

محاضرات في

العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاوله)

إعداد الدكتور

زياد طارق جاسم

أستاذ القانون الخاص المساعد

2021-2020

المدة في عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود الزمنية تقاس فيه منفعة العين بمقياس المدة وأُكدت على ذلك المادة (722) م.ع، بالقول على أن: " الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة...".

من هنا فتأييد انتفاع المستأجر يتنافى مع طبيعة عقد الإيجار، لذا لا بد من اتفاق المتعاقدان على المدة لأنها ركن في العقد ولا ينعقد الإيجار بدونها، فإذا اختلفا المتعاقدان حول المدة ولم يتوصلا لحل بشأنها لا ينعقد العقد، ولكن قد يتفقان على المدة ولكن يصعب عليهما إثباتها أو لا يتعرض المتعاقدان للمدة فلا يعد العقد باطل هنا بل يتولى القانون تحديد المدة، كما قانون إيجار العقار نص على الامتداد القانوني للعقد.

أولاً: المدة في القانون المدني

من مستلزمات عقد الإيجار أن ينعقد لمدة معلومة، كما بينا، وقد تكون المدة ساعة أو يوم أو أسبوع أو شهر أو سنة أو أي مدة زمنية يتفق عليها المتعاقدان، ولكن لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبداً، وهذا ما نصت عليه المادة (740) م.ع، بالقول "1- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو اذا كان مؤبداً جاز إنهاؤه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب احد المتعاقدين، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ويكون اتفاق يقضي بغير ذلك. 2 - على انه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهي الإيجار اذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ولو امتد لمدة لا تزيد على ثلاثين سنة واذا نص في عقد الإيجار انه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر".

يتضح من نص الفقرة (1) من المادة (740) ما يأتي: -

- لا يجوز للمستأجر أو المؤجر طلب إنهاء عقد الإيجار الممتد لمدة 30 سنة فأقل إلا إذا توافرت أحد الأسباب التي نص عليها القانون لانتهاء عقد الإيجار. 222.
- يجوز للطرفين الاتفاق على جعل مدة الإيجار أكثر من 30 سنة أو جعله مؤبداً ولكن يحق لهما في هذه الحالة طلب إنهائه بعد مضي 30 سنة عليه ويشترط أن يراعي كل منهما مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة (741) م.ع.
- إذا حدد الطرفان مدة العقد 30 سنة واشترطا على أن العقد لا ينتهي إلا بعد مضي 30 سنة فإن هذا الشرط لا يعتد به إذ يجوز لأي منها طلب إنهاء العقد رغم وجود الشرط بمجرد مرور 30 سنة بعد مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلال ويعد الشرط باطلاً لمخالفته النظام العام.

أما الفقرة (2) من المادة (740) م.ع، فيستدل منها الآتي: -

- يجوز أن تكون مدة الإيجار هي مدة حياة المستأجر ولو امتدت لأكثر من 30 سنة لأن حياة المستأجر مهما طالَّت فهي مؤقتة، ويبقى الإيجار ملزماً للمؤجر أو المستأجر طوال حياة المستأجر، أما إذا مات المستأجر فأن الإيجار ينتهي ولا ينتقل إلى الورثة.
- إذا كان الإيجار مدة حياة المؤجر بقي الإيجار نافذا وملزماً له ما دام المؤجر حياً ولو مات المستأجر قبله ينتقل عندئذ إلى ورثة المستأجر.
- اعتبر المشرع العقد الذي يتفق على أنه يبقى نافذاً ما دام المستأجر يدفع الأجرة أنه معقود لمدة حياة المستأجر، إلا أن عقد الإيجار يعتبر معلقاً على شرط فاسخ هو أن يريد المستأجر إنهاءه فينبه المؤجر إلى ذلك فينتهي.
- العقد الذي ينص فيه أنه باق ما دامت العين المؤجرة باقية فهو إيجار مؤبد يجوز إنهاؤه بعد مضي 30 سنة إذا لم تهلك العين قبل ذلك.
- وقد نص قانون رعاية القاصرين رقم (87) لسنة 1980 على أنه الولي أو الوصي أو القيم لا يجوز له أن يؤجر الأراضي الزراعية لمدة تزيد على 3 سنوات ولا العقارات لمدة سنة على أن لا تمتد مدة الإيجار في أي من الحالتين إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد- كما سبق وبيننا-.

