

أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار كغيره من العقود لا يقوم إلا بتوافر أركان ثلاثة:- التراضي والمحل والسبب, ولا ضرورة لإعادة ما سبق دراسته في النظرية العامة للإلتزام فيما يخص الأركان الثلاثة, فنكتفي بالإحالة اليها مع ذكر بعض الأمور الخاصة بعقد الإيجار, وبناء على ماتقدم سنعرض لدراسة أركان عقد الإيجار بالشكل التالي:

أولاً:- التراضي في عقد الإيجار.

ثانياً:- المأجور.

ثالثاً:- الأجرة.

رابعاً:- مدة الإيجار.

الفصل الأول

التراضي في عقد الإيجار

الإيجار من العقود الرضائية فلا بد من وجود الرضا بتلاقي إرادتي الطرفين أي وجود الإرادة والتعبير عنها, من طرفي العقد أو من يمثلهما.

ثم لابد من تطابق الإرادتين (الإيجاب والقبول) فلا يختلفان في أمر من الأمور الأساسية وهي (ماهية الإيجار, والشئ المؤجر ومدة الإيجار).

غير أن وجود الرضا لا يكفي وحده، بل لابد أن يكون رضا كل من الطرفين سالما من العيوب التي تجعله موقوفا وهي الإكراه والغلط والغبن مع التغيرير أما الإستغلال فلا يجعله موقوفا وإنما يجيز للمتعاقد أن يطلب رفع الغبن عنه إلى الحد المقبول خلال سنة من تاريخ إبرام العقد.

المبحث الأول

الأهلية في عقد الإيجار

يجب أن يكون كل من طرفي عقد الإيجار متمتعا بالأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار وقد نصت على ذلك المادة (723) من القانون المدني العراقي بأنه (يشترط لإنعقاد الإيجار اهلية العاقدين وقت العقد، بأن يكون كل منهما عاقلا مميزا، ويشترط لنفاده كون العاقدين عاقلين غير محجورين كون المؤجر مالكا لما يؤجره او وكيلًا للمالك (او وليًا عليه)).

يفهم من النص أعلاه أن عقد الإيجار الذي يبرمه صغير غير مميز أي لم يبلغ سن السابعة كاملة أو المجنون جنونا مطبقا يكون باطلا لأنها عديما الأهلية.

أما عقود الإيجار التي يبرمها الصغير المميز ومن في حكمه (المعتوه والسفيه وذو الغفلة) فاتعد موقوفة على إجازة وليه او وصيه في الحدود التي يجوز فيها للولي او الوصي أن يبرم عقد الإيجار ابتداءً نيابة عن الصغير لأن عقد الإيجار من عقود الإدارة الدائرة بين النفع والضرر.

أما من أتم الخامسة عشرة من العمر فإذا أبرم عقد إيجار فيعد عقده صحيحا وغير موقوف على إجازة وليه في حالتين:

- 1- إذا تزوج بإذن المحكمة فيعد كامل الأهلية حسب الفقرة (أ-أ) من المادة الثالثة من قانون رعاية القاصرين رقم 78 لسنة 1980.
- 2- الصغير المأذون بالتجارة فيعد بمنزلة البالغ سن الرشد في حدود التصرفات الداخلة تحت الإذن. حسب المادة (98-99) من القانون المدني العراقي.

المبحث الثاني

من له الحق في الإيجار

أولا:- المالك: اذا كان المالك للشيء بالغا، وغير محجور عليه فانه يستطيع أن يؤجر ملكه لأن من يملك حق التصرف بملكه بالبيع مثلا فانه يملك حق الإدارة فيستطيع أن يؤجر ملكه. إلا أن الشيء قد يكون مملوكا لأكثر من شخص واحد كما لو اشترى عدد من الأشخاص عقارا فنكون إزاء ملكية شائعة، وكل شخص منهم أصبح مالكا على الشيوع.

وقد عالج القانون المدني العراقي هذا الموضوع في عدة مواد إذ نصت المادة(731) منه على ما يلي(يجوز إيجار الحصة الشائعة للشريك أو غيره) وأكدت هذا الحكم الفقرة الثالثة من المادة(1061) بقولها:- (ويجوز للشريك على الشيوع أن يؤجر حصته الشائعة لشريكه أو لغير شريكه) إن حق المالك على الشيوع يتقيد بعدم الإضرار بباقي الشركاء كما أنه يتقيد من ناحية أخرى بما جاء في المادة (/1064ف1) مدني عراقي, التي تقضي بأن:- (تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك, وما يستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الإدارة المعتادة فيكون ملزماً للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي).

