

كلية القانون / جامعة الانبار	الكلية
قسم القانون / القانون الخاص	القسم
contracts material خ	المادة باللغة الانجليزية
العقود المسماة	المادة باللغة العربية
المرحلة الثالثة	المرحلة الدراسية
د. أحمد اسماعيل ابراهيم	اسم التدريسي
Consent in the lease contract	عنوان المحاضرة باللغة الانجليزية
التراضي في عقد الايجار	عنوان المحاضرة باللغة العربية
المحاضرة 5	رقم المحاضرة
الدكتور/ سعيد مبارك / وآخرون	المصادر والمراجع
الدكتور / عبد الرزاق احمد السنهوري/ الجزء الرابع	

### محتوى المحاضرة

#### 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 إليها مع ذكر بعض الأمور الخاصة بعقد الإيجار.

وبناء على ما تقدم سنعرض لدراسة أركان عقد الإيجار بالشكل التالي:

#### 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 التغيير 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 متمتعاً 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 عاقلاً مميزاً، ويشترط لنفاذه كون العاقدين عاقلين غير محجورين كون المؤجر مالكا لما يؤجره او وكيلاً للمالك (او ولياً عليه).

يفهم من النص أعلاه أن عقد الإيجار الذي يبرمه صغير غير مميز أي لم يبلغ سن السابعة كاملة أو المجنون جنوناً مطبقاً يكون باطلاً لأنهما عديمي الأهلية.

أما عقود الإيجار التي يبرمها الصغير المميز ومن في حكمه (المعتوه والسفيه وذو الغفلة) فالعقد موقوفة على إجازة وليه أو وصيه في الحدود التي يجوز فيها للولي أو 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 فيعده عقده صحيحاً وغير موقوف على إجازة وليه في حالتين:

1- إذا تزوج بإذن المحكمة فيعد كامل الأهلية حسب الفقرة (أولاً-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

أولاً:- المالك:

إذا كان المالك للشئ بالغاً، وغير محجور عليه فإنه يستطيع أن يؤجر ملكه لأن من يملك حق التصرف بملكه بالبيع مثلاً فإنه يملك حق الإدارة فيستطيع أن يؤجر ملكه. إلا أن الشئ قد يكون مملوكاً لأكثر من شخص واحد كما لو اشترى عدد من الأشخاص عقاراً 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 (1064/ف1)

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:**

**أ - مالك حق المنفعة**

**حق المنفعة:** حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء المنتفع به وتوابعه والإستيلاء على ثماره مدة انتفاعه به (م 1252 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 (م 1257) فإذا أجر 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 (م 732 مدني).

**ب- الإيجار الصادر من صاحب حق الإستعمال أو حق السكنى**

يصح أن يكون تملك المنفعة قاصراً على الإستعمال أو على السكنى (م 1261) مدني عراقي، ويتحدد نطاق حق الإستعمال وحق السكنى بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته في خاصة أنفسهم (م 1262) 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 إلى ذلك (م 1263) مدني عراقي، كأن يوصي شخص بسكن بيت لأولاده ثم ينقلون إلى 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. وتستتزل الغلة من الدين.

وفي ضوء نصوص القانون المدني (م 1339) 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 (م 927 مدني عراقي) يكون إيجار الوكيل صحيحا وناظدا 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 موقوفا 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:-

فاذا أمتنع مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكن بعد إنتهاء المدة المذكورة تولت السلطة المالية إيجاره (م 20 من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979).



