



إقليم كردستان – العراق
مجلس القضاء
رئاسة محكمة استئناف منطقة أربيل

أركان عقد الإيجار في القانون المدني

بحث

مقدم إلى مجلس القضاء من قبل الباحث القاضي

محي الدين عبد الرحمن مصطفى

عضو محكمة جنابات / ٣ - أربيل

كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثالث إلى الصنف الثاني
من صنوف القضاة

بإشراف

الأستاذ الفاضل القاضي

عبد الباسط عبد الله فرهادي

نائب رئيس محكمة استئناف منطقة أربيل

رئيس محكمة جنابات / الأولى - أربيل

توصية المشرف

استناداً إلى الأمر الإداري المرقم (٧٣٥ / ١ / ٢) في ١٩ / ٨ / ٢٠١٥ وبعد متابعتي وأشرفي على مراحل كتابة البحث الموسوم (أركان عقد الإيجار) من قبل السيد (محيي الدين عبد الرحمن مصطفى) فإنه بذل فيه جهداً لا يستهانُ به معتمداً على العديد من المصادر القانونية والبحوث وبعد إكمال كتابته للبحث واطلاعي عليه فإنه جدير بالمناقشة والقبول مع التقدير.

التوقيع:

المشرف: القاضي عبد الباسط عبد الله الفرهادي

٢٠١٥

التاريخ: / /

خطة البحث

المبحث الأول

أهمية عقد الإيجار وخصائصه

المطلب الأول: لمحة تاريخية وتعريف عقد الإيجار

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

المبحث الثاني

أركان عقد الإيجار

المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار – الأهلية

المطلب الثاني: المحل والشيء المأجور

المطلب الثالث: الأجرة ... ومدة الإيجار

المبحث الثالث

انتهاء عقد الإيجار

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار – بانقضاء مدته

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين

المطلب الثالث: انتهاء عقد الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خير خلقه محمد ρ وعلى آله وأصحابه وأتباعه إلى يوم الدين.

اهتمّ القانون المدني العراقي بعقد الإيجار واعتبره عقداً من العقود المسماة فخصص له المواد ابتداءً من المادة ٧٢٢ وانتهاءً بالمادة ٨٤٦ وفسرت هذه المواد عقود الإيجار ووضعت لها شروطاً وأحكاماً وحسب مقتضى حال العقود المبرمة إلا أنّ هذه الأحكام قيّد بعضها بالقوانين الخاصة التي صدرت بنصوص إيجار العقار وذلك استجابة لغايات وتحقيقاً لأهداف اجتماعية والتوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر من جهة وضمان لحقوق المواطنين من جهة أخرى.

لم نتطرق في بحثنا هذا موضوع عقد الإيجار الوارد بموجب قانون إيجار العقار النافذ، إلاّ بقدر ما يفيد موضوع الإيجار في القانون المدني لأنّ قانون إيجار العقار قد جاء استثناءً من القواعد العامة في القانون المدني وهناك محاولة جادة من المشرع الكوردستاني العودة الى القانون المدني في موضوع الإيجار بشكل عام ...

ويعتبر عقد الإيجار من أهم عقود المسماة بعد عقد البيع ذلك أنّ العقد الذي يتيح للمالكين استغلال أملاكهم ويتيح في الوقت ذاته لغير المالكين وسيلة الانتفاع بما لا يملكون. فهو يعتبر من الناحية العملية من أكثر العقود تداولاً إذا لا يستغني عن مباشرته أحد، وهو من الناحية الاقتصادية أداة تعاون بين طبقة الملاك وطبقة العاملين، تسمح باستثمار الأموال المملوكة، فأصحاب الثروات قد يعجزون عن استثمار أموالهم بأنفسهم فيلجأون الى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها وذلك عن طريق عقد الإيجار، لذلك يعد عقد الإيجار هو الدستور المنظم لهذه العلاقات، كما يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذا العقد من الأهمية بمكان.

وتبرر أهمية عقد الإيجار أيضاً في تأثيره على توزيع الدخل بين أفراد المجتمع حيث لم يترك أطراف العقد أحراراً في تحديد الأجرة كيفما يشأون، وإنما يعمد في غالبية الدول بفعل التيارات الاجتماعية والاقتصادية الى تحديد الأجرة ... وهذا يعني أنّ اهتمام المشرع يجب أن لا ينحصر في حماية المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في هذه العلاقة، وإنما يجب أن يتعدى ذلك الى رعاية مصالح المؤجرين، وبعبكس ذلك سيؤدي عدم وجود هذه الرعاية الى أحجام الملاك عن استثمار أموالهم مع ما يترتب على هذا الأمر من تغيير لخطط الدولة الهادفة دائماً نحو حل جذري لأزمة السكن وهذا ما لمسناه من صدور عدّة قوانين وقرارات لبرلمان كوردستان حول إجراء التعديلات على قانون إيجار العقار النافذ.

وانطلاقاً من هذه الحقائق سنبحث بصورة إجمالية أركان عقد الإيجار أهميته وخصائص هذا العقد ... وأنني قمت بكتابة بحثي هذا وفق الخطة التالية آملين من الله الخبير الحكيم التوفيق والرضا وبه نستعين.

الباحث

محي الدين عبد الرحمن مصطفى

المبحث الأول أهمية عقد الإيجار - وخصائصه

المطلب الأول: لمحة تاريخية ... وتعريف عقد الإيجار

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

المبحث الأول أهمية عقد الإيجار - خصائصه

يعتبر عقد الإيجار من أهم عقود المسماة، فهو يعتبر من الناحية العملية من أكثر العقود تداولاً بين أفراد المجتمع ولنظام الإيجار أهمية بالغة، فهو من الناحية الاجتماعية يعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقات المتوسطة أو الضعيفة اقتصادياً من الحصول على الشيء المأجور دون أن يتحمل تكاليف شراء الأرض وتكاليف البناء سوى بدل الإيجار، كما يعد الإيجار وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض العقارات أو المنقولات، التي لا يستطيعون شراءها أو حيازتها، عليه نخص هذا المبحث الى المطلبين:

المطلب الأول: لمحة تاريخية ... وتعريف عقد الإيجار

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

المطلب الأول

لمحة تاريخية

إنّ عقد الإيجار لم يكن معروفاً في العصور الأولى للإنسانية وأنّ المجتمع البشري لم يعرف عقد الإيجار في أول عهده، لأنّ المجتمع كان يتكون آنذاك من طبقتين طبقة الأسياد وطبقة العبيد، وكان العبيد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة الى سكن مستقل أو مصدر العيش. وبعد مرور فترة طويلة على حالة المجتمع البشري، حيث ساعدت ذلك على ظهور طبقة ثالثة في المجتمع وهي الطبقة المتوسطة وتحتاج الى السكنى ومصادر العيش ولا تستطيع تملكه ... وهذه الطبقة قد ظهرت في فترة لاحقة على ظهور عقدي المقايضة والبيع ... وبعد تطور الوضع وتطور حالة الزراعة والاقتصاد وظهور التجارة والتعامل المالي، وأخذت الطبقة العاملة تستغل الأموال وتقسم الغلة مع أصحاب هذه الأموال وتدفع لها نصيبها في شكل أجرة بموجب عقود إيجار، سواء كان شفهيّاً أو تحريريّاً ... وقامت طبقة الملاك، فأخذت في تشييد المنازل لإيجار لمن لا إمكانية له بامتلاكه المسكن الذي يأوي إليه وعاد ذلك بالفائدة على الفريقين.

وبعد مرّ العصور وظهور النظام الاقطاعي أخذت إجارة العقار أشكالاً متنوعة، فالفلاح بقي طول قرون طويلة مرتبطاً بالأرض نتيجة لعدم وجود الأموال الكافية لديه، مما أدى الأمر به الى قيامه باستئجار الأراضي من ملاكها ...

وقد عرف القانون الروماني، عقد الإيجار كعقد من العقود الشكلية في أول الأمر، ثم تطور الوضع حيث أصبح العقد المذكور رضائياً، إلا أنّ معرفته لذلك العقد كانت مقتصرة على

العبيد والحيوانات، أما أجرة الأراضي والمنازل فلم تبدأ بالظهور إلا في القرن الثاني قبل الميلاد.

أما بالنسبة للقانون الفرنسي القديم قد ميز بين إجارة المنقول وإجارة العقار، وكانت أحكامه تأتي تقليداً لأحكام القانون الروماني.

وعرفت الشريعة الإسلامية عقد الإيجار بأنه عقد يفيد تملك المنافع بعوض ويعرفونه بأنه عقد على منفعة مباحة معلومة عن عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم.

فإن فقهاء الشريعة الإسلامية يفرقون بين نوعين من الإجارة نوع يرد على منفعة العمل كاستئجار شخص للحياكة أو البناء ونوع يرد على منافع الأعيان كاستئجار الأراضي والدور والدواب.

واهتم القانون المدني العراقي بعقد الإيجار واعتبره عقداً من العقود المسماة فخصص له المواد ٧٢٢-٨٤٦ إلا أن هذه المواد والأحكام قيد بعضها بالقوانين الخاصة، التي صدرت بنصوص في قانون إيجار العقار الرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ استجابة لغايات وتحقيقاً لأهداف اجتماعية، والتوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر من جهة وضماناً لحقوق أفراد المجتمع.

أما فيما يخص التعريف بعقد الإيجار فقد عرفه المشرع العراقي في المادة ٧٢٢ من القانون المدني بأنه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)

ويتضح من هذا التعريف أن المشرع العراقي متأثر بأحكام الفقه الإسلامي عندما عرف عقد الإيجار بأنه تمليك منفعة وعرفت مجلة الأحكام العدلية عقد الإيجار بأنه (بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم).

