

م.د. دريد داود خضير حسين

كلية الحقوق - جامعة النهريين

العقود المسماة

الفصل الثاني / عقد الإيجار

المحاضرة الاولى

مفهوم عقد الإيجار وتمييزه عن غيره

عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، وهو من عقود المنفعة (أي الانتفاع بالشيء مع إرجاعه إلى صاحبه بعد انتهاء مدة الانتفاع). الضعيف الذي لا يستطيع امتلاك الشيء للحصول على منفعته، أو الجانب الثاني اقتصادي يتمثل في أنه يشجع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم وعدم تركها خاملة.

تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة (٧٢٢) من القانون المدني عقد الإيجار بأنه : تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)).

وهذا التعريف تأثر به المشرع بالفقه الإسلامي، حيث اشار الى الزام المؤجر بتمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين المؤجرة، لكن المشرع خالف الفقه الاسلامي بطبيعة الالتزام الملقى على عاتق المؤجر حيث جعله ايجابيا من خلال ضرورة قيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور .

خصائص عقد الايجار

اولا: انه من العقود المسماة : سماه القانون ونظم احكامه في المواد (٧٢٢) الى (٨٤٦) من القانون المدني العراقي، كذلك نظم احكام ايجار العقار في قوانين خاصة مثل قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠

ثانيا: انه من العقود الرضائية : فيتم بمجرد تطابق ارادتي طرفيه المؤجر والمستأجر دون حاجة لشكل معين، ولا يوجد ما يمنع الاطراف من كتابة العقد لكنها تكون كتابة للإثبات وليس للانعقاد

ملاحظة : رأي في الفقه يذهب الى ان القوانين الخاصة بإيجار العقار وتحديدا قانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل اشترط في مادته الرابعة على المؤجر ايداع نسخة من العقد في دائرة الضريبة في المنطقة التي يقع فيها العقار والا تعرض لعقوبة قررها القانون سالف الذكر وهو ما يجعل العقد شكليا

لكن الرأي الراجح فقها هو ان العقد يبقى رضائيا والغاية من المادة سالفه الذكر هو عملية تنظيمية رقابية.

ثالثاً: انه من العقود الملزمة للجانبين : فيرتب التزامات متقابلة بذمة طرفيه المؤجر والمستأجر .

رابعا: انه من عقود المعاوضة : ف كلا الطرفين بأخذ مقابل لما يعطى، فالمستأجر يعطى الاجرة ويحصل على منفعة الشيء المأجور، اما المؤجر يعطي الشيء خلال مدة العقد ويحصل على بدل الايجار .

خامسا: انه من عقود المنفعة : فالغاية منه تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور للمدة المتفق عليها في العقد فعقد الايجار لا يخول المستأجر التصرف بالمأجور . ولكون الايجار من عقود المنفعة فهو من حيث الأصل لا يرد الا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك .

سادسا: انه من عقود المدة (عقد زمني) _ يكون عنصرا جوهريا في عقد الايجار فهو ليس بعقد فوري، فالمستأجر لا يمكن أن يحصل على كل المنفعة بمجرد العقد وبترتب على هذه الخاصية عدم رجعية الفسخ للماضي عند حصوله في عقد الايجار

تميز عقد الايجار من غيره من العقود

عقد الايجار من العقود التي ترد على منفعة الشيء وبالتالي فانه يختلف من عقد البيع الذي يرد على الملكية حيث تنتقل الملكية إلى المشتري كما يختلف عن المقايضة التي ترد على العمل كما أن عقد الايجار يكون بمقابل ولذلك فهو يختلف من الاعارة التي هي بدون مقابل ويختلف عن الوديعة لان المودع عنده لا ينتفع بالشيء المودع مثل المستأجر ولما كان عقد الايجار يرتب التزام في ذمة المستأجر برد الشيء المؤجر في نهاية المدة فقه يختلف عن القرض فلا يرد المقرض الشيء ذاته بل مثله.

ومع هذه الفروق الا انه قد يصعب التفرقة بين عقد الايجار وبعض العقود الأخرى لدرجة يصعب فيها تحديد طبيعة العقد وهنا تتور مشكلة وصف العقد.

وهنا يكون الرجوع للوصف الذي اعطاه الطرفان للعقد حيث يجب ان يعرفا قبل غيرهما أي عقد ابرما ومع هذا يجب ان لا يتم الاعتماد على هذا الوصف اذا قد يخطأ في الوصف وقد يخليان حقيقة العقد ولهذا يجب الاعتداد بالوصف الفعلي وتخضع المحكمة في تكييفها للعقد الى رقابة محكمة التمييز .

وقد يصعب تمييز عقد الايجار من غيره من العقود وهذه العقود

المحاضرة الثانية

تكملة تمييز عقد الايجار عن غيره من العقود

اولا: تمييز الإيجار عن الاعارة

الاعارة (عقد به يسلم شخص لأخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض طلى ده بعد الاستعمال ولا تتم الاعارة الا بالقبض).

وهذا ما نصت عليه المادة ٨٤٧ من القانون المدني ويتضح من هذا التعريف بان عقد الاعارة بدون عوض بينما عقد الايجار دائما من عقود المعاوضة كما يختلف. الايجار عن الاعارة في أن المستأجر ان يتنازل عن حقه للغير الا اذا وجد شرط بخلاف ذلك وهذا ما نصت عليه المادة من القانون المدني ٧٧٥.

كما ان الايجار من العقود الرضائية بينما العارية من العقود العينية التي لا تتم الا بالقبض الا انها يشتركان في أن الغرض منهما تمكين الشخص من الانتفاع بالشيء المؤجر أو المعار.

الا انه بالرغم مما ذكرناه قد يصعب التمييز بينهما في حالة اذا باع شخص داره واتفق مع المشتري أن يبقى ساكنا فيه مدة معينة قبل تسليمه فهل يعتبر السكن ايجار لم اعاره؟ يرى البعض انه ايجار وقد روعي فيه سكنى البائع في الدار عند تقدير الثمن فانتقص منه ما يقابل هذا السكن ولكن حديثا يميلون إلى عدم اعتبار العقد ايجار لان ذلك يؤدي إلى تطبيق قوانين ايجار العقار وما يترتب عليه من امتداد قانوني كذلك يعتبر العقد هو بيع فقط والثمن فيه مكون من عنصرين المبلغ المتفق عليه والثاني هو السكن بالمنزل.

وهناك بعض العقود تسمى ايجار وهي في حقيقتها اعارة وذلك عندما يتبرع شخص ثري باماكن الاغراض خيرية لاستعمالها مدارس او مستشفيات او اندية رياضية وباجر رمزي فالعقد هنا اعاره وليس اجاره.

ثانيا: تمييز الإيجار من الوديعة

الايداع هو عقد يحيل به المالك او من يقوم مقامه حفظ ماله إلى آخر ولا يتم الا بالقبض وهذا ما نصت عليه المادة ٩٥١ من القانون المدني.

فالمستأجر ينتفع بالماجور في مقابل اجر معين في حين ان الوديع لا ينتفع بالشيء المودع بل يلتزم فقط بالمحافظة عليه ولهذا فهو لا يدفع اجرا بل من الجائز أن يتفق على أن يتقاضى اجرا عن حفظ الوديعة ويلتزم الوديع برد الوديعة إلى المودع بمجرد طلب هذا الأخير ولو لم ينقضي الأجل.

