

عقد الإيجار

فصل تمهيدي: أهمية عقد الإيجار وخصائصه.

ليس عقد الإيجار باقل أهمية من عقد البيع, ولا بأضيق منه تداولاً وهو من الناحية العملية من أكثر العقود انتشاراً, ولا يستغني عن مباشرته أحد إلا من كان يملك كل ما يحتاج إليه وهذا هو النادر. ويمكن إجمال أهمية عقد الإيجار من النواحي الآتية:

- 1- من الناحية الاجتماعية يعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة او الطبقات الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى.
- 2- هو النظام الذي يمكن طبقة المزارعين البسطاء من استغلال الأرض والعيش على فائض ثمارها.
- 3- يعد الإيجار وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون شرائها أو حيازتها.
- 4- ان الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتي: المؤجرين والمستأجرين, أي أنهما يدخلان في علاقة قانونية بشكل دائم, وبسبب اختلاف المصالح بين كلا الطبقتين فيظهر التنارع بشكل أظهر من عقد البيع, لذا يعد عقد الإيجار هو الدستور المنظم لهذه العلاقات, كما يعد التنظيم القانوني(المقنن) من الأهمية بمكان, حيث يهدف إلى إقامة هذه العلاقات على شيء من التوازن والتعاون والعدل بتحقيق المنفعة المشتركة لكل من الطائفتين.

تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة 722 من القانون المدني العراقي عقد الإيجار بأنه "تمليك منفعة معلومة, بعوض معلوم, لمدة معلومة, وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور". يستفاد من التعريف بأن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة. لقد تأثر المشرع العراقي كما يبدو في تعريفه لعقد الإيجار_ بفقهاء الشريعة الإسلامية الغراء والتي تشير تعريفاته المتعددة إلى أن المؤجر يلتزم بتمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين. وهذا ما يتضح من العبارة الأولى, وهو ما يسمى بإعتماد المذهب السلبي في تصوير التزامات المؤجر وكان من نتائجها ما قضت به المادة (742) من أن على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي هو عليها وقت العقد. أما العبارة الثانية من المادة (722) فتوحي بالأخذ بالمذهب الإيجابي في تصوير التزامات المؤجر, وكان من نتائجها ما قضت به المادة(750) من الزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة.

خصائص عقد الإيجار

1- الإيجار عقد رضائي لا يشترط لإنعقاده شكل خاص, فهو ينعقد بمجرد توافق إرادة الطرفين المتعاقدين أي كانت الوسيلة التي اختارها للتعبير عن إرادتهما فينعقد الإيجار بالكتابة والمشافهة أو الإشارة الدالة,

إلا ان هذه القاعدة ليست من النظام العام, ولذلك فليس هناك ما يمنع المتعاقدين من الإتفاق على إشتراط الكتابة ركنا للإنعقاد أو من أجل إثبات العقد.

ومع أن الأصل في عقد الإيجار أنه عقد رضائي إلا ان قانون إيجار العقار رقم(87) لسنة1979 المعدل, أوجب إبرام عقود الإيجار كتابة(بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكامه).

ونستطيع استنتاج ذلك من خلال بعض النصوص كنص الفقرة الرابعة من المادة السابعة التي تلزم المؤجر إيداع نسخة من عقد الإيجار لدى دائرة ضريبة العقار.

ومما لا شك فيه ان مثل هذا النص لا يجعل من عقد الإيجار عقدا شكليا, وإنما الغرض منه فرض نوع من الرقابة من قبل الجهات المختصة, والتأكد من مدى مراعاة المتعاقدين لأحكام قانون إيجار العقار.

2-الإيجار عقد ملزم للجانبين: أو من العقود التبادلية, فالمؤجر يلتزم بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة واجراء الإصلاحات الضرورية في العين المؤجرة, ويلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة وبأجرة الترميمات التأجيرية وعدم استعمال المأجور خلافا للأغراض المبينة في عقد الإيجار.

وترتبط التزامات الطرفين ارتباطا وثيقا بحيث لو أبطل التزام أحدهما أو انقضى, بطل الالتزام المقابل وانقضى. وبما ان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ إذا أخل أحد الطرفين بالتزام من التزاماته.

