



محاضرات في



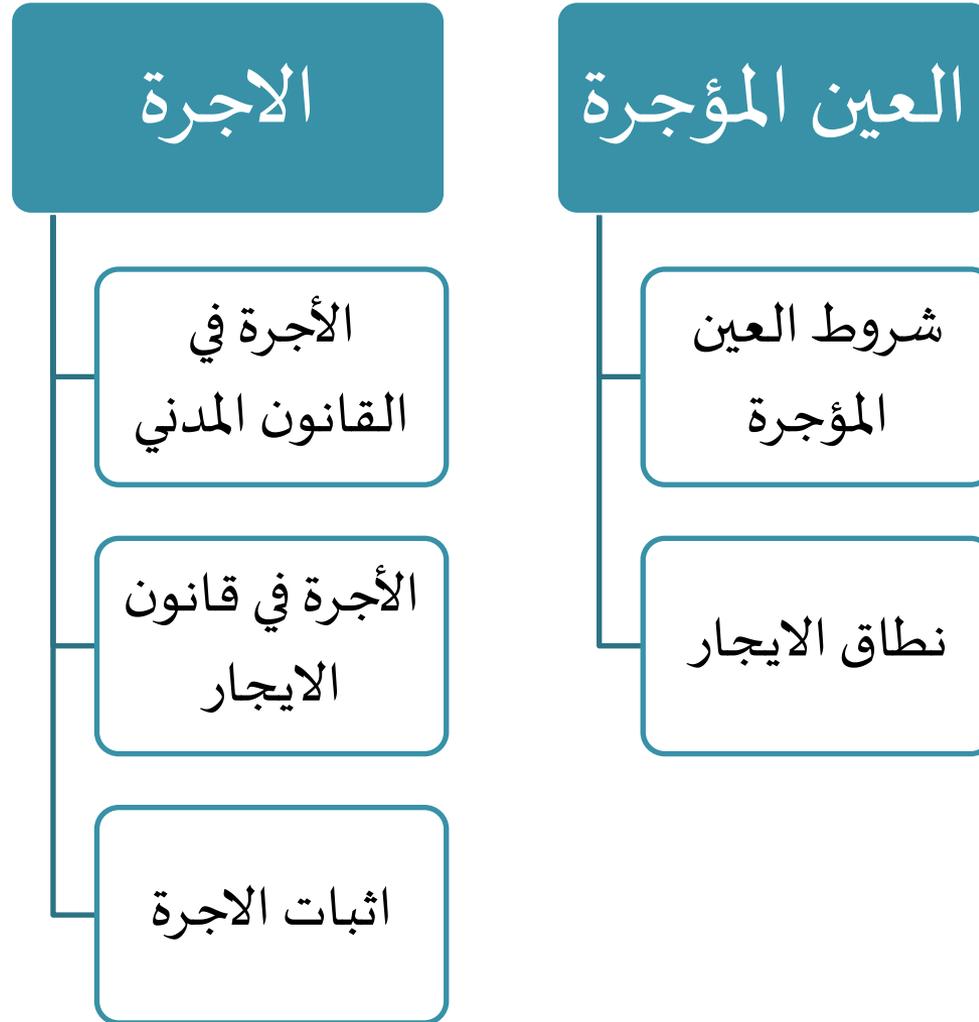
العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاوله)

إعداد الدكتور
زياد طارق جاسم
أستاذ القانون الخاص

2023-2022

المحل ينقسم إلى عنصرين هما:



المحل في عقد الإيجار

المحل في عقد الإيجار ذا طبيعة مزدوجة فهو العملية القانونية التي يراد إتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما، فالمحل بالنسبة للالتزامات المؤجر يكون في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذه المنفعة تقاس بالمدة، وهو بالنسبة للمستأجر يشكل الأجرة، من هنا يتوجب البحث في المأجور أولاً من ثم الأجرة على التوالي:-

الفرع الأول: العين المؤجرة (المأجور)

الشيء المؤجر أو المأجور من الناحية القانونية الدقيقة لا يراد به الشيء محل عقد الإيجار، بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين، فقد يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق ملكية فيقوم بما له من سلطان عليها بتأجيرها، وقد يكون الحق دون الحق الملكية كما لو كان له عليها حق عيني مثل حق المنفعة فيوم صاحب حق المنفعة بإعادة تأجير المنفعة بقصد الانتفاع بها دون تملك العين.