المطلب الثاني خصائص عقد الإيجار

بعد أمعان النظر على التعاريف الواردة يخلص بعض الخصائص لعقد الإيجار، أهمها:

- ١ - إنه عقد رضائي، يتم إبرامه بعد حصول التراضي على بنوده بين الطرفين، ولا يحتاج الى أي إجراء شكلي.
- ٢ - إنه عقد ملزم للجانبين وبمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة المؤجر بتمكين المستأجر الانتفاع بالشيء (المأجور) كما ينشئ التزامات في ذمة المستأجر بدفع الأجرة، وحفظ المأجور وردّ المأجور بعد انقضاء عقد الإيجار.
- ٣ - إنه عقد من عقود المعاوضة.
- ٤ - عقد من العقود المستمرة: ذلك إن التزامات المؤجر تمتد طوال مدة الإيجار، بتمكين المستأجر من الانتفاع.
- ٥ - عقد الإيجار يرد على المنفعة: وهو عقد يرد على منفعة الشيء (المأجور) دون الملكية، فيختلف ذلك عن عقد البيع.
- ٦ - عقد من عقود الإدارة: ذلك إنه لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر^(١).

وكذلك يمكن القول ضمن خصائص عقد الإيجار بأنه من عقود المدة أو العقود الزمنية، فالزمن عنصر جوهري فيه وهو بذلك يختلف عن العقود الفورية التنفيذ، التي لا يلعب فيها الزمن دوراً جوهرياً^(٢).

وعلى هذا الأساس يرتبط تنفيذ عقد الإيجار بمدة معينة فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا لأجل معين وذلك على خلاف عقد البيع، الذي ينتقل فيه ملكية الشيء نهائياً الى المشتري (وطالما كان عقد الإيجار يرتبط بمدة معينة فهو لذلك عقد مؤقت لا يمكن فيه أن تكون منفعة العين المؤجرة قد منحت للمستأجر بدون تحديد مدة)^(٣).

□

(١) تنص المادة ١٠٥ من القانون المدني (... ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات).

(٢) د. سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالأسكندرية، ط ٢، ١٩٧٠، ص: ٥.

(٣) د. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة، ص: ٣٠.

تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

قد يصعب في بعض الأحيان تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود، ولكن هناك مميزات يختلف بها عقد الإيجار عن غيره من العقود.

١ - تمييز عقد الإيجار عن الإعارة، يكون عقد الإعارة دائماً بدون عوض، بينما عقد

الإيجار هو دائماً من عقود المعاوضة كما يختلف الإيجار عن الإعارة في أن

للمستأجر أن يتنازل عن حقه للغير إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك (المادة ٧٧٥) من القانون المدني.

تمييز الإيجار عن الوديعة: ينتفع المستأجر في المأجور في مقابل أجر معين، في حين أن

الوديعة لا ينتفع بالشيء المودع بل يلزم فقط بالمحافظة عليها، ولهذا فهو لا يدفع أجراً بل من

الجائز أن يتفق معه أن يتقاضى هو الأجر عن حفظه للوديعة ويلزم الوديعة برد الوديعة إلى

المودع بمجرد طلب هذا الأخير ولو لم ينقض الأجل أما المستأجر فلا يرد العين المؤجرة إلا

عند انقضاء مدة الإيجار، ويد المستأجر هي يد ضمان، بينما يد الوديعة يد أمان.

٢ - تمييز حق الإيجار عن حق المنفعة: يشبه عقد الإيجار حق المنفعة، لا سيما إذا

كان الإيجار لمدة حياة المستأجر، إذ أن كلا من المستأجر والمنتفع ينتفع بشيء لا

يملكه ولمدة معلومة، ولكن بين الحقين بعض وجوه الاختلاف أهمها:

أ - أن حق المستأجر حق شخصي، في حين أن حق المنتفع حق عيني، ويترتب على

ذلك أن المنتفع يستطيع أن يرهن حقه رهناً رسمياً، أما المستأجر فلا يستطيع

ذلك.

ب - أن حق المنتفع ينقضي حتماً بموته، أما المستأجر فيورث إلا إذا نص العقد على

عدم انصراف أثره إلى ورثة المستأجر.

ت - حق المنتفع يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو بعوض دائماً.

ث - أن مصدر حق المنتفع يمكن أن يكون لأي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية،

فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائماً هو العقد المبرم.

٣ - تمييز بين عقدي الإيجار - والعمل

عقد العمل هو (عقد اتفاقي بين العامل وصاحب العمل، يلتزم فيه رب العمل بأداء الأجر

المتفق عليه للعامل)^(١)، ... وبناء على ذلك العمل يختلف عن الإيجار، كما هو ظاهر في أنه لا

يقوم على انتفاع بشيء، بل بخدماتالعامل ... (عليه يكون الفصل والتمييز بين عقد العمل عن

عقد الإيجار باعتبار أن أحدهما يرد على عمل الإنسان، بينما يرد الآخر على الانتفاع بالشيء

(١) انظر: قانون العمل رقم ٧١ لسنة ١٩٨٧، م ٢٩ منه.

المأجور^(١)، مع ذلك لازال هناك مجال للشك في معرفة طبيعة بعض العقود وهل أنه عقود عمل أم عقود إيجار، فإذا استأجر شخص مركبة بسائقها من صاحب مركبات النقل للأمتعة، فهل يعتبر العقد واقعاً على عمل السائق أو على الانتفاع بالعربة؟ يرى الاستاذ السنهوري (أن العبرة هنا السائق فيكون هذا الاتفاق عقد عمل)^(٢).

وإذا تعاقدت شركة مركبات مع سائق على أن تعطيه مركبة يستغلها للنقل على أن يعطي للشركة ربحاً معيناً وباقي الأرباح يأخذه لنفسه فهل يعتبر هذا الاتفاق عقد عمل ويكون السائق عاملاً لدى الشركة، أما إيجار ويكون السائق مستأجراً للعربة من الشركة؟ يذهب القضاء الفرنسي أن الاتفاق هنا عقد عمل، لأن صلة السائق بالشركة هي صلة التابع بالمتبوع، وأجر السائق على عمله هو الفرق بين إيراد العربة وما يدفعه السائق للشركة فهو أجر متغير وهذا جائز في عقد العمل.

(وعلى كل حال فالأساس الذي يجب اعتماده لمعرفة طبيعة العقد وهل أنه عقد عمل أم إيجار يتجلى في ضرورة مراعاة مدة ما يكون للشركة أو رب العمل من حق الإشراف والتوجيه، فإذا كان للشركة أرب العمل مثل هذا الإشراف والتوجيه بما ينضوي تحت مفهوم عقد العمل والمقصود بالعامل كنا بصدد عقد عمل، أما إذا لم يكن لها ذلك كنا بصدد عقد إيجار)^(٣).

وأشير هنا إلى القرار التمييزي الصادر من محكمة تمييز إقليم كردستان برقم ٣٥٣/هـ.م/١٩٩٨ تاريخ القرار: ١٩٩٨/١٢/٧ أن المدعى عليه (مدير المنظمة الأجنبية) ليس من الجهات المبينة من المادة ٨ / أولاً، من قانون العمل النافذ، لذا فإن العلاقة القائمة بينه وبين العاملين لدى المنظمة لا تسري عليها أحكام قانون العمل، بل إنها مشمولة بأحكام القانون المدني^(٤).

وكذلك القرار المرقم ١٣٠ / ٥. م / ١٩٩٤ تاريخ القرار ٤ / ٧ / ١٩٩٤ (أن علاقة المدعى عليه وشريكه علاقة عقد عمل غير محدودة المدة وحسب أحكام عقد العمل (م / ٩١٨ مدني) يجوز لرب العمل إنهاء العقد إذا كان غير محددة مدته)^(٥).

(١) د. سمير عبد السيد، عقد الإيجار، ص: ٥.

(٢) د. السنهوري، عقد الإيجار، دار الفكر للطباعة والنشر، ص: ٤٣.

(٣) د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة عقدي البيع والإيجار، ١٩٧٤، ص: ٢٠٧.

(٤) كيلاني سيد أحمد، المصدر السابق، ص ٣٤١.

(٥) كيلاني سيد أحمد، المصدر السابق، ص: ٣٤١.

المبحث الثاني أركان عقود الإيجار

المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار

المطلب الثاني: المحل والشيء المأجور

المطلب الثالث: الأجرة ومدة الإيجار

المبحث الثاني أركان عقود الإيجار

عقد الإيجار من العقود الرضائية، وكغيره من العقود لا يقوم إلا بتوافر أركانه، ولم يشترط القانون لانعقاده، أي شكل معين وعليه فلا بدّ لانعقاده من توافر الأركان اللازمة له من وجود الرضا والمحل والسبب.

ولهذا سنبحث الأركان الثلاثة ضمن هذه المطالب وفق الخطة الآتية:

المطلب الأول

التراضي عقد الإيجار

ينعقد الإيجار بمجرد توافق إرادتي المتعاقدين، لأنّ عقد الإيجار من العقود الرضائية، فجوهر عقد الإيجار كغيره من العقود هو الإرادة وهذه الإرادة يجب أن تصدر عن شخص ذي أهلية يعتد القانون بإرادته، وهذا يعني وجود الإرادة لدى كل منهما ثم التعبير عنها في العالم الخارجي

وقد يكون التعبير عن الإرادة صادراً من طرفي العقد أو من يمثلهما، حيث يتم التعاقد بطريق النيابة أو الوكالة.

