

الفصل الرابع

انتهاء عقد الايجار

ان الطريق الطبيعي لانتهاء عقد الايجار هو بانقضاء مدته المتفق عليها, إلا ان الايجار قد ينتهي قبل انقضاء مدته بسبب وضع احد المتعاقدين كما هو الحال عند وفاة المستأجر اعساره او في الحالات التي تحدث فيها ظروف من شأنها ان تجعل تنفيذ الايجار مرهقا بالنسبة للمؤجر او المستأجر على حد سواء, او تغيير محل اقامة المستأجر اذا كان موظفا. كما ان عقد الايجار قد ينتهي بسبب حالة المأجور وخصوصا ما يترتب على انتقال ملكية المأجور من آثار في القانون المدني وقانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979

انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته

ينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها دون حاجة الى تنبيه وهذا ما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة 779 مدني عراقي. فعلى المستأجر ان يخلي المأجور عند حلول الاجل المتفق عليه وإلا اعتبر غاصبا, يستطيع المؤجر مطالبته بأجر المثل بالاضافة الى كافة التعويضات الاخرى. ولكن قد يشترط المستأجر على المؤجر ضرورة تنبيهه قبل مدة معينة لكي يتدبر امره, فيجب على المؤجر الوفاء بهذا الشرط وإلا فإن عقد الايجار سيمتد مدة اخرى محددة او غير محددة, واذا كانت المدة غير محددة تسري عليها احكام المادة (741) مدني عراقي¹.

والتنبيه عمل ارادي من جانب واحد, لذلك هو ينتج اثره دون اشتراط موافقة الطرف الاخر عليه, كذلك لا يشترط فيه شكلا معيناً.....

السؤال الذي قد يطرح بهذا الصدد ما هو حكم عقد الايجار الذي انتهت مدته ولكن المستأجر بقي في المأجور بعلم المؤجر ورضاه ودون اعتراض منه؟

يعتبر الايجار ق تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير محددة, وتسري على الايجار اذا

تجدد على هذا الوجه احكام المادة (741) مدني عراقي. ويعتبر هذا التجديد الضمني ايجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الاصلي. ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التي كانت للإيجار القديم, اما الكفالة شخصية كانت ام عينية, فلا تنتقل الى الايجار الجديد إلا اذا رضي الكفيل بذلك (م780) مدني عراقي. وعلى هذا الاساس نستطيع ان نحدد الفروق بين الامتداد الاتفاقي لعقد الايجار وبين التجديد الضمني بالنقاط الموجزة التالية:-

1- التجديد الضمني يتم باتفاق ضمني لابد من صحته من توافر اهلية التأجير والاستئجار في كل من طرفيه وقت التجديد. فاذا كان كل منهما اهلا لذلك وقت ابرام العقد الاول, ثم اصبح احدهما ناقص

¹ (2-779) مدني عراقي.

الاهلية وقت التجديد, فلا يتم التجديد إلا بمراعاة قواعد الولاية على المال, اي موافقة القيم او الوصي او الولي في حدود سلطة اي منهم. اما امتداد الايجار فلا تشترط فيه اهلية المتعاقد وقت حدوثه فاذا كان اهلا للتعاقد وقت ابرام العقد اولا, فلا أثر لنقص اهليته بعد ذلك على امتداد الايجار.