اما المستأجر فلا يرد العين المؤجرة الا عند انقضاء المدة كونه من العقود الملزمة للجانبين بينما الوديعة من العقود الملزمة الجانب واحد. وقد يصعب التمييز بين الايجار والوديعة في حالة ما إذا اتفق شخص مع أحد المصارف على ان يخصص له المصرف خزانه حديدية يضع فيها النقود دون الاشياء الثمينة فهل يعتبر

العقد ايجار للخزينة ام وديعة لدى المصرف ؟ الرأي الراجح في الفقه في فرنسا ومصر والعراق يرى انه عقد ايجار لا وديعة لان المصرف لا يستلم الاشياء التي يريد المستأجر إيداعها في الخزنة ليضع فيها ما يريد وهناك رأي يذهب إلى اعتبار العقد وديعة على اساس أن التزام المصرف بالمحافظة على الخزنة التزام جوهرى ولو العرض الأساسي من العقد الحفظ والبعض الآخر يرى أن العقد غير مسمى تطبق بشأنه احكام العقد القريب وهو هنا عقد الإيجار .

ثالثاً: عقد الايجار وعقد العمل

عقد العمل هو ذلك العقد الذي يتعهد فيه احد المتعاقدين بان يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت ادارته واشرافه مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر . وواضح من التعريف اعلاه ومن تعريف عقد العمل فيما سبق، أن عقد الايجار يقوم على اساس الانتفاع بالشيء، بينما يقوم الايجار على اساس خدمة يقدمها العامل. ان المعيار الدقيق للتمييز بين بين عقدي العمل والايجار هو حق الاشراف والتوجيه فاذا كان هنالك اشراف وتوجيه كان هنالك عقد عمل وبخلافه يكون العقد ايجاراً.

رابعاً: الايجار وحق المنفعة

حق المنفعة هو حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بشيء مملوك لآخر، ويترتب بموجب عقد او وصية أو هبة. وحق المنفعة بهذا المعنى قد يتشابه مع حق المستأجر في عقد الايجار، فكلاهما قوامه الانتفاع بشيء مملوك لآخر، رغم ذلك فان بينهما خلاف يتمثل بالآتي:

حق المستأجر حق شخصي، بينما حق المنتفع عيني.

حق المنفعة حق مؤقت ينتهي حتماً بوفاة المنتفع ، اما حق المستأجر فمن حيث قابل للإرث الا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

حق المنفعة قد يكون بعوض أو بدونه، بينما الايجار يكون بعوض دائماً حق المنفعة مصدره العقد أو الوصية أو الهبة او وضع اليد، اما حق المستأجر فمصدره العقد دائماً.

- حق المنفعة لا يتضمن سوى التزام سلبي يتمثل بتترك صاحب حق الانتفاع ينتفع بالشيء، أما في الإيجار فيكون التزام المؤجر ايجابيا يتمثل بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور .

المحاضرة الثالثة

أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار كغيره من العقود لا ينعقد الا بتوافر الاركان الثلاثة للعقد وهي الرضا والمحل والسبب والتراضي هو توافق ارادتين اما المحل فهو مزدوج من فمحل التزام المؤجر هو المنفعة التي يلتزم بتمكين المستأجر منها ومحل التزام المستأجر هو دفع الاجرة المتلق عليها او المقررة بموجب احكام القانون وكلا الالتزامين يرتبطان بعنصر مهم هو المدة اما السبب فهو السبب في النظرية العامة للالتزام وبذلك يكون عقد الإيجار باطل اذا لم يكن له سبب. رأينا ونحن نبحث خصائص عقد الإيجار انه من العقود الرضائية، وكما هو معلوم ان العقد الرضائي يكفي لانعقاده توافر الاركان الثلاثة للعقد وهي (التراضي والمحل والسبب).

أولاً: التراضي في عقد الإيجار

ينعقد الإيجار بمجرد توافق ارادتي المتعاقدين فجوهر عقد الإيجار كغيره من العقود هو الإرادة وهذه الإرادة يجب أن تصدر عن شخص ذي اهلية يعتد القانون بإرادته كما يشترط ان يكون رضاه بالعقد صحيحا فيشترط لوجود التراضي أن يصدر ايجاب من احد المتعاقدين وقبول من الطرف الاخر وعلى هذا الاساس يجب أن يقصد كل من المجر والمستأجر ابرام هذا العقد وان يتم الاتفاق بينهما على العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار فإذا اختلفا على شيء من ذلك لا ينعقد الإيجار ويجوز التعبير عن الإيجاب والقبول باللفظ او الكتابة او بالإشارة الشائعة كما يجوز باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكا في دلالاته على حقيقة المقصود بل يجوز ان يكون التعبير ضمنيا كما في التجديد الضمني لعقد الإيجار في المادة ٧٨٠ من القانون المدني

(إذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتقعا بالماجور يعلم المؤجر ودون اعتراض منه قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة وتسري على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه احكام المادة (٧٤١).

ومن المسائل التي سنبحثها في هذا الاطار، هي مسائل ثلاث: (الاهلية في عقد الايجار الاشخاص الذين يحق لهم الايجار القيود الواردة على التراضي في عقد الايجار)

- الاهلية في عقد الايجار

لكي يكون الرضا صحيحا يجب ان يكون المؤجر والمستأجر متمتعاً بالأهلية اللازمة للإبرام عقد الإيجار، حيث اشارت الى ذلك المادة ٧٢٣ من القانون المدني العراقي التي اشترطت ان يكون كلا المتعاقدين عاقلين مميزين.

- اذا كان احد المتعاقدين غير مميز اقل من ٧ سنوات كان العقد باطلا.

- اذا كان احد المتعاقدين مميز او من في حكمه كالمعتوه وذو الغفلة والسفيه فيكون العقد صحيحا لكنه موقوفا على الاجازة من الولي او المميز بعد بلوغه.

- عقد الايجار المبرم من قبل المأذون له بالزواج يكون عقدا صحيحا.

الاشخاص الذين يحق لهم ابرام عقد الايجار

يتعدد الاشخاص الذين لهم حق الايجار وهم على النحو الآتي:

اولا / مالك الشيء

لمالك الشيء الحق بان يؤجر الشيء بنفسه او من خلال نائبه كالوكيل مثلا، ويكون عقده صحيحا وناظرا

فمالك الشيء له حق التصرف بالشيء، فمن باب أولى يستطيع ان يؤجره. والسؤال الذي يُطرح هنا هو ما

الحكم اذا كان الشيء مملوك لأكثر من شخص اي تكون ملكيته شائعة؟

بموجب القانون العراقي بجوز ايجار الحصة الشائعة للشريك أو لغيره. ينظر المادتين (٧٣١ و ١٠٦١/٣) من القانون المدني العراقي. مع ملاحظة ان حق المالك في الشيوخ مقيد بعدم الاضرار بباقي الشركاء، كما ان ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك كما ان ما يستقر عليه رأي اصحاب القدر الأكبر من الحصص في اعمال الادارة المعتادة يكون ملزما للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي، ينظر المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي.

ثانيا / صاحب حق المنفعة

حق المنفعة حق عيلى يخول صاحبه استعمال الشيء والانتفاع به وتوابعه والاستيلاء على ثماره مدة الانتفاع به لصاحب حق المنفعة استغلاله من خلال تأجيره لأي مدة بشرط الا تزيد عن مدة حق المنفعة فاذا كان حق المنفعة مدته ٨ سنوات، فمن حق صاحبه ايجاره ويكون صحيحا لأي مدة اقل من الـ ٨ سنوات. ولا يجوز ان تتجاوز مدة الايجار مدة حياة المنتفع لان حق المنفعة ينقضي بوفاة المنتفع فاذا قام المنتفع بإيجار حقه لمدة ٤ سنوات ومات بعد سلتين فإن ذلك يؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار.

ثالثا/ الايجار الصادر من صاحب حق الاستعمال او السكنى

حق الاستعمال او السكنى صورة من حق المنفعة، ويتحدد الانتفاع من حيث الأصل بالقدر الذي يحتاج اليه صاحب الحق وأسرته، فلا يجوز تأجيره للغير والا كان الايجار باطلا لوروده على حق لا يقبل التأجير . مع ذلك يجوز الايجار اذا وجد شرط او مبرر قوي يسمح بموجبه لمن تقرر له الحق بان يتنازل عن حقه للغير عن طريق ايجاره و الغاية من ذلك رغبة المشرع في أن يعطي مرونة ويخفف من المبدأ القاضي بعدم جواز التنازل عن هذا الحق.