• ونجد أن المشرع المصري لم يحدد حد أقصى أو أدنى للمدة التي يتفق عليها

المتعاقدان وترك ذلك للقواعد العامة، وبمقتضى ذلك يجوز أن يحدد الطرفان أية

مدة للإيجار ما لم تجعل العقد مؤبداً أو في حكم المؤبد، ويترك تقدير كون المدة

مؤبدة أم لا لسلطة القاضي، وهناك من يرى أن مدة الإيجار لا تزيد هنا عن

60 سنة قياساً على المحكر.

• بينما نص المشرع الفرنسي على وجوب كون عقد الإيجار مؤقتاً، وأن

تكون المدة محددة لأن ذلك يؤمن للمستأجر بعض الثبات إذ لا يمكن إنهاء

المنفعة خلال المدة المحددة، وإذا العقد لمدة غير محددة فأن الإيجار يمكن أن

ينتهي بالفسخ من جانب المؤجر أو المستأجر بعد الإنذار.

الحالات التي يعتبر فيها الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة

إن عقد الإيجار الذي يعقد لمدة غير معينة يعتبر هو الآخر صحيحاً، فالإيجار لا يبطل بسبب أن مدته غير محددة فالقانون العراقي ق فرض حكماً معيناً لذلك نصت عليه المادة (741) م.ع، هو أن: " اذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو اذا تعذر إثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها: -

- أ - في الأراضي اذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة ستة اشهر أو أكثر يكون التنبيه بثلاثة اشهر فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.
- ب - في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك، اذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة أربعة اشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.
- ج - في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم، اذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير".

يتضح من النص أعلاه أن مدة عقد الإيجار تكون غير معينة في الحالات الآتية: -

- إذا لم يتطرق المتعاقدان إلى مدة الإيجار أصلاً.
 - إذا تطرقا إليها في العقد ولكنها لم يحدداها.
 - إذا حدد المدة من الطرفين لكن تعذر عليهما إثباتها.
- ويظهر مما تقدم أن المشرع جعل مدة عقد الإيجار إذا كانت مدته غير معينة هي المدة المحددة لدفع الأجرة، فإذا كانت الأجرة تدفع كل يوم مثلاً فإن مدة عقد الإيجار يوم واحد تمتد ليوم ثاني وثالث وتستمر هكذا كلما دفع المستأجر الأجرة إلى أن يتولى المؤجر أو المستأجر التنبيه بالإخلاء، وكذلك لو كانت تدفع شهرياً أو كل ثلاثة أشهر أو سنوياً.
- ويستمر العقد على امتداده ولا ينتهي إلا إذا راعى أحد الطرفين مواعيد التنبيه بالإخلاء والتي حددها القانون وهي تختلف باختلاف المأجور وهي كقاعدة عامة نصف مواعيد دفع الأجرة:
 - وأن لا تكون أطول من 3 أشهر في الأراضي.
 - وأن لا تكون أطول من شهرين في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن ... وفي الأماكن المبنية غير المؤثثة.
 - ولا تكون أطول من شهر واحد في المساكن والغرف المؤثثة.
- وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام المتقدمة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق علا خلافها وإطالة مدة الإنذار أو تقصيرها.