ووجود الرضا لوحده لا يكفي، لكي ينعقد الإيجار صحيحاً، بل يلزم أن يكون الرضا لكلّ المتعاقدين صحيحاً وخالياً من العيوب، وهذه العيوب التي تجعل العقد موقوفاً هي الإكراه والغلط والغبن مع التغرير.

(أما الاستغلال فإنه لا يجعل العقد موقوفاً ولكنه يجيز للمتعاقد أن يطالب برفع الغبن عنه الى الحد المقبول وذلك خلال مدة سنة من تاريخ إبرام العقد)^(١).

ويشترط لوجود التراضي توافق الإرادتين أي يصدر الإيجاب من أحد المتعاقدين والقبول من الطرف الآخر وعلى هذا الأساس يجب أن يقصد كلّ من المؤجر والمستأجر إبرام هذا العقد وأن يتم الاتفاق بينهما على العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار فإذا اختلفا على شيء من ذلك لا ينعقد الإيجار^(٢).

فلا بدّ أن نشير هنا الى قرارات تمييزية صادرة من محكمة تمييز إقليم كردستان حيث جاء في إحدى قراراتها: (أنّ العقد الموقع بين المدعي والمدعى عليه بمقتضى المادة ١٤٦

(١) الدكتور سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٢٠٩.

(٢) الدكتور سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٢١١.

مدني كان لازماً ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو بالتراضي^(١).

وجا في قرار آخر: (أنّ الدعوى بعريضتها ... إذا انعقد العقد كان لازماً ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو بالتراضي)^(٢).

الأهلية في عقد الإيجار

أنّ توافر وتوافق إرادتي المتعاقدين هي جوهر العقد ويجب أن تصدر هذه الإرادة عن شخص ذي أهلية يعتد بها القانون.

ولكي يكون الرضا صحيحاً يجب أن يكون الإيجاب والقبول صادراً من المتعاقدين ويجب أن يكونا متمتعين بالأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار.

نصت المادة (٧٢٣) من القانون المدني: (يشترط لانعقاد الإيجار أهلية العاقدين وقت العقد، بأن يكون كلّ منهما عاقلاً مميزاً ويشترط لنفاده كون العاقدين عاقلين غير محجورين وكون المؤجر مالكاً لما يؤجره أو وكيلاً للمالك أو ولياً عليه) أنّ هذه المادة، ماهي إلا تطبيقاً للقواعد العامة في الأهلية فعقد الإيجار، الذي يبرمه الصغير غير المميز أو المجنون يكون باطلاً لانعدام الأهلية.

أما عقود الإيجار التي يبرمها الصغير المميز ومن هو في حكمه (المعتوه والسفيه وذو الغفلة) فتنعقد موقوفة على إجازة وليه أو وصيه في الحدود المرسومة لكلّ منهما)^(٣). وإذا أكمل الصغير المميز سن (١٥) الخامسة عشرة من العمر، فيجوز لوليه بعد الحصول على ترخيص من المحكمة أن يسلم الصغير مقداراً من أمواله ويأذن له بالتجارة المادة ٩٨ من القانون المدني ف / أولى ...

ويعتبر الصغير بالنسبة للتصرفات الداخلة تحت الإذن بمنزلة البالغ سنّ الرشد (م) ٩٩ مدني عراقي).

وبالتالي فإن عقود الإيجار التي يبرمها الصغير المأذون تعتبر صحيحة ونافذه ولا تكون موقوفة على إجازة الولي، إلا إذا تجاوز الصغير الحدود التي رسمها له أياه وليه، فإذا كان أذن الولي للصغير مطلقاً، فإنّه يجوز عندها للصغير أن يبرم الإيجار دون أن يقيد بمدة، أما إذا جاء الإذن مقيداً كما لو أذن للصغير إبرام عقود الإيجار لمدة لا تتجاوز سنتين مثلاً فإذا أبرم

(١) المحامي كيلاني سيد أحمد، المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان، للسنوات ١٩٩٣ - ١٩٩٨، ص: ١٧٢ - ١٧٥.

(٢) نفس المصد في ف / ١ أعلاه ص: ١٧٧.

(٣) محمد طه البشير و د. غني حسن طه، الحقوق العينية، ١٩٨٢، ص: ٩٧.

الصغير عقد الإيجار لمدة (٥) خمس سنوات فإن الإيجار للسنوات الثالثة والرابعة والخامسة تكون موقوفاً على إجازة الولي^(١).

وثمة قرارات تمييزية صادرة من محكمة تمييز إقليم كردستان ومنها القرار الرقم ٣٣٠ / هـ . م / ١٩٩٨ المؤرخ في ١٤ / ١١ / ١٩٩٨ الذي جاء فيه: (أن الأحكام المتعلقة بالأهلية والتصرف من النظام العام بموجب المادة ١٣٠ / ٢ من القانون المدني، وبما أن المعتوه محجور لذاته وأن تصرفه في حكم تصرف الصغير المميز، والذي يعتبر موقوفاً على إجازة القيم (المواد ٩٤ و ٩٧ و ١٠٧) من القانون المدني ... إضافة الى عدم صحة توكيل المحامي من قبل المحجور إن لم يكن مأذوناً (م . ٩٣ مدني ... الخ)^(٢).

كذلك نصت العبارة الأخيرة من المادة (٣) ف - أولاً - أ من قانون رعاية القاصرين رقم ١٧ لسنة ١٩٨٠ على: (يعتبر من أكمل الخامسة عشرة وتزوج بأذن المحكمة كامل الأهلية. وهذا يعني أن عقود الإيجار، التي يبرمها من أكمل (١٥) من عمره وأذن له بالزواج من قبل المحكمة تعتبر صحيحة ونافاذة ... وكذلك المادة الثامنة من قانون الأحوال الشخصية إذنت بالزواج لمن أكمل الخامسة عشرة من العمر بعد موافقة وليه الشرعي.

ومن المقارنة بين النصوص الواردة في القوانين المدني ورعاية القاصرين والأحوال الشخصية يتضح أن الصغير الذي أكمل (١٥) سنة وتزوج بإذن المحكمة يعتبر كامل الأهلية، يصبح له الحق في التصرف بكامل أمواله فتكون جميع تصرفاته صحيحة نافذة ومنها عقود إيجاراته.

الأشخاص الذين لهم حق التأجير

أولاً: مالك الشيء:

لمالك الشيء الحق أما بنفسه أو بواسطة نائبه الاتفاقي وهو الوكيل أو نائبه القانوني وهو الولي أو الوصي أو القيم ويكون العقد صحيحاً نافذاً في حق دائني المؤجر وفي ورثته كذلك.

ويمكن أن يكون الشيء أو المأجور مملوكاً لأكثر من شخص واحد ونكون في هذه الحالة إزاء ملكية شائعة، كما لو اشترى عدداً من الأشخاص عقاراً فإن كل شخص منهم أصبح مالكاً على الشيوع وقد عالج القانون المدني هذا الموضوع في عدة مواد حيث نصت المادة ٧٣١ منه: (يجوز إيجار الحصة الشائعة للشريك أو غيره) وكما جاء في المادة ١٦٠١ ف / ٣: (ويجوز للشريك على الشيوع أن يؤجر حصته الشائعة لشريكه أو لغير شريكه).

(١) عباس الصراف، البيع والإيجار، ١٩٧٠، ص: ٣٠.

(٢) القرار منشور في كتاب (المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان العراق للسنوات ١٩٩٣-١٩٩٨) من أعداد المحامي: كيلاني سيد أحمد.

وقد ورد في القرار التمييزي المرقم ٣٥ / الهيئة المدنية / ١٩٩٨ وتاريخ القرار ٧ / ٢ / ١٩٩٨ الصادر من محكمة تمييز إقليم كردستان: (أن كل شريك في الشيوخ يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً وكل واحد من الشركاء أجنبي في حصة الآخر وأن تصرف المدعي عليه الشريك بحصة المدعي يعتبر غصباً الخ)^(١).

ثانياً: صاحب حق المنفعة:

حق المنفعة من الحقوق العينية الأصلية يخول مالكة استعمال الشيء المنفعة به وتوابعه والاستيلاء على ثماره مدة انتفاعه به (م ١٢٥٢ مدني) ولأن القانون المدني يجيز تملك منافع الأعيان عقاراً كانت أم منقولاً (م ١٢٤٩ القانوني المدني العراقي). وللمنتفع استغلال الشيء عن طريق تأجير له لأي مدة يراها بشرط ألا تزيد عن مدة حق الانتفاع ذاته، فلا يتقيد المنتفع هنا بمدة ثلاث سنوات، التي يتقيد بها من يكون له الحق في الإدارة لأن المنتفع لا يدير المال وإنما يستغل حقاً له وإن كان بمدة معينة هي مدة حياته أو لمدة أقل من ذلك، وحق الانتفاع ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل (م ١٢٥٧ مدني عراقي).

ثالثاً: الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال أو حق السكنى:

قد لا يكون للشخص سوى حق الاستعمال أو حق السكنى إذ يصح أن يكون تملك المنفعة قاصراً على أحد هذين الحقين.

والقاعدة أن نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وهذا ما نصت عليه المادتين ١٢٦٢ و ١٢٦٣ من القانون المدني غير أن المادة الأخيرة استثنت من قاعدة عدم جواز النزول عن حق الاستعمال (أو حق السكنى حالة وجود شرط صحيح يجيز ذلك أو مبرر قوي، وتقدير وجود المبرر أو العذر القوي من عدمه متروك لتقدير المحكمة)^(٢).