رابعا / صاحب حق التصرف

للمتصرف بالأراضي الاميرية الحق بالانتفاع بها من خلال ايجارها.

خامسا/ الايجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا

المحاضرة الرابعة

تكملة أركان عقد الايجار

يحق للدائن المرتهن القيام بإيجار الرهون عقارا أو منقولاً لان الايجار الطريقة المثلى لإدارة المرهون التي تعد التزاماً على المرتهن.

وبما ان الايجار هذا يعد من اعمال الإدارة لذا يجب الا يزيد عن ٣ سنوات، ولكن قد يصدم ذلك بالاستعداد القانوني، فإذا كان المرهون عقارا وخاضعا لقانون ايجار العقارات فان الانجاز هذا يكون ممنوعا الا اذا كان للراهن فانه صحيح.

سادسا/ الايجار الصادر من الوكيل

يحق للوكيل ابرام عقد الايجار نيابة عن الموكل ويكون عقده صحيح بشرط الا يتجاوز حدود الوكالة.

سابعا/ الايجار الصادر من الولي او الوصي

يحق للولي او الوصي بموجب القانون (قانون رعاية القاصرين) ايجار اموال القاصر ويعض العقود بموافقة دائرة رعاية القاصرين وللمدة التي حددها القانون فبالنسبة للعقارات كانت لأكثر من سنة والأراضي الزراعية لمدة تزيد على ٣ سنوات. ان تتم بموافقة دائرة رعاية القاصرين وبكل الاحوال يجب الا تمتد مدة الايجار إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد.

ثامنا/ الايجار الصادر من الفضولي

انه قام شخصا بإيجار اموال غره يكون إيجاره صحيحا لكنه موقوف على اجازة المالك.

لقيود الواردة على ركن التراضي في عقد الايجار

بالرغم من رضائية عقد الايجار على النحو السابق بيانه الا ان قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ قد اورد قيودا على ركن الرضاء وفكرة تلك القيود تتمثل في اجبار المؤجر على تأجير عقاره بعد توافر الشروط التي حددتها النصوص القانونية في هذا الشأن ومن تلك القيود:

اولا : نقل العاملين في الدولة او الاشخاص المعنوية العامة

نصت المادة ١٦ من قانون ايجار العقار على الاتي : (يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة او الاشخاص المعنوية العامة أو تُسبب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الايجار السابق نفسها طبقا لأحكام هذا القانون على ان يتحمل الأجرة من تاريخ اخلاء المأجور فعلا).
يتضح من النص اعلاه انه يهدف الى اعطاء الأولوية للعاملين في الدولة او الاشخاص المعنوية العامة الذين ينقلون أو ينسبون للعمل في مدينة أخرى ويوفر اسباب الراحة والاطمئنان لهم ليتمكنوا من اداء واجباتهم الوظيفية.

ثانيا: بقاء العقار المعد للسكن خاليا لمدة تزيد على ٩٠ يوما

يجب على مالك العقار المعد للسكن اخبار دائرة ضريبة العقار بخلوه خلال مدة ١٥ يوم من تاريخ الخلو ولا يجوز ان يبقى خاليا بدون عذر مشروع لمدة تزيد على ٩٠ يوم من تاريخ خلوه، واذا امتنع مالك العقار عن ايجاره تولت السلطات المالية ايجاره وشارت الى تلك الاحكام المادة ٢٠ من قانون ايجار العقار .

ثالثا: اسلوب تحديد مقدار الاجرة

الاصل ان يكون تحديد الاجرة متروك لطرفي عقد الايجار الا ان ما يلاحظ ان المشرع العراقي قد قيد حرية طرفي العقد وتدخل في تحديد مقدارها بهدف حماية المستأجرين من استغلال اصحاب العقارات، وقد تولت تحديد الاجرة المادة ٤ من قانون ايجار العقار وسنوضح الاجرة بشكل مفصل عند البحث في المحل في عقد الإيجار.

رابعا: مدة عقد الايجار

الاصل وفقا لأحكام القانون المدني تحديد مدة لعقد الايجار، واذا لم تحدد له مدة فلا يعتبر العقد باطلا حيث يعتبر العقد مبرم للمدة المحددة لدفع الأجرة.

اما قانون ايجار العقار فجعل المدة من حيث الأصل سنة واحدة، لكن المادة ٣ من القانون اشارت الى موضوع امتداد عقد الايجار امتدادا بحكم القانون مادام المستأجر شاغلا للمأجور ومستمر على دفع الاجرة

ولا يستطيع المؤجر اجبار المستأجر على اخلاء العقار، الا اذا توفر سبب من اسباب التخلية التي اشارت اليها المادة ١٧ من قانون ايجار العقار، وهذا ما يعد قيذا على ركن التراضي في عقد الايجار.

المحل في عقد الايجار

المحل في عقد الايجار مزدوج فهو بالنسبة لالتزامات المؤجر يكون تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذه المنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة للمستأجر يكون في الاجرة، ولذا يجب بحث الأمور التالية

اولا: المأجور، ثانيا: الاجرة، ثالثا: مدة الايجار

اولا: المأجور (الحق الذي للمؤجر على المأجور)

المأجور هو المحل الاول في عقد الإيجار، ويقصد بالشيء المأجور من الناحية القانونية ليس ذات العين المؤجرة بل الحق الذي للمؤجر على هذه العين، فتارة يكون للمؤجر على العين حق ملكية وتارة يكون حق عيني آخر كحق المنفعة او حق شخصي كحق المستأجر عندما يؤجر حقه من الباطن.

وبما ان المأجور يمثل جزء من المحل في عقد الايجار، فيجب ان يشترط فيه ما يشترط في المحل من شروط والتي تتمثل بالاتي:

١_ ان يكون موجودا

يجب لانعقاد العقد أن يكون الشيء المؤجر موجودا وقت التعاقد، فاذا كان معدوما كان العقد باطلا، كما لو اجر شخصا شيئا معتقدا انه موجود فتبين غير ذلك. ونفس الأمر في حالة هلاك المأجور بعد التعاقد وقبل التسليم للمستأجر فهذا يتعذر التسليم ويستحيل تنفيذ العقد، وكذلك الامر بالنسبة لهلاك المأجور قبل العقد.

وفي حالة هلاك المأجور هلاكاً جزئياً، فإن الأيجار يبطل بالنسبة للجزء الهالك ويبقى صحيحاً للجزء الباقي، مالم يتبين أن الأيجار ما كان ليتم لو لا الجزء الهالك. وإذا كان الشيء المراد إيجاره معدوم وقت العقد ولكنه ممكن الوجود مستقبلاً فإن العقد يكون صحيحاً، كالتعاقد على استئجار دار لم يتم بنائها بعد.

٢_ تعيين الشيء المأجور

يجب أن يكون المأجور معيناً، وتعيينه يختلف حسب طبيعته، فإذا كان منزل يجب تعيين حدوده وموقعه وإذا كان المأجور شقة يجب ذكر أوصافها ورقمها والطابق الذي توجد فيه ولا يجب أن يكون المأجور معيناً بل ممكن أن يكون قابلاً للتعيين .

٣_ أن يكون الشيء قابلاً للتعامل فيه

أي الأيجار يخرج عن التعامل بطبيعته أو يحكم القانون فعلى سبيل المثال باستئجار المنزل المعد للدعارة أو لعب القمار باطلاً لعدم مشروعية المحل، أما إذا كان المنزل غير معد للدعارة واستأجره شخص بقصد استعماله لذلك كان العقد باطلاً لعدم مشروعية السبب، وهو هنا بمعنى الباعث الدافع للتعاقد.

