

أحكام عقد الإيجار

موضوع عقد الإيجار من أهم الموضوعات التي يحتل مكان الصدارة في وقتنا الحالي، وذلك يعود إلى أن الاهتمام به لا يقف لدى رجال القانون، بل لكل شخص مقيم على أرض هذا الوطن، لذا بالأمر غاية الأهمية للمجتمع بأسره.

وعقد الإيجار يعتبر من أهم العقود المسممة، فهو العقد الذي يتيح للملك استغلال أملاكهم، كما يتاح لغير الملك الانتفاع بما لا يملكون، ومن ثم فعقد الإيجار يمس مصالح متعددة ومتعارضة لها أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة، لذا كان لزاماً وتفصيل أحكامه [عقد الإيجار](#) على المشرع أن يعني عناية خاصة بتنظيمه.

جدول المحتويات

ـ خصائص عقد الإيجار

ـ أركان عقد الإيجار

ـ آثار عقد الإيجار

ـ التزامات المؤجر

وأثار عقد الإيجار على المستأجر وعلى المستأجر، [عقد الإيجار](#) وسوف نتناول في مقالنا خصائص عقد الإيجار، وأركان

ـ تعريف العقد:

يمكن تعريف العقد بأنه تطابق إرادتين أو أكثر على ترتيب آثار قانونية، سواء كانت هذه الآثار إنشاء الالتزام، أو نقله، أو تعديله، أو إنهاؤه. وبهذا المعنى لا فرق بين العقد والاتفاق. وقد عرفت المادة (73) من القانون المدني العراقي العقد بأنه (ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه) ومنه يتضح أن العقد إرادتين لا إرادة واحدة، كما تجلّى في التعريف النزعة الموضوعية المأخوذة من الفقه الإسلامي.

ـ تعريف عقد الإيجار.

هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجراً معلوم. هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. ويكون الثمن في الأصل مالاً، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البدل تقديم عمل.

ويعرف عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجراً معلوم.

ـ خصائص عقد الإيجار

ـ يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص منها ما يلي

عقد الإيجار عقد رضائي :

فهو عقد يكفي لانعقاده توافق الإيجاب القبول بين طرفيه، ويتعين مراعاة أن رضائية العقد لا تتعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز لطرفيه الاتفاق على عدم قيام الإيجار فيما بينهما إلا إذا اتى شرعاً معيناً.

عقد الإيجار عقداً رضائياً يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما فرضه القانون من قيود.

عقد الإيجار ملزم للجانبين :

عقد الإيجار ملزم للجانبين لأنه يُرتب في ذمة المؤجر التزامات تقابلها التزامات أخرى تنشأ في جانب المستأجر.

فيلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة، وتعهدها بالتجارة، وضمان التعرض والعيوب الخفية. ويلزم المستأجر بدفع الأجرة بحسب ما أعدت له، وبالمحافظة عليها وردها.

عقد الإيجار عقد زمني :

عقد الإيجار عقد زمني وذلك لأن الزمن عنصر جوهري فيه، فيكون هو المقياس الذي يقدر به، فيكون هو المقدار الذي قدر به محل العقد، فيرد على المنفعة، والزمن هو الذي يحدد مقدار هذه المنفعة، فمن غير المتصور أن ينفذ المؤجر التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع لمدة سنة في لحظة واحدة، بل لابد وأن يستغرق هذا التنفيذ سنة كاملة.

عقد الإيجار هو عقد زمني مستمر، وذلك لأن المنفعة التي يرد عليها يجب أن تؤدي بغير انقطاع طوال المدة المتفق عليها، فالمنفعة في عقد الإيجار ثقاس بالزمن.

عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك :

بطبيعة عقد الإيجار فهو لا يرد إلا على الأشياء التي لا تهلك بمجرد الاستعمال لأنه يخول المستأجر منفعة الشيء مدة محددة على أن يرده بعينه بعد أن ينتفع به، فعقد الإيجار لا يرد على النقود والمواد الغذائية لأنها قابلة للاستهلاك.

أركان عقد الإيجار :

أركان عقد الإيجار هي التراضي والمحل والسبب، والسبب في عقد الإيجار لا جديد يمكن أن يقال فيه، فالإيجار من العقود الملزمة للجانبين حيث يلتزم كل من العاقدين بإرادته، وكل من الإرادتين يكون لها سببها، فإن إرادة المؤجر تكون الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة سببها رغبة في الحصول على الأجرة، وإرادة المستأجر الالتزام بالأجرة سببها رغبة الحصول على منفعة العين المؤجرة، وتلك الغربة قد تكون مبعثها هو حاجة إلى تلك العين لاستعمالها لسكن، أو ممارسة تجارة، أو حرفة، أو غيرها من النشاطات.

