

محاضرات في  
**العقود المسماة**  
( البيع، الإيجار، المقاوله )

إعداد الدكتور  
زياد طارق جاسم  
أستاذ القانون الخاص المساعد

2021-2020



## تنقسم اركان عقد الايجار إلى:

الركن  
الثالث  
السبب

الركن  
الثاني  
المحل

الركن  
الأول  
الرضا

## تساؤلات المحاضرة:

- ما هو ركن الرضا ومتى يتحقق رضا طرفي العقد؟
- متى تتحقق أهلية طرفي عقد الايجار؟
- من يحق لهم الايجار؟
- ما هي القيود التي ترد على حرية المؤجر؟

# أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تنعقد بمجرد توافق الإرادتين دون الحاجة لشكلية معينة، وعليه لا بد من توافر الأركان اللازمة لأي عقد وهي التراضي والمحل والسبب.

## التراضي في عقد الإيجار (الرضا)

ينعقد عقد الإيجار بمجرد توافق الإرادتين فجوهر عقد الإيجار هو الإرادة الصحيحة التي تصدر من ذي أهلية والخالية من العيوب.

## توافق الإرادتين

يشترط لوجود التراضي أن يصدر الإيجاب من أحد المتعاقدين وقبول من الطرف الآخر، وعلى هذا الأساس يجب أن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام عقد الإيجار، أي أن يطابق الإيجاب القبول بحيث يكون مضمون التعبير واحد هو الاتفاق بينهما على العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار، فلا يختلفان في أمر من هذه الأمور الجوهرية، فأى خلاف في احد هذه الأمور يحول دون إبرام العقد، وهذا لا يعني من جانب آخر أن يتفق المتعاقدان بشأن جميع التفاصيل، بل يكفي الاتفاق على المسائل الجوهرية السابق ذكرها.

ويجوز التعبير عن كل من الإيجاب والقبول باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً، كما يجوز اتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود، بل يجوز أن يكون التعبير ضمنياً كما في حالة التجديد الضمني لعقد الإيجار.

ولا بد لصحة القعد من صحة الرضا فلا يكفي وجوده فقط بل لابد من أن يكون رضا كل من المتعاقدين سليماً خالياً من العيوب التي تشوب الإرادة وهذه العيوب هي الإكراه والغلط والغبن مع التغير وهذه العيوب تجعل العقد موقوفاً، أما والاستغلال فإنه يعطي للمتعاقد المستغل مؤجراً كان أو مستأجراً أن يطلب رفع الغبن عنه على الحد المعقول خلال سنة من تاريخ إبرام العقد.



# الأهلية في عقد الإيجار

يجب لصحة عقد الإيجار أن يكون كل من المؤجر والمستأجر متمتعاً بالأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار وهو ما أكدته المادة (723) م.ع، وهذه المادة ما هي إلا تطبيقاً للقواعد العامة في الأهلية، فعقد الإيجار الذي يبرمه الصغير غير المميز والمجنون يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام الأهلية.

أما العقد الذي يبرمه الصغير المميز ومن في حكمه (المعتوه والسفيه وذو الغفلة) فينعقد موقوفاً على إجازة وليه أو الوصي في الحدود التي يجوز للولي أو الوصي أن يبرم فيها عقد الإيجار، لان عقد الإيجار من العقود الدائرة بين النفع والضرر.

وإذا بلغ الصغير سن الرشد 18 سنة عاقلاً غير مصاب بعارض من عوارض الأهلية جاز له إبرام عقد الإيجار، وإذا بلغ سن 15 سنة ولديه إذن بممارسة التجارة في جزء من أمواله على سبيل التجربة فتصرفاته الداخلة في حدود الإذن تعد صحيحة ونافذة فيعد بمنزلة البالغ سن الرشد، فعقود الإيجار التي يبرمها الصغير والتي تدخل ضمن الإجازة تكون صحيحة ونافذة ولا تكون موقوفة، وكذلك الصغير الذي بلغ 15 سنة وتزوج بإذن القضاء إذ يعد كامل الأهلية وتعد عقود الإيجار التي أبرمها صحيحة ونافذة.

# الأشخاص الذين لهم الحق في الإيجار

يتعدد الأشخاص الذين لهم الحق في إبرام عقد الإيجار على النحو الآتي:-

## أولاً: مالك الشيء

مالك الشيء باعتباره له حق التصرف بذلك الشيء من خلال بيعه وما يترتب عليه من انتقال ملكيته فهو يستطيع من باب أولى أن يؤجره ويستثمره من خلال تمكين الغير من الانتفاع به مقابل اجر معين.

## ثانياً: المالك على الشيوع

يمكن أن يكون الشيء مملوكاً لأكثر من شخص واحد وهذه الحالة هي الملكية الشائعة، وقد نص القانون المدني العراقي في المادة (731) على أنه "يجوز إيجار الحصة الشائعة للشريك أو لغيره" وهو ما أكدته المادة (1061/3) م.ع، ولكن حق المالك على الشيوع مقيد بعدم الإضرار بباقي الشركاء، ومقيد أيضاً بنص المادة (1064/1) م.ع، والتي تنص على أنه: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، وما يستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي." أي أن رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص يكون ملزماً للجميع.