رابعاً: الإيجار الصادر من المتصرف بأراضي أميرية:

للمتصرف بالأراضي الأميرية الحق في الانتفاع بها وبزوائدها وأن يزرعها ويقوم فيها الأبنية الخاصة بالزراعة وأن يغرستها ويتخذها حديقة أو بستان أو غابة أو مرعى (م ١١٦٩ / من القانون المدني).

(١) المبادئ القانونية من أعداد: المحامي كيلاني سيد أحمد، ط ١، أربيل، ١٩٩٩.

(٢) الدكتور سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٢١٢.

إذا مات المتصرف فإنّ عقد الإيجار لا ينقضي بموته لأنّ حق التصرف في الأرض ينتقل بلا مقابل الى أصحاب حق الانتقال ويجوز للدائن المرتهن رهناً حيازياً أن يؤجر المرهون لأي شخص كان حتى إذا كان المستأجر هو الراهن (م ١٣٣٧ من القانون المدني).

خامساً: الوكالة في الإيجار أي الإيجار الصادر من الوكيل

الوكالة، عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم (م ٩٢٧ مدني عراقي) حيث يجوز للمالك أن ينيب غيره في إدارة أمواله، فإذا كان الوكيل موكلاً مطلقاً صح إيجاره لأية مدة شاء ذلك وكذلك الحال إذا كانت الوكالة خاصة وتصرف الوكيل في حدود وكالته.

وعلى هذا يكون إيجار الوكيل صحيحاً وناظراً بحق الموكل بشرط أن لا يتجاوز الوكيل الحدود التي رسمتها له الوكالة.

فإذا وكل المالك شخصاً بإيجار العين لمدة معينة صح إيجاره لهذه المدة أو المدة التي تقل عنها، أما إذا عقد الوكيل الإجارة لمدة تزيد على المدة المحددة في الوكالة، فإنّ الإيجار يكون موقوفاً على إجازة المالك (الموكل).

(أما إذا كان التوكيل مطلقاً مفوضاً صح إيجار الوكيل لأية مدة يشاء، ويسري إيجاره في حق الموكل)^(١).

الإيجار الصادر من الفضولي:

إذا أجر شخص العين دون أن يكون له الحق فإنّ المؤجر يعتبر فضولياً، أما الإيجار الصادر من الفضولي يبقى موقوفاً على إجازة المالك (م ٧٥٥ مدني عراقي) وهي تطبيق القواعد العامة.

المطلب الثاني

المحل والشئ المأجور

المحل في عقد الإيجار:

المحل في عقد الإيجار، هو العملية التي يراد اتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما وتمثل هذه الالتزامات تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور عقاراً كان أم منقولاً، أم حقاً لمدة معينة مقابل أجره يلتزم بها المستأجر.

وعلى هذا الأساس لا بدّ من الاتفاق بين الطرفين على المأجور والأجرة والمدة، من هنا

يتعين علينا بحث المأجور، والأجرة ومدة الإيجار.

(١) د. سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٢١٤.

الشيء المأجور:

(يقصد بالشيء المأجور أو المأجور من الناحية القانونية ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين)^(١).

ويكون للمؤجر على العين، المؤجرة حق الملكية فيؤجر في هذه الحالة - وهذا هو الغالب - حق ملكية، لذلك كان المألوف أن يقال أن المؤجر يؤجر العين ذاتها. وتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق دون حق الملكية، وهذا الحق قد يكون حقاً عينياً كحق الانتفاع، وقد يكون هذا الحق حقاً شخصياً 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 التنازل عن الإيجار.

شروط الشيء المأجور

شروط المأجور هي نفس الشروط العامة، التي تتطلبها القواعد العامة في المحل ومن أهم مظاهر هذه الشروط هي:

- ١ - وجود الشيء المأجور: يجب أن يكون الشيء موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود تطبيقاً للقواعد العامة، وإذا لم يكن كذلك وقع العقد باطلاً لانعدام محل الالتزام المؤجر وذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع.
- ٢ - تعيين الشيء المأجور: يجب أن يكون الشيء المأجور معيناً تعييناً كافياً فيوصف وصفاً يكون مانعاً للجهالة... وإذا أجز شخص أرضاً وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتحديد حدودها، وليس من الضروري أن يكون الشيء معيناً، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين.
- ٣ - قابلية الشيء المأجور للتعامل: فإذا كان هذا الشيء مما يخرج بطبيعته عن التعامل أو بمقتضى القانون أو كان التعامل فيه غير مشروع وقع العقد باطلاً.
- ٤ - أن لا يكون الشيء المأجور قابلاً للاستهلاك يجب أن لا يكون الشيء المأجور قابلاً للاستهلاك بمجرد الاستعمال ذلك أن عقد الإيجار يخول المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة على أن يردّها بذاتها بعد انقضاء من الإيجار^(٢)، وإذا توافرت الشروط المذكورة يصح أن يرد عقد الإيجار على جميع الأشياء لا فرق في ذلك بين الأشياء المادية والمعنوية ولا بين المنقول والعقار.

(١) د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٣، ص: ١٢٥.

(٢) د. كمال قاسم ثروت (شرح أحكام عقد الإيجار) الجزء الأول، ١٩٧٦، ص: ٦٧.

المطلب الثالث الأجرة ... ومدة الإيجار

الأجرة:-

تعرف الأجرة بأنها المال، الذي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر مقابل التزام المؤجر
بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور.

الأجرة تعدّ محلّ التزام المستأجر ويشترط فيها أن يكون موجودة ومعينة أو قابله للتعين
ومشروعة أي مما يجوز التعامل فيها^(١).

وفي ضوء أحكام القانون المدني، تكون الأجرة عادة من النقود تدفع مرة واحدة أو على
شكل أقساط في مدد متساوية إذن لا بدّ من وجود الأجرة لاعتبار العقد إيجاراً، لأنّها ركن
أساسي لا ينعقد الإيجار بدونه.

وإنّه ليس من الضروري أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود حيث جاءت في المادة (٧٣٦)
من القانون المدني: (يصحّ أن تكون الأجرة نقوداً، كما يصحّ أن تكون أي مال آخر)، ومن
الممكن الاتفاق على أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وشيئاً آخر، كأن تؤجر الأرض لقاء
مبلغ معين وكمية معينة من الحصول.

ويشترط في الأجرة أن تكون جدية أو حقيقية، تنصرف إرادة الطرفين الى التزام المستأجر
بأداء أجرة معينة نظير انتفاعه بالمأجور.

الأصل أنّ المتعاقدين يتمتعان بحرية تحديد الأجرة ويجوز لهما أن يحدداها عن مدة
الإيجار كلها أو أن يقتصر على تعيين الفترة الواحدة من الفترات التي يشملها عقد الإيجار
والأصل أن تتساوى الأجرة عن جميع مدد الإيجار.

ومن الأسس التي يمكن اعتمادها لتقدير الأجرة في القانون المدني العراقي ما أورده من
المادة (٧٣٨)، التي أشارت الى الحالات التي يمكن الأخذ فيها بأجر المثل إذا لم يتفق
المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها
ولاشكّ بأنّه حكم هذه المادة لا يشمل حالة عدم استطاعة المتعاقدان الاتفاق على مقدار
الأجرة، أي اختلافهما بشأن ركن من أركان عقد الإيجار مما يعد معه العقد باطلاً، ولكنه
يشمل حالة اغفال الاتفاق على الأجرة أو أسس تقديرها كما يشمل حالة الاتفاق على الأجرة
مع تعذر إثبات ذلك لأي سبب من الأسباب.

مدة الإيجار

(١) د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٣، ص: ١٥٨.

عقد الإيجار عقد زمني وهو من عقود المدة تقاس فيه المنفعة بالعين بمقياس زمني،
(الغالب في عقد الإيجار أن يتفق المتعاقدان على المدة ... لأنّ المدة ركن لا يتم الإيجار
بدونه)^(١).

وينبغي أن تتحدد المدة في العقد فإذا عرض لها واختلفا حول تحديدها ولم يصلا الى حلّ
بشأنها لا ينعقد العقد لتخلف عنصر جوهرى من عناصره.
المدة في عقد الإيجار يمكن أن تكون ساعة أو يوماً أو أسبوعاً أو شهراً أو سنة أو أية فترة
زمنية أخرى، ولكن لا يجوز أن يكون مدة الإيجار مؤبداً وقد نصت المادة (٧٤٠) من القانون
المدني العراقي على أنه (١. إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبداً، جاز
إنهاءه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية
المنصوص عليها في المادة التالية، ويكون باطلاً كلّ اتفاق يقضي بغير ذلك. ٢. على أنه لا
يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهي الإيجار، إذا كان العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر
ولو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة، وإذا نص عقد الإيجار أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع
الأجرة فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر).

وإذا لم يضع المشرع العراقي حداً أعلى لمدة الإيجار بالمعنى الذي لا يجوز للعاقدين
تجاوزه، فإنّ الفقرة (١) من المادة (٧٤٠) من القانون المدني أعطت الحق لكلّ من المؤجر أو
المستأجر إنهاء الإيجار بعد مضي ثلاثين سنة على انعقاده فيما إذا كانت المدة المتفق عليها
للإيجار تزيد على ثلاثين سنة أو كان الإيجار مؤبداً وعلى هذا الأساس إذا حدد الطرفان مدة
الإيجار تزيد على ثلاثين سنة واشترط في العقد بأنه لا يجوز لأي منهما طلب إنهاء الإيجار بعد
مضي ثلاثين سنة عليه فإنّ هذا الشرط لا يؤخذ به لأنّ الشرط المذكور يعتبر باطلاً لمخالفته
للنظام العام وهذا ما قصده المشرع بقوله في الفقرة (١) من المادة (٧٤٠): (يكون باطلاً كلّ
اتفاق يقضي بغير ذلك) أي أنّ الإيجار لا يكون باطلاً لمجرد احتوائه على الشرط، وإنما يبطل
هو الشرط فقط دون العقد.

