

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
Term in the lease contract	عنوان المحاضرة باللغة الانجليزية
المدة في عقد الايجار	عنوان المحاضرة باللغة العربية
المحاضرة 7	رقم المحاضرة
الدكتور/ سعيد مبارك / وآخرون	المصادر والمراجع
الدكتور / عبد الرزاق أحمد السنهوري / الجزء 4	

محتوى المحاضرة

مدة الإيجار

تعتبر المدة في عقد الايجار ركنا مهما فعقد الإيجار من عقود المدة فالمنفعة بالعين تقاس بمقياس زمني، فلا يمكن تحديد مدى إنتفاع المستأجر إلا بالمدة.

كما ان الأصل في عقد الإيجار التأقيت وذلك لأن:

1- عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية والإلتزامات الشخصية لا يصح أن تكون مؤبدة.

2- ولا يصح أن ينفصل الإنتفاع بالعين عن ملكيتها بصفة دائمة.

والسؤال الذي يطرح بهذا الصدد ما حكم عقد الإيجار الذي لم تحدد له مدة ؟

يجب أن نميز بين حالتين:

اولاهما: إذا عرض الطرفان للمدة واختلفا حول تحديدها أي لم يصلا إلى حل، فلا ينعقد العقد لتخلف عنصر جوهرى من عناصره وهو عدم الإتفاق على المدة.

ثانيهما: إذا لم يتعرض الطرفان للمدة عند التعاقد ففي هذه الحالة لا يكون العقد باطلا ويتولى القانون تحديدها.

المطلب الأول

المدة في ضوء أحكام القانون المدني

ان القانون المدني العراقي لم يضع حداً أعلى لمدة الإيجار، إلا ان الفقرة الأولى من المادة (740) ن القانون المدني العراقي أعطت الحق لكل من المؤجر والمستأجر ان يطلب إنهاء الإيجار بعد مضي ثلاثين سنة على إنعقاده فيما إذا كانت المدة المتفق عليها للإيجار تزيد على ثلاثين سنة أو كان الإيجار مؤبداً.

ولكن ما الحكم إذا اشترطاً بأنه لايجوز لأي منهما طلب إنهاء الإيجار بعد مضي ثلاثين سنة ؟
ان هذا الشرط لا يؤخذ به فيجوز للمؤجر أو المستأجر بالرغم من وجود الشرط المذكور طلب إنهاء الإيجار بمجرد مرور مدة ثلاثين سنة بعد مرور مواعيد التنبيه بالاخلاء، لأن الشرط المذكور يعد باطلاً لمخالفته النظام العام اما الإيجار فيبقى صحيحاً والذي يبطل هو الشرط فقط.

وقد جاءت الفقرة الثانية من المادة (740) من القانون المدني العراقي باستثناء مهم، إذ أجازت أن تكون مدة الإيجار مدة حياة المؤجر أو المستأجر ولو زادت المدة عن ثلاثين سنة.

والواقع ان الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر لا يعد مؤبداً لأن حياة الإنسان مؤقتة، فان كان الإيجار لمدة حياة المستأجر فيبقى الإيجار ملزماً للطرفين ما بقي المستأجر حياً ولو مات المؤجر بعده، أما إذا مات المستأجر فان الإيجار ينتهي ولا ينتقل الى ورثته من بعده. وإذا كان الإيجار لمدة حياة المؤجر فيبقى الإيجار مادام المؤجر حياً ولو مات المستأجر قبله فعندئذ ينتقل الإيجار الى ورثته. ويصبح الإتفاق على ان الإيجار لمدة حياة كل من المؤجر والمستأجر فيدوم ما بقي أحد منهما حياً فإذا مات أحدهما انتقل الإيجار الى ورثته.

ماحكم الإيجار الذي ينقصد على انه باقٍ ما دامت العين المؤجرة باقية ؟

هذا إيجار مؤبد يجوز إنهاؤه بعد انقضاء ثلاثين سنة إذا لم تهلك العين قبل ذلك.

وقد نصت المادة (741) من القانون المدني العراقي على انه (إذا عُقِدَ الإيجار دون اتفاق على مدة أو عُقِدَ لمدة غير محدودة أو إذا تعذر إثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد الآتية بيانها:

أ- في الأراضي إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب- في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة اربعة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.

ج- في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم (يدخل في ذلك المنقول بمختلف أنواعه والحقوق الشخصية والمعنوية) إذا كانت المدة المحددة لدفع الإيجار شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد. فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.

والذي يظهر من هذه المادة ان عقد الإيجار اذا لم تذكر مدته لا ينتهي الا بمدد زمنية حددها المشرع وبشرط الانذار , فإن كان موضوع الإيجار أرضا ما في الفقرة (أ) أعلاه، واتفق الطرفان على أن يدفع المستأجر الأجرة بعد سنة مثلا فانه يجب على المؤجر أن ينبه المستأجر بالاخلاء قبل انتهاء السنة بثلاثة شهور على الأقل، أما إذا كان المستأجر يدفع الأجرة في أقل من ستة شهور فيجب على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالاخلاء قبل ابتداء نصفها الأخير.

ومثال حالة إيجار الحوانيت والمصانع والمخازن , فنفرض ان ميعاد دفع الأجرة هو كل ثلاثة أشهر فمدة الإيجار تكون ثلاثة أشهر تمتد الى ثلاثة أشهر ثانية فثلاثة أشهر ثالثة وهكذا الى أن يحصل التنبيه بالاخلاء من أحد الطرفين والتنبيه بالاخلاء يجب أن يحصل قبل شهر ونصف على الأقل من انقضاء مدة الثلاثة اشهر وإذا كانت تدفع الأجرة شهريا فيجب التنبيه قبل نصف شهر على الأقل، أما إذا كانت الأجرة تدفع سنويا أو كل ستة أشهر فيجب أن يكون التنبيه قبل شهرين . فإذا حصل التنبيه بعد الميعاد، كان غير نافذ ولو كان سبب التأخير قوة القاهرة . ونفس القاعدة تطبق في حالة إيجار المساكن والغرف المؤثثة . إن الأحكام اعلاه ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها أي يجوز إطالة مدة التنبيه أو تقصيرها .

ومن الجدير بالذكر ان مدة الإيجار تبدأ من الوقت المسمى في العقد , فان لم يسمَ فتبدأ من تاريخ العقد (739 مدني عراقي)

المطلب الثاني

المدة في قانون إيجار العقار

أوجب قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل تعيين مدة الإيجار في العقد، إذ نصت المادة الثانية منه على (تعيين مدة الإيجار في العقد، وعند عدم تعيينها يعتبر الإيجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فإن لم يسمَ فمن تاريخ تسليم المأجور الى المستأجر خاليا من الشواغل) وفقا لهذا النص فان عدم تعيين مدة لعقد الإيجار لا يجعله باطلا، بل يعد منعقدا لمدة سنة، وينبغي الإنتباه الى ان عدم تعيين المدة لا يعني الاختلاف على تحديدها الذي يؤدي الى البطلان كما سبقت الإشارة . وإنما يشمل حالة عدم التعرض للمدة أصلا .

UNIVERSITY OF ANBAR

