

محاضرات في

# العقود المسماة ( عقد الإيجار )

إعداد الدكتور  
زياد طارق جاسم  
أستاذ القانون الخاص

2023-2022

# تساؤلات الحاضرة

ما هو تعريف عقد الايجار؟ وعلى ماذا ينصب؟

ما هي الخصائص التي يتسم بها عقد الايجار

بماذا يتميز عقد الايجار عن غيره من العقود

## عقد الإيجار أهمية عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، لأنه العقد الذي يتيح للملاك استغلال أملاكهم ويتيح في نفس الوقت لغير الملاك الانتفاع بما لا يملكون، فهو أكثر العقود تداولاً من الناحية القانونية. وتبرز أهمية عقد الإيجار بجملة من الأمور ندرجها تباعاً: -

**من الناحية الاقتصادية،** فهو أداة تعاون بين الملاك والمستأجرين تسمح لهم باستثمار الأموال والثروات المملوكة لهم والتي يعجزون عن استثمارها بأنفسهم فيلجأون إلى تأجيرها للغير مقابل مبلغ معين.

**من الناحية الاجتماعية،** إذ يعد أداة لتنظيم العلاقات المستمرة بين طبقتين مهمتين هما طبقة الملاك وطبقة المستأجرين ويرسم حدودها.

## أهمية عقد الإيجار

**توزيع الدخل بين أفراد المجتمع،** إذ لم يترك المشرع أطراف علاقة الإيجار أحراراً في الاتفاق على ما يشاؤون من الأجرة، وإنما يعمل على تحديدها بفعل تيارات اقتصادية واجتماعية، وهذا يجعل الأجرة أهم المسائل ترتبط بعقد الإيجار.

**للنظم الاشتراكية،** والتي غالباً ما تستهدف الطبقة الكادحة من اجل تحقيق مزيداً من العدالة الاجتماعية والأخذ بيد هذه الطبقة عن طريق السيطرة على وسائل الإنتاج وإتاحتها للعاملين.

# أولاً: تعريف عقد الإيجار

عرف المشرع العراقي عقد الإيجار في المادة (722) م. ع. بأنه: "تليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"، ومفاد هذا التعريف أنه يحدد عناصر عقد الإيجار وهي التمكين والانتفاع والأجرة والمدة، وكذلك يحدد طرفي عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر.

## مدة معلومة

أي أن يستمر العقد مدة من الزمن فعقد الإيجار من عقود المدة وتعد المدة ركناً فيه

## عوض معلوم

أي أن يكون هناك بدل للانتفاع نقداً كان أم عيناً يتفق عليه الطرفان وعلى اداءه ووقت دفعه، فهو من عقود المعاوضة

## منفعة معلومة

ان يرد العقد على منفعة محددة ومعلومة يتمكن المستأجر من الانتفاع بها بحسب الغرض المقصود وبحسب طبيعتها

# أولاً: تعريف عقد الإيجار

الملاحظ على التعريف بأن المشرع العراقي الآتي:-

● تأثر المشرع العراقي بالشق الأول من التعريف بالفقه الإسلامي عندما عرف العقد بأنه: تملك منفعة، وهو

التزام سلبي لأن المؤجر في الفقه الإسلامي يجعل المستأجر ينتفع بالمأجور، بل يلتزم بتمليك المنفعة له ويتزكته ينتفع بالمأجور، وجاء في الشق الثاني وخالف الفقه الإسلامي وسائر الفقه الغربي فحول التزام المؤجر من التزام سلبي إلى التزام إيجابي، من خلال ضرورة تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور.

● حاول المشرع العراقي الجمع بين فكرتين متعارضتين الأولى سلبية وردت في الفقه الإسلامي والثانية إيجابية وردت بالفقه الغربي.

● وهناك من يذهب من الشراح العراقيين إلى أن الشق الثاني من التعريف يراد به أمرين: أولهما: إزالة ما قد يثيره لفظ تملك المنفعة من غموض ولبس حول طبيعة الحق المستأجر فهو لا ينشئ إلا حقاً شخصياً، وثانيهما: بيان الغرض الذي يهدف العقد تحقيقه وهو الانتفاع بالعين المؤجرة.