(الواقع أنّ الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر لا يعتبر مؤبداً لأنّ حياة الإنسان
مؤقتة، فإن كان الإيجار لمدة حياة المستأجر، بقي الإيجار ملزماً للمؤجر والمستأجر ما بقي
المستأجر حياً ولو مات المؤجر من بعده، أما إذا مات المستأجر فإنّ الإيجار ينتهي ولا ينتقل
الى ورثته من بعده، وإذا كان الإيجار لمدة حياة المؤجر، بقي الإيجار نافذاً مادام المؤجر حياً

(١) د. السنهوري، المصدر السابق، ص: ١٤٠.

ولومات المستأجر قبله، وعند ذلك ينتقل الإيجار الى ورثة المستأجر ولا ينتهي إلا بموت المؤجر^(١).

وجاء في قرار تمييزي لمحكمة تمييز إقليم كردستان المرقم ٥٣ / الهيئة المدنية / ١٩٩٣ المؤرخ في ١٥ / ٦ / ١٩٩٣: (أن مدة عقد الإيجار المبرم بين صاحب الملك والمستأجر لا تنتهي تلقائياً مادام قد ورد فيه بأنه قابل للتجديد باتفاق الطرفين بعد انتهاء مدته البالغة خمس سنوات ويلزم في هذه الحالة ثبوت إنهاء العقد بين الطرفين).

وجاء في قرار تمييزي آخر: (أن نهاب المحكمة في قرارها المميز الى أن عقد الإيجار ينتهي بموت المستأجر يخالف نص المادة ٧٨٣ / ١ من القانون المدني ويخالف أحكام قانون الإيجار النافذ وكذلك القرار المرقم ٢٥٦ / هـ . م / ١٩٩٧ المؤرخ في ٧ / ٩ / ١٩٩٧ جاء فيه: (أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت العاقدين وإن مدته تمتد بحكم القانون، وبما أن أحد ورثة المستأجر لا يزال شاغلاً للمأجور، لذا فإن عقد الإيجار الجديد المبرم بين المدعى عليهما الأولى والثاني لا يعتد به أصلاً ويبقى العقد الأول نافذاً)^(٢).

وجاء في قرار آخر برقم ١٦٣ / هـ . م / ٢٠٠٢ المؤرخ في ٢٣ / ٦ / ٢٠٠٢ (أن نهاب المحكمة في حكمها المميز الى أن عقد الإيجار ينتهي بموت المستأجر يخالف نص المادة ٧٨٣ / من القانون المدني وأن العاقدين اللاحقين لا يعتد بهما أصلاً ويبقى العقد الأول والمبرم بين المتوفي ومالكي الدكان نافذاً فكان على المحكمة السير في دعوى أجر مثل منفعة الدكان وفق هذا المنهج). وجاء في قرار آخر رقم ٨ / الهيئة المدنية الاستئنافية / ٢٠١١ تاريخ القرار ١ / ٢ / ٢٠١١: (حيث أن المميز (الشركة) - إضافة لوظيفته تأخر في تسليم المأجور الى المميز عليه في الموعد المحدد بالعقد المبرم بين الطرفين، لذا أصبح من حق المميز عليه مطالبته بالغرامات التأخيرية)^(٣).

وإذا راجعنا المادة ٧٤١ من القانون المدني لوجدنا بأنه عالج الكثير من حالات عقد الإيجار سواء عقد الإيجار بدون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو إذا تعذر إثبات المدة المدعى بها وأن المادة أعلاه تتضمن ثلاثة فقرات تبين حالات الأخلاء والمواعيد والإعذار في الأراضي والمنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر ... الخ.

(١) د. سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٢٢٩ - ٢٣٠، د. السنهوري، الوسيط، ج ٦، المصدر السابق، ص: ١٤٦.

(٢) القرارات المشار إليها أعلاه منشورة من كتاب المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان - العراق للسنوات ١٩٩٣ - ١٩٩٨، من أعداد المحامي الأستاذ: كيلاني سيد أحمد.

(٣) كتاب كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان للسنوات ١٩٩٣ - ٢٠١١ / ج ١، إعداد القاضي: كيلاني سيد أحمد.

ويظهر من هذه المادة أنه إذا عقد الإيجار ولم يذكر فيه المدة فإذا كان موضوع الإيجار أرضاً واتفق الطرفان على أن يدفع المستأجر الأجرة بعد سنة مثلاً فإنه يجب على المؤجر أن ينبه عليه بالأخلاء قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر على الأقل أما إذا كان المستأجر يدفع الأجرة في أقل من ستة أشهر كان الواجب على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالأخلاء قبل ابتداء نصفها الأخير.

وإذا كانت الأجرة تدفع شهرياً فيجب أن يكون التنبيه قبل نصف شهر على الأقل، أما إذا كانت الأجرة تدفع سنوياً أو كل ستة أشهر فيجب أن يكون التنبيه قبل شهرين، فإذا حصل التنبيه بعد الميعاد كان غير نافذ.

وأنّ المشرع قد راعى كلا طرفي العقد خصوصاً ما تعلق بتخلية المأجور عند إبداء هذه الرغبة لدى أيّ منهما.

وليس للتنبيه الذي تشترطه المادة (٧٤١) مدني شكل خاص فيمكن أن يكون بإنذار مسحوب بواسطة الكاتب العدل، ويمكن أن يكون برسالة بريدية مسجلة أو عادية أو على شكل برقية، ويجوز أن يكون شفويّاً ولكن عبء الإثبات في هذه الحالة يقع على من صدر منه التنبيه بموجب القواعد العامة للإثبات.

ويجب أن يحتوي التنبيه على كافة البيانات اللازمة لمعرفة ممن صدر ولمن وجه، ثم تحديد عقد الإيجار المراد إنهائه، ويجب أن يذكر صاحب التنبيه بوضوح أنه يريد أخلاء المأجور

وأنّ الغرض الأساسي من وجوب توجيه التنبيه الى المستأجر في المواعيد المحددة بالمادة (٧٤١) مدني هو أشعار المستأجر بمدى رغبة المؤجر بتخلية المأجور، إذ يعد الإنذار (التنبيه) شرطاً مهماً من شروط قبول دعوى التخلية.

فالتنبيه بالأخلاء إذن هو تصرف قانوني يصدر من جانب واحد ويتضمن رغبة من أصدره في إنهاء عقد الإيجار وعليه فإنه ينتج أثره القانوني دون التوقف على قبول من وجه إليه أو رده على الموجه.

وقد جرى العمل في المحاكم العراقية، على أن يكون الإنذار المسير الى المستأجر مسحوباً بواسطة الكاتب العدل ومن ثم تبليغه بورقة التبليغ الخاصة بالإنذار من الشخص القائم بالتبليغ وفق الأصول (حيث يستلزم تقديم الإنذار مع ورقة التبليغ الى المحكمة المختصة لإثبات كون المستأجر أو من يصح تبليغه قانوناً قد تبليغ بالإنذار المسير إليه)^(١).

(١) جمعة سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي، ص: ٨٦ - ٨٧.

ولا بدّ أن نشير الى عدة قرارات تمييزية صادرة من محكمة تمييز العراق بصدد تطبيقات المادة (٧٤١) من القانون المدني:

١ - رقم القرار ٢٥٥٩ / إيجار عقار / ١٩٩٧ تاريخ القرار ١ / ٧ / ١٩٩٧ (العبرة بتبليغ الإنذار فإذا كان الإنذار صحيحاً إلا أنّ تاريخ التبليغ كان في النصف الأخير فلا يصح سبباً للحكم بالتخلية)^(١).

٢ - رقم القرار ٣٣٥ / مدنية أولى / ١٩٧٤ تاريخ القرار ١٥ / ١ / ١٩٧٥ (أنّ عقد الإيجار إذا انتهى وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٧٤١ مدني واستناداً لأحكام المادة ٧٨٠ مدني، كما أنّ الإيجار يعتبر منعقداً للمدّة المحددة لدفع الأجرة وينتفي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين حسب أحكام المادة ٧٤١ مدني، ولما كان بدل الإيجار للمأجور موضوع الدعوى يدفع صفقة واحدة عن مدة سنة كاملة وفي بدايتها حسب العقد المبرم بين الطرفين، فيكون العقد قد تجدد بشروطه الأولى أي لمدة سنة)^(٢).

٣ - رقم القرار ٩٥٧ / ص / ٩٥٦ تاريخ القرار ٢١ / ٥ / ١٩٥٦ (إذا تجدد عقد الإيجار طبقاً للمادة ٧٨٠ مدني كان على المؤجر القيام بالتنبيه وفقاً لما جاء بالمادة ٧٤١ من القانون المدني)^(٣).

٤ - رقم القرار ٢٨٢٢ / إيجار عقار / ١٩٩٨ تاريخ القرار ٢٧ / ٦ / ١٩٩٨ (أنّ محكمة الموضوع أصدرت حكمها المميز دون أن تتثبت من تاريخ بدأ الإيجار لإمكان احتساب السنة العقدية ومن ثم النظر عما إذا كان الإنذار ضمن السنة العقدية من عدمه)^(٤).

