

الاهلية في عقد الايجار

لكي يكون الرضا صحيحاً يجب أن يكون كل من المؤجر والمستأجر متمتعاً بالأهلية اللازمة لإبرام عقد الايجار. وقد نصت على ذلك المادة (٧٢٦) من القانون المدني العراقي بالقول: ((يشترط لانعقاد الايجار أهلية العاقلين وقت العقد، بأن يكون كل منهما عاقلًا مميزًا ويشترط لنفاذه كون العاقلين غير محجورين وكون المؤجر مالكا لما يؤجره أو وكيلًا للمالك أو ولياً عليه)). ويبدو من هذه المادة

أن عقد الايجار الذي يبرمه صغير غير مميز أي لم يبلغ سن السابعة كاملة أو المجنون جنوناً مطبقاً يكون باطلاً لأن الجنون والصغير غير المميز عديمًا الأهلية.

أما عقود الايجار التي يبرمها الصغير المميز ومن في حكمه ((المعتوه والسفيه وذو الغفلة)) فتتعقد موقوفة على اجازة وليه أو وصيه في الحدود التي يجوز فيها للولي أو الوصي أن يبرم عقد الايجار ابتداء نيابة عن الصغير ذلك لأن عقد الايجار هو من عقود الادارة الدائرة بين النفع والضرر)

وإذا أكمل الصغير المميز سن الخامسة عشرة من العمر، فيجوز لولييه بعد الحصول على ترخيص من المحكمة أن يسلم الصغير مقداراً من أمواله ويأذن له بالتجارة (الفقرة الأولى من المادة (٩٨) مدني عراقي)، ويعتبر الصغير بالنسبة للتصرفات الداخلة تحت الأذن بمنزلة البائع سن الرشد (م ٩٩ مدني عراقي)، ومن ثم فإن عقود الايجار التي يبرمها الصغير المأذون تعتبر صحيحة ونافاذة ولا تكون موقوفة على اجازة الولي الا إذا تجاوز الصغير الحدود التي رسمها له وليه. فإذا كان اذن الولي مطلقاً فإنه يجوز عندها للصغير أن يبرم الإيجار دون أن يقيد بمدة أو/إذا جاء الأذن مقيداً كما

لو أذن للصغير إبرام عقود الإيجار لمدة لا تتجاوز سنتين مثلاً، فإذا أبرم الصغير عقد الإيجار لمدة خمس سنوات فإن الإيجار للسنة الثالثة والرابعة والخامسة يكون موقوفاً على اجازة الولي.

هذا وقد نصت العبارة الأخيرة من الفقرة (أولاً - أ) من المادة الثالثة من قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ على ما يلي (ويعتبر من أكمل الخامسة عشرة وتزوج بأذن من المحكمة كامل الأهلية)(٦). وهذا يعني أن عقود الإيجار التي يبرمها من أكمل الخامسة عشرة من عمره وأذن له بالزواج من قبل المحكمة تعتبر صحيحة ونافاذة. ومن المقارنة بين النصوص الواردة في القانون المدني وقانون رعاية القاصرين يتضح أن الصغير الذي أكمل الخامسة عشرة وتزوج بأذن من المحكمة يعتبر كامل الأهلية، يصبح له الحق في التصرف بكامل أمواله فتكون جميع تصرفاته صحيحة نافذة ومنها إيجاراته. أما الصغير الذي يأذن له بممارسة التجارة فيعتبر بمنزلة البالغ سن الرشد في حدود التصرفات الداخلة تحت الأذن، أي انه يتمتع بأهلية كاملة في نطاق هذه التصرفات.

ثانياً: الأشخاص الذين لهم حق التأجير

١- : المالك : لمالك الشيء يستطيع اما بنفسه او بواسطة نائبه الاتفاقي وهو الوكيل او نائبه القانوني وهو الولي او الوصي او القيم الإيجار ويكون عقد صحيحا وناظدا لأنه باعتباره يستطيع التصرف بذلك الشيء ببيعته وما يترتب على ذلك ، فهو يستطيع ان يؤجره للغير بيد ان الشيء قد يكون مملوكا لأكثر من شخص وتكون في هذه الحالة ازاء ملكية شائعة هذه الحالة عالجها القانون المدني العراقي هذه الحالة في المادة)

٧٣١) والتي نصت : ((يجوز ايجار الحصة الشائعة للشريك او غيره.)) لذا فانه يجوز للمالك على الشيوخ ان يؤجر حصته الشائعة لكنه مقيد بعدم الاضرار بباقي الشركاء كما انه يتقيد من ناحية اخرى بما جاء في المادة (١٠٦٤) والتي نصت ((١ - تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك. ٢ - وما يستقر عليه رأي اصحاب القدر الاكبر من الحصص في اعمال الادارة المعتادة، يكون ملزماً للجميع حتى الاقلية التي خالفت هذا الرأي..)).

٢- الايجار الصادر من له حق الانتفاع بالشيء أ-ملك حق المنفعة

حق المنفعة حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء المنتفع به وتوابعه والاستيلاء على ثماره مدة انتفاعه وللمنتفع يجوز له استغلال الشيء عن طريق تأجير لاي مدة يراها شرط ان لاتزيد عن مدة حق الانتفاع ذاته فلايتقيد المنتفع بمدة الثلاث سنوات التي يتقيد بها من يكون له الحق في الادارة .وعليه فاذا كانت مدة الانتفاع عشر سنوات جاز للمنتفع ان يؤجر الشيء لأي مدة بشرط الا تتجاوز العشر سنوات ، والا تجاوز في الوقت ذاته حياة المنتفع لان حق الانتفاع ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل .

ب-الايجار الصادر من صاحب حق الاستعمال أو حق السكنى
يجوز ان يكون تملك المنفعة قاصرا على حق السكنى او على حق الاستعمال ويتحدد نطاقهما بما يحتاج اليه صاحب هذا الحق واسرته في خاصة انفسهم طبقا للمادة (١٢٦٢) والتي نصت على انه ((لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال او عن

حق السكنى، الا بناء على شرط صريح ومبرر وقوي.)) من هذا فانه يجوز لصاحب هذا الحق تأجيله ان وجد مبرر قوي او شرط صريح يدعو الى ذلك وهنا ادخل المشرع نوع من المرونة يخفف من حدة هذا المبدأ كما لو كان صاحب هذا الحق قد ضاق بهم المسكن او طرأت حوادث تؤدي به ان ينزل عن هذا الحق الى غيره .

ج-الايجار الصادر من الدائن المرتهن رهناً حيازياً الدائن المرتهن يحوز شيئاً تاميناً لدينه وهو يستغل العين المرهونة وفقاً لما اعدت له ، مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك ومن ذلك فيجوز للدائن المرتهن ان يؤجر العين عقاراً كانت ام منقولاً على ان يخصم الاجرة من الدين فتستنزى اولاً من الفوائد