٤_ أن يكون الشيء المأجور غير قابل للاستهلاك

يجب أن يكون الشيء المأجور غير قابل للاستهلاك أي لا يستهلك بمجرد الاستعمال وذلك لأن عقد الأيجار يترتب التزاماً على عاتق المستأجر يتمثل بإرجاع المأجور للمؤجر، فإذا كان يستهلك باستعمال واحد فعندها يستحيل الرد.

مع ذلك ينبغي ملاحظة امر ان ارادة الطرفين لها دور في جعل الشيء القابل للاستهلاك غير قابل له، فيصح ايجاره كما لو استأجر شخص من آخر عينة من نقود أو مأكولات بغرض عرضها وارجاعها لصاحبها.

والسؤال الذي يطرح هنا مفاده اذا كان الشيء المأجور عقارا فما هي العقارات المشمولة بأحكام قانون ايجار العقار وغير المشمولة به ؟

وفقا للفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون ايجار العقار فان احكام هذا القانون تسري على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود امانة العاصمة والبلديات ويستثنى من ذلك العقارات المملوكة للدولة عدا المعدة منها للسكن.

اما الاراضي غير المشيدة والبساتين حتى وان كانت ضمن حدود امانة بغداد والبلديات لا يسري عليها هذا القانون، وكذلك الأمر بالنسبة للعقارات المشيدة خارج تلك الحدود. اما العقارات الخارجة عن نطاق قانون ايجار العقار فقد اشارت اليها الفقرة ثانيا من

المادة الأولى وهي: ١ - دور السينما والملاهي والفنادق والعقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة.

٢ - العقارات المعدة للسكن والمبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكمال بنائها.

٣- العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

٤_العقارات التي يستثنىها وزير المالية.

٥_العقارات المؤجرة للأجانب اشخاص ام هيئات.

المحاضرة الخامسة

تكملة أركان عقد الإيجار_ الأجرة و المدة

تعريف الأجرة: هي المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزام المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور .

شروط الأجرة:

١_ أن تكون الأجرة مالاً

تنص المادة (٧٣٦) مدني عراقي على إنه : تكون الأجرة نقوداً كما يصح أن تكون أي مال آخر يجوز أن تكون الأجرة من النقود أو أي مال آخر مثل بناء يقيمه المستأجر أو كمية من المحصول لقاء الانتفاع بالمأجور .

٢_ أن تكون الأجرة جدية

أي يجب أن تكون الأجرة حقيقية تدفع فعلاً للمؤجر فالأجرة الصورية صورية مطلقة والأجرة التافهة تجعل عقد الإيجار باطل .

أما الأجرة البخسة فينعقد بها عقد الإيجار إلا إذا لحق أحد المتعاقدين غبن فاحش بسبب تغرير أو استغلال عندها يجوز للعائد المغرور به أن يطلب نقض العقد وللعائد المستغل أن يطلب رفع الغبن عنه, أما إذا تحقق الغبن الفاحش فقط عند إيجار أموال الدولة أو الوقف أو المحجور فالعقد يكون باطل .

٣_ أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعين

يختلف تحديد الأجرة في القانون المدني عن قانون إيجار العقار وكما يأتي:

أولاً: تحديد الأجرة في القانون المدني العراقي

الأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة فأن كانت من النقود فتحدد بمقدارها وأن كانت من القيميات فتعين بذاتها أما المثليات بنوعها ومقدارها .

مما قد يتفق المتعاقدان على أسس تقدير الأجرة كالإتفاق على نسبة من دخل المستأجر أو ترك تعيين الأجرة لشخص ثالث (أجنبي) عنها يكون عقد الإيجار معلق على شرط واقف وهو تعيين الأجرة من الأجنبي

حالات الأخذ بأجر المثل:

١_ إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة وأسس تقديرها

٢- إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها

٣ - أما اختلاف المتعاقدين على الأجرة يجعل العقد باطل لتخلف المحل

أثبات الأجرة : بما أن المستأجر هو المكلف بدفع الأجرة فهو الملزم بأثبات دفعها كما أن أثبات المستأجر استمراره بدفع الأجرة يعد قرينة قابلة لإثبات العكس على تسليمه أجرة الأشهر السابقة, ولا يلزم المستأجر بحفظ وصولات دفع الأجرة بعد مضي ٥ سنوات عليها حيث تسقط عنه الأجرة بالتقادم لأن الأجرة حق دوري متجدد.

ثانياً: تحديد الأجرة في قانون إيجار العقار

أسس تحديد الأجرة: تنص المادة الرابعة من قانون إيجار العقار على إنه " ١ - لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين: أ- (٥%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض, ب - (٧%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى . ٢ - تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل بناؤها في ١/١/١٩٩٨ أو بعده من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة.

الحد الأعلى للأجرة

أ_ بالنسبة للعقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة

- الحد الأعلى الذي تصله الأجرة السنوية لهذه العقارات هو ٥% فعلى المؤجر أن يقدم طلب إلى دائرة ضريبة المقار لتتولى اللجان المختصة تقدير القيمة وليس للمؤجر والمستأجر تقدير الأجرة

ب- بالنسبة للعقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى

- الحد الأعلى الذي يمكن أن تصله الأجرة السنوية لهذه الغرف هو ٧% حتى وأن لم تكن العقارات معدة للسكن بطبيعتها، ولعل سبب الزيادة في النسبة يرجع إلى إن الغرفة تكون معرضة للتهديم السريع إن بسبب تركيز الانتفاع بحدودها فقط.

أما العقارات المعدة للسكنى المبنية في ١٩٩٨/١/١، فلا تخضع لهذه النسب فيجوز باتفاق المتعاقدين أن تزيد الأجرة عن النسب المقررة في القانون، رغبة من المشرع في تشجيع أصحاب الأملاك على البناء أجازت الفقرة (٤) من المادة (٤) تعديل قيمة الأجرة بنصها على إنه " للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (٥) خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة.

المحاضرة السادسة

إعادة تحديد الأجرة وأسلوب الوفاء بها

شروط إعادة تحديد الأجرة

١ الحصول على موافقة المستأجر للقيام ببناء المحدثات لأن آثاره تنصرف إليه. ٢- أن تودي المحدثات إلى زيادة في قيمة المأجور. ٣- إقامة محدثات جديدة وليس مجرد ترميمات. ٤- أن يقدم مالك المقار طلباً بزيادة الأجرة إلى السلطة المالية التي يقع العقار في منطقتها ٥- أن لا تتجاوز الزيادة في بدل الإيجار النسب المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون.

أسلوب الوفاء بالأجرة في قانون إيجار العقار: - الأصل: تدفع الأجرة سلفاً وبأقساط شهرية بغض النظر عن مدة سريان عقد الإيجار والا كان العقد باطلاً؛ الاستثناء: إذا كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص

المعنوية العامة، فيكون للمستأجر الخيار في أن يدفع الأجرة شهرياً أم بقسط واحد أو أكثر لأن الدولة لا تقتضي المضاربة.

طريقة دفع الأجرة : يدفع البذل للمؤجر أو من يقوم مقامه . كما يجوز أن تدفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل " أو بحوالة مصرفية أو بريدية الحساب المؤجر، وفي ذلك فائدة للمتعاقدين، بالنسبة للمؤجر قد يكون ساكن في محافظة أو دولة أخرى فيسهل له الحصول على حقه بدون حضور، وبالنسبة للمستأجر يغنيه عن مشاكل غياب المؤجر أو فقده لأهليته أو موته.

امتناع المؤجر عن استلام الأجرة : في هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يودع القسط المستحق لدى دائرة الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال ١٥ يوم من تاريخ استحقاقه مقابل تحمل المؤجر مصاريف الإنذار والإبداع. وبذلك سيتلقى المستأجر مطالبات التخلية بسبب عدم دفع.

