

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

الجامعة الإسلامية

فرع الديوانية

قسم القانون

المرحلة الثالثة

## عنوان التقرير

### عقد الأيجار

أشرف المادة

الأستاذ محمد نوري

الطالب

حسين علي نعمة

## محتويات. التقرير

1. مقدمة تعريفية بعقد الأيجار
2. المطلب الأول {مفهوم عقد الأيجار}
3. المطلب الثاني {خصائص عقد الأيجار}

#### 4. المطلب الثالث {تميز عقد الإيجار عن العقود الأخرى}

#### 5. المطلب الرابع {انتهاء عقد الإيجار}

### المقدمة

إن عقد الإيجار لم يكن معروفا في العصور الأولى للإنسانية  
أين كان النظام الاجتماعي يقضي بوجود طبقتين  
اجتماعيتين لا ثلاث لهما متمثلة في الطبقة المالكة و الطبقة  
الكادحة أو طبقة العبيد و لكن هذه الحالة الاجتماعية لم تدم  
طويلا وما لبث أن تكون بالتدرج طبقة تتوسط الطبقتين  
السابق ذكرهما و التي نتجت عن تحرر عدد كبير من العبيد  
والذي أدى بالضرورة إلى استحالة استغلال أراضي الطبقة  
المالكة عن طريق العبيد فظهر عقد الإيجار كبديل لاستغلال  
أراضي الطبقة المالكة والذي تم بين هذه الأخيرة والطبقة  
المتوسطة حيث أن الاستغلال كان يتم بعوض ومن هذه  
الفترة تبلورت الفكرة الأساسية لعقد الإيجار والتي تطورت  
بتطور التشريعات العالمية

## المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار

عرفت المادة 558 من القانون المدني عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم

## المطلب الثاني خصائص عقد الإيجار

يتمتع عقد الإيجار بخصائص عديدة , فهو عقد مسمى , ومن العقود الواردة على المنفعة , ومن العقود الرضائية , ومن العقود الملزمة لجانبين , ومن عقود المعاوضة , ومن العقود الزمنية , ومن عقود الإدارة , ومن العقود التي ترد على أشياء غير قابلة للاستهلاك .

### 1- عقد مسمى

يعدّ عقد الإيجار من العقود المسماة , ويؤكد طابع العقد المسمّى لعقد الإيجار أن المشرع أعطى لهذا العقد اسماً خاصاً به هو " الإيجار " , وخصّه بأحكام خاصة :

= وردت في القانون المدني , في المواد 526 حتى 601 , والمتعلقة بعقد الإيجار بوجه عام , و ببعض أنواع الإيجار ,

مثل إيجار الأراضي الزراعية وعقد المزارعة و إيجار الوقف .

و وردت أيضاً في التشريعات الاستثنائية التي نظمت إيجار العقارات .

أ- عقد وارد على المنفعة :

يعدّ عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة , وقد أورده القانون المدني في الباب الثاني في أول العقود الواردة على الانتفاع بالشيء قبل العارية .

ويختلف بذلك عقد الإيجار عن العقود التي تقع على الملكية , وهي البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح .

ويعدّ عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة لأنه يقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين خلال مدة معينة , ويرجع بانتهاء هذه المدة الانتفاع بالشيء إلى المؤجر مرة أخرى .

## 2- عقد رضائي :

يعدّ عقد الإيجار من العقود الرضائية فهو ينعقد بمجرد تطابق الإيجاب والقبول على طبيعة العقد , والشيء المؤجر , والمدة , والأجرة , ولا يحتاج في انعقاده إلى أي شكل خاص كورقة رسمية أو عرفية .

## 3- عقد ملزم لجانبين :

يعدّ عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين , لأن كل طرف فيه يتجه نحو إلزام الطرف الآخر بالتزامات معينة :

فيلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة , وبتعهدا بالصيانة , وبضمان التعرض , وبضمان العيوب الخفية .

ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة , وباستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له , وبالمحافظة عليها وردها .

ويترتب على وصف عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين , أن الارتباط بين الالتزامات المترتبة على عاتق الطرفين , يعدّ كل منها سبباً للآخر .

#### 4 - عقد معاوضة :

يعدّ عقد الإيجار من عقود المعاوضة , لأن كل طرف فيه يأخذ مقابل لما يعطي ,

فيأخذ المؤجر الأجرة مقابل أنه يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة , ويأخذ المستأجر الانتفاع بالعين المملوكة للمؤجر مقابل دفعه للأجرة .

ويختلف بذلك عقد الإيجار عن عقد عارية الاستعمال , لأن العقد الأخير يخول المستعير الانتفاع بالعين دون عوض .

#### ٥ - عقد زمني :

يعدّ عقد الإيجار من العقود الزمنية , لأنه يعقد لزمان معين , ويعدّ الزمن فيه عنصراً أساسياً .

ويلتزم المؤجر لمدة معينة , فيمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ابتداءً من بداية هذه المدة إلى نهايتها .

ويلتزم المستأجر كذلك لنفس المدة التي يلتزم لها المؤجر , ويدفع الأجرة على مدى هذه المدة , ويجوز أن يوفيهما دفعة واحدة , ولكن يراعى في تقدير هذه الدفعة الزمن المتعاقد عليه .

ويترتب على وصف عقد الإيجار من العقود الزمنية أنه :

**A -** لا يكون لفسخ هذا العقد أو انفساخه أثر رجعي , ولا ينحل العقد إلا من وقت الفسخ أو الانفساخ , ويبقى قائماً ما نفذ منه قبل ذلك , ولا يسترد المستأجر من المؤجر بوجه خاص بدلات الإيجار المقابلة للمدة التي انقضت قبل فسخ العقد أو انفساخه .