شروط الشيء المأجور

لا تختلف شروط المأجور عن الشروط العامة الواجب توافرها في المحل في عموم التصرفات والعقود القانونية وهذه الشروط هي: -

أولاً: وجود الشيء المؤجر

يجب أن يكون المأجور (العين المؤجرة) موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود تطبيقاً للقواعد العامة، وإذا لم يكن موجوداً وقع العقد باطلاً لانعدام محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، وهناك بعض الفرضيات في ذلك: -- فإذا اجر شخص دار ظن إنها موجودة وهي غير موجودة، أو أجر حق انتفاع ضمن أنه المنتفع منه ثم تبين أنه ليس صاحب حق المنفعة، فالإيجار يعد باطلاً هنا لانعدام المحل. -- إذا هلكت العين محل العقد قبل إبرام عقد الإيجار أو إذا انقضى حق المنفعة قبل العقد، فعقد الإيجار يكون باطلاً هنا.

-- إذا هلك جزء من العين محل الإيجار فأن الإيجار يبطل في الجزء الهالك ويستمر في الجزء السليم ما لم يتبين من العقد أن الإيجار ما كان ل يتم بغير الجزء الذي احترق فيبطل كل العقد وفقاً لنظرية انتقاص العقد. إذا كان الشيء معدوم وقت العقد ولكنه ممكن الوجود في المستقبل فينعقد صحيحاً، لأنه لا يشترط وجود المحل بل إمكانيته للوجود، فيعد مضافاً إلى شرط واقف.

ثانياً: تعيين الشيء المؤجر

يجب تعيين الشيء محل عقد الإيجار تعييناً كافياً فيوصف وصفاً دقيقاً نافياً للجهالة، فلو أجر شخص دار سكن يجب تحديد المنزل تحديداً كافياً من حيث موقعه ومساحته وعدد الطابق وعدد الغرف، ولا يشترط أن يكون الشيء معيناً فعلاً بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين، فإذا استأجرت كلية سيارة من نوع و صنف معين بأجر معين لنقل طلبتها في سفرة علمية فـللمؤجر أن يسلم الكلية أية مركبة ما دامت تستوعب عدد الطلبة المتفق عليهم ومن الصنف المتفق عليه وتصلح للغرض المقصود منها، وإذا لم يتفق على درجة الشيء وجودته التزم المؤجر بشيء من الصنف المتوسط.

ثالثاً: قابلية الشيء المؤجر للتعامل

إذا كان الشيء مما يخرج بطبيعته عن التعامل بحكم القانون أو بحكم طبيعته وكان التعامل فيه غير مشروع وقع العقد باطلاً.

وهناك من يذهب إلى أن تعميم هذا الشرط على الإيجار كما في البيع غير صائب لأن هناك فارق بين البيع والإيجار، فعقد البيع يلاذ على الملكية بينما عقد الإيجار يرد على المنفعة، وهذا يعني أن بعض الأموال رغم عدم جواز التعامل ببيعها مع ذلك يجوز إيجارها كأموال الدولة وأموال الوقف بالقدر الذي لا يتعارض مع الغرض الذي خصصت من أجله هذه الأموال.

وقد يكون عدم التعامل عائداً لعدم مشروعية المحل لمخالفته للنظام العام والآداب، كمن يؤجر منزلاً لأغراض الدعارة أو لعب القمار.