المدة

بيننا ونحن نبحث خصائص عقد الايجار انه من عقود المدة اي من العقود المستمرة ويراد بها العقود التي يلعب الزمن فيها دورا وتبرز اهمية المدة في عقد الايجار من ناحية انتفاع المستأجر بالمأجور خلال المدة المتفق عليها والمحددة بالعقد.

وسنبين هذا القسم المهم من اقسام المحل في عقد الايجار في القانون المدني وقانون ايجار العقار، وذلك من خلال الاجابة عن التساؤلات الآتية:

س / كيف تحدد المدة وفقا لأحكام القانون المدني ؟

ج/ ان القانون المدني بتحديد مفهوم عقد الايجار، لم ينص على مدة محددة لعقد الايجار، فمن الممكن ان تكون مدة العقد سنة او عدة سنين يوم او عدة ايام اسبوع او عدة اسابيع.

س/ ما هي الحالات التي اشار فيها القانون المدني العراقي لمدة عقد الايجار ؟

ج/ بينا فيما سبق ان القانون لم يحدد مدة معينة لعقد الايجار فمنح الاطراف الحرية في ابرام العقد للمدة التي يرتضونها، لكن اشار في المادة الـ ٧٤٠ منه لحالات معينة فيها ذكر لمدة معينة وهي على النحو الآتي:

- اذا عقد الايجار لمدة تزيد على ٣٠ سنة او اذا كان مؤبدا جاز الهائه بعد انقضاء ٣٠ سنة، بناء على طلب احد المتعاقدين.

- اذا أبرم العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ولو زادت عن ٣٠ سنة، في هذه الحالة لا يجوز لاحد الاطراف ان ينهي العقد.

- اذا نص العقد على انه يبقى ساريا مادام المستأجر يدفع الاجرة، فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر.

س/ ما الحكم اذا لم يتم الاتفاق على مدة او عقد العقد لمدة غير محددة او تعذر اثبات المدة ؟

ج/ يعتبر عقد الايجار في الحالات اعلاه منعقدا للمدة المحددة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين بشرط تنبيه الطرف الآخر وفقا للمواعيد المحددة في القانون (المادة ٧٤١ مدني عراقي).

س/ ما هي المواعيد التي ينبغي ان ينبه خلالها الراغب بإنهاء عقد الايجار غير محدد المدة ؟

ج/ اشارت لتلك المواعيد المادة ٧٤١ وذلك على النحو الآتي :

-في الأراضي اذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة ٦ اشهر او اكثر يكون التنبيه قبل انقضائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة اقل من ٦ أشهر يكون التنبيه قبل انقضاء نصفها الاخير.

-في المنازل والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ٤ اشهر او اكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين.

- في المساكن والغرف المؤثثة اذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين او اكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بشهر واحد.

س/ متى تبدأ المدة في عقد الايجار وفقا للقانون المدني؟

ج تبدأ المدة من وقت الذي سمي في العقد وان لم يُسمى فمن تاريخ ابرام العقد.

من / كيف تحدد المدة وفقا لأحكام قانون ايجار العقار بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكامه ؟

ج/ نصت المادة الثانية من القانون اعلاء الى ان مدة العقد يجب ان تذكر فيه، فاذا لم تذكر مدة فإن العقد يعتبر منعقدا لمدة سنة.

المحاضرة السابعة

آثار عقد الإيجار

يراد بآثار العقد او احكامه حقوق والتزامات طرفيه، وبما أن عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين فان آثاره تتمثل بحقوق والتزامات المؤجر والمؤجر، ففي العقود الملزمة لجانبين ما يكون حقا لطرف هو التزام على الطرف الآخر وبالعكس، وسنبين تلك الآثار بالمحاضرات القادمة تباعا

اولا: التزامات المؤجر

١. الالتزام بتسليم المأجور
٢. الالتزام بصيانة المأجور
٣. الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق
٤. الالتزام بضمان العيوب الخفية
٥. اخبار دائرة ضريبة العقار بإبرام بالنسبة للعقود الخاضعة لقانون ايجار العقار

ثانيا: التزامات المستأجر

١. الالتزام بحفظ المأجور وعدم اهماله

٢. الالتزام باستعمال المأجور وفقا للغرض المعد له

٣. الالتزام برد المأجور

الالتزام الاول / الالتزام بتسليم المأجور

في هذا الالتزام ينبغي أن نوضح الأمور التالية

١. الحالة التي يجب عليها التسليم

٢. كيفية التسليم

٣. زمان التسليم ومكانه ومصاريفه

٤. ملحقات المأجور

٥. حكم نقص المأجور أو زيادته

٦. جزاء اخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم

سنبين تلك الأمور من خلال الاجابة عن التساؤلات الآتية، موضحين موقف القانون المدني العراقي وقانون

ايجار العقار إذا كان المأجور عقارا خاضعا لأحكام قانون ايجار العقار

ملاحظة : قبل طرح الاسئلة والاجابة عليها، ينبغي الاشارة الى أن اغلب التزامات المؤجر نص المشرع على

سريان احكام التزامات البائع في عقد البيع عليها تجنبنا للتكرار، مع ملاحظة اختصاص عقد الايجار ببعض

التفاصيل ببعض تلك الالتزامات على نحو الذي سيأتي بيانه.

س/ ما هي الحالة التي يجب عليها تسليم المأجور من قبل المؤجر للمستأجر ؟

ج/ للإجابة عن هذا التساؤل يجب ان نوضح موقف القانون المدني العراقي وموقف قانون ايجار العقار .

فبالنسبة للقانون المدني احوال المشرع حكم تلك المسألة الى الاحكام الخاصة بعقد البيع وذلك بموجب المادة

٨٤٧ من القانون المدني العراقي، وبالرجوع لأحكام عقد البيع في هذا الخصوص وتطبيقها على عقد

الايجار، فيلتزم المؤجر بأن يسلم المأجور بالحالة التي كان عليها وقت العقد، وإذا تغيرت بفعل المؤجر أو

فعل الغير تغيرا يخل بالمنفعة المقصودة، فللمستأجر الخيار بين فسخ الايجار او قبوله بالحالة التي هو عليها.

الملاحظ ان موقف القانون العراقي قد تأثر فيه بالنظرية السلبية، والتي هي عكس النظرية الايجابية التي تلزم المؤجر بأن يسلم المأجور بحالة صالحة للانتفاع، اذ ان الانتفاع هو الغاية المقصودة من العقد، وقد اخذ قانون ايجار العقار بالنظرية الايجابية وفقا للمادة الثامنة منه والتي جاء فيها : على المؤجر أن يسلم المأجور بحالة تصلح للانتفاع به وفق العقد.

س / ما هي الكيفية التي يحصل بها التسليم

ج/ ان تسليم المأجور يكون بأمرين

- وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به
- الترخيص بالاستعمال من قبل المؤجرة

وينبغي ملاحظة امر ان التسليم يختلف حسب طبيعة المأجور فاذا كان بيتا يكون التسليم بتخليته ووضعه تحت تصرف المستأجر. وقد يكون تسليم المأجور تسليما رمزيا ويتمثل ذلك بتسليم المفتاح اذا كان المأجور مخزناً على سبيل المثال.

ما هو زمان تسليم المأجور ومكانه ومصاريفه

ج/ من حيث الأصل تخضع للقواعد العامة الواردة في القانون المدني بالنسبة لعقد البيع. فبالنسبة لزمان تسليم المأجور يكون بعد تسليم الاجرة اما المكان فيكون بحسب طبيعة المأجور ، فاذا كان عقارا فتسليمه بمكان وجوده، وقد يكون تسليم العقار رمزيا من خلال تسليم مفتاحه وهذا من الممكن أن يتم في مكان غير مكان وجود العقار واذا كان منقولاً فمكان تسليم هو المكان الموجود فيه وقت العقد، واذا كان المحل الموجود فيه غير معين فلم تسليمه في المحل الذي يقيم فيه المؤجر اما مصاريف التسليم ونفقاته فيتحمّلها المدين وفقاً للقواعد العامة و يتحملها المؤجر .