فهذا الباعث الدافع للمستأجر يعتبر هو السبب الحقيقي الذي من أجله التزم بدفع الأجرة، فالباعث إن كان مشروعاً صحيحاً وأنتج أثراً، أما إذا كان مخالفًا للنظام العام والأداب وكان المؤجر على علم أو باستطاعته أن يعلم بهذا وقع العقد باطلأً لعدم مشروعيته سببه، فلا يتميز السبب في عقد الإيجار بأي خصوصية معينة فتطبق بشأنه القواعد العامة.

: ويتبقى لنا التراضي والمحل وهو ما سنتناوله تباعاً

: التراضي في عقد الإيجار

حتى تنشأ العلاقة الإيجارية بموجب الاتفاق فيجب أن يتحقق للعقد شروط انعقاد وشروط صحة، وفيما يتعلق بشروط الانعقاد فقد الإيجار من العقود الرضائية التي يكفي فيه التراضي لانعقاده، فلم يتطلب القانون أوضاعاً أخرى لانعقاد العقد، فمجرد أن يتبادل طرف في العقد وهما المؤجر والمستأجر العبير عن إرادتين متطابقتين، مع قيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء مدة معينة لقاء أجراً معلوم ينعقد العقد.

والتعبير عن إرادة التأجير والاستئجار يكون باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المندالة عرفاً، ويمكن أن يكون التعبير ضمنياً.

تطابق الإيجاب والقبول

ويتعين أن يتطابق الإيجاب والقبول فيما يتعلق بالعناصر الرئيسية في العقد وهي طبيعة العقد والعين المؤجرة ومدة الانتفاع بها والأجرة، أي توجد إرادة التاجر وإرادة الاستئجار وأن تتوافق الإرادتين على العين المؤجرة، ومدة الانتفاع بها والأجرة الواجبة.

ويكفي أن يتم الاتفاق بين الطرفين على العناصر الأساسية والجوهرية في الإيجار، أما باقي الشروط والأحكام فليس يلزم أن يحددها الطرفان في الاتفاق لأن القانون قد تكفل بتنظيمها بقواعد مقررة واجبة التطبيق عند عدم الاتفاق على ما يخالفها. ففي حال لم يعين الطرفان ميعاد أو مكان لدفع الأجرة أو لتسلم العين المؤجرة سرت القواعد القانونية.

وفيما يتعلق بشروط الصحة فالإيجار يخضع من حيث شروط صحته للقواعد العامة، فيشترط أن تكون إرادة كل من طرفيه خالية مما يعييها، ويتعين أن يتوافر في كل من المؤجر والمستأجر الأهلية الالزامية لإبرام عقد الإيجار، ولكن في حال تختلف في أي منها الأهلية الالزامية لإبرام العقد حل محله الوالي أو الوصي للقيام بذلك.

الرضا وفق القواعد العامة

وفيما يتعلق بسلامة الرضا فليس من عيوب الإرادة ما يخص عقد الإيجار بخصوصية معينة، ومن ثم يكتفى بما ورد في باب الالتزامات بوجه عام، ووفقاً للقواعد العامة لا يكون العقد صحيحاً، بل يكون قابلاً للإبطال إذا شاب رضا أحد الطرفين عيب من عيوب الإرادة.

وإذا قام المؤجر أو المستأجر ب مباشرة العقد بنفسه فيجب حتى ينعقد صحيحاً أن يكون أهلاً للتأجير والاستئجار، ولما كان عقد الإيجار من العقود التي تدور بين النفع والضرر سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر، ولذلك يُشترط أن يكون كل من المتعاقدين رشيداً ولم يُحكم على أي منهما باستمرار الولاية أو الحجر عليه.

والأهلية الالزامية للتأجير بحسب الرأي الراجح للفقه هي الأهلية الالزامة للقيام بأعمال الإداره لأن التأجير يتحقق فيه استغلال الشيء دون إخراجه من ذمة صاحبه، وبالنسبة للاستئجار فيرى أكثر الشراح أن الاستئجار كالتأجير من أعمال الإداره، ومن ثم تكون الأهلية الالزامة في المستأجر هي نفسها التي ثلزم بالنسبة للمؤجر.

() المحل (عناصر العلاقة الإيجارية

مضمون العلاقة الإيجارية يتحدد بثلاثة عناصر العنصر الأول هو التمكين من الانتفاع وهو هدف المستأجر الذي يرمي إلى تحقيقه، والعنصر الثاني هو المدة التي لا يتصور التمكين من الانتفاع إلا من خلالها، أما العنصر السابق فهو المقابل النقدي الذي يدفعه المستأجر للمؤجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة، وهذا ما سنتناوله بالشرح تباعاً.

