جامعة المستقبل

كلية القانون

المرحلة الثالثة

العقود المسماة

مدرس المادة : م . م عمار يوسف خضير

**عقد الايجار**

**الفصل التمهيدي**

ويتضمن : أهمية عقد الإيجار والتعريف بعقد الإيجار خصائصه وتميزه عن عقود أخرى.

أهمية عقد الإيجار

1. من الناحية العملية : يعد عقد الايجار من اهم عقود المسماة وأكثرها شيوعاً بين الاشخاص فكل مجتمع لا يخلو من طائفتي المؤجرين والمستأجرين , اذا يتيح للملاك استغلال املاكهم , ولغير الملاك وسيلة الانتفاع بها بما لا يملكون .
2. من الناحية الاجتماعية : بالنسبة للمستأجر يعد عقد الايجار الوسيلة التي تمكن الطبقة الوسطى والضعيفة منهم الحصول على مسكن يؤويها دون ان تتحمل تكاليف انشاؤه الباهظة , كما يمكنهم الانتفاع بمنقولات لا يمكن شراءها أو تكون حاجتها لهم وقتية , وبالنسبة للمؤجر يمكن لأصحاب الاراضي والدور البسطاء من استغلالها وجني ثمارها.

مشاكل الإيجار

أهم مشكلة هي الأجرة التي تكون في مقابل منفعة المأجور وهي مشكلة اجتماعية واقتصادية و قانونية لهذا يتدخل المشرع من خالل وضع قواعد أمره بتحديد بدالت ايجار وهذا ما تضمنه قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل، فالأصل تحديد الأجرة باتفاق الطرفين كما نصت على ذلك قواعد القانون المدني.

وتدخل المشرع بوضع قواعد جديدة تنظم انتهاء عقد اإليجار، فأعطى المستأجر حق االاحتفاظ بالاماكن المؤجرة رغم انتهاء عقد الإيجار إذا رغبوا هم باالحتفاظ بها ولو دون رضا المؤجر وهذا ما تضمنه قانون إيجار العقار 87 لسنة 1979 المعدل.