رابعاً: عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك

يجب أن يكون الشيء محل عقد الإيجار غير قابلاً للاستهلاك بمجرد استعماله لمرة واحدة، لأن عقد الإيجار يخول المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة، فلا يتصور أن يرد عقد الإيجار على الأشياء التي تنقضي باستعمالها لأول مرة لأن، فيلزم المستأجر بموجب العقد بالحفاظ على العين وصيانتها ثم يردها بذاتها بعد انقضاء مدة العقد.

ومع ذلك يكون لإرادة الطرفين دخلاً في هذا الصدد فقد يكون الشيء قابلاً للاستهلاك من أول مرة ويشترط المؤجر على المستأجر رده بعد انتهاء عقد الإيجار، كمن يتفق على استعمال كمية من الحبوب لعرضها في معرض يملكه لبيع الحبوب على أن يردها له بعد انتهاء المعرض، فالقصد من الإيجار هنا يختلف عن الاستعمال المعد له الشيء بحسب طبيعته.

نطاق عقد إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل

أولاً: العقارات المشمولة بقانون إيجار العقار المعدل

نصت المادة الأولى الفقرة (1) من قانون إيجار العقار بالقانون رقم (56) لسنة 2000 على العقارات التي تخضع لحكم القانون وهي: -

على أنه: (1-أ- تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات.

ب - يعامل معاملة العراقي لأغراض القانون الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام 1948 وذريته).

ثانياً: العقارات المستثناة من أحكام قانون إيجار العقار المعدل

تنص المادة الأولى الفقرة (2) من قانون إيجار العقار بالقانون رقم (56) لسنة 2000 على العقارات التي تخضع لحكم القانون وهي: -

(2- تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة 1 من هذه المادة وتخضع في إيجارها إلى أحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها:

أ- دور السينما والملاهي والفنادق والمحلات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأس مالها 50 الف).

ب- العقارات المعدة للسكن المبنية حديثاً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إكمال البناء.

ج- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

د- العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثناءها.

هـ- العقارات المؤجرة للأجانب من غير العراقيين أشخاصاً أو هيئات).

الأجرة في عقد الإيجار

عقد الإيجار من عقود المعاوضة إذ يستوفي بموجبه المؤجر الأجرة من المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، فبدون الأجرة يعد العقد أما عارية أم هبة.

والأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وإذا كان لا بد من وجود الأجرة لصحة عقد الإيجار فإنه لا يشترط أن تكون مبلغاً من النقود، فيمكن أن تكون نقوداً أو أي مال آخر منقولاً كان أو عقاراً، كما يمكن أن تكون عملاً أو بناء قيمه المستأجر في العين أو تحسينات يدخلها على العين المؤجرة، ويجوز أن تدفع دفعة واحدة أو على شكل دفعات متعددة.

ويشترط في الأجرة أن تكون جدية وحقيقية، فإذا كانت صورية كان العقد باطلاً ويلحق في الأجرة الصورية الأجرة التافهة والتي تبلغ من القلة حداً لا يتناسب مع منفعة العين المؤجرة فتعتبر في حكم العدم، أما الأجرة البخسة التي يكون فيها غبن فاحش فهي لا تمنع صحة العقد، إلا إذا كان الغبن الذي لحق الطرف ناشئاً عن تغير أو عن غبن ناشئ عن استغلال فيستطيع من استغلت حاجته رفع الغبن خلال سنة من إبرام العقد، وإذا كانت العقارات المؤجرة وقفاً أو لمجورين فإن العقد يكون باطلاً.