: التمكين من الانتفاع

يرتبط التمكين من الانتفاع بالشيء المؤجر ارتباطاً أساسياً لذلك تحمل الشروط الواجب توافرها في التمكين من الانتفاع إلى شروط في الشيء المؤجر ذاته، وتعبر جميعها عن فكرة واحدة هي أن يكون ذلك التمكين ممكناً فعلاً وقانوناً.

شروط الشيء المؤجر هي ذاتها الشروط التي تتطلبها القواعد العامة، فيجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو ممكناً الوجود، ومعيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون قابلاً للتعامل فيه، وأن يكون الشيء غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده بذاته.

: المدة

بحسب تعريف عقد الإيجار فهو عقد مؤقت يخول للمستأجر منفعة العين المؤجرة لمدة معينة، فيمكن أن ينعقد الإيجار لمدة أسبوع، أو شهر، أو عام، أو عدة سنوات ، أو للمرة التي يستغرقها عمل معين كمسابقة أو رحلة، ولكن لا يجوز أن يكون مؤبداً.

والغرض من عدم جواز تأييد الإيجار وإيجاب توقيته حرض المشرع على عدم الفصل بين المنفعة والملكية بصفة مستمرة أو لمدة طويلة جداً، لأن هذا الفصل من جانب يجعل المصلحة في العناية بالمال المؤجر موزعة إلى الأبد بين المستأجر والمالك، فيهمل كل منهما اتخاذ ما يلزم لصيانة ذلك المال وتحسينه اعتماداً على الآخر. وليس المقصود بالتأييد الاستمرار اللانهائي، ولا المقصود بالتوكيل مجرد وقت ينتهي فيه الإيجار، ولكن المقصود لا تكون مدة الإيجار طويلة بحيث تجعل له عيوب التأييد.

الجديد الذي صدر سنة 2019 فقد قيد مدة أي عقد إيجار بتسعة وسبعين عاماً [قانون الملكية العقارية الأردني](#) وفي

نص المادة 12

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يجوز أن تتجاوز مدة عقد إيجار العقار تسعاً وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى تسعة وسبعين سنة.

: الأجرة

الأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر نظير انتفاعه بالمال المؤجر. والأجرة تعتبر عنصراً أساسياً لينعقد الإيجار بدونه، وإذا قصد المؤجر أن يخول المستأجر المنفعة دون أجره، فإن العقد يكون عارياً استعمال أو هبة لحق الانتفاع.

واعتبار الأجرة عنصراً لازماً في عقد الإيجار لا يعني بالضرورة وجوب ذكر مقدارها صراحة في العقد، بل يكفي أن يتم التراضي بينهما على إبرام العقد مع تعين الشيء المؤجر فيتکفل القانون أو العرف ببيان قدر الأجرة المطلوبة.

: آثار عقد الإيجار

في حال انعقد الإيجار صحيحاً ومستوفياً لشروطه ، فإنه ينتج آثاره في حق كل من طرفيه، وتلك الآثار تتمثل في مجموعة من الالتزامات الشخصية بين كل من المؤجر والمستأجر، وتلك الالتزامات سنتناولها فيما يلي

: التزامات المؤجر

ـ يلتزم المؤجر بعدة التزامات قانونية، سنتناولها تباعاً :

: الالتزام بالتسليم

يقع على المؤجر التزام أساسى بتسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر، ويجب أن يتم تسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي لما أعدت له من منفعة، طبقاً لما تم الاتفاق عليه أو حسب طبيعة العين، فالمؤجر لا يسلم العين بالحالة التي كان عليها عند التعاقد بين يتعين عليه أن يسلّمها في حالة جيدة تسمح بتحقيق المنفعة التي أعدت من أجلها.

ويتم التسليم بوضع العين المؤجرة وملحقاتها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها حيازة هادئة دون عائق.

: الالتزام بالصيانة

ليس كافياً أن يسلّم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة صالحة للاستفادة الذي أجرت من أجله، بل يتتعين عليه أيضاً أن يوالى هذه العين بالصيانة حتى تبقى صالحة للاستعمال بحسب الغرض المقصود منها، فالالتزام المؤجر في هذا الصدد التزام مستمر و دائم لا يقف عند التسليم، ولكن يظل طالما عقد الإيجار ساري.

