

محاضرة رقم (١) بعنوان عقد الإيجار

– أهمية عقد الإيجار – ص ١٨٧

إن نظام الإيجار موجود في كل المجتمعات لسد احتياجات الأشخاص الذين لا يملكون القدرة على امتلاك العقارات والمنقولات.

لذا نظمت التشريعات أحكام عقد الإيجار لكثرة تداوله بين الناس، ولاحتمالية وقوع المنازعات بينهم في تعاملاتهم المالية، بحيث يحقق القانون معدل كافي من التوازن والعدالة بين طرفي العلاقة العقدية (المؤجر والمستأجر) وفي نفس الوقت يوفر القانون الحماية لكلا الطرفين سواء الطرف الضعيف (المستأجر) وكذلك الطرف القوي (المالك) بهدف تشجيع القطاع الخاص والملاك على استغلال أملاكهم دعماً لاقتصاد الدول.

– تعريف عقد الإيجار – ص ١٨٨

(م ٧٢٢) مدني عراقي " الإيجار هو تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجران يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور ".
نتوصل من خلال التعريف إلى عناصر عقد الإيجار وهي الإنتفاع والأجرة والمدة.

كما نلاحظ من خلال التعريف أنه جمع بين التزامين للمؤجر (سلبى وإيجابى).
السبى أن يسلم المأجور بحالته وقت العقد طبعاً بعد قبض الأجرة.
أما الإلتزام الإيجابى للمؤجر هو قيامه بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور (وهو الإلتزام بالصيانة والترميم) إن لزم الأمر.

– خصائص عقد الإيجار – ص ١٩٠

- (١) عقد رضائي يبرم بمجرد التقاء الإرادتين بحيث لا يستلزم شكلية معينة، لكن يمكن الإتفاق على شكلية الكتابة واشتراطها كركن للإنعقاد أو الإثبات.
- ورغم أن قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ فرض على المؤجر إيداع نسخة من عقد الإيجار لدى ضريبة العقار خلال ٣٠ يوم من إبرام العقد. إلا أن ذلك لا يجعله من العقود الشكلية، بل مجرد نوع من الرقابة لمنع تلاعب المؤجرين ببدايات الإيجار.
- (٢) عقد ملزم للجانبين، من هذه الإلتزامات: على المؤجر تسليم المأجور والتزامات أخرى، وعلى المستأجر دفع الأجرة والتزامات أخرى سنراها لاحقاً.
- (٣) من عقود المعاوضة، إذ أن كلا الطرفين يأخذ مقابل ما يعطي.
- (٤) عقد يرد على المنفعة، إذ يتمكن من خلاله المستأجر من الإنتفاع بالمأجور مدة معينة ثم إعادة المأجور لمالكه.
- وبالنتيجة فإن محل عقد الإيجار يجب أن يكون قابلاً للإستعمال المتكرر غير المستهلك من المرة الأولى.
- (٥) من عقود المدة، أي المستمرة وليس الفورية التنفيذ. بناءً عليه هو عقد مؤقت له أجل وينتهي، كما لا يمكن أن يحصل المستأجر على المنفعة إلا على مراحل وليس دفعه واحدة، وكذلك إذا فسخ أو أبطل العقد، فإن الآثار التي ترتبت على العقد تبقى قائمة ولا تزول بالفسخ أو الإبطال.
- (٦) من عقود الإدارة أي (التصرف في ثمار الشيء)، وليس من عقود التصرف أي (التصرف في أصل الشيء). لذا لا يشترط في المستأجر أن يتمتع بأهلية التصرف، بل فقط أهلية الإدارة. رغم ذلك هناك خلاف فقهي حول هذه النقطة سببها مبدأ الإمتداد القانوني للعقد في ظل قانون إيجار العقار (سنوضحه لاحقاً).

تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود

أولاً/ الإيجار والوديعة:

* الإيداع: عقد به يحيل المالك أو من يقوم مقامه حفظ ماله إلى آخر، ولا يتم إلا بالقبض.

* الإختلاف الجوهرى بين العقدين هو وجود الأجرة أو عدمها، وإمكانية إلزام الوديع برد الوديعة عند الطلب، وإلزام المودع بتسليمها. أما الإيجار فيستوجب رد المأجور عند انقضاء مدة العقد.

* من الوقائع التي يثور فيها الخلاف حول وصف العقد:

حين يعرض شخص شيئاً على الجمهور لدى أحد المعارض مقابل مبلغ معين. وكذلك العقد المتعلق بالخزائن الحديدية في المصارف والتي يحفظ فيها الأشخاص ممتلكاتهم الثمينة.

اختلفت الآراء في الفقه والقضاء:

(١) رأي يذهب لكونه عقد إيجار والمعيار هو الحراسة إذا قام مالك السيارة بحراستها وهي في المعرض.

(٢) رأي آخر يذهب لكونه عقد وديعة باعتبار أن صاحب المعرض يقوم بحراستها وحفظها.

(٣) رأي آخر يذهب لكونه عقد غير مسمى.

(٤) رأي آخر يذهب لكونه عقد مركب (وديعة وإيجار) فالإيجار يتعلق بعناصر الإنتفاع والمدة والأجرة، والوديعة بعناصر الحفظ والصيانة.

(٥) رأي آخر يذهب لكونه من عقود الحفظ المهنية فالمصرف وصاحب المعرض هم أصحاب مهنة يقومون بالحفاظ على الوديعة المأجورة.

ثانياً/ الإيجار والعارية:

* الإعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للإستهلاك يستعمله بلا عوض على أن يردّه بعد الإستعمال.

* الفرق بينهما: (١) وجود البذل في الإيجار. (٢) الإيجار عقد رضائي، بينما العارية لا يكفي التراضي بل يستوجب التسليم.

* يحصل الخلط بينهما في بعض الحالات:

إذا باع شخص منزلاً، واتفق على البقاء فيه مدة معينة بعد البيع. اختلف الفقه حول حق البقاء في المنزل (عارية أم إيجار):

(١) رأي يذهب لكونه إيجار باعتبار وجود مقابل للسكن خصم من سعر البيت.

(٢) رأي يذهب لكونه بيع، والثلث فيه ينقسم لجزئين، الجزء المدفوع والجزء الآخر هو السكن في المنزل والإنتفاع به.