س/ ما هي ملحقات المايجور ؟

ج/ ملحقات المأجور هي التي لا يمكن الانتفاع بالمأجور بدونها، فاذا كان المأجور منزلاً تعد المغاسل وما ثبت فيه من ملحقاته.

س/ ما الحكم اذا وجد المستأجر في المأجور زيادة او نقصان ؟

ج/ ينبغي قبل الاجابة عن التساؤل اعلاه ان نشير الى المثال الآتي الذي يوضح حالة الزيادة او النقصان في المأجور، فقد يحصل ان يستأجر شخص منزلاً وفيها ٤ غرف فوجد المنزل عند التسليم فيها ٥ غرف او ٣ غرف فما الحكم في هذه الحالة ؟

ان ما يجب ان نشير اليه ان المشرع لم يرتب اي اثر على الزيادة في المأجور، ويترتب الأثر على النقص في المأجور، ويتم التمييز في حالة النقص بين تسمية الاجرة جملة او على اساس سعر الوحدة. فاذا كان الأجر جملة وحصل النقص يكون للمستأجر الخيار بين الفسخ او اخذ المأجور بالأجر المسمى دون ان يكون له الحق في انقاص الأجرة المادة (٧٤٥) مدني عراقي. فاذا كان الأجر على اساس الوحدة ففي حالة الزيادة او النقص يكون المستأجر مخبر بين الفسخ او اخذ المأجور الناقص او الزائد بما يقابله من الأجرة المادة ٧٤٧ مدني عراقي

س/ ما هو جزاء اخلال المؤجر بالتزامه بتسليم المأجور ؟

ج/ اذا لم يقم المؤجر بتسليم المأجور لسبب اجنبي خارج عن ارادته كهلاك المأجور فان ذلك يؤدي الى انفساخ العقد ويتحلل طرفي العقد من التزاماتهما. اما اذا كان عدم التسليم بسبب المؤجر فانه يحق للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني او الفسخ مع التعويض. وفي بعض الاحيان قد يحصل ان يسلم المأجور بحالة لا يصلح للانتفاع به، فاذا لم يطلب المستأجر الفسخ فله ان يطلب انقاص الاجرة (المادة ٧٤٤ مدني عراقي).

الالتزام الثاني : التزام المؤجر بصيانة المأجور سنتناول بالبحث هذا الالتزام المهم من التزامات المؤجر وذلك من خلال الاجابة عن التساؤلات الآتية:

س/ ما المقصود بالالتزام بالصيانة ؟ وما هي الغاية منه ؟ وما هو اساسه القانوني ؟.

ج/ الالتزام بالصيانة هو التزام على المؤجر بصيانة المأجور كي يكون صالحا للانتفاع به من قبل المؤجر، وتعنى الصيانة اجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالمأجور .

أما الاساس القانوني لهذا الالتزام فهو ما ورد في المادة (٧٥٠) الفقرة الأولى من القانون المدني العراقي التي جاء فيها : على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور ادى الى اخلال في المنفعة المقصودة (منة)). ملاحظة // صيانة المأجور وان كانت التزاما على المؤجر، فانها في نفس الوقت حق له، اذ ان من حق المؤجر كمالك للمأجور ان يحافظ على ماله من الهلاك أو التلف.

س / بينا فيما سبق في اعلاه ان الالتزام بالصيانة يعني اجراء الترميمات اللازمة في المأجور، فان التساؤل هو ما هي انواع الترميمات ومن هو الشخص الملزم بها ؟

ج/ الترميمات تكون على نوعين هما

اولا: الترميمات الضرورية: والتي تهدف لحفظ المأجور من الهلاك كإصلاح حائط آيل إلى السقوط او ترميم تصدع في جدران المنزل، فانها من الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر.

ثانيا: الترميمات الطفيفة : وهذا النوع من الترميمات يقع على عاتق المستأجر مادام العرف يقضي بها، كإصلاح زجاج المنزل او حنفيات المياه، وقد نصت على ذلك المادة ٧٦٣ فقرة ثانيا من القانون المدني العراقي.

ملاحظة / في حالة حصول نزاع بين المؤجر أو المستأجر هل الترميمات ضرورية أو طفيفة، فان للقضاء الكلمة الفصل في تحديد ذلك.

س/ ما الحكم اذا امتنع المؤجر عن القيام بالترميمات الضرورية، التي هي واجب عليه، فما الحكم في هذه الحالة ؟

ج/ القاعدة العامة تقول (لا يجبر احد على عمارة ملكه) ونتيجة لذلك اعطى المشرع الحق للمستأجر في فسخ عقد الايجار، فاذا لم يرغب في الفسخ فإن بإمكانه القيام بتلك الترميمات ويرجع على المؤجر بالقدر

المعروف، وهذا هو التنفيذ العيني، والذي يتم في حالة استناع المدين عن القيام بتنفيذ التزامه. اشارت الى تلك الاحكام الفقرة ثانيا من المادة ٧٥٠ من القانون المدني العراقي.

س / قد يحصل ان تهلك العين المؤجرة، فهل يلزم المؤجر على الصيانة في حالة الهلاك؟

ج/ للإجابة عن التساؤل اعلاه نميز بين حالتين : الاولى : حالة الهلاك الكلي فيها ينقضي التزام المؤجر وينفسخ العقد من تلقاء نفسه. الثانية : في حالة الهلاك الجزئي اذا كان هذا الهلاك بسبب خارج عن ارادة المستأجر يكون المستأجر مخييرا بين فسخ العقد أو مطالبة المؤجر بانقاص الأجرة.

المحاضرة الثامنة

التزامات المستأجر

عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين كما رأينا ونحن نبحت خصائصه، فكما يلتزم المؤجر بالتزامات معينة وأبيناه بشكل مفصل، كذلك الأمر بالنسبة للمستأجر فيلتزم بالتزامات متعددة هي:

الالتزام الأول : التزام المستأجر بدفع الأجرة

الالتزام الثاني : التزامه بحفظ المأجور.

الالتزام الثالث : التزام المستأجر باستعمال المأجور وفقا للغرض المعد له.

الالتزام الرابع : التزام المستأجر برد المأجور. وسنبين تلك الالتزامات بشكل مفصل تباعا

الالتزام الاول : التزام المستأجر بدفع الاجرة

سبق ان تناولنا الاجرة بالبحث عند التطرق لأحكام المحل في عقد الايجار، اذ تشكل الاجرة قسما مهما من اقسام المحل في عقد الايجار. وسنبين هذا الالتزام بشكل مفصل من خلال الاجابة عن التساؤلات التالية، وسنبين الاحكام القانونية في الاجابات استنادا للقانون المدني واحكام قانون ايجار العقار في حالة كون العقار خاضعا لأحكامه، وذلك على النحو التالي:

س/ ماهية الاجرة

الاجرة جزء مهم من المحل في عقد الايجار كما قدمنا، وهي مقابل انتفاع المستأجر بالمأجور، والاجرة لا يشترط ان تكون مبلغ من النقود فقد تكون عبارة عن منشآت يقيمها المستأجر في المأجور وهذا هو حكم القانون المدني العراقي، فترك الطرفي العقد حرية تحديدها.

اما قانون ايجار العقار وان لم ينص صراحة على استلزام كون الأجرة من النقود الا ان ما يفهم من احكامه استلزامه ذلك، وتحديد المادة الرابعة التي حددت بدلات الايجار بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكامه بنسب معينة من القيمة الكلية للعقار، وذلك بموجب احكام المادة الرابعة من القانون والتي سبق وان بينا احكامها عند البحث في الاجرة بوصفها عنصرا من عناصر ركن المحل في عقد الايجار.

