملزمة لجانب واحد.

ت. تمييز عقد الإيجار عن عقد العمل:

يصعب التفرقة بينهما عندما يتعاقد سائق مع شركة نقل الأشخاص والبضائع للعمل لديها بصفة سائق مقابل جزء من الأجر الذي يدفعه العملاء ويعطي الباقي للشركة، فهل العقد مع الشركة

إيجار فيه استأجر السائق السيارة من الشركة مقابل أجره متغيرة حسب الريح الذي تدره السيارة أم هو عقد عمل يعمل فيه السائق في خدمة الشركة مقابل أجر. التميز يكون من خلال حق الشركة بالإشراف والرقابة وتوجيه السائق، فإذا كان لها هذا الحق كان العقد عمل وإذا لم يكن لها هذا الحق كان العقد إيجار. ث. تميز الإيجار عن حق المنفعة:

يتشابه العقدان عندما ينعقد الإيجار لمدة حياة المستأجر، فكلاهما ينتفعان بشيء مملوك للغير ولمدة معلومة ولكن هناك اختلاف بينهما وهو:

١. حق المستأجر شخصي وحق المنتفع عيني
٢. حق المستأجر بعوض وحق المنتفع بعوض أو بدون عوض.
٣. مصدر حق المستأجر العقد، ومصدر حق المنتفع سبب من أسباب كسب الملكية.
٤. يورث حق المستأجر ما لم ينص العقد على عدم انصراف أثره الى الورثة، بينما ينقضي حق المنتفع بموته.

### أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار رضائي، فينشأ صحيحاً باتفاق الطرفين ولا يحتاج شكلية معينة، فضلاً عن توافر المحل والسبب، و سيتضح تفصيل هذه الأركان ما عدا السبب تكفي دراسته في النظرية العامة للسبب.

### الفصل الأول

#### رضا المؤجر و المستأجر

ينشأ عقد الإيجار بتوافر رضا المؤجر والمستأجر، ولكي يكون صحيحاً يجب أن يصدر رضاها و هما متمتعين بالأهلية القانونية الكاملة و سلامة إرادتهما من عيوب الإرادة و يظهر تعبير طرفي الإيجار بطرق التعبير عن الإرادة و هي القول والكتابة والفعل و الإشارة و يجوز أن يكون التعبير ضمنياً كما في حالة التجديد الضمني لعقد الإيجار، و يشترط لصحة العقد سلامة إرادة طرفي الإيجار من عيوب الإرادة و هي الإكراه و الغلط و التعزيز مع الغبن و إلا يكون العقد موقوفاً على إجازة المتعاقد الذي تعيبت إرادته أما الاستغلال فيمنح للمتعاقد الذي استغلت حاجته حق رفع الغبن عنه الى الحد المعقول خلال سنة من إبرام العقد و يجب تمتع طرفي عقد الإيجار بالأهلية والعقل و التمييز وأن يملك المؤجر الشيء الذي يؤجره أو وكيلاً عن المالك أو ولياً عليه. و إذا أبرم عقد الإيجار الصغير المميز ومن في حكمه وهم المعتوه والسفيه وذو الغفلة كان العقد موقوفاً على إجازة وليه أو وصية و ضمن حدود قانون رعاية القاصرين.

و الأشخاص الذين لهم حق التأجير

١. مالك الشيء: له تأجير ما يملكه لأن من حقه الانتفاع به بنفسه أو يستثمره بواسطة غيره وهو تأجيره.