## ثالثاً: صاحب حق المنفعة

حق المنفعة من الحقوق العينية الأصلية التي تخول صاحب الحق في أن يستعمل الشيء المنتفع به ويستغله لأن القانون المدني يجيز تملك المنافع والأعيان منقولة أم غير منقولة دون رقبتها (حق التصرف فيها).

ولصاحب حق المنفعة تأجير حقه في المنفعة إلا أن مدة الإيجار المذكورة يلزم أن لا تتجاوز المدة التي يبقى حق المنفعة نفسه قائماً، فإذا أبرم الإيجار لمدة تزيد على مدة حق المنفعة فإن الإيجار عن المدة الزائدة يكون موقوفاً على إجازة ملك العين، لأن حق المنفعة يعود إلى مالك الرقبة بعد انتهاء مدته وهذا ما أكدته المادة (732) م.ع، بالقول أنه: "الإجازة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول الأرض الزراعية"، إلا أن هناك من يرى أن تطبيق هذه المادة قد يتعطل تطبيقها إذا كان محل الانتفاع عقاراً وخاضعاً لأحكام قانون إيجار العقار بسبب وجود فكرة الامتداد القانوني التي تسمح بامتداد عقد الإيجار رغم انتهاء مدة حق المنفعة.

## رابعاً: صاحب حق الاستعمال والسكنى

قد لا يكون للشخص على العين سوى حق الاستعمال أو حق السكنى، فيصح أن يكون تملك المنفعة قاصراً على أحدهما، ويتحدد نطاق حق الاستعمال والسكنى بمقدار ما يحتاجه صاحب الحق وأسرته في خاصة انفسهم (1262) م.ع، فلا يجوز لصاحب حق الاستعمال والسكنى تأجيره للغير فإذا قام بذلك وقع العقد باطلاً لوروده على حق لا يقبل التأجير، ويجوز ذلك لصاحب حق الاستعمال والسكنى إذا وجد شرط صريح أو مبرر جدي يدعو لذلك المادة (1263) م.ع، وعلة المشرع من منح هذا الاستثناء هي رغبة المشرع في إدخال نوع من المرونة يخفف من حدة المبدأ الذي يقضي بعدم جواز النزول عن الحق أو تأجير الشيء المحمل به إذا طرأت ظروف على صاحب الحق تجعل من التقيد بهذا المبدأ مؤدياً إلى الضيق والحرَج، وتقدير هذا المبرر ووجوده متروك لسلطة المحكمة.





## خامساً: الدائن المرتهن رهناً حيازياً

يجوز للدائن المرتهن رهناً حيازياً أن يؤجر المرهون لأي شخص كان حتى إذا كان المستأجر هو الرهن نفسه المادة (1337) م.ع، فيجوز للدائن المرتهن أن يؤجر العين المرهونة عقاراً كانت أم منقولاً على أن يخصم الأجرة من الدين فتستنزى من الفوائد والمصاريف أولاً من ثم من أصل الدين، لأن الإيجار هو الطريق الطبيعي للإدارة والاستغلال، أما إذا لم يكن يملك حق الإدارة فلا يجوز له أن يؤجر المرهون لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، وهذا الأمر يصطدم بمبدأ الامتداد القانون لعقد الإيجار.

## سادساً: الإيجار الصادر من الوكيل والولي

**الوكالة في الإيجار،** الوكالة عقد يقيم به الشخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم، فيجوز للمالك أن ينوب غيره في إدارة أمواله فإذا كان الوكالة مطلقة كان له حق التصرف بكل التصرفات بما فيها الإيجار وإذا كانت مقيدة بنوع من أنواع الإيجار فلا يصح تصرفه بالإيجار إلا في النوع المحدد في الوكالة، ويكون إيجار الوكيل بمثابة الإيجار الصادر من الأصيل بشرط عدم تجاوز حدود الوكالة، وفي حالة التجاوز على الوكالة يكون العقد موقوفاً على إجازة الوكيل.

**أما الولاية في الإيجار،** يجوز للولي إيجار العين المملوكة لعديم الأهلية أو ناقصها في حدود ما يجيزه قانون رعاية القاصرين المادة (43) والتي تنص على أنه: "لا يجوز للولي أو الوصي أو القيم مباشرة التصرفات التالية إلا بموافقة رعاية القاصرين..."، واستثنت الفقرة 15 منها (إيجار العقار لأكثر من سنة واحدة والأراضي الزراعية لأكثر من ثلاث سنوات على أن لا تمتد مدة الإيجار في أي من الحالتين إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد)، ومن مفهوم النص يجوز للولي تأجير العين المملوكة لعديم التمييز وناقص الأهلية بما لا يزيد عن سنة واحدة.