3-عقد الإيجار من عقود المعاوضة: لأن كلا من طرفيه يأخذ مقابلا لما يعطي, فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابلا للمنفعة التي يستوفيهها المستأجر من المأجور. وعلى ذلك يختلف الإيجار عن العارية التي يترك المعير بمقتضاها منفعة الشيء للمستعير بلا عوض.

4-الإيجار عقد يرد على المنفعة: لأن الغرض منه هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة معينة يعود بعدها الى المؤجر.

ولما كان الإيجار يرد على المنفعة, فإنه لا يكون إلا على الأشياء التي تقبل الإستعمال المتكرر, فلا يرد على تلك التي تستهلك من أول إستعمال لها.

5-الإيجار من عقود المدة أو العقود الزمنية: فالزمن عنصر جوهرى فيه لا وصف عارض, وبناءً على ذلك فإنه لا يمكن الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد, وإنما يلزم الزمن ليتم الحصول عليها, ولذلك إذا فسخ عقد الإيجار أو أبطل فإنه لا يمكن إنكار الآثار التي ترتبت على العقد قبل الفسخ أو الإبطال فهي آثار قد تحققت وانتهت.

وبما أن عقد الإيجار يرتبط بمدة معينة, فهو عقد مؤقت لا يمكن فيه أن تكون منفعة العين المؤجرة قد منحت للمستأجر بدون تحديد مدة.

6-عقد الإيجار من أعمال الإدارة, لا من عقود التصرف كالبيع لأنه يعتبر وسيلة لإستغلال الشيء والحصول على ثماره وهو يولد التزامات وحقوقا شخصية, وهذا هو الأصل. ولذلك لا يشترط في المؤجر

لكي يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار أن تكون له أهلية التصرف وإنما يكفي هنا أن يتمتع باهلية الإدارة فقط أي ان يقوم بالأعمال التي لا تمس ملكية الشيء أو التصرف فيه, كالإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات أو أعمال الحفظ والصيانة.

ويلاحظ هنا أن عقد الإيجار إذا كان واردا على العقارات الخاضعة لأحكام قانون إيجار العقارات رقم 87 لسنة 1979 المعدل فإنه يمتد امتدادا قانونيا لمدة اثنتا عشرة سنة, حسبما قضت به الفقرة 1 من المادة 3 من هذا القانون, ويستثنى من هذا الإمتداد كما جاء في الفقرة 2 من المادة 3 العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بنائها 1/ 1/ 1998 أو بعده فتكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق اتفاق الطرفين.

السؤال الذي يطرح هنا هو: هل يعد عقد الإيجار في ظل هذا الإمتداد عملا من أعمال الإدارة, أم أنه يعد داخلا ضمن أعمال التصرف؟

من خلال مطالعة نصوص هذا القانون وعلى الأخص نص المادة 3 يتبين بأن المستأجر إذا ظل منفذا لالتزاماته المقررة في القانون, فإن المؤجر لا يستطيع اخراجه من العين المؤجرة إلا إذا توافر سبب من أسباب التخلية الواردة في المادة 17 من هذا القانون.

بمعنى أنه لم يعد للمالك كامل الحرية في الإنتفاع بملكه والتصرف فيه بالتأجير لمن يشاء وبالأجرة التي يريدها بعد إنتهاء مدة عقد الإيجار.

ان هذا الإقتطاع من سلطات المالك على ملكه قد حدث لمصلحة المستأجر, حيث اكتسب الأخير سلطات على ملك غيره لم يكن من شأن الحق الشخصي في الأصل أن يولدها, ولم يعد للمالك سوى الحق في تحصيل الأجرة.

هذه الأسباب هي التي دعت بعض الأساتذة المختصين بشرح أحكام قوانين الإيجار (الخاصة) أن يذهبوا الى القول بأن تأجير العقارات الخاضعة لهذه الأحكام يعتبر من قبيل أعمال التصرف ولذلك لا تثبت أهلية التأجير إلا لمن كانت له أهلية التصرف في خصوص هذه العقود.