

## تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

بالرغم من وضوح خصائص عقد الإيجار إلا أنه قد تدق التفرقة بينه وبين بعض العقود الأخرى لدرجة يصعب معها تحديد طبيعة العقد ووصفه. وفي هذه الحالة تثار مشكلة معرفة ما هو العقد الذي نحن إزاءه.

وقد يكون من المفيد أولاً الرجوع إلى الوصف الذي أعطاه الطرفان للعقد حيث يجب أن يعرفا قبل غيرهما ما أرادا عمله. ومع ذلك ينبغي الحذر وعدم الأخذ بهذا الوصف كأمر مسلم به.

ذلك أنهما قد يخطئان في الوصف وقد يخفيان - عن قصد - حقيقة العقد. وتخضع المحكمة في تكييفها للعقد الذي يعرض عليها لرقابة محكمة التمييز. ونعرض فيما يلي للتمييز بين الإيجار والوديعة والعارية وعقد العمل وحق الإنتفاع.

أولاً: الإيجار والوديعة

الوديعة: عقد به يحيل المالك أو من يقوم مقامه حفظ ماله إلى آخر ولا تتم إلا بالقبض.

وبذلك يختلف الإيجار عن الوديعة لأن الأمر الأساس في عقد الإيجار هو الإنتفاع بالشيء بينما يكون هذا الأمر في عقد الوديعة هو حفظ الشيء المودع. ولهذا لا يدفع الوديع أجراً، بل من الجائز أن يتفق مع المودع أن يتقاضى هو الأجر عن حفظ الوديعة.

كذلك يختلفان من ناحية أخرى بأن الوديع يلتزم برد الوديعة إلى المودع بمجرد طلب المودع، إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل قد عين لمصلحة المودع. كما أنه للوديع أن يلزم المودع بتسلم الشيء وفي أي وقت إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل قد عين لمصلحة المودع أما المستأجر فالأصل أنه لا يلتزم برد العين المؤجرة إلا بعد انقضاء عقد الإيجار.

- بعض الصور التي يختلط فيها الإيجار مع الوديعة ويصعب التمييز بينهما:

1- العقد الذي تسمح بمقتضاه إدارة أحد المعارض لأحد الأشخاص بوضع أشياء تخصه للعرض على الجمهور في مقابل مبلغ معين هل يعتبر إيجاراً أم وديعة لهذه المعروضات؟

ج- الأمر يتوقف على ما إذا كانت إدارة المعرض تلتزم بحفظ الأشياء المعروضة أم تترك المكان لصاحب المعروضات يحرسها بنفسه.

وقد قضت المحاكم الفرنسية في بعض أحكامها باعتبار العقد وديعة وفي أحكام أخرى باعتباره إيجاراً وفي أحكام غيرها باعتباره عقداً غير مسمى. وذلك حسب المعيار المتقدم.

2- العقد المتعلق بالخزائن الحديدية في المصارف: كان الرأي السائد في الفقه والقضاء يعده إيجاراً للخزانة بينما يذهب الرأي الآخر إلى اعتباره وديعة على أساس أن التزام المصرف بالمحافظة على الخزانة التزام جوهري، ولو كان المصرف مؤجراً للخزانة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاماً ثانوياً، في حين أن العميل قد تعاقد مع المصرف للحصول على هذا الإلتزام.

ويلاحظ جانب من الفقه-بحق- أن هذا العقد ليس عقد وديعة عادية وإنما هو من عقود الحفظ المهنية حيث يتخذ الشخص الوديعة المأجورة حرفة له كصاحب المرآب(الكراج) بالنسبة للسيارات التي تودع عنده, والمصرف بالنسبة الى الخزنة.

علما أن هناك آراء أخرى في الموضوع لا يتسع المقام لذكرها.

ثانيا: الإيجار والعارية

الإعارة: عقد به يسلم شخص لآخر شيئا غير قابل للإستهلاك يستعمله بلا عوض على أن يردده بعد الإستعمال ولا تتم الإعارة إلا بالقبض.

يشترك عقد العارية مع عقد الإيجار في أن كلا منهما يرد على الإنتفاع بالشيء المؤجر او المعار بعد أن ينفذ المستأجر او المستعير التزامه بالتمكين من هذا الإنتفاع.

أوجه الإختلاف الأساسية:

- 1- ان العارية مجانية أي من عقود التبرع, فإذا انتفى عنها هذا الوصف واشترط مقابل الإنتفاع فقدت وصفها باعتبارها عارية وسرت عليها أحكام عقد الإيجار.
- 2- ان الإيجار عقد رضائي في حين أن العارية تعد من العقود العينية التي لا يكفي التراضي لإنعقادها بل لابد من القبض لتمامها.
- بعض الصور التي يختلط فيها الإيجار مع العارية
- 1- اذا باع شخص منزلا واستبقى لنفسه حق السكن فيه مدة معينة بعد البيع, أو اذا باع شخص لآخر أرضا واستبقى لنفسه فيها حق الصيد مثلا. فهل تثبت هذه الحقوق بناء على عقد عارية دون مقابل, أم أنها تثبت بناء على عقد إيجار بمقابل؟
- 1- يذهب جانب من الفقه الى أن العقد هنا يعد إيجارا لأن هناك مقابل للإنتفاع خصم من ثمن المبيع.
- 2- يميل الفقه الحديث الى عدم اعتبار العقد إيجارا لما يترتب على اعتباره كذلك ضرورة تطبيق قوانين الإيجار الخاصة بالعقار وما يترتب على ذلك من إمتداد قانوني للعقد. هذا من جانب, وكذلك يعد العقد بيعا فقط والتمن فيه مكون من عنصرين أحدهما أساسي هو المبلغ النقدي المتفق عليه والثاني ثانوي هو السكن بالمنزل والإستفادة من حق الصيد لمدة معينة. وهذا من الجانب الآخر.
- 2- قد تقوم جهة رسمية بتأجير قطعة أرض لأحد الأندية مثلا لإقامة ملعب رياضي بأجر رمزي أو تافه, وفي هذه الحالة لانكون بصدد إيجار حقيقي نظرا لتخلف الأجرة وإنما بصدد عارية. ويعد العقد عارية في هذه الحالة حتما ولو سماه الطرفان إيجارا.