**هناك بعض المسائل يمكن إدراجها بالآتي: -**

**○ ما حكم الإيجار الصادر من المستأجر؟**

**الجواب/** يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للغير أو أن يؤجر الشيء من الباطن ما لم يقضي الاتفاق أو العرف بغير ذلك المادة (755/1) وقد منع ذلك قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل، وقد إجازة قانون تعديل قانون الإيجار رقم (56) لسنة 2000 بشرط موافقة المؤجر التحريرية.

## ○ ما حكم الإيجار الصادر من الفضولي؟

الجواب/ إذا تولى شخص تأجير عين معينة دون أن يكون مالكا لها أو دون أن يكون لديه حق أدارتها أو مخول بإيجارها فإن تصرفه يكون تصرفاً فضولياً وينعقد صحيحاً لكنه موقوف على إجازة المالك الأصلي للعين المادة (725) م.ع.

## ○ ما حكم الإيجار المقترن بأجل أو المعلق على شرط؟

الجواب/ الأصل أن عقد الإيجار مقترن بأجل فاسخ لأنه عقد ينتهي بانقضاء مدته، وهذا ليس وصفاً في العقد بل عنصراً جوهرياً فيه، وقد يقترن العقد بأجل واقف كما لو اتفق المتعاقدان على أن يبرم العقد في نيسان ولا يبدأ إلا في شهر حزيران، فلا يكون لحلول الأجل أي أثر رجعي كما في القواعد العامة. وكذلك الأمر لو علق العقد على شرط واقف كما لو علق المؤجر تأجير داره على شراء دار أخرى، أو علق على شرط فاسخ كما لو علق المستأجر استئجاره للدار على أن لا يشتري داراً أخرى، وفي كلا الحالتين لا يكون للشرطين هنا أي أثر رجعي خلافاً للقواعد العامة.

# القيود الواردة على الرضا في قانون إيجار العقار المعدل

إن عقد الإيجار من العقود الرضائية أي لا تحتاج لأي شكلية معينة، ومع ذلك فهناك قيود ترد على حرية المتعاقدين منها: -

## أولاً: نقل العاملين في الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة

وضع المشرع في نص المادة (16) من قانون إيجار العقار قيوداً على حرية المالك في تأجير ملكه أو عدم تأجيره فجعل الأولوية في استئجار المسكن الذي أخلاه موظف آخر منقول إلى بلد الذي فيه المسكن حيث يتبين وهذا النص يتطلب توافر الشروط الآتية: -

1- أن يكون الشخص المنقول أو المنسب من العاملين في الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة، وأن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم في نفس الوظيفة.

2- أن يكون العقار المراد استئجاره مسكناً، فهدف المشرع من هذا النص هو توفير السكن للموظف المنقول حديثاً.

3- أن يكون المسكن قد شغله موظف سابق وتم إخلاؤه بسبب نقله من المدينة.

## ثانياً: بقاء العقار المعد للسكن خالياً لمدة تزيد (90) يوماً

يلزم مالك العقار المعد لأغراض السكن بإخبار دائرة ضريبة العقار بخلو ه خلال مدة 15 يوماً من تاريخ الخلو ولا يجوز أن يبقى خالياً لمدة تزيد عن 90 يوماً دون عذر مشروع، وهذا ما نصت عليه المادة (20) من قانون إيجار العقار المعدل، ومن تفحص النص يتبين أن تضمن إجبار المؤجر على تأجير داره الخالية بالشروط التالية: -

1- إخبار دائرة ضريبة العقار مكتب المعلومات أو مركز الشرطة بخلو العقار خلال 15 يوماً من تاريخ الخلو.

2- عدم جواز إبقاء العقار دون عذر مشروع مدة تزيد على 90 يوماً من تاريخ إكمال بنائه أو خلوه.

3- تتولى السلطة المالية إيجار العقار في حالة امتناع المالك عن إيجاره خلال مدة 90 يوماً.

## ○ وهناك إجراءات تتبعها السلطة المالية منها: -

1- تبليغ صاحب العقار أو من ينوب عن قانوناً بتسليم مفاتيح العقار خلال 6 أيام وعند امتناع تقوم لجنة مشكلة لهذا الغرض بدخول العقار وتسلمه إلى دائرة ضريبة العقار المختصة بعد تنظيم محضر يبين أوصاف العقار ونوعه وموجوداته ونواقصه.

2- تقوم دائرة الضريبة بالإعلان عن العقار الخالي لغرض تأجيره.

3- عند وجود أكثر من راغب في التأجير وتساوي العروض تعطي الأفضلية: -

(1) لمن استمكت داره أو قطعة أرض يمتلكها.

(2) ذوي الدخل الأقل نسبياً.

(3) من يعيل أسرة أكثر عدداً.

ويسري الحكم كذلك على العقار المبني حديثاً، ويتطلب تطبيق حكم المادة (20) توافر الشروط

التالية: -

أ- أن يكون العقار الخالي مسكناً معد للإيجار.

ب- بقاء المسكن خالي لمدة تزيد عن 90 يوماً بدون أن يسكنه صاحبة أو يؤجره تبدأ من تاريخ إكمال البناء.

ج- امتناع صاحب المسكن الخالي عن إيجاره دون عذر مشروع.

# ملخص المحاضرة