## ثانياً: خصائص عقد الإيجار

يمكن أن نستخلص من التعريف مجموعة خصائص ندرجها بالآتي: -

أنه عقد يرد على المنفعة، لأن الغرض منه تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة معينة يعود بعدها إلى المؤجر، فينصب العقد على منفعة الشيء دون ملكيته فهو بذلك يختلف عن عقد البيع أي أنه لا يتحول المستأجر ملكية العين بل الانتفاع بها فقط



أنه من عقود المدة فالزمن عنصر جوهري فيه، فيرتبط تنفيذ عقد الإيجار بمدة معينة، فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا إلى أجل معين.



أنه من عقود الواردة على أعمال الإدارة لا من عقود التصرف كالبيع، فهو وسيلة لاستغلال الشيء والحصول على منافعه وثماره.

نه عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق الطرفين ولا يحتاج في العادة إلى أي إجراء شكلي، ومع ذلك الزم قانون الإيجار رقم (87) لسنة 1979 المؤجر بإيداع نسخة من عقد الإيجار خلال 30 يوماً من تاريخ إبرام العقد



أنه عقد ملزم للجانبين، لأنه بمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة المؤجر يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور كما يرتب التزامات في ذمة المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر، ولا يجوز فسخه من طرف واحد



انه عقد معاوضة، لأن كلاً من الطرفين يأخذ مقابل ما يعطي ويعطي مقابل ما يأخذ.

⦿ والملاحظ هنا أن عقد الإيجار المنصب على العقارات المشمولة بقانون الإيجار رقم (87) لسنة 1989 المعدل والذي يمتد لمدة طويلة هل يعد من أعمال الإدارة أو التصرف؟

الجواب ينبغي التعرف على موقف القانون المدني العراقي وبالتحديد المادة (105) منه والتي تنص على أنه: "... يعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات " وهذا يدل على أن عقد الإيجار لا ينبغي أن يزيد على ثلاث سنوات.

أما في قانون إيجار العقار فيتبين منه إن المستأجر إذا ظل منفذاً لعقد الإيجار وملتزمًا بالتزاماته المقررة في القانون نحو المؤجر فإن الأخير لا يستطيع إخراجه من العين المؤجرة، وهو ما يعرف بفكرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

وهذا الموقف دفع بعض الشراح إلى القول بأن المستأجر بموجب قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1989 أصبح له حق مستقل عن المؤجر بل ويذهب البعض إلى أبعد من ذلك أنه أصبح له حقاً عينياً يرد على العين المؤجرة بجانب حق المؤجر وهو ما يستتبع تجزئة حق الملكية.

# أولاً: تمييز عقد الإيجار عن الإعارة

عقد الإيجار	عقد العارية
بأنه: "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"	الإعارة "عقد يسلم به شخص لأخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض على أن يردّه بعد الاستعمال ولا تتم الإعارة إلا بالقبض"
عقد الإيجار فهو عقد رضائي	من العقود العينية التي لا تنعقد إلا بالقبض
يكون بعوض دائماً فهو من عقود المعاوضة	يكون دائماً بدون عوض أي مجانية ومن عقود التبرع
ويختلف الأمر في حالة ما إذا باع شخص داره واتفق مع المشتري أن يبقى ساكناً فيه مدة معينة قبل تسليمه، فهل هو إيجار أم عارية؟ هناك من يرى أنه إيجار روعيت فيه سكنى البائع في الدار عند تقدير الثمن فانتقص منه ما يقابل هذا السكن.	
هناك بعض العقود تسمى إيجار وهي في حقيقتها إعارة وذلك عندما يتبرع بعض الأثرياء بأماكن لأغراض خيرية لاستعمالها كمدارس أو مستشفيات.	