وصدرت قرارات عديدة من محكمة تمييز إقليم كردستان بصدد هذا الموضوع ومنها القرار رقم ١٦٦ / هـ . م / ١٩٩٩ تاريخ القرار ٤ / ٧ / ١٩٩٩ (تبين أنّ المحكمة أسست دعاها برد دعوى المدعي على أن المدعي لم يوجه إنذاره الى المدعي عليه خلال المدّة المنصوص عليها في المادة ٧٤١ / من القانون المدني وهي ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدّة الإيجار دون أن تلاحظ حكم المادة ٢٥٧ من القانون المذكور التي أجازت بأن يتم الإعذار بأي طلب كتابي

(١) المحامي فوزي كاظم المياحي، حالات الإنذار والتنبيه في القانون المدني العراقي، تطبيقات قضائية.

(٢) نفس المصدر السابق أعلاه.

(٣) مجلة القضاء، العدد الرابع، السنة الرابعة عشرة، ١٩٥٦، ص: ٦٢.

(٤) الموسوعة العدلية لعلي محمد الكرباسي، العدد ٥١، ١٩٩٨.

آخر لذا كان على المحكمة أن تتحقق في ادعاء المدعي الذي مفاده أنه أنذر المدعي عليه عن طريق دائرة الزراعة^(١).

وكذلك جاء في القرار التمييزي لمحكمة تمييز إقليم كردستان المرقم ٣٠٠ / هـ . م / ١٩٩٤ تاريخ القرار ١٣ / ٤ / ١٩٩٥ (حيث أن المأجور عبارة عن عرصه مسورة متخذة لخزن المواد التجارية بموجب عقد الإيجار وأن المؤجر قد أنذر المستأجر بعدم رغبتة في تجديد العقد بواسطة كاتب العدل قبل شهرين من تاريخ العقد وحيث أن المأجور غير مشمول بقانون إيجار العقار النافذ لذا فإن طلب المؤجر موافق للقانون المادة (٧٤١ من القانون المدني)^(٢).
ولأهمية المادة ٧٤١ من القانون المدني في تطبيقات قضاء المحاكم المدنية، أذكر هنا نصها:-

المادة (٧٤١): إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعدر إثبات المدة المدعى بها، فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة، بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي 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 إلى ذلك، إذا اكنت المدة المحددة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.
- ت) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء آخر غير ما تقدم، فإذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد، وإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.

(١) القاضي كيلاني سيد أحمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان، العراق، القسم المدني، ص: ١١٧.

(٢) القاضي كيلاني سيد أحمد، المصدر السابق، ص: ١١٠.

المبحث الثالث انتهاء عقود الإيجار

المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

المطلب الثاني: انتهاء الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين

المطلب الثالث: إنهاء عقد الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور

المبحث الثالث

انقضاء عقد الإيجار

إنّ عقد الإيجار من العقود المؤقتة، فلا بدّ أن ينتهي بانتهاء مدته، أي أن الطريق الطبيعي لانتهاء عقد الإيجار هو انقضاء مدته المتفق عليها بين المتعاقدين.

وهناك حالات، قد ينتهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته وذلك بسبب وضع أحد المتعاقدين، كما هو الحال عند وفاة المستأجر أو إعساره، أو في الحالات التي تحدث فيها ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً بالنسبة للمؤجر أو المستأجر على حدّ سواء. أنّ هذه التفاصيل سيكون محلّ بحثنا في هذا المبحث وضمن المطالب الثلاثة...

المطلب الأول

انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

ينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها دون الحاجة الى تنبيهه، المادة (٧٧٩) من القانون المدني.

وعلى هذا الأساس لا بدّ أن يخلي المستأجر المأجور عند حلول الأجل المتفق عليه، وبعكس ذلك يعتبر المستأجر غاصباً، ويستطيع المؤجر مطالبته إياه بأجر المثل بالإضافة الى التعويضات الأخرى.

وإذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة للإيجار واشترطوا أن العقد لا ينتهي إلا إذا نبه أحد المتعاقدين الآخر قبل فوات هذه المدة بوقت معين وإلا فإنّ عقد الإيجار يمتدّ لمدة أخرى وهذا هو الذي يقع غالباً في عقود الإيجار وعلى ذلك لا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انتهاء المدة المحددة، بل لا بدّ من التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بالأخلاء في الوقت المحدد فإذا حصل التنبيه انتهى الإيجار بانتهاء المدة.

(وإذا لم يحصل التنبيه بالأخلاء أصلاً أو حصل بعد فوات الوقت المحدد فإنّ الإيجار

يمتدّ الى المدة التي حددها المتعاقدان سواء كانت معادلة للمدة الأولى أو أطول أو أقصر^(١)، فيكون الإيجار مثلاً لثلاث سنوات وإذا لم يحصل التنبيه امتدّ لسنة أخرى، أما إذا لم يحدد المدة، التي يمتدّ إليها الإيجار في حالة عدم حصول التنبيه فإنّه يمتدّ الى مدة غير معينة وتسري عليه أحكام المادة (٧٤١) من القانون المدني.

ونشير هنا الى القرار التمييزي الرقم ٥٣/هـ . م / ١٩٩٣ المؤرخ في ١٥ / ٦ / ١٩٩٣ الذي جاء فيه: (أنّ مدة الإيجار المبرم بين صاحب الملك والمستأجر لا تنتهي تلقائياً مادام قد ورد

(١) د. السنهوري، المصدر السابق، ص: ٧٦٦.

فيه بأنه قابل للتجديد باتفاق الطرفين بعد انتهاء مدته البالغة خمس سنوات ويلزم في هذه الحالة بثبوت إنهاء العقد بين الطرفين^(١).

وجاء في قرار آخر: (ثبت من وقائع الدعوى وأقوال الطرفين أنّ المدعي -المستأجر- تنازل عن عقد الإيجار وسلم المفاتيح الى المؤجر وبذلك انتهى عقد الإيجار المبرم بين الطرفين)^(٢).

المطلب الثاني

انتهاء الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين

أنّ الحياة التي نعيشها اليوم في تطور وتغير مستمرين ومعها تتغير حياة الإنسان وحالاته ومعاملاته.

وهنا سنبحث الحالات، التي تؤدي الى انتهاء الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين، من ذلك مثلاً موت أحدهما، الذي عالجه المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي الذي جاء فيه: (١. لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر، ٢. ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطالبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنّه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجتهم، وفي هذه الحالة يجب أن تراعي مواعيد التنبيه بالأخلاء في المادة (٧٤١) وأن يكون طلب الفسخ في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر).

ويبدو لنا من نص المادة المشار إليها أعلاه، أنّ الأصل عدم انتهاء الإيجار بموت المستأجر حيث ينتقل هذا الحق الى ورثته، ولكن وفاة المستأجر قد يضع الورثة في مأزق ومشاكل مادية يتمثل في عدم تمكنهم من الوفاء بالتزاماتهم المادية تجاه المؤجر خصوصاً إذا كان المستأجر (المورث) صاحب مورد مادي انتهى بوفاته، مما دفع المشرع السماح لهم بالمطالبة بفسخ عقد الإيجار.

كذلك فإنّ مركز المستأجر الاجتماعي قد يتطلب وجوده في مأجور بمواصفات معينة وفي منطقة عمرانية لذلك فإنّ وفاته تنتهي معها الأسباب التي تكمن وراء استئجار مثل هذا العقار مما يخول الورثة طلب فسخ العقد والعيش في مأجور آخر مناسب يفي بحاجاتهم المألوفة أو ربما العودة الى المأجور كان المورث يملكه ولكن بمواصفات وموقع لا ينسجم مع مركزه الاجتماعي أو الوظيفي.

(١) كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان للسنوات ١٩٩٣-٢٠١١، ج ١، أعداد:

القاضي كيلاني سيد أحمد.

(٢) المصدر السابق.

وقد يبرم عقد الإيجار بسبب مهنة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه فإذا مات المستأجر جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا فسخ العقد (م ٧٨٤ من القانون المدني). أما في حالة ما إذا كان أحد الورثة يمارس نفس مهنة المورث (المستأجر) نعتقد بأن للمؤجر حتى في هذه الحالة في طلب فسخ عقد الإيجار، لأن ممارسة نفس الحرفة قد لا يكون كافياً بدون الاعتبارات الشخصية الأخرى، التي أخذها المؤجر بنظر الاعتبار، فقد يكون المستأجر طبيباً مشهوراً وذو اختصاص معين في المنطقة، التي يقع فيها المأجور أو صيدلياً بارعاً ويستفيد منه المؤجر، الذي كان طبيبياً في نفس العمارة. فلا يعني كون أحد الورثة طبيبياً أو صيدلياً متوفر نفس الاعتبارات في المستأجر المتوفي في أحد أبنائه وإن حصل ذلك فهو ربما يكون نادراً.

أما بالنسبة وجود اعتبارات شخصية سببها إبرام عقد الإيجار فيقصد بها صفات المستأجر من حيث الأمانة والأخلاق العالية ... الخ وأن تقدير ذلك يعتبر مسألة موضوعية يفصل فيها القاضي ويستقل بها مستهدياً بشروط العقد وظروفه.

