

محاضرة - قانون ايجار العقار في العراق المرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠

أن هذا القانون هو قانون خاص بالنسبة للقانون المدني العراقي والذي يحكم عقود الإيجار بالنسبة للعقارات .

ومن خصائص هذا العقد وفقا لهذا القانون وبحسب ما أتجه اليه بعض الفقه هو انه عقد شكلي وليس رضائي وذلك لانه ورد في نص المادة (٧) المعدلة بالمادة (٤) من قانون تعديل قانون ايجار العقار المرقم بـ ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ وفي الفقرة (١/٤) من هذه المادة بينت أنه على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة وايداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار الا ان ذلك لايعني أن العقد شكلي وإنما بمجرد تنظيم اداري لان هذه الدائرة ستقوم بتقدير الاجرة السنوية للعقار .

أركان عقد الإيجار

أولاً:- التراضي

يلاحظ أن الوضع الغالب لنصوص هذا القانون انه لم يعتد بمبدأ سلطان الارادة ولم يفسح المجال لاتفاق الطرفين بل انه تدخل في معظم حالات العقد بالنص عليه وفي هذا المجال أورد القانون ثلاث قيود على حرية التراضي أي بمعنى أصح حرية المؤجر في التأجير وهذه هي :-

القيود الاول : نقل العاملين في الدولة المادة (١٦) وشروط هذا القيد تتلخص بالآتي :

- ١- أن يكون الشخص المنقول من العاملين في الدولة او الاشخاص المعنوية العامة .
- ٢- أن ينقل للعمل في مدينة أخرى .

٣- أن يكون العقار المراد استئجاره مخصصا لأغراض السكن .

القيود الثاني : بقاء العقار المعد للسكن خاليا م (٢٠) وشروطه :-

- ١- أن يكون العقار معدا للإيجار لأغراض السكن .
- ٢- بقاء العقار خاليا لمدة تزيد على (٩٠) يوما من تاريخ اكمال البناء او اخلاءه وتكون المدة هنا متصلة غير متقطعة .
- ٣- امتناع المؤجر عن تأجيره دون عذر مشروع .

القيد الثالث :- الامتداد القانوني لعقد الايجار

وهو نظام جديد ادخله هذا القانون على عقد الايجار ومضمونه ان المستأجر مادام باقيا شاغلا للمأجور ومستمرًا على دفع الاجرة للمؤجر ، فان العقد يمتد بحكم القانون ولايستطيع المؤجر ان يخرج المستأجر من المأجور الا اذا رغب المستأجر ذاته في انتهاء العقد لان حكم الامتداد مقرر لمصلحته .

ثانيا:-المحل

المحل في عقد الايجار يتضمن كلا من المأجور والاجرة والمدة

أ-المأجور

ليست كل العقارات تكون مشمولة بحكم قانون ايجار العقار وإنما :

١-العقارات المعدة للتأجير لأغراض السكن ولو استخدمت لغرض آخر

٢-العقارات الواقعة داخل حدود البلديات بالنسبة للمحافظات .

ب-الاجرة

اولا : تحديد الاجرة

لم يترك القانون مسالة تحديد الاجرة للاتفاق بين المتعاقدين وانما تولى تحديدها بموجب النص ويتم تحديد هذه الاجرة وبحسب نوع العقار المأجور مثلا في العقارات المستأجرة كدور سكنية تحدد الاجرة فيما بمقدار سنوي لايتجاوز نسبة (٥%) من القيمة الكلية للعقار .

ثانيا : طريقة دفع الاجرة

حدد القانون هذه الطريقة في المادة (١٠) المعدلة بالمادة (٥) من التعديل ، بانه يتم دفع الارة سلفا اي مقدما قبل استيفاء المنفعة وبأقساط شهرية وبصرف النظر عن مدة العقد ويقع باطلا كل اتفاق بخلاف ذلك .

ج-المدة

نص القانون على ضرورة ان تعين المدة في عقد الايجار فاذا لم تعين فقد اعتبر القانون انها محددة لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد فإن لم يسم وقت ابتدائها ، فمن تاريخ تسليم المأجور خاليا إلى المستأجر خاليا من الشواغل .

الا ان القانون قد جاء بنظام الامتداد القانوني لعقد الايجار والذي تم تحديده
انفا .