# أولاً: تمييز عقد الإيجار عن الوديعة

عقد الوديعة	عقد الإيجار
الإيداع " عقد به يحيل المالك أو من يقوم مقامه حفظ ماله إلى آخر ولا يتم إلا بالقبض	بأنه: "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"
بينما الوديع لا ينتفع بالشيء المودع بل يلتزم بالمحافظة عليه، فهو لا يدفع أجر بل يجوز أن يتقاضى اجر عن حفظه للعين المودعة	ينتفع المستأجر في المأجور مقابل أجر معين
يلزم الوديع برد الوديعة للمودع بمجرد طلب الأخير ولم لم ينقضي الأجل	المستأجر فلا يرد العين المؤجرة إلا عند انقضاء المدة لأنه من العقود الملزمة لجانبين، بينما عقد الوديعة من العقود الملزمة لجانب واحد

ويثار اللبس حول اتفاق شخص مع احد المصارف على أن يخصص له المصرف خزانة يضع فيها النقود دون الأشياء الثمينة فهل يعد إيجار أم وديعة؟ الرأي الراجح بأنه عقد إيجار لا وديعة لأن المصرف لا يستلم الأشياء التي يريد المستأجر إيداعها في الخزانة ويضع يده عليها

ويثير اللبس في حالة ما إذا تفق تاجر مع صاحب مخزن لوضع بضاعته في المخزن، فهل يعد إيجار أم وديعة؟ الرأي هنا يذهب للتمييز بين الإيجار والوديعة إلى ما إذا كان صاحب المخزن يقتصر دوره على وضع المخزن كله أو بعضه تحت تصرف عمليه دون أن يلتزم بالعناية بالبضائع ولا يردّها وفي هذه الحالة يكون العقد إيجاراً.

# أولاً: تمييز عقد الإيجار عن العمل

عقد العمل	عقد الإيجار
عقد العمل هو الاتفاق بين العامل وصاحب العمل يلتزم فيه رب العمل بأداء الأجر المتفق عليه مقابل قيام العامل بالعمل المتفق عليه".	بأنه: "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"
ينصب على خدمات يقدمها العامل لرب العمل	ينصب على الانتفاع بشي

يصعب التمييز بين عقد الإيجار وعقد العمل، فلو تسلم شخص سيارة من شركة لسيارات الأجرة تقدم للعمل عليها بمقابل أن يأخذ جزء من الأجر الذي يدفعه العملاء ويعطي الباقي للشركة فهل هو عقد إيجار أم عمل؟

لمعرفة طبيعة العقد لا بد من مراعاة مدى إمكانية الشركة في حق الإشراف والرقابة والتوجيه على السائق، فإذا كانت الشركة تشرف وتوجه السائق في عمله نكون أمام عقد عمل، وإن لم يكن لها ذلك نكون أمام عقد إيجار

# أولاً: تمييز عقد الإيجار عن حق المنفعة

يشبه عقد الإيجار حق المنفعة لا سيما الإيجار لمدة حياة المستأجر فكلاهما المستأجر والمنفع ينتفع بشيء لا يملكه لمدة معلومة، ومع ذلك هناك خلاف بينهما:

عقد الإيجار	حق المنفعة
بأنه: "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"	حق يخول صاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير شرط المحافظة عليه لرده لصاحبه بعد انتهاء مدة الحق وينتهي حتماً بوفاة المنتفع
حق المستأجر حق شخصي، فلا يستطيع رهن الحق	حق المنتفع حق عيني، فالمنتفع يستطيع رهن حقه
يكون بعوض دائماً فهو من عقود المعاوضة	يكون بعوض أو بدون عوض
حق المستأجر فمصدره دائماً العقد	يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الورث
حق المستأجر فيورث إلا إذا نص العقد على عدم انصراف أثره إلى ورثة المستأجر	حق المنتفع ينتهي حتماً بموته
يلتزم المؤجر بتكبير المستأجر من الانتفاع هو التزام إيجابي يستمر طوال مدة عقد الإيجار.	لا يضمن سوى التزاماً عاماً على عاتق مالك الرقبة هو أن يترك صاحب حق الانتفاع ينتفع بالشيء،

**قد يلتبس الإيجار مدى الحياة مع الإيجار** لأن كلاً منهما لا يورث بل ينتهي بموت المستأجر أو المنتفع، مع أن المتفق عليه إن الإيجار مدى حياة المستأجر قد يكون دون أن يكون له حق عيني على الشيء المؤجر.

**قد يلتبس مع عقود الإيجار الطويلة** وهذه العقود لا يجوز الخلط بينها وبين عقود الإيجار العادية لأنها تعطي المستأجر حقاً عينياً، كما لا يجوز لهذا السبب خلطها بحق الانتفاع لأنها تنتقل للورثة على عكس حق الانتفاع الذي ينقضي بموت المنتفع.