**B -** يؤدي توقف أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته إلى إنقاص مقدار الالتزام , أو إلى إنهاء العقد فيما لو استغرقت مدة التوقف المدة المحددة للعقد .

## 6- من عقود الإدارة :

يعدّ عقد الإيجار من عقود الإدارة , لا من عقود التصرف , لأنه لا يرتب للمستأجر حقاً عينياً في العين المؤجرة , وإنما ينشئ التزامات شخصية فقط في جانب كل من المؤجر والمستأجر .

## 7- عقد يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك :

يعدّ عقد الإيجار من العقود التي ترد على الأشياء غير قابلة للاستهلاك , لأن المستأجر لا يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له في استهلاكها أو إنفاقها , وإنما

يستعملها بالانتفاع بها , ويلتزم بردها بذاتها عند انتهاء الإيجار .

### المطلب الثالث تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى

1- **الإيجار والوديعة :-** الوديعة عقد يلتزم به شخص المودع لديه ان يتسلم شيئاً من شخص آخر المودع ليحفظه بأجر او بغير أجر ثم يرد الشيء نفسه عند انتهاء الوديعة ومن الواضح أن المقصود من هذا العقد يختلف اختلافاً أساسياً عن المقصود بالإيجار وهوة تخويل الانتفاع بمقابل مما يستبعد كل خلط أو اشتباه بينهما في الصورة المعتادة لكل منهما

2- **الإيجار والوكالة :-** الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل وقد تكون بأجر او بغير أجر ومن هذا يتضح أنها تختلف تماماً من الإيجار الذي يقصد به أن يمكن احد المتعاقدين الآخر من الانتفاع بشيء ولكن مع ذلك من الممكن ان يقع الاشتباه في صورة قليلة كما في حالة ما إذا اتفق شخص مع آخر على ان يعهد اليه بأملكه جملة ليقوم بتأجيرها ثم يقتسم الأجرة مع المالك او يحصل منها على نسبة معينة .

3- **الإيجار والعمل :-** إذا تعاقدت شركة مركبات مع سائق على ان تعطيه مركبة يستغلها للنقل على أن

يعطي للشركة جعلاً معيناً ويأخذ باقي الأرباح لنفسه  
فهل يعتبر هذا الاتفاق عقد عمل ويكون السائق  
عاملاً لدى الشركة أو عقد إيجار يكون السائق  
مستأجر للمركبة ؟ يذهب القضاء الفرنسي إلى أن  
الاتفاق عقد عمل لأن صلة السائق بالشركة هي  
صلة التابع بالمتبوع ، وأجر السائق هو الفرق بين  
أيراد المركبة وما يدفعه السائق للشركة فهو أجر  
متغير وهذا جائز في عقد العمل ويترتب على أن  
الاتفاق عقد عمل أن القانون الخاص بمسئولية رب  
العمل عن اصابات العمل يسري في هذه الحالة فإذا  
اصيب السائق في أثناء عمله كان له الرجوع  
بتعويض على الشركة دون حاجة إلى إثبات تقصير  
في جانبها . وإذا أستأجر شخص مركبة بسائقها  
من صاحب مركبات لنقل امتعته فهل يعتبر العقد  
واقعا على عملية النقل أو على الانتفاع بالمركبة ؟  
الظاهر أن العبرة بعملية النقل إذا كان السائق لا  
يزال في خدمة صاحب المركبات يتقاضى منه أجره  
فيكون العقد عقد مقاوله للنقل ويترتب على ذلك أنه  
إذا اصاب المركبة عطب في أثناء النقل لم يطالب  
مالكها من تعاقد معه بتعويض عن ذلك إلا إذا اثبت  
أن التلف كان بفعل هذا الأخير أما إذا بقيت المركبة  
والسائق عند المستأجر فترة من الزمن وأصبح  
السائق تابعا له يأخذ منه أجره فالاتفاق عقد عمل  
مع السائق وعقد إيجار بالنسبة إلى المركبة .

## المطلب الرابع انتهاء عقد الايجار

### مادة 782

إذا اخل احد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الايجار، كان للطرف الآخر ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له محل، وذلك بعد انذاره بتنفيذ التزامه.

موت المستأجر او اعساره

### مادة 783

1 - لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

2 - ومع ذلك اذا مات المستأجر، جاز لورثته ان يطلبوا فسخ العقد اذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها مواردهم او اصبحت الايجار مجاوزاً 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.

## مادة 784

إذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او  
لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز  
لورثته او للمؤثر ان يطلبوا فسخ العقد.

## مادة 785

1 - لا يترتب على اعسار المستأجر ان تحل اجرة  
لم تستحق.

2 - ومع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار  
إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء  
بالأجرة التي لم تحل، وكذلك يجوز للمستأجر الذي  
لم يرخص له في الايجار او التنازل عنه، ان يطلب  
الفسخ على ان يدفع تعويضاً عادلاً.

## المصادر

أبو القاسم السماني، روضة القضاة وطريق النجاة،  
بغداد، 197٠

جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الموصل،  
1989 سعدون العامري، الوجيز في العقود  
المسماة، ط3، بغداد، 1972.  
حسن علي ذنون، دور المدة في العقود المستمرة،  
بغداد، 1989.  
زهدي يكن، شرح الموجبات والعقود،  
سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، ط3،  
بغداد، 1972.  
سعيد مبارك وصاحب الفتلاوي وطه ملا حويش،  
الوجيز في العقود المسماة، بغداد،  
عبد الأعلى الشبراوي، مهذب الاحكام، ج19،  
النجف، 1983.  
عباس الصراف، شرح عقدي البيع والايجار، بغداد،  
1956  
القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.  
قانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979

الطالب /حسين علي نعمة /قسم  
القانون/المرحلة الثالثة/ الدراسة  
المسائية /شعبه أ