٢. المالك على الشيوع: يحق له تأجير حصته لمن يشاء ما لم يضر ذلك بالشركاء الآخرين، لأن إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

٣. صاحب حق المنفعة: حق المنفعة من الحقوق العينية الأصلية التي تخول مالكة في استعمال هذا الحق واستغلاله، و وفقاً لنصوص القانون المدني العراقي يجوز تملك منافع الأعيان منقولة أم غيره منقولة دون رقبتها فيستطيع صاحب حق المنفعة تأجيرها لمدة لا تتجاوز مدة حق المنفعة، و إذا انعقد الإيجار لمدة أكثر من مدة حق المنفعة، فإن إيجار المدة الزائدة موقوف على إجازة مالك العين، لأن حق المنفعة يعود إلى مالك الرقبة عند انتهاء مدته و هذا ما نصت عليه المادة (٧٣٢) من القانون المدني العراقي .

٤. صاحب حق الاستعمال وحق السكنى: يجوز تملك منفعة الاستعمال أو منفعة السكنى، والقاعدة لا يجوز التنازل عن هذين الحقين ما لم يوجد شرط صحيح يجبر التنازل عنهما أو مبرر قوي و تقدير هذا المبرر يرجح إلى قاضي الموضوع.

٥- التصرف في الأرض الأميرية: يحق للمتصرف بالأراضي الأميرية الانتفاع بها بالزراعة أو الغرس أو اتخاذها حديقة و غير ذلك فإن مات المتصرف انتقل حق التصرف بدون مقابل إلى ورثته من أصحاب الانتقال مع بقاء رقبتها ملك للدولة و يسمى المنتفع بالمتصرف.

٦. الدائن المرتهن رهناً حيازياً: يحق للدائن المرتهن تأجير المرهون للغير حتى و ان كان للراهن.

٧. المستأجر: يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار إلى الغير أو تأجيره من الباطن ما لم يتفق أو يقضي العرف بخلاف ذلك هذا ما نصت عليه المادة (١/٧٥٥) من القانون المدني العراقي ، بخلاف منع قانون إيجار العقار ذلك، ولكن بصدور قانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ أجاز للمستأجر تأجير المأجور بموافقة المؤجر التحريرية.

٨. الوكالة في الإيجار: يحق للمالك توكيل غيره لإدارة أمواله بإيجارها وصلاحيّة الوكيل بالإيجار تتوقف على نوع وكالته مطلقة أو مقيدة.

٩. الولاية في الإيجار: عند انعدام الأهلية أو نقصها، فإن تصرفات الولي بأموال هذا القاصر مقيدة بموافقة رعاية القاصرين بعد تحققها من مصلحة القاصر فهذا هو الأصل، و استنثت الفقرة (٥)

من المادة (٤٣) من قانون رعاية القاصرين: إيجار العقارات لأكثر من سنة و الأراضي الزراعيّة لأكثر من ٣ سنوات على أن لا تمتد مدة الإيجار الى ما بعد بلوغ القاصر من الرشد.  
١٠. الإيجار الصادر من الفضولي: إذا أجر شخص عين غير مملوكة له أو لا يحق له إدارتها، فإنه فضولي و ينعقد إيجاره صحيحاً و لكنه موقوفاً على إجازة المالك .

### الإيجار المقترن بأجل والإيجار المعلق على شرط

١. يقترن عقد الإيجار دائماً بأجل فاسخ لأنه مؤقت ينتهي بانتهاء مدته و لا يعتبر ذلك وصفاً لأن المدة عنصر جوهري فيه، وقد يقترن بأجل واقف مثلاً اتفاق الطرفين على بداية نفاذ العقد بتاريخ معين فيبرم العقد في شهر حزيران على أن يبدأ تنفيذ العقد في شهر أيلول و هنا ليس لحلول الأجل أثر رجعي.
٢. و قد يعلق الإيجار على شرط، و هذا الشرط، يكون واقفاً مثلاً تعليق المؤجر إيجار الدار التي يسكنها على شرط أن يشتري دار أخرى لسكنها، و يكون الشرط فاسخ مثلاً يعلق المستأجر استئجاره للدار على أن لا يشتري دار أخرى و في كلا الشرطين لا يكون لهما أثر رجعي خلافاً للقواعد العامة من الشرط.