

التعريف بعقد الايجار

يقتضي التعريف بعقد الايجار بيان تعريفه وتحديد خصائصه. وهو ما سنبينه فيما يأتي:

اولا : تعريف عقد الايجار

عرف المشرع العراقي عقد الايجار في المادة ٧٢٢ من القانون المدني انه ((تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)).

ويبدو ان المشرع العراقي قد تأثر في الشق الاول من التعريف بأحكام الفقه الاسلامي عندما عرف الايجار انه تمليك منفعة. وهو يعد تأثر بالنظرة السلبية التي انتهجها الفقه الاسلامي ،حيث يجعل الاخير المستأجر ينتفع بالماجور دون ان يكون للمؤجر اي دور ايجابي في ذلك، او بعبارة اخرى ان المؤجر يلتزم بتمليك المنفعة للمستأجر ويتركه ينتفع بالماجور .

غير ان المشرع العراقي قد استدرك في الشق الثاني من التعريف ،تأثرا منه بالتقنيات الحديثة، فحول التزام المستأجر من التزام سلبي الى التزام ايجابي عن طريق الزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالماجور. وهذا يفترض ان يحافظ المؤجر على صلاحية المايجور للانتفاع به من قبل المستأجر طيلة مدة الايجار. ويبدو جليا ذلك في فرض المشرع التزاما بالصيانة على عاتق المؤجر . اذ نصت المادة ٧٥٠ الفقرة (١) من القانون المدني على ((على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث في المايجور من خلل ادى الى اخلال في المنفعة المقصودة منه)).

وقد ذهب جانب من الفقه العراقي في بحثه لتعريف المشرع الى القول بان العبارة الثانية التي استوحاها المشرع من القوانين الغربية قصد من ذكرها امرين : اولهما ازالة ما قد يثيره لفظ تمليك المنفعة من غموض ولبس بشأن طبيعة حق المستأجر ، فهو لا ينشئ الا حقا شخصيا . وثانيهما بيان الغرض الذي يهدف العقد الى تحقيقه. وهكذا فان استدراك المشرع في الشق الثاني من التعريف قد حول التزام المؤجر من التزام سلبي كما هو الحال في الفقه الاسلامي الى التزام ايجابي عندما نص على تمكين المستأجر من الانتفاع بالماجور.

ثانيا : خصائص عقد الايجار

يمكن ان نستشف من تعريف عقد الايجار خصائص عدة له، اهمها :

- ١- انه عقد رضائي، لأنه يتم بمجرد اتفاق الطرفين ولا يحتاج الى اي اجراء شكلي .
- ٢- انه عقد ملزم للجانبين، لأنه بمجرد انعقاده ينشئ التزام في ذمة المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالماجور، كما ينشأ التزام في ذمة المستأجر بدفع الاجرة للمؤجر. كما لا يجوز فسخه من طرف واحد .
- ٣- انه عقد معاوضة، لان كلا من الطرفين يأخذ مقابلا لما يعطي، ويعطي مقابلا لما يأخذ.
- ٤- انه عقد من العقود المستمرة، وذلك لان التزامات المؤجر تمتد طوال مدة الايجار ،وذلك بتمكين المستأجر من منفعة الماجور، فيكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، فبالزمن يتم قياس المعقود عليه.
- ٥- انه عقد يرد على المنفعة، فهو عقد يمكن المستأجر من منفعة الماجور دون ان ينقل اليه ملكيته، اذ ان عقد الايجار يخول المستأجر الانتفاع بشيء مملوك للغير على ان يرده في نهاية مدة الايجار .وهو بذلك يختلف عن عقد البيع الذي ينقل الملكية الى المشتري .