س / ما هو زمان دفع الاجرة ؟

ج /وفقا لأحكام القانون المدني فإن لأطراف العقد الحرية في الاتفاق على زمان دفع الاجرة، فعند اتفاهم يتبع الاتفاق، وفي حالة عدم الاتفاق فإن المبدأ هو دفعها بعد أن يستوفي المستأجر الانتفاع بالمأجور. اما بموجب قانون ايجار العقار فقد حددت المادة العاشرة منه زمان دفع الاخرة وطريقة دفعها، اذ تدفع الاجرة سلفا وبأقساط شهرية.

س/ ما هو مكان دفع الاجرة ونفقات دفعها ؟

لا يوجد نص في القانون يحدد مكان دفع الأجرة، لذا يتم اللجوء للقاعدة العامة الواردة في المادة (٣٦٩) فقرة ثانيا، والتي تشير الى ان مكان الوفاء هو موطن المدين، وهو هنا موطن المستأجر بوصفه المدين بدفع الأجرة، كما يلتزم هو يدفع نفقات الوفاء بها؟

س/ متى تسقط الاجرة المستحقة للمؤجر ؟

ج/ دين الأجرة المترتب في ذمة المستأجر يعد دينا دوريا متجددا وبالتالي يسقط بمرور سنوات من تاريخ استحقاقه ، وذلك بموجب أحكام المادة ٤٣٠ من القانون المدني العراقي.

س / ما هو جزاء الخلال المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة ؟

ج/ سنيين الجزاء المترتب على المستأجر في حالة اخلاله بدفع الأجرة وفقا لأحكام القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار .

بالنسبة للقانون المدني ولكون عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين فان اخلال احد طرفيه يكون مبررا للطرف الآخر للتحلل من التزامه مع حقه بالتعويض ان كان له مقتضى وهذا حكم القواعد العامة بالفسخ، والذي اكدته المادة ٧٨٢ من القانون المدني العراقي، وعليه يحق للمؤجر في حالة عدم دفع المستأجر الاجرة بعد انذاره المطالبة بالفسخ مع التعويض .

اما قانون ايجار العقار فقد اعتبرت الفقرة (أ) من المادة ١٧ منه عدم دفع الأجرة من قبل المستأجر سببا يبيح للمؤجر المطالبة بتخلية العقار من المستأجر، فاذا لم يدفع المستأجر الأجرة خلال ٧ ايام من استحقاقها يبادر المؤجر لإنذاره عن طريق الكتاب العدل بوجوب دفع الأجرة خلال ٨ أيام فاذا لم يدفع رغم مرور الـ ١٥ يوم (٨٧) كان ذلك سببا للتخلية وفقا للمادة ١٧ بفقرتها (أ).

س / ما هي ضمانات المؤجر في استيفاء الاجرة ؟

اعطى القانون المدني بموجب الفقرة الأولى من المادة (١٣٧٤) القانون المدني حق امتياز للمؤجر على اموال المستأجر المنقولة القابلة للحجز الموجودة في المأجور تخوله استيفاء حقه منها مقدما على الدائنين العاديين وسيتم تفصيل ذلك في مادة الحقوق العينية التبعية في المرحلة الرابعة بإذنه تعالى .

الالتزام الثاني : التزام المستأجر بحفظ المأجور وعدم اهماله

يلتزم المستأجر بحفظ المأجور وعدم اهماله، وستين هذا الالتزام بشكل مفصل من خلال الاجابة عن التساؤلات الآتية:

س/ ما هي الغاية التي يبذلها المستأجر في المحافظة على المأجور ؟

ج/ لا يوجد نص في القانون المدني في الاحكام الخاصة بعقد الايجار تبين مقدار العناية التي ينبغي المستأجر بذلها للمحافظة على المأجور، لكن بالرجوع للقواعد العامة في هذا الصدد تلاحظ ان الالتزام اذا كان قيام بعمل فان العناية المطلوبة هي عناية الشخص المعتاد.

مع ملاحظة ان المادة ٧٦٤ من القانون المدني العراقي، أشارت الى ان المأجور أمانة بيد المستأجر، فالمستأجر يلتزم بالمحافظة عليه بعناية الرجل المعتاد (اي رجل متوسط لا حريص ولا مهمل أي رجل متوسط)، فإذا كان المأجور منزلاً فيتمثل هذا الالتزام بالاعتناء بحديقة المنزل وباقي الملحقات، ويلتزم ايضاً بإخبار المؤجر بأي ضرر يصيب المأجور أو يهدد سلامته.

س/ ما هي النتائج المترتبة على اعتبار يد المستأجر على المأجور يد امانة؟

ج/ أهم نتيجة تترتب على اعتبار يد المستأجر يد امانة، هو في حالة هلاك المأجور قضاء وقدرًا لا يتحملها المستأجر بل يتحملها المؤجر لان يد المستأجر يد امانة.

س/ ما الحكم اذا لم يقيم المستأجر ببذل العناية المطلوبة؟

في هذه الحالة يحق للمؤجر فسخ العقد والمطالبة بالتعويض او ان يطالب المستأجر بإصلاح الضرر الناتج عن عدم بذل المستأجر العناية المطلوبة.

س / ما هو موقف قانون ايجار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ من هذا الموضوع؟

ج/ عد المشرع احداث ضرر بالمأجور من قبل المستأجر من اسباب التخلية وذلك بموجب احكام الفقرة ٣ من المادة ال ١٧. كما اشارت الفقرة ال ٤ من نفس المادة إلى أن قيام المستأجر بإحداث تغيير جوهري في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية سببا للتخلية ومثال التغيير الجوهري في المأجور هدم جزء من المنزل أو اضافة مشيدات فيه.

المحاضرة التاسعة

طبيعة حق المستأجر والتصرف فيه

ويقسم الى عدة محاور وكالاتي:

أولاً/ طبيعة حق المستأجر

- حق المستأجر حق عيني
- حق المستأجر حق شخصي

ثانياً/ الإيجار من الباطن

- التكيف القانوني للتصرف
- حالات التأجير من الباطن والتنازل

ثالثاً/ التنازل عن الإيجار

- آثار التنازل عن الإيجار

أولاً/ طبيعة حق المستأجر

الحق العيني

سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على شيء مادي معين حجتهم في ذلك : ١- أن عقد الإيجار يسري في حق المالك الجديد للعين المؤجرة إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية, وهذا دأب الحقوق العينية كحق المنفعة والرهن بممارسة حق التتبع.

الذي يقتضي الجمع بين هذين التصرفين و بيان التكيف القانوني لهما لتكيف هذا التصرف طرحت عدة معايير:

المعيار الأول كيفية دفع الحمن

أن كان المستأجر الأصلي قد تم دفع الثمن له دفعة واحدة فالتصرف يعد تنازل عن الإيجار أما إذا كان المستأجر الأصلي قد تسلم الثمن مقسطاً أي على شكل دفعات فالتصرف يعد إيجار من الباطن.

المعيار الثاني: طبيعة التصرف

هل إنه يشمل على كل المأجور أم جزء منه فأن ورد التصرف على كل المأجور فالتصرف يعد تنازل عن الإيجار وأن ورد التصرف على جزء من المأجور فالتصرف يعد إيجار من الباطن.

المعيار الثالث: عدد عقود الإيجار / أن وجد عقد إيجار واحد وهو عقد الإيجار الأصلي فالتصرف يعد تنازل عن الإيجار وان تبين وجود عقدين أحدهما بين المؤجر الأصلي والمستأجر وثانيها بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فالتصرف يعد إيجار من الباطن، ويترتب على هذا المعيار الأخير عدة فروق بين الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار وكما يأتي:

١- من حيث الشروط والأحكام المنظمة للتصرف : في الإيجار من الباطن طالما إننا أمام عقدين فقد تختلف شروط العقد الثاني عن عقد الإيجار الأول لاسيما فيما يتعلق بالأجرة لكن العقد. يبقى خاضعاً لأحكام عقد الإيجار الواردة في القانون المدني وقانون إيجار العقار - في التنازل ن الإيجار فأن المستأجر ينقل إلى المتنازل إليه الحق بشروطه وأوصافه لكن تطبق بشأنه أحكام حوالة الحق وحوالة الدين .