أولاً: أحكام الأجرة في القانون المدني

الأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة ويجوز لهما أن يحدداها عن مدة الإيجار كلها أو أن يقتصر التحديد على الفترات التي يشملها عقد الإيجار، أو أن يتفقا على الأسس التي تحدد بمقتضاها الأجرة، وتختلف طريقة تعيين الأجرة باختلاف طبيعتها: -

- لا بد لتحديد الأجرة لاعتبار العقد إيجار لأنها ركن أساسي لا ينعقد العقد بدونها.
- ليس من الضروري أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود فيمكن أن تكون نقوداً كما يصح أن تكون مال آخر.
- فإذا كانت الأجرة من النقود تعيين بمقدارها...
- فإذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بذاته وجب بيان هذا الشيء بياناً نافياً للجهالة وتحديد تحديداً كافياً...
- فإذا كانت الأجرة نصيباً من المنتجات أو المحصول وجب تحديد النسبة على نحو واضح...
- فإذا كانت الأجرة عملاً وجب تعيين العمل تعييناً كافياً.

ويتم على اقل تقدير تحديد الأسس التي يتم من خلالها تحديد الأجرة في حالة عدم اتفاق المتعاقدين على تحديدها، فلا يكون للإرادة هنا دخل في تحديدها وهذه الأسس قد تكون واحدة من: -

- قد يتفق المتعاقدين على أن تكون الأجرة نسبة من الربح أو الربح أو الدخل اليومي للعين المؤجرة أو للعمل المقدم كأجر... قد يتفق المتعاقدين على أن يترك تقدير الأجرة لشخص ثالث كما في حالة تعيين الثمن...
- ولا يجوز ترك تحديد الأجرة للمؤجر أو المستأجر وحدة لأن ذلك تعليق للالتزام على شرط إرادي يجعل أحد المتعاقدين تحت رحمة الآخر..

• **قد يتفق المتعاقدين على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل، وتكون أجرة المثل في الحالات التالية: -**

- إذا لم يتفق الطرفان على تحديد الأجرة أو...
- إذا لم يتم تحديد الأسس التي من خلالها تعين الأجرة أو...
- إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها..

وترجع أسباب عدم تقدير الأجرة في العقد إلى: -

- أما إغفال المتعاقدين الاتفاق عليها أو على بيان أسس تقديرها، والأجرة هنا هي أجرة المثل في مكان تمام العقد.
- اتفقا عليها وتعذر عليها إثبات ما اتفقا عليه، ويعتد هنا بأجرة المثل في مكان إبرام العقد.
- حاولا الاتفاق عليها لكن لم يستطيعا، يكون العقد باطلاً لانعدام ركن من أركان العقد.
- ففي هذه الحالة الأولى والثانية لا يكون عقد الإيجار باطلاً، إذ تطبق أجرة المثل في الحالتين في مكان تمام العقد...
- وهذا الحكم يختلف عن حالة عدم اتفاق المتعاقدين على الأجرة واختلفا عليها، فالعقد هنا باطل لفقدانه أحد أركانه وهو محل العقد، فإذا تسلم المستأجر على هذا الأساس العين المؤجرة فلا يلزم بدفع الأجرة عن المدة التي انتفع بها بل يلزم بدفع تعويض يساوي أجرة المثل.
- وأجرة المثل تحددها المحكمة مستعينة برأي أهل الخبرة في مكان الشيء المؤجر إذا كان عقاراً، وتماثل العقد إذا كان منقولاً.

إثبات دفع الأجرة

- قد يحص نزع حول دفع الأجرة من عدمها، والمستأجر بما أنه هو الملتزم بدفعها فيقع عليه إثبات ذلك طبقاً للقواعد العامة، ويجوز إثبات دفع الأجرة عبر عدة صور منها: -
- قيام المستأجر بتسديد قسط من الإيجار يعد قرينة على تسليمه للأقساط الشهرية السابقة، فالمؤجر لا يتسلم أجرة شهر لاحق دون تسلمه أجرة شهر سابق وهي قرينة قابلة لإثبات العكس بالشهادة أو الكتابة بما زاد على 50 دينار...
 - عن طريق وصولات تسلم الأجرة من المؤجر، مع ملاحظة إن المستأجر غير ملزم بحفظها بعد مضي خمس سنوات، حيث تسقط الأجرة بالتقادم.