جامعة المستقبل

كلية القانون

المرحلة الثالثة

العقود المسماة

مدرس المادة : م . م عمار يوسف خضير

**عقد الايجار**

**اركان عقد الإيجار**

أولا: التراضي

يشترط لانعقاد عقد الايجار أهلية العاقدين وقت العقد ، بان يكون كل منهما عاقلا مميزا ويشترط لنفاذه كون العاقدين عاقلين غير محجورين وكون المؤجر مالكا لما يؤجره او وكيلا للمالك او وليا عليه (أي ان يكون كلا العاقدين كاملا الاهلية وغير مشوبين بعيب من عيوب الإرادة او عارض من عوارض الاهلية او موانع الأهلية الشخاص الذين لهم حق التأجير

1. مالك الشيء

يحق له ان يؤجر العين اما بنفسه أو بواسطة نائبه الاتفاقي كالوكيل أو نائبه القانوني كالوصي او الولي.

1. المالك على الشيوع

يجوز ايضاً لمالك الشيء على الشيوع ان يؤجر حصته حتى وان كان لا يملكها على وجهه الاستقلال بشرط عدم الاضرار بالشركاء الآخرين . ويبقى رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص ملزماً للجميع.

1. صاحب حق المنفعة

يجوز لصاحب حق المنفعة ان يؤجر العين لكن يجب ان لا تزيد مدة الايجار على مدة حق المنفعة نفسه . فإذا زادت . فأن الايجار عن المدة الزائدة يكون موقوفا على اجازة مالك العين .

1. صاحب حق الاستعمال
2. المتصرف في الأرض الاميرية

يحق للمتصرف بالأرض الاميرية الانتفاع بها وبزوائدها وان يزرعها ويغرسها ويتخذها حديقة او يؤجرها .

6 . الدائن المرتهن رهنا حيازيا

يجوز للمرتهن أن يؤجر المرهون لأي شخص حتى وأن كان المستأجر هو الراهن

7. المستأجر

يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء الى الغير وهذا ما يسمى بالإيجار من الباطن الا اذا اتفق المتعاقدين على عدم جواز مثل هكذا تصرف .

ثانيا: المحل

ان المحل في عقد الايجار هو محل مزدوج فبالنسبة الى التزامات المؤجر يكون فيتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذه المنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة للمستأجر يكون في الاجرة . فهنا سنسلط الضوء على الماجور والاجرة والمدة

1. الماجور

ويقصد بالشيء الماجور من الناحية القانونية ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي كون للمستاجر على هذه العين. ويشترط بالشيء المؤجر

1. وجود الشيء المؤجر

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا فإذا لم يكن كذلك اعتبر العقد باطلاً لانعدام محل العقد.

1. تعيين الشيء المؤجر

يجب أن يكون الشيء المؤجر معييناً تعييناً نافياً للجهالة او قابل للتعيين . فإذا اجر شخص ارضاً يجب أن يحدد حدودها ومساحتها . أو اذا تعاقدت ادارة فندق معين مع سائق باص لنقل الموظفين وبينت الادارة ان عدد الموظفين ۲۱ شخص . فبالتالي يجب على السائق ان يأتي بسيارة قابلة لنقل هذا العدد.

1. يجب ان يكون الشيء المؤجر مشروعا .

فأذا كان المؤجر مما يخرج عن التعامل بطبيعته او بمقتضى نص القانون او كان التعامل فيه غير مشروع وقع العقد باطلاً

1. أن لا يكون الشيء المؤجر قابل للاستهلاك

أن عقد الايجار يخول المستأجر ان ينتفع بالعين المؤجرة على ان يردها بذاتها بعد انقضاء المدة فإذا توافرت هذه الشروط في الماجور يصح أن يقع عقد الايجار عليه ولا فرق بين العقارات والمنقول.

1. الأجرة

في القانون المدني: الأساس يتفق الطرفان المتعاقدان على تحديد الاجرة التي يلتزم المستأجر بإدائها للمؤجر ، اما اذا لم يتفق الطرفان فينبغي تعيين الأسس التي يتم تقديرها بموجبه.

1. **المدة**

نص قانون ايجار العقار على ضرورة ان تعين المدة في عقد الايجار ، فاذا لم تعين فقد اعتبر القانون انها محدده لمدة سنة تبدا من الوقت المسمى في العقد ، فان لم يسم وقت ابتداءها ، فمن تاريخ تسليم الماجور الى المستأجر خالياً من الشواغل . الا ان القانون قد جاء بنظام الامتداد القانوني لعقد الايجار ومضمونه ان المستأجر مادام باقياً شاغلاً للمأجور ومستمراً على دفع الأجرة, فأن العقد يمتد بحكم القانون, بصرف النظر عن المدة المحددة في العقد الا اذا مضى ١٢ سنة على عقد الايجار فيحق للمؤجر طلب تخلية المؤجر. ‏ ‏

**ثالثا : السبب** ان يكون عقد الايجار له سبب مشروع فاذا كان مخالف للنظم العام والاداب فيكون العقد باطل مثل ان يكون الغرض من عقد الايجار لاتخاذه مقرا للقمار او الدعارة فيكون السبب غير مشروع وبالتالي العقد باطلا.