وتنفيذ هذا الالتزام من جانب المؤجر يمكن أن يكون بطرق ثلاثة أولها الطريق المباشر بأن يتبعه العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سُلمت بها صالحة للاستفادة المقصود، والزامه بأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية للاستفادة بالعين، والطريق الثاني يتمثل في حاجة العين المؤجرة إلى ترميمات ضرورية لحفظها من الهلاك، والطريق الثالث يكون في حالة ما إذا هلكت العين المؤجرة بعد تسليمها للمستأجر، إما لاحتاجتها إلى الترميمات أو لأي سبب آخر ولو لفترة قاهرة، فقد جعل المشرع لهذا الهلاك جزاء هو فسخ الإيجار أو انفاس الأجرة، كما جعل للمستأجر الحق في حالة الهلاك الجزئي أن يطلب من المؤجر إعادة العين إلى حالتها حتى يتمكن من الاستفادة بها.

: الالتزام بالضمان

يقع على المؤجر التزاماً بأن يضمن للمستأجر حيازة العين المؤجرة حيازة هادئة نافعة طوال فترة سريان عقد الإيجار، فعلى المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون استفادة المستأجر بالعين المؤجرة، ومن غير الجائز أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الاستفادة ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص ثقى الحق من المؤجر.

ومن ثم نجد أن التعرض قد يتتخذ صورة تعرض المؤجر أو أحد اتباعه للمستأجر أو صورة تعرض الغير للمستأجر.

: التزامات المستأجر

: يقع على المستأجر ثلات التزامات رئيسية سنتناولها فيما يلي

: الالتزام بدفع الأجرة

الأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر نظير استفادته بالعين المؤجرة، فيجب على المستأجر أن يوفى الأجرة المنفق عليها، فإذا لم يوجد اتفاق وجب دفع أجرة المثل، أو الأجرة الواجبة بعد الحكم بالإنفاس بسبب نقص المنفعة الناتجة عن إخلال المؤجر بأحد التزاماته.

والمستأجر يلتزم بالوفاء بالأجرة عن مدة العقد كلها ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة، وذلك ما دامت قد سلمت إليه وكانت صالحة للاستفادة المقصود.

ويلزم المستأجر بالوفاء بملحقات الأجرة، مثل أجرة الجراح وأجرة المياه إذا كان يلزم بها المستأجر وليس لها عداد، ويدخل في ذلك أيضاً الضرائب المفروضة على عاتق المستأجر.

والدين بالأجرة هو المستأجر وإن تعدد المستأجرون فلا يلتزمون على وجه التضامن إلا إذا وجد اتفاق على ذلك.

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة :

وجب على المستأجر التزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، فالمستأجر يلتزم لعدم ترك العين دون استعمال ويكون مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب المؤجر من ذلك.

فالإضافة إلى التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استخدام فإنه يكون ملزماً أيضاً باستعمال العين حسب ما اتفق عليه أو حسب ما أعدت له، أي في وجوه الانتفاع المتفق عليها في عقد الإيجار.

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرات مادية كفتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو هدم جدار يفصل بين غرفتين.

والحكم من هذا الحظر هو المحافظة على مصالح المؤجر، ومن ثم فإنه يسمح للمستأجر بإجراء تغييرات غير ضارة كأن يقيم حاجزاً بين غرفتين أو يقيم حاجزاً من الزجاج أو الخشب في شرفة المنزل.

وعلى المستأجر يقع عبء إثبات عدم وقوع ضرر للمؤجر من التغيير، واستثناءات من هذا المنع أجاز المشرع تركيب بعض الأجهزة التي تجعل استعماله للعين أكثر استفادة وراحة، وذلك بشرط ألا تهدد تلك الأجهزة سلامة العقار، وأن يراعي الأصول المرعية بحيث تفي تلك الأجهزة بغضها دون تشويه شكل العقار.

كما يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة مما يقتضي منه أن يبذل عناء الرجل العادي في استعمال العين والمحافظة عليها، ويكون ملزماً بإخطار المؤجر بكل أمر يستدعي تدخله وعمل الترميمات التأجيرية اللازمة.

اللتزام برد العين المؤجرة :

يتعين على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، ويكون رد العقار في المكان الذي يوجد فيه، والمنقول في المكان الذي سُلم فيه، إلا إذا وُجد عُرف مخالف، فقد يقتضي العُرف أحياناً برد المنشآت في موطن المؤجر وعلى نفقته المستأجر.

والرد يكون واجباً للمؤجر نفسه أو نائبه، وذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده عليها دون عائق مع إعلانه بذلك بأي طريق من طرق العلم، فلم يتطلب القانون شكلاً معيناً، وإذا اقتضى الرد نفقات فهي على المستأجر باعتباره مديناً بالرد.