- 2- في التجديد الضمني اذا كان عقد الايجار السابق ثابتا بسند رسمي يجوز التنفيذ بمقتضاه, فان الايجار الجديد لا يعتبر كذلك, ولا بد من الحصول على حكم للتنفيذ بمقتضاه. اما في امتداد الايجار فانه اذا كان عقد الايجار الاصلي ثابتا بسند رسمي, جاز التنفيذ به بعد الامتداد لان الايجار الاصلي والامتداد عقد واحد فالسند الرسمي يشملهما معا.
 - 3- لا يعتبر الايجار الجديد في حالة التجديد الضمني ثابت التاريخ لمجرد ثبوت تاريخ الايجار القديم بخلاف حالة الامتداد لعقد الايجار اذ يعتبر العقد الممتد ثابت التاريخ ما دام الايجار الاصلي كذلك, لان العقد واحد بالنسبة الى المدين.
 - 4- الكفالة شخصية كانت او عينية لا تنتقل الى الايجار الجديد إلا برضاء الكفيل ولكنها تستمر قائمة في حالة امتداد الايجار.
 - 5- اذا تعدد المستأجرون فان التجديد الضمني لا يتم بالنسبة لهم جميعا إلا اذا اتجهت ارادتهم جميعا الى ذلك. ويترتب على ذلك ان التجديد قد يسري بالنسبة لبعضهم دون البعض الاخر. وهذا بخلاف الامتداد حيث يستمر العقد بالنسبة للجميع.
- وهناك نوع اخر من امتداد عقد الايجار يطلق عليه الامتداد القانوني اذ يستبقي فيه القانون رابطة الايجار بعد انتهاء مدة العقد, وحق المستأجر هنا في البقاء في المأجور لا يستمد من العقد وانما من نص القانون. نصت المادة 3 من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 على ذلك بأنه(يمتد عقد الايجار بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلا العقار ومستمرا بدفع الاجرة, طبقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة احكام الفقرة 14 من المادة 17 منه).
- ويعتبر هذا النص من النظام العام ويسري على العقارات الخاضعة لأحكام قانون ايجار العقار وهو ملزم للمؤجر دون المستأجر بخلاف الامتداد الاتفاقي الذي يلزم المؤجر والمستأجر على حد سواء.

س/كيف ينعقد التجديد الضمني؟

يعد بقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها هو الايجاب الضمني, وعلم المؤجر بذلك دون ان يعترض هو القبول الضمني. اي انه ينعقد بايجاب وقبول ضمنيين.

انتهاء الايجار بسبب وضع احد المتعاقدين

وهي الحالات التي تؤدي الى انتهاء الايجار بسبب وضع احد المتعاقدين من ذلك مثلا

أولاً:- موت احد المتعاقدين الذي عالجته المادة(783)مدني عراقي بنصها:-

- 1- لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.
- 2- ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطالبوا فسخ العقد اذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها موارد هم او اصبحت الايجار مجاوزا لحدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء في المادة(741) وان يكون طلب الفسخ في مدة ستة اشهر على الاكثر من وقت موت المستأجر).

_ ومن الجدير بالذكر ان طلب الفسخ يكون لورثة المستأجر كما قد يكون للمؤجر كما اذا ابرم الايجار بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات تتعلق بشخصه وقد نصت على هذه الحالة المادة(784) مدني عراقي بأنه(اذا لم يعقد الايجار إلا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات, جاز لورثته او للمؤجر ان يطلبوا فسخ العقد).
ثانيا:- اعسار المستأجر:- نصت على هذه الحالة المادة(785) مدني عراقي. وهي تجيز للمؤجر ان يطلب الفسخ اذا اعسر المستأجر اعسارا لا يترتب عليه ان تحل الاجرة التي لم تستحق بعد, وله قبل ذلك ان يطلب من المستأجر تقديم تأمينات مناسبة تكفل له الوفاء بالاجرة التي لم تستحق بعد.

كما اجازت هذه المادة للمستأجر الذي مُنِعَ من الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار(الشرط المانع) ان يطلب الفسخ بعد ان يدفع تعويضا عادلا للمؤجر.
ثالثا:- الاتفاق بين الطرفين على انه يجوز للمؤجر ان يفسخ العقد اذا وجدت له حاجة شخصية للمأجور, ويعتبر هذا الاتفاق صحيحا ويعتبر بمثابة تعليق الايجار على شرط فسخ. مع مراعاة التنبيه الوارد في المادة(741) مدني.
رابعا:- اذا كان المستأجر موظفا اقتضى عمله تغيير موطنه فله طلب فسخ عقد ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار محدد المدة, على ان يراعي المواعيد المبينة في المادة(741).
خامسا:- فسخ الايجار لطروء ظروف غير متوقعة ترهق احد المتعاقدين وهو ما اشارت اليه المادة(792) مدني عراقي.