ثانياً:- الإيجار الصادر ممن له حق الإنتفاع بالشيء

1- مالك حق المنفعة

حق المنفعة: حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء المنتفع به وتوابعه والإستيلاء على ثماره مدة انتفاعه به(م1252 مدني عراقي) للمنتفع استغلال الشيء عن طريق تأجيره بشرط ألا تزيد مدة الإيجار عن مدة حق الإنتفاع ذاته, كما يجب أن لا تتجاوز مدة الإيجار حياة المنتفع لأن حق الإنتفاع ينتهي بموت المنتفع(م1257) فإذا أجز المنتفع الشيء لمدة عشر سنوات ومات بعد انقضاء خمس سنوات من مددة الإيجار فإن الإيجار ينتهي بموته لزوال حق المنفعة, ويبقى بالنسبة للخمس سنوات التالية لموته موقوفاً على اجازة المالك الذي عاهد إغليه حق المنفعة بموت المنتفع(م732 مدني).

2- الإيجار الصادر من صاحب حق الإستعمال أو حق السكنى

يصح أن يكون تملك المنفعة قاصراً على الإستعمال أو على السكنى(م1261) مدني عراقي, ويتحدد نطاق حق الإستعمال وحق السكنى بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته في خاصة أنفسهم(م1262) مدني عراقي. فلا يجوز تأجيره للغير وإذا قام صاحب حق السكنى أو الإستعمال بتأجير حقه للغير وقع باطلاً لوروده على حق لا يقبل التأجير. واستثناءً من هذا الحكم أجاز القانون لصاحب حق الإستعمال أو حق السكنى أن يؤجر الشيء في حالة وجود شرط صريح أو مبرر قوي يدعو الى ذلك(م1263) مدني عراقي, كأن يوصي شخص بسكن بيت لأولاده ثم ينقلون الى بلد آخر فلا يستطيعون سكناه, فيجوز لصاحب الحق في مثل هذه الحالة أن يؤجر الشيء. وتقدير كفاية المبرر يعد امراً متروكاً لقاضي الموضوع.

ثالثاً:- الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهناً حيازياً:

الدائن المرتهن رهن حيازة:- وهو من يحوز شيئاً للمدين تأميناً على دينه, وله أن يستغل العين المرهونة وفقاً لما أعدت له, مالم يتفق على خلاف ذلك. وتستنزل الغلة من الدين. وفي ضوء نصوص القانون المدني(م1339) يستطيع الدائن المرتهن أن يؤجر المرهون لأي شخص إلا إذا كان الشيء المؤجر خاضعاً لأحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 فلا يستطيع

الدائن المرتهن أن يقوم بتأجيره بسبب وجود مبدأ الإمتداد القانوني. ويستثنى من ذلك إذا كان الإيجار للراهن ذاته.

رابعاً:- الإيجار الصادر من الوكيل:

الوكالة:- عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم(م927 مدني عراقي). يكون إيجار الوكيل صحيحاً وناظراً بحق الموكل بشرط أن لا يتجاوز الوكيل الحدود التي رسمتها الوكالة. فإن عَقَدَ الوكيل الإجارة لمدة تزيد عن المدة المحددة في الوكالة فإن الإيجار يكون موقوفاً على إجازة الموكل.

المبحث الثالث: القيود الواردة على التراضي

في عقد الإيجار.

بالرغم من أن عقد الإيجار يعد من العقود الرضائية إلا أن هناك بعض القيود الواردة في قانون إيجار العقار يُجبر المؤجر بمقتضاها على التأجير بشرط توافر بعض الشروط التي أشارت إليها النصوص القانونية ومن تلك الحالات:-

أولاً:- نقل العاملين في الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة:-

نصت المادة 16 من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل على أنه (يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة أو لدى الأشخاص المعنوية العامة أو نسب للعمل في مدينة أخرى أن يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الإيجار السابق نفسها طبقاً لإحكام هذا القانون على أن يتحمل الأجرة من تاريخ إخلاء المأجور فعلاً).

ثانياً:- بقاء العقار المعد للسكن خالياً لمدة تزيد على تسعين يوماً:- فإذا أمتنع مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكن بعد إنتهاء المدة المذكورة تولت السلطة المالية إيجاره.(م20من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979).