٢- من حيث حق الامتياز على المنقول : في الإيجار من الباطن للمستأجر الأصلي في مواجهة المستأجر من الباطن نفس حقوق المؤجر الأصلي لاسيما في حق الامتياز على منقولاته في التنازل عن الإيجار ليس للمستأجر المتنازل مثل هذا الامتياز .

٣- من حيث الأهلية : في التنازل عن الإيجار بما إنه يرد على أصل الشيء فيجب أن تتوافر في المستأجر المتنازل أهلية التصرف في الإيجار من الباطن بما إنه يرد على استغلال الشيء ومن أعمال الإدارة فتكفي فيه أهلية الإدارة.

متى يستطيع المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار

أولاً: في القانون المدني:

الأصل : المادة (٧٧٥) أجازت الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ما لم يقض الاتفاق أو العرف بعدم جواز ذلك كلاً أو جزءاً / العلة من ذلك : أن عقود الإيجار من العقود المالية التي لا تهتم بالاعتبار الشخصي للمستأجر ، فلا يوجد فرق في استلام الأجرة من المستأجر الأصلي أو من المستأجر من الباطن أو من المتنازل إليه ؛ الاستثناء : لا يطبق هذا الأصل في حالتين : ١- إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار -٢- اتفاق المؤجر مع المستأجر على عدم جوار الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بعد الحصول على موافقة المؤجر وهذا ما يسمى بـ (الشرط المانع).

الشرط المانع من التأجير والتنازل

- ١) الشرط المانع طالما هو خلاف للأصل فلا بد أن يكون قاطع الدلالة سواء كان صريحاً أم ضمنياً.
- ٢) قد يكون الشرط المانع مطلقاً لا عبر التأجير من الباطن أو التنازل في كل المأجور ولكل الناس، وقد يكون مفيد فيسمح بذلك لمستأجر معين أو محنة معينة دون غيره.
- ٣) ولا يجوز للمؤجر التمسك بالشرط المانع إلا لسبب مشروع وإلا اعتبر متعسفاً في استعمال حق المنع.
- ٤) جزاء مخالفة المستأجر للشرط المانع يعطي الحق للمؤجر أما المطالبة بالتنفيذ العيني بتخلية المأجور من المستأجر من الباطن أو من المتنازل، وللمؤجر بدلاً من ذلك يستطيع المطالبة بفسخ عقد الإيجار وأخلاء المأجور من كل حائز. والمؤجر في جميع الأحوال المطالبة بالتعويض.

ثانياً : في قانون إيجار العقار

الأصل : المادة (١١) لم تجز الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار كلاً أو جزءاً إلا إذا أتعق الطرفان
تحريراً على خلاف ذلك
الحكمة من ذلك

حل أزمة السكن بوضع حد لإستغلال المستأجرين حاجة من يستأجرون من الباطن وضع حد لإثراء
المستأجر الأول على حساب المالك
الاستثناء : أتعاق المؤجر مع المستأجر تحريراً على جواز الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

المحاضرة العاشرة

آثار الإيجار من الباطن

١- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

يحكم العلاقة بينها عقد الإيجار من الباطن المبرم بينهما الذي قد يختلف من العقد الأصلي من جانبين : أ-
من حيث الغرض فقد يكون غرض عقد الإيجار الأصلي لجعل المأجور محل حلاقة في حين يكون غرض
عقد الإيجار من الباطن لجعله مكان لغسل السيارات. الأمر الذي يحق للمؤجر الاعتراض على هذا
الاستعمال . ب- من حيث الأجرة والمدة : فإذا كانت مدة العقد الثاني أكثر من مدة العقد الأول فأن ما تبقى
من المدة يبقى موقوف على إجازة المؤجر الأصلي.

التزامات المستأجر الأصلي قبل المستأجر من الباطن هي التزامات المؤجر، والتزامات المستأجر من الباطن
هي نفس التزامات المستأجر الأصلي في مواجهة المؤجر وأن انقضاء عقد الإيجار الأصلي لأي سبب
كالفسخ يؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار من الباطن وأي هلاك أو تلف يسببه المستأجر من الباطن يقع على
عاتق المستأجر الأصلي.

٢_ علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر

يحكم العلاقة بينها عقد الإيجار الأول المبرم بينها فتبقى التزامات كل منها كما هي المذكورة سابقاً مع ازدياد مسؤولية المستأجر الأصلي عن أي هلاك أو تلف ناتج عن أعمال المستأجر من الباطن.

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي إذا أقر المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً . إذا كان هذا الإقرار بدون أي تحفظ؛ وبراءة ذمة المستأجر الأصلي تكون في حدود ما له من حقوق قبل المستأجر من الباطن.

٣_ علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

لا تربط المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مباشرة. لهذا لا يستطيع المؤجر مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة بل لا بد أن يكون الرجوع عليه من خلال الدعوى غير المباشرة ورجوع المؤجر بموجب الدعوى غير المباشرة على المستأجر من الباطن له مساوئ تمثل في مزاحمته من قبل دائني المستأجر الأصلي ويقسم المتحصل بينهم قسمة غرماء . أعطى المشرع للمؤجر حق الامتياز على منقولات ومحصولات المستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد أشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن. أما إذا لم يمنع المؤجر الإيجار من الباطن فلا امتياز له إلا على المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر المستأجر من الباطن بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي.

آثار التنازل عن الإيجار

١_ العلاقة بين المستأجر (المتنازل) والمتنازل له عن الإيجار

ينظم العلاقة بين المستأجر (المتنازل) والمتنازل إليه أحكام حوالة الحق يا للمستأجر من حقوق قبل المؤجر ، وأحكام حوالة الدين ها على المستأجر من التزامات لصالح المؤجر . يلتزم المتنازل إليه تجاه المستأجر (المتنازل) وتجاه المؤجر بأمرين:

يلتزم المتنازل إليه بدفع ثمن التنازل إلى المستأجر (المتنازل) جملة أي دفعة واحدة غالباً؛ ب يلتزم المتنازل إليه بدفع أجرة المأجور إلى المؤجر على شكل اقساط. وبما أن العلاقة بينها هي علاقة حوالة حق و حوالة دين وليست علاقة إيجار فلا يكون المتنازل (المستأجر) مؤجراً للمتنازل له فلا يلتزم نحوه بالتزامات المؤجر ولا يكون له حقوق المؤجر .

٢_العلاقة بين المستأجر (المتنازل) والمؤجر (المالك)

ستختفي العلاقة بينها وتحل محلها علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له . لكن سيبقى المستأجر (المتنازل) وبحكم القانون ضامناً لوفاء المتنازل إليه بالتزاماته . سيكون للمؤجر مديناً وهو (المتنازل إليه) وضامناً وهو المستأجر (المتنازل)؛ و تبراً ذمة المستأجر الأصلي من هذا الضمان عند صدور قبول صريح أو ضمني من المؤجر بالتنازل عن الايجار . وللمؤجر بعد القبول أن يطالب المتنازل إليه بكل التزامات المستأجر فضلاً عن إجراء الإصلاحات الطفيفة ودفع التعويض عن أي ضرر أصاب المأجور .

٣_العلاقة بين المؤجر والمتنازل إليه

ستنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل إليه، سيحل المتنازل إليه محل المستأجر الأصلي في نفس العقد وبشروطه السبب في انتقال العقد بشروطه إلى المتنازل إليه. هو أحكام حوالة الحق وحوالة الدين التي تنظم العلاقة بين المستأجر (المتنازل) والمتنازل إليه