

محاضرة رقم (٤)

المحل في عقد الإيجار (الفصل الثاني في الكتاب ص ٢٢٣)

ويشمل ثلاثة أمور جوهرية يتم التراضي عليها بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) وهي: المأجور (سواء كان عقار أو منقول أو حق) والأجرة والمدة. سنشرحها تباعاً:

المبحث الأول: الشيء المأجور

الشيء المأجور قانوناً هو العين المؤجرة مثل منزل أو سيارة ... إلخ. لكن للفقهاء رأي في هذا الشأن، وهو أن المؤجر لا يؤجر العين نفسها بل يؤجر حق ملكية هذه العين، لماذا؟ لأن من له حق الإيجار ليس فقط مالك العين، بل أحياناً مالك حق الإنتفاع على شيء معين يستطيع إيجار حقه. وأحياناً مستأجر العقار بإمكانه أن يؤجره إيجاراً من الباطن.

المطلب الأول: شروط الشيء المأجور

أولاً – أن يكون المأجور موجوداً أو قابلاً للوجود:

إذ يجب أن يكون المأجور موجوداً وقت إبرام العقد وإلا يعد الإيجار باطلاً. فإذا كان موجوداً قبل العقد لكنه هلك وقت العقد، فنحن أمام حالتين:

الحالة الأولى: إستأجر شخص داراً كانت موجودة لكنها احترقت بالكامل وقت إيجارها (هلاك كلي) سيبطل الإيجار.

الحالة الثانية: إستأجر شخص داراً لكن احترق جزء منها وقت العقد (هلاك جزئي) سيبطل العقد بالنسبة للجزء الهالك فقط (إلا إذا كان أساسياً لقيام العقد فيبطل العقد كله). أما الهلاك بعد العقد، فللمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب نسبة الهلاك.

وقد يكون الشيء قابلاً للوجود مستقبلاً، هنا الإيجار صحيح مثل إيجار منزل قيد البناء فيبدأ الإيجار عند إتمام بنائه.

ثانياً – أن يكون المأجور معيناً أو قابلاً للتعين:

وذلك بأن يوصف ويعين تعييناً مانعاً للجهالة. فإذا كان المأجور معيناً بالذات يجب ذكر أوصافه التي تميزه عن غيره، مثلاً إذا كانت شقة يحدد عدد غرفها والملاحق والطابق الذي تقع فيه... إلخ.

أما إذا كان المأجور معيناً بالنوع فيعين بجنسه ونوعه ومقداره، مثل إيجار مجموعة من الكراسي والطاولات.

وأحياناً يكفي أن يكون المأجور قابلاً للتعين، بمعنى أنه لا ضرورة لتعيينه بالذات لكن يكفي أنه يحقق المنفعة المقصودة والمطلوبة منه، مثل إيجار باص يكفي لنقل عدد معين من الموظفين.

ثالثاً – أن يكون المأجور قابلاً للتعامل فيه:

فقد تخرج الأشياء عن دائرة التعامل بسبب طبيعتها لإستحالة ذلك كأشعة الشمس والهواء. أو تخرج عن دائرة التعامل بسبب عدم مشروعيتها قانوناً مثل بعض الأموال العامة كالشوارع والجسور. أو بسبب مخالفتها للنظام العام والآداب مثل تأجير السلاح في البلدان التي تمنع حمل السلاح أو إيجار منزل معد للعب القمار.

رابعاً – أن يكون المأجور غير قابل للاستهلاك:

وذلك لكي يستطيع المستأجر المحافظة عليه ورده كما استلمه عند نهاية مدة الإيجار.

ولكل قاعدة استثناء، فقد يتفق الطرفان على تأجير شيء قابل للإستهلاك لغرض آخر غير الذي أعد لأجله، مثال: أي نوع من المأكولات في الأصل يعد للأكل، لكن قد يستأجر صاحب محل أكالات معينة لعرضها في محله للدعاية مثلاً وإعادتها في نهاية اليوم لصاحبها.

المطلب الثاني: نطاق سريان قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩

أولاً – العقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار (فقرة ١ مادة ١) من هذا القانون:

(١) العقارات المبنية (المشييدة) فقط، والعقارات التي تستأجرها أو تؤجرها الدولة (بكافة أجهزتها ووزاراتها وشركاتها ومؤسساتها العسكرية والمدنية). وكذلك التي تستأجرها أو تؤجرها الأشخاص المعنوية العامة (أي شركات الأموال أو شركات الأشخاص) والواقعة ضمن حدود:

(أ) أمانة العاصمة (بغداد).

(ب) بلديات المحافظات الأخرى.

ملاحظة: معنى ذلك أن قانون إيجار العقار لا يسري على الأراضي غير المبنية ولا البساتين ولا المزارع ولا الأبنية الواقعة خارج حدود أمانة بغداد وبلديات المحافظات.

(٢) العقارات المعدة للسكن (المهيئة لتكون منزلاً للسكن) التي تؤجرها أو تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة.

ملاحظة: العقارات التي لم تشيد لتكون سكناً لا تخضع لهذا القانون، مثل: الحوانيت والمخازن والمقاهي والكراجات والمكاتب ... إلخ.

٣) الأملاك الخاصة للدولة، فالدولة كشخصية معنوية لها نوعان من الأملاك: ملكية خاصة (مثلما يملك الأفراد أموالهم) تكون حرة التصرف فيها (في حدود المصلحة العامة). و ملكية عامة أي مخصصة للمنفعة العامة.

فالنوع الأول (الملكية الخاصة للدولة) هو الذي يخضع لقانون إيجار العقار.

ثانياً – العقارات المستثناة من أحكام قانون إيجار العقار (فقرة ٢ مادة ١) من هذا القانون:

١) دور السينما والملاهي والفنادق ومحلات شرب الخمر (لكن دكاكين بيع الخمر خاضعة لهذا القانون) والعقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأس مالها على (٥٠٠٠٠) دينار. استثنائها المشرع من هذا القانون لأنها تحقق أرباحاً وفيرة ولا حاجة لحماية القانون لها.

٢) (استثناء مؤقت) للعقارات المعدة للسكن المبنية حديثاً، فلا تخضع لأحكام هذا القانون لمدة ثلاث سنوات فقط من تاريخ إكمال بنائها، ويحسب تاريخ إكمال البناء من تاريخ تسديد أول فاتورة للكهرباء. استثنائها المشرع من هذا القانون تشجيعاً للقطاع الخاص للمساهمة في حل أزمة السكن.

٣) استثنى القانون أيضاً العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين والموظفين فيها، وذلك لأسباب معينة منها أن العلاقة بين الدولة أو الشخصية المعنوية وبين موظفيها تتطلب قوانين خاصة تراعي راتب الموظف وظروفه المعيشية وغيرها من الأسباب.

٤) العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة أو الشخصية المعنوية العامة، والتي يصدر وزير المالية بياناً بشأنها.

٥) العقارات المؤجرة للأجانب أشخاصاً أو هيئات (الأجنبي لا يشمل رعايا الدول العربية) ، كالشركات والسفارات والمنظمات وما شابهها. استثنائها المشرع لأن هدف قانون إيجار العقار حماية المواطن المستأجر، وبما أن العاملين في المجال الدبلوماسي يتمتعون بمزايا وحصانات عالية فهم ليسوا بحاجة لحماية هذا القانون.

ملاحظة: العقارات أعلاه المستثناة من قانون إيجار العقار، عقود الإيجار الخاصة بها تخضع لأحكام القانون المدني والقوانين الخاصة الأخرى.