ثانياً: مدة الإيجار في قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل

أوجب قانون إيجار العقار تعيين مدة عقد الإيجار وقد نصت على ذلك المادة (2) منه على " تعيين مدة الإيجار في العقد، وعند عدم تعيينها، يعتبر الإيجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فان لم يسم، فمن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خالياً من الشواغل"، ويتضح من النص أعلاه الآتي:-

- يجب تعيين المدة في عقد الإيجار.
- عدم تعيين المدة لا يعني بطلان العقد بل يعد العقد منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد إذا كان له تاريخ، فأن لم يكن له تاريخ فمن وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة.
- وعلى الرغم من أن العقد ينتهي بانتهاء مدته المحدد إلا أنه قد يستمر العقد رغم انتهاء المدة مادام المستأجر باقياً في المأجور ومستمراً بدفع الأجرة المتفق عليها وموفياً بكافة التزاماته القانونية حتى لو عارض المؤجر بقاءه في المأجور، وذلك بالاستناد إلى حكم المادة (3) من قانون إيجار العقار المعدل التي تنص على الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

إثبات عقد الإيجار

للحديث عن إثبات عقد الإيجار ينبغي التعرف أولاً على القواعد العامة في قانون الإثبات من ثم قواعد الإثبات بموجب قانون إيجار العقار، وعلى النحو الآتي: -

أولاً: الإثبات بموجب قانون الإثبات (107) لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم (46) لسنة 2000.

- يخضع عقد الإيجار للإثبات بموجب القواعد العامة لنص المادة (77) من قانون الإثبات المعدل والتي تنص على أنه: " أولاً - يجوز إثبات وجود التصرف القانوني أو انقضائه بالشهادة اذا كانت قيمته لا تزيد على 5000 خمسة آلاف دينار.
- ثانياً - اذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 5000 خمسة آلاف دينار أو كان غير محدد القيمة، فلا يجوز إثبات هذا التصرف أو انقضائه بالشهادة ما لم يوجد اتفاق أو قانون ينص على خلاف ذلك.
- ثالثاً - تقدر قيمة الالتزام وقت تمام التصرف القانوني لا وقت الوفاء به..."

يتضح لنا من النص أعلاه الآتي: -

- أنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار بغير الكتابة أو الإقرار أو اليمين إذا تجاوزت قيمة العقد (5000) آلاف دينار أو كان غير محدد المدة ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك.
- يجوز إثبات عقد الإيجار بكل طرق الإثبات كالكتابة واليمين والإقرار والشهادة والقرائن، إذا كانت قيمته أقل من (5000) آلاف دينار.
- العبرة بتقدير قيمة الإيجار وأجرته وقت تمام العقد لا وقت الوفاء به، فيتحدد مبلغ الإيجار بالأجرة التي يتفق علا التزام المستأجر بدفعها.

ثانياً: إثبات عقد الإيجار بموجب قانون الإيجار رقم (87) لسنة 1979

المعدل

أوجب المشرع العراقي بنص المادة (4/7/أ) من قانون الإيجار على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار وجاءت المادة بالقول على أنه: "4/أ- على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز 30 ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه.

ب- اذا لم يجرر عقد الإيجار أو لم تودع نسخة منه وفق البند (أ) من هذه الفقرة، ومضت مدة سنة فاكثر على الاتفاق على عقد الإيجار وإشغال المستأجر لمأجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك أو من يمثله مقيماً في العراق خلال المدة المذكورة فللمستأجر إثبات عقد الإيجار وشروطه بجميع طرق الإثبات".

يتبين لنا من النص أعلاه الأحكام الآتية: -

- ألزم المشرع المستأجر بتسجيل عقد الإيجار المشمول بأحكامه.
- ألزم المستأجر بإيداع نسخة من العقد لدى دائرة الضريبة ليتسنى لها الإشراف على تنفيذ القانون والطلب من المدعي العام بتحريك دعوى ضد من يخالف أحكامه.
- إذا لم يبرم المؤجر عقد الإيجار أصلاً ولم يجرر عقد بذلك ومضت مدة سنة أو أكثر على الإيجار وشغل المستأجر للمأجور دون منازعة وكان المالك أو من يمثله قانوناً مقيماً في العراق فللمستأجر إثبات عقد الإيجار وشروطه بكافة وسائل وطرق الإثبات.

يشترط لتطبيق النص المذكور الشروط الآتية: -

- مضي مدة سنة أو أكثر على إشغال المستأجر للمأجور.
- عدم وجود منازعة تحريرية من المالك على إشغال المأجور.
- إقامة المالك أو من يمثله في العراق.