

كلية القانون / جامعة الانبار	الكلية
قسم القانون / القانون الخاص	القسم
contracts material	المادة باللغة الانجليزية
العقود المسماة	المادة باللغة العربية
المرحلة الثالثة	المرحلة الدراسية
د. أحمد اسماعيل ابراهيم	اسم التدريسي
Lease contract location	عنوان المحاضرة باللغة الانجليزية
محل عقد الايجار	عنوان المحاضرة باللغة العربية
المحاضرة 6	رقم المحاضرة
الدكتور / سعيد مبارك / وآخرون	المصادر والمراجع
الدكتور / عبد الرزاق أحمد السنهوري / الجزء 4	

محتوى المحاضرة

المحل في عقد الإيجار

المحل في عقد الإيجار هو العملية القانونية التي يراد إتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما، وتتمثل هذه الإلتزامات بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور عقارا كان أم منقولاً أم حقا لمدة معينة، مقابل أجرة يلتزم بها المستأجر. وعلى هذا الأساس لابد من الإتفاق على المأجور والأجرة والمدة.

ولهذا فإننا بصدد دراسة المحل في عقد الإيجار لابد من التطرق الى الشيء المؤجر ثم الأجرة وأخيرا المدة، وستتم هذه الدراسة في إطار القانون المدني وقانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل.

المبحث الأول

الشيء المأجور

ان الشيء المؤجر من الناحية القانونية الدقيقة ليس هو ذات العين المؤجرة، بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين، فتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية فيؤجر في هذه الحالة حق ملكيته. وتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق عيني كحق الإنتفاع، فيؤجر المؤجر حق الإنتفاع لا حق الملكية، لأنه يملك الإنتفاع دون الملكية.

وقد يكون هذا الحق حقا شخصيا كحق المستأجر، فيؤجر المؤجر حقه كمستأجر لمستأجر من الباطن في الحالات التي يجوز له فيها إجراء مثل هذا التصرف. مع الأخذ بنظر الاعتبار موقف قانون إيجار العقار النافذ من حق الإيجار من الباطن أو المتنازل عن الإيجار الذي سندرسه لاحقا.

المطلب الأول:

شروط الشيء المأجور.

أولا: وجود الشيء المؤجر:-

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا وقت العقد، وعلى ذلك يكون إيجار الشيء المعدوم باطلا، فإذا أجرة شخص دارا يظن أنها موجودة وهي غير موجودة، كان الإيجار باطلا لإنعدام المحل. وكذلك الحال إذا كان الشيء المؤجر قد وُجدَ ولكنه هلك هلاكا كلياً قبل العقد، كان الإيجار باطلا لإنعدام المحل أيضاً، أما إذا كان الهلاك جزئياً، بأن احترق جزء من الدار مثلاً، فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي احترق فيبطل كله وفقاً لنظرية انتقاص العقد (م 139 مدني عراقي).

أما إذا كان الشيء معدوماً وقت العقد، ولكنه ممكن الوجود في المستقبل، كإيجار دار قبل بنائها على أن يبدأ الإيجار وقت تمام البناء، فإن الإيجار يكون صحيحاً، لأنه لا يشترط أن يكون المحل موجوداً وقت التعاقد، بل يكفي أن يكون ممكن الوجود، ويكون العقد في هذه الحالة مضافاً إلى أجل واقف ما دام الشيء محقق الوجود.

ثانياً: تعيين الشيء المؤجر:-

يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعييناً كافياً ففي إيجار المنزل مثلاً يجب أن يحدد موقع المنزل ورقمه وتحدد طوابقه، إذا أجرة سيارة معينة بالذات، وجب أن يبين نوع السيارة التي يؤجرها وأن يذكر أوصافها المميزة، وليس من الضروري أن يكون الشيء معيناً فعلاً بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين. فإذا استأجر شخص من آخر مركبة للنقل من صنف معين بأجرة معينة فللمؤجر أن يسلم المستأجر أية مركبة مادامت من الصنف المتفق عليه وتصلح للغرض المقصود منها، وإذا استأجرت مدرسة سيارات لنقل التلاميذ وبُيِّنَ عددهم، فللمؤجر أن يسلمه سيارات كافية لنقل هذا العدد وتكون صالحة للنقل وإذا لم يتفق على درجة الشيء من الجودة، التزم المؤجر بشيء من صنف متوسط.

ثالثاً: قابلية الشيء للتعامل فيه:-

يُعد الشيء غير قابل للتعامل فيه إذا خرج عن التعامل بطبيعته أو بمقتضى القانون أو كان التعامل فيه غير مشروع.

وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه لأن ذلك غير مشروع ويرجع ذلك لمخالفته للنظام العام أو الآداب كإيجار المنزل المعد للدعارة أو لعب القمار ، وحكم هذا العقد البطلان لعد مشروعية المحل ، ويمكن ملاحظة ان هذه الحالة تختلف عن حالة قيام شخص بإيجار منزل بقصد إستعماله للدعارة أو للقمار فان العقد يكون باطلا أيضا ولكن لعدم مشروعية السبب ، والسبب هنا بمعنى الباعث الدافع الى التعاقد متى كان هذا الباعث معلوما للمؤجر .

والفرق بين الحالتين هو :في الحالة الأولى إن المنزل معد للدعارة ابتداءً أما الحالة الثانية فالمنزل غير معد للدعارة إنما يقصد المستأجر أن يستعمله لهذا الغرض.

رابعاً: عدم قابلية الشيء المؤجر للإستهلاك:

والمقصود بذلك أن الإيجار لا يمكن أن يرد على الأشياء التي تستهلك من أول إستعمال لها، ذلك أن الإيجار ينشئ على عاتق المستأجر التزاما بالمحافظة على الشيء المؤجر ورده في نهاية المدة المحددة للإنتفاع .ومع هذا فإن لإرادة الطرفين دخلا في هذا الصدد، فقد يكون الشيء قابلا للإستهلاك من أول إستعمال له ومع ذلك يشترط على المستأجر أن يرده بذاته عند إنتهاء الإيجار ، وذلك متى كان القصد من الإيجار الإنتفاع بالشيء على نحو يختلف عن الإستعمال الذي أُعد له بحسب طبيعته. من ذلك مثلا حالة ما إذا إستأجر تاجر حبوب غلالا من نوع معين موجود لدى المؤجر لكي يعرضها في معرض ثم يردها الى مالكها بذاتها.

المطلب الثاني

نطاق سريان قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979

أولاً: العقارات المشمولة بأحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل.

نصت الفقرة الأولى-أ- من المادة الأولى على ما يأتي(تسري أحكام القانون على العقارات المبنية لمؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين، الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات).

ويقصد بالبلديات بقية المحافظات ،أي ان هذه الأحكام لا تسري على إيجار الأراضي لأنها غير مبنية، وتجدر الإشارة الى أن العقارات المعدة للسكن ويؤجر لغير الغرض المذكور كأن يؤجر لكي يكون مدرسة أو مستشفى فيخضع لهذا القانون كذلك .أما العقارات التي لم تهيأ لتكون مسكنا ولم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء كالحوانيت والحمامات والمقاهي والمعارض فلا تخضع لحكم هذا النص ،كذلك لا يخضع لأحكام هذا النص العقارات المعدة للسكن خارج حدود البلديات.

ثانياً: العقارات المستثناة من أحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل.

فقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى على أنه(تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة 1 من هذه المادة وتخضع في إيجارها إلى أحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة بها:-

أ- العقارات المعدة للسكنى التي توجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

ب-العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها.

ج-العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصا وهيئات.

لا تخضع العقارات التي تؤجرها الدولة للموظفين والعاملين لديها لأحكام هذا القانون لأن الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقد إيجار حتى تسري عليهم هذه التشريعات الخاصة، بل بموجب عقد إداري يخضع لنظام الترخيص الإداري.

ومن الجدير بالذكر إن العقارات المبنية التي تملكها الدولة من جهة إمكانية تأجيرها تقسم إلى قسمين خالتي تملكها الدولة ملكية خاصة كما يملك الأفراد أموالهم يكون لها التصرف فيها بسائر الوجوه التي يتصرف فيها الأفراد في أموالهم، وهذا القسم من أملاك الدولة يخضع لأحكام قانون إيجار العقار كأبي فرد من الأفراد.

وأما القسم الثاني من أملاك الدولة فهي العقارات المبنية المخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بمقتضى القانون، فهذه الأملاك لا يجوز التصرف فيها وإنما يجوز إعطاء منفعتها إلى شخص في مقابل جعل معين باتجاه تحقيق المصلحة العامة بعيدا عن المضاربة والإستغلال، ولا يجوز للمنتفع بهذا القسم من الأملاك أن يتمسك بأحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجها في أي وقت ولو قبل إنقضاء مدة الترخيص الأصلي إذا إقتضت المصلحة العامة ذلك.

أهم صفات هذا القانون:-

- 1- أقر مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار.
- 2- وضع أسبابا معينة لتخلية المأجور.
- 3- إن قواعد هذا القانون في هذا الشأن من النظام العام.
- 4- إنه يقيد من حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة.