ثالثا: الإيجار والعمل

عقد العمل: هو اتفاق بين العامل وصاحب العمل, يلتزم فيه العامل بأداء عمل معين لصاحب العمل تبعا لتوجيهه وإدارته.

والعمل يختلف عن الإيجار في أنه لا يقوم على الإنتفاع بشيء، بل بخدمات العامل. علما أن هذا الفارق لم يمنع القانون الفرنسي من اعتبار العمل نوعا من الإيجار، فهو إيجار لعمل العامل.

- بعض الصور التي يختلط فيها الإيجار مع عقد العمل

1- إذا استأجر شخص مركبة بسائقها من صاحب مركبات لنقل أمتعة، فهل يعد العقد واقعا على عمل السائق أو على الإنتفاع بالعربة؟

يرى الأستاذ السنهوري أن العبرة هنا بعمل السائق فيكون هذا الإتفاق عقد عمل.

2- إذا تعاقدت شركة سيارات مع سائق على أن تعطيه مركبة يستغلها للنقل على أن يعطي للشركة ربحا معيناً، وباقي الأرباح يأخذها لنفسه، فهل يعد الإتفاق عقد عمل ويكون السائق عاملاً لدى الشركة، أم إيجار ويكون السائق مستأجر للعربة من الشركة؟

يذهب القضاء الفرنسي الى أن الإتفاق هنا عقد عمل، لأن صلة السائق بالشركة هي صلة التابع بالمتبوع، واجر السائق على عمله هو الفرق بين إيراد العربة وما يدفعه السائق للشركة فهو أجر متغير وهذا جائز في عقد العمل.

\*\*\* يخلص مما سبق أن الأساس الذي يجب اعتماده لمعرفة طبيعة العقد وهل أنه عقد عمل أم إيجار يتجلى في ضرورة مراعاة مدى ما يكون للشركة أو رب العمل من حق الإشراف والتوجيه فإذا كان للشركة أو رب العمل مثل هذا الإشراف والتوجيه بما ينضوي تحت مفهوم عقد العمل، كئنا بصدد عقد عمل، أما إذا لم يكن لهما ذلك كئنا بصدد عقد الإيجار.

رابعا: الإيجار وحق الإنتفاع

يشبه حق المنتفع حق المستأجر من وجوه كثيرة، فكل من المنتفع والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة، إلا ان الحقين يختلفان أيضا من وجوه كثيرة أهمها:

1- إن حق المستأجر حق شخصي، أما حق المنتفع فحقه عيني، ويترتب على ذلك ان المنتفع يستطيع ان يرهن حقه رهنا رسميا أما المستأجر فلا يستطيع ذلك.

2- حق المنتفع ينقضي حتما بموته، أما المستأجر، فحقه يورث عنه إلا اذا نص العقد على عدم إنصراف أثره الى وريثة المستأجر.

3- حق المنتفع قد يكون بعوض أو بدون عوض أما حق المستأجر فهو بعوض دائما.

4- إن حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية، كالعقد والوصية والهبة ووضع اليد وغيرها عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره العقد دائما.

5- إن حق الإنتفاع لا يتضمن سوى التزاما عاما على عاتق مالك الرقبة هو أن يترك صاحب حق الإنتفاع ينتفع بالشيء، أما عقد الإيجار فان التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع هو التزام إيجابي يقتضي أن يستمر المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشيء المؤجر طوال مدة الإيجار.

- بعض الصور التي يختلط فيها بحق الإنتفاع

أ- الإيجار لمدى حياة المستأجر قد يلتبس بحق المنتفع، لأن كلا منهما لا يورث بل ينتهي

بموت المستأجر أو المنتفع. على أنه من المتفق عليه ان الإيجار قد يكون لمدى حياة

المستأجر دون أن يكون له من وراء ذلك حق عيني على الشيء المؤجر لأن طول المدة وقصرها لا تأثير له في طبيعة العقد.

بـهناك عقود الإيجار التي تبرم لفترات طويلة وتعطي للمستأجر حقا عينيا على العين المؤجرة, من هذه العقود عقد الحكر\*. وهذه العقود لا يجوز الخلط بينها وبين عقود الإيجار العادية لأنها تعطي للمستأجر حقا عينيا. ولكن من ناحية اخرى لا يجوز لهذا السبب وحده خلطها بحق الإنتفاع لأنها تنتقل الى الورثة على عكس حق الإنتفاع الذي ينقضي بوفاة المنتفع.

\* عقد الحكر) هو عقد يجعل للمحتكر حقا عينيا في الأرض المحتكرة ويقع عادة على أرض خربة يقتضي استصلاحها مدة طويلة.