ومن الملاحظ هنا بأن طلب إنهاء الإيجار في هاتين الحالتين لا يشترط فيه طلب الإنهاء خلال ستة أشهر من تاريخ حصول الوفاة (م ٧٨٣ مدني عراقي) ولإتباع مواعيد التنبيه المشار إليها في المادة (٧٤١) مدني عراقي، وأن هذه الحالات المشار إليها أعلاه لم نجد صداها في الواقع العملي في قضاء الحياكم وإن وجد مثل هذه الحالات فيكون نادراً جداً ...، والحالة الأخرى أعسار المستأجر، التي لا يترتب عليها أن تحل الأجرة التي لم تستحق بعد. أن المشرع حاول حماية المؤجر فأباح له حق مطالبة المستأجر بتأمينات مناسبة تكفل له الوفاء بالأجرة، التي لم تستحق بعد فإذا لم يقدم المستأجر هذه التأمينات يعود الحق للمؤجر في طلب إنهاء عقد الإيجار، والقاضي هو الذي يقدر الوقت المناسب لتقديم التأمينات ومدة كفايتها إذا كانت هذه التأمينات رهناً أو كفالة.

وبالرجوع الى نص المادة (٧٨٥) من القانون المدني العراقي، التي أجازت للمستأجر الذي لم يرخص له في الإيجار أو في التنازل عنه، أن يطلب الفسخ على أن يدفع للمؤجر تعويضاً عادلاً، وثمة حالة أخرى إذا وجدت للمؤجر حاجة شخصية للمأجور هل يحق له في طلب فسخ العقد؟

بما أن الأمر ليس من النظام العام، حيث لا يوجد ما يمنع من اتفاق الطرفين أو في اتفاق لاحق على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للمأجور، ويعتبر مثل هذا الاتفاق صحيحاً يجب العمل به ويجب أن ينبه المستأجر بالأخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٧٤١ مدني، ما لم يقضي والاتفاق بغير ذلك.

فإذا كان متفقاً على أن يكون الإنهاء بمجرد ظهور الحاجة أو بعد مراعاة مواعيد محددة في العقد وجب تطبيق هذا الاتفاق (وإذا اختلف الطرفان حول وجود الحاجة الشخصية للمؤجر من عدمها كان للقاضي على ضوء التنبية المشتركة للطرفين أن يقرر ويحسم ذلك بعد البت في الموضوع)^(١).

وهناك حالة أخرى متعلقة بوضع المؤجر لإنهاء الإيجار وأشارت إليها المادة ٧٩٣ من القانون المدني العراقي: للموظف أو المستخدم الذي يقتضي عمله تغيير موطنه أن يطلب فسخ إيجار مسكنه إذا كان الإيجار محددة المدة على أن يراعي مواعيد التنبية الوارد في المادة ٧٤١ مدني ولا يعتبر هذا الأمر من النظام العام حيث يجوز الاتفاق على خلافها (وأن القانون المدني المصري وفي المادة (٦٠٩) منه اعتبر هذه الحالة من النظام العام)^(٢).

ويبقى أن نشير الى الحالة الأخيرة لفسخ العقد وهي حالة الظروف الغير متوقعة ترهق أحد المتعاقدين ... وأشارت بذلك المادة (٧٩٢) من القانون المدني الذي جاء فيه: (١. إذا كان الإيجار محدد المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته، إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبية بالأخلاء المبنية بالمادة ٧٤١ من القانون المدني وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً.

فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ، فلا يجبر المستأجر على ردّ المأجور حتى يستوف التعويض أو حتى يحصل على تأمين كافٍ).

ويشترط هنا، كما هو واضح في النص أن يكون الإيجار محدد المدة وأن تحدث ظروف من شأنها تجعل التنفيذ مرهقاً سواء كان ذلك من بداية تنفيذ العقد أو أثناء سريانه سواء اختصّ بها المؤجر أو المستأجر.

وتقدير هذه الظروف وأثرها من حيث إرهاق المؤجر أو المستأجر مسألة موضوعية يفصل فيها القضاء على ضوء دراسة ظروف الحال.

وأشير هنا الى القرار التمييزي الرقم ١٢٨١ في ٧ / ٨ / ٢٠٠٧ الصادر من محكمة التمييز الفدرالي الذي جاء فيه (إذا صار تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقاً للمستأجر بحيث يهدد بخسارة فادحة فإن دور المحكمة هو في إعادة التوازن بين مصلحتي الطرفين يقتصر

(١) د. سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٣١٩.

(٢) د. سعدون العامري، المصدر السابق، ص: ٣٢٥.

على انقاص الالتزام المرهق الى الحدّ المعقول ولا ينصرف ذلك الى تعديل مدة العقد ...
تطبيقاً لنظرية الظروف الطارئة ...^(١).

المطلب الثالث

إنهاء عقد الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور

من خلال البحث لإيجاد مصادر لكتابة هذا البحث وجدت بأن أكثرية المصادر تشير الى هذا الموضوع من خلال أحكام القانونين المدني ... وإيجار العقار ألا إنني كنت أركز بحثي في ضوء أحكام القانون المدني ... لأنّ تشريع قانون إيجار العقار قد جاء استثناءً من القانون المدني واتجاه المشرعين في عصرنا هذا هو الاقتصار والعمل بالقانون المدني في مجال عقود الإيجار لأنّ القانون المدني قانون عصري يساير الزمن وأنّ المشرع في تشريعه كان مولعاً ببعد النظر والدقة في جوانب العقود ولا سيما عقد الإيجار وأركانه وآثاره.

والظروف الاقتصادية والتجارية في هذا العصر يتطلب الرجوع والعودة الى أحكام القانون المدني فيما يخص إيجار العقارات في هذا المجال حيث أنّ التوازن الحقيقي بين المتعاقدين نجده في أحكام ونصوص القانون المدني، سنعود الى موضوع بحثنا وهو انتقال ملكية المأجور في ضوء أحكام القانون المدني.

قد تنتقل ملكية المأجور الى المستأجر فتجتمع في شخص واحد صفة المؤجر والمستأجر مما يؤدي الى انقضاء الالتزام باتحاد الذمة، سواء كان الإيجار ثابت التاريخ أم لا، وقد تنتقل ملكية المأجور الى غير المستأجر ولا بدّ أن نفرق هنا بين إيجار ثابت التاريخ وآخر غير ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية.

ونشير هنا الى نص المادة (٧٨٦) من القانون المدني: (١. إذا انتقلت ملكية المأجور الى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية، ٢. ولكن لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار حتى ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه).

يتضح من النص أنه إذا باع المؤجر المأجور الى الغير أو تصرف به أي تصرف آخر ناقل للملكية ولم يكن لعقد الإيجار تاريخ ثابت سابق في تاريخ الانتقال الملكية الى المالك الجديد أو كان للإيجار تاريخ ثابت ولكن يلي في التاريخ انتقال الملكية الى الغير فإنّ المالك الجديد يستطيع أن يطالب بفسخ الإيجار ويرغم المستأجر بتخليه المأجور قبل انتهاء مدة الإيجار.

(١) المحامي علاء صبري، المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للسنوات ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨، بغداد، ص: ٢٦٢.

أما إذا كان لعقد الإيجار تاريخ ثابت سابق لانتقال الملكية الى المالك الجديد يسري الإيجار في حق المالك الجديد ما لم يكن المستأجر قد ارتضى فسخ الإيجار عند التصرف في المأجور، وفي هذه الحالة يخلف المالك الجديد المؤجر في جميع حقوقه والتزاماته المتولدة عن عقد الإيجار وكذلك الحكم إذا لم يكن الإيجار نافذاً في حق المالك الجديد لعدم ثبوت تاريخه ولكن المالك الجديد تمسك به^(١).

ولمعرفة تاريخ السند الثابت يجب أن نفرق بين كون السند رسمياً أو عادياً، ويعرف السند العادي بأنه: (الكتابة، التي يوقعها شخص قاصداً الى أعداد دليل عن العقد أو التصرف القانوني، الذي تنطوي عليه دون أن يتدخل في تحريره موظف عام مختص)^(٢). ويتضح من هذا التعريف أنّ السند العادي يتميز بخاصية أساسية تفصله عن السند الرسمي، وهي انعدام الرسمية في إنشائه ولهذا سمي بالسند العادي أو العرفي. فإذا كان سند الإيجار رسمياً، أي أنّ العقد قام بتنظيمه أو تصديقه موظف عام مختص مراعيّاً في تحريره الأوضاع المقررة قانوناً، فإنّ التاريخ الذي يحمله يعتبر ثابتاً لأنّه من البيانات التي تدخل في مهمة الموظف... ولكن إذا كان السند عادياً فإنّ تاريخه لا يكون ثابتاً بالنسبة للغير، إلا إذا ثبت بأحد الوجوه التي نصت عليها الفقرة الأولى من المادة (٢٦) من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ بقولها: (لا يكون السند العادي حجة على الغير في تاريخه، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ السند ثابتاً:

- أ - من يوم أن يصدق عليه الكاتب العدل.
- ب - من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ.
- ت - من يوم أن يؤشر عليه قاضي أو موظف عام مختص.
- ث - من يوم وفاة أحد من لهم على السند أثر معترف به من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة إبهام أو يوم أن يصبح مستحيلاً على من هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعله في جسمه وبوجه عام من يوم وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في دلالة في أنّ السند قد صدر قبل وقوعه).

فإذا لم يثبت تاريخ السند العادي بأحد الوجوه المبينة أعلاه فلا قيمة للتاريخ المدون فيه ويعتبر السند كأنه خال من التاريخ بالنسبة الى الغير، الذي يجوز له أن يعتبر صدور السند تالياً لانتقال الحق إليه من سلفه.

(١) د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، عقد البيع، ج ٦، ص: ٨٤٥.

(٢) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية - بغداد، ٢٠٠٩، ص: ٨٧.

هذه الحالات واردة على سبيل المثال لا الحصر فيجوز قياس حالات أخرى إذا اتحدت

في علة الاستدلال على ثبوت التاريخ^(١).

وإذا كان سند الإيجار ثابت التاريخ ونفذ الإيجار في حق المالك الجديد فإنه يخلف المؤجر في كل حقوقه والتزاماته المتولدة عن عقد الإيجار.

وأشير هنا الى القرار التمييزي الرقم ٣٣١/ هـ . م / ١٩٩٩ الذي جاء فيه (أنّ المدعي استأجر الدكان والكراج المشيدين على القطعة موضوعة الدعوى من مالكة السابق ... وتبين عدم صحة دفع المدعى عليه، الذي انتقلت إليه ملكية العقار بأنّ المأجور كان خالياً عندما اشتراه فلا يحق له معارضة المدعي من الانتفاع بالمأجور وإنّ المالك الجديد يحلّ محلّ سلفه في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب أحكام قانون إيجار العقار^(٢)).

وكذلك القرار التمييزي الرقم ٢٥٩/ هـ . م / ٢٠٠٤ المؤرخ في ٨ / ١١ / ٢٠٠٤ الصادر من محكمة تمييز إقليم كورستان الذي جاء فيه (أنّ صاحب السند الأقدم تاريخاً يفضل عند تزامم سندات الإيجار عملاً بأحكام الفقرة ٢ / من المادة ١١٥٠ من القانون المدني وحيث أنّ المدعيين أبرزوا عقد إيجار موقع من المالك السابق وثابت التاريخ رسمياً وأسبق من العقد المبرم من قبل المدعي عليه الذي وضع يده على الدكان تغلباً بكسر أقفاله) ، وكذلك القرار المرقم ٥٢٠/ هـ . م / ٢ / ٢٠٠٧ التاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٠٧ (أنّ المادة (٧٨٦) مدني صريحة في عدم نفاذ الإيجار في حق من انتقلت ملكية العقار له إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ انتقال الملكية كتصديق تاريخ العقد من مرجع رسمي أو مصادقة من يتأثر حقه بالعقد^(٣)).

أما إذا لم ينفذ الإيجار في حق المالك الجديد ولم يتمسك به فإنّ له أن ينهبه وأن يخلي المستأجر من المأجور مع مراعاة منحه الضمانات الآتية له:

- ١ - للمستأجر أن يبقى في المأجور حتى انتهاء ميعاد التنبيه بالأخلاء المنصوص عليها في المادة (٧٤١) وحتى انقضاء الإيجار بمقتضى مدته أي المدتين أقرب.
- ٢ - للمستأجر الحق في التعويض عن الضرر، الذي أصابه من جراء إنهاء الإيجار قبل أوانه، والذي يقوم بدفع التعويض هو المؤجر وليس المالك الجديد.
- ٣ - للمستأجر الحق في حبس المأجور حتى يستوفي التعويض.

(١) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، بغداد، ص: ٢٨٨.

(٢) القاضي كيلاني سيد أحمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز لإقليم كورستان، للسنوات ١٩٩٣-٢٠١١، الجزء الأول، ص: ١٢١.

(٣) كيلاني سيد أحمد، المصدر السابق، ص: ١٣٩.

الاستنتاجات والمقترحات

بعد كتابة كلِّ بحثٍ وعن أيِّ موضوعٍ ما، لابدَّ للباحث أن يخرج بجملة من الاستنتاجات والمقترحات وذلك نتيجة التحقيقات والتدقيقات والنتائج، التي توصل إليها من خلال إطلاعه على المصادر والمراجع، التي اعتمد عليها من خلال كتابة البحث.

إنَّ دراسة أحكام الإيجار في ضوء أحكام القانون المدني ومنها عقد الإيجار الذي يعتبر من أكثر العقود شيوعاً بين الأشخاص ويعد عقد الإيجار الدستور المنظم بين المتعاقدين ولأهمية هذا العقد قد سمي (العقد شريعة المتعاقدين).

ومما تجد الإشارة إليه هنا، يجب العمل لكي أن يتحقق التوازن والتضامن بين المؤجر والمستأجر من الناحية الاجتماعية، كما ويجب من الوجهة الاقتصادية أن يحدد لكلِّ من رأس المال ويمثله (المؤجر) والعمل ويمثله (المستأجر) نصيبه العادل.

عليه يجب أن لا ينحصر اهتمام المشرع في حماية المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في هذه العلاقة، وإنما يجب الاهتمام بجانب ذلك الى رعاية مصالح المؤجرين من أصحاب الأملاك لتشجيعهم وتحفيزهم الى مزيد من استخدام ثرواتهم للأعمار والاستثمار.

ولأهمية عقد الإيجار ولضمان حقوق الطرفين اقترح للمشرع أو جهات ذات العلاقة من الدوائر الرسمية بتصديق وتوثيق كافة العقود الخاصة بالإيجار رسمياً وكذلك أن يتضمن العقد على فقرات وبنود تحدد حقوق والتزامات الطرفين بوضوح تام.

وكذلك اقترح تطبيق القانون المدني في قضايا الإيجار بكافة أنواعه، لأنَّ التطور الاقتصادي والتجاري في بلدنا يتطلب ذلك، ولاسيما أنَّ الاقتصاد الحر والتجارة الحرة تحتاج الى قانون متطور يساير هذا الواقع ونجد ذلك من القانون المدني العراقي النافذ.

الخاتمة

يعتبر عقد الإيجار من أحد أهم عقود المسماة، فهو يعتبر من الناحية العملية من أكثر العقود تداولاً إذ لا يستغني عن مباشرته أحد.

ويعتبر أداة لتنظيم العلاقات بني الطبقتين من الناس طبقة الملاكين وطبقة المستأجرين وينظم هذه العلاقات ويرسم حدودها على أساس من العدل والتعاون، ولأهمية هذا العقد وردت أحكام الإيجار من جملة الأحكام العدلية من المادة ٤٠٤ انتهاءً بالمادة ٦١١ وكذلك جاء أحكام الإيجار وكيفية التعامل معه من المواد ٤٧٠ - ٦٣٣ من مرشد الحيران. وكذلك اهتم القانون المدني العراقي بعقد الإيجار واعتبره من العقود المسماة فخصص له الفصل الأول من الباب الثاني (المواد من ٧٢٢ - ٨٤٦) ولكن قانون إيجار العقار النافذ رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل الصادر بعد نفاذ هذا القانون قد قيدت الكثير من أحكام القانون المدني ويزداد أهمية هذا العقد، كلما ازدهر البلد من التطور الاقتصادي والتجاري، وإنه من أكثر العقود شيوعاً بين الأفراد.

وختاماً أمل أن أكون قد وقفت في كتابة هذا البحث وأرجو من الله العزيز الحكيم أن يرشدنا الى طريق الهداية والعلم النافع.
وأبدي معذرتي لزملائي القضاة المعنين بهذا البحث من كل خطأ أو سهو أو نقص والكمال لله وحده.

ومن الله التوفيق

الباحث

القاضي / محي الدين عبد الرحمن مصطفى

المصادر

اعتمد البحث على المصادر والمراجع التالية:

- ١ - د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع - والإيجار المقاول، المكتبة القانونية، بغداد.
- ٢ - د. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة - عقد الإيجار، ١٩٨٦.
- ٣ - د. سعيد مبارك وطه الملا حويشي وصاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة (البيع - الإيجار - المقاول) المكتبة القانونية، بغداد.
- ٤ - د. سمير عبد السيدس تناغو، عقد الإيجار، ١٩٦٩.
- ٥ - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني.
- ٦ - د. عصمت عبد المجيد، شرح قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.
- ٧ - د. عصمت عبد المجيد، أحكام تخلية المأجور، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٨.
- ٨ - المحامي علاء صبري التميمي، المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للسنوات ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨، بغداد، ٢٠٠٩، ط ٢.
- ٩ - القاضي كيلاني سيد أحمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان للسنوات ١٩٩٣ - ٢٠١١.
- ١٠ - علي محمد الكرباسي، أعداد كتاب القانون المدني، موسوعة التشريعات العقارية، بغداد، ١٩٩١.
- ١١ - د. محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، ١٩٨٥.
- ١٢ - المحامي فوزي كاظم المياحي، حالات الإنذار والتنبيه في القانون المدني العراقي، تطبيقات فضائية.
- ١٣ - سلمان عبيد عبد الله، المختار من قضاء محكمة التمييز الأثرية، القسم المدني، بغداد، ٢٠٠٩.
- ١٤ - د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة عقدي البيع والإيجار، بغداد، ١٩٧٤.
- ١٥ - د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، ١٩٧٦.

فهرست المحتويات

الصفحة	الموضوع
١	المقدمة
٨-٣	المبحث الأول: أهمية عقد الإيجار وخصائصه
٤	المطلب الأول: لمحة تاريخية وتعريف عقد الإيجار
٦	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار
٢١-٩	المبحث الثاني: أركان عقود الإيجار
١٠	المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار - الأهلية
١٥	المطلب الثاني: المحل والشيء المأجور
١٦	المطلب الثالث: الأجرة ... ومدة الإيجار
٢٩-٢٢	المبحث الثالث: انتهاء عقد الإيجار
٢٣	المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار - بانقضاء مدته
٢٤	المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين
٢٧	المطلب الثالث: انتهاء عقد الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور
٣٠	الاستنتاجات والمقترحات
٣١	الخاتمة
٣٢	المصادر