جامعة المستقبل

كلية القانون

المرحلة الثالثة

العقود المسماة

مدرس المادة : م . م عمار يوسف خضير

**عقد الايجار**

**تعريف عقد الإيجار**

**خصائص عقد الإيجار**

**تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود**

**الإيجار : هو تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور . فبموجب عقد الإيجاريلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور.**

**يتضح من الشق الاول لهذه المادة تأثر القانون المدني العراقي بالفقه الاسلامي لانه جعل التزام المؤجر سلبي عندما قال (تمليك منفعة)، ولكنه في الشق الثاني من هذه المادة حول التزام المؤجر السلبي إلى إيجابي عندما قال (يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر(.**

**خصائص عقد الإيجار**

1. **عقد رضائي :**
2. **عقد ملزم للجانبين**
3. **.عقد معاوضة**
4. **.عقد المدة**
5. **.عقد يرد على المنفعة: يرد على منفعة الشيء وليس على ملكيته .**
6. **عقد من أعمال الادارة**

**تمييز عقد ألإيجارعن غيره من العقود**

1. **تميز عقد ألإيجارعن عقد الوديعة: الإيداع , عقد يحيل المالك أو من يقوم مقامه حفظ ماله الى اخر ولا يتم ألا بالقبض . أساس الوديعة حفظ الشيء أساس عقد الايجار هو الانتفاع بالشيء , وعقد الإيجارمن العقود الملزمة للجانبين أما الوديعة فهي من العقود الملزمة لجانب واحد.**
2. **الإيجار والعارية : ألإعارة : عقد به يسلم شخص لأخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض على ان يرده بعد الاستعمال ولاتتم الإعارة ألا بالقبض . يختلفان : عقد الاعارة في الغالب من عقود التبرع أما عقد الايجار بعوض . عقد الاعارة عقد عيني لايكفي فيه التراضي بل لابد من القبض أما عقد الايجار هو عقد رضائي . يشتركان : غرض كل منهما تمكين المستأجر والمستعير من الانتفاع بالشيء .**
3. **الإيجار والعمل : عقد العمل : هو اتفاق بين العامل وصاحب العمل , يلتزم فيه العامل بأداء الأجر المتفق عليه للعامل . يختلفان : عقد العمل وارد على الخدمات الاشخاص وهي الخدمات التي يقدمها العامل , أما عقد الإيجار وارد على خدمات الاشياء أي الخدمات التي تقدمها العين المؤجرة.**
4. **تميز الإيجارعن حق المنفعة:** **يتشابه العقدان عندما ينعقد الإيجارلمدة حياة المستأجر، فكالهما ينتفعان بشيء مملوك للغير ولمدة معلومة ولكن هناك اختالف بينهما وهو:**

**1 .حق المستأجر شخصي وحق المنتفع عيني**

**2.حق المستأجر بعوض وحق المنتفع بعوض أو بدون عوض.**

**3.مصدر حق المستأجر العقد، ومصدر حق المنتفع سبب من أسباب كسب الملكية.**

**4 .يورث حق المستأجر ما لم ينص العقد على عدم انصراف أثره الى الورثة، ينما ينقضي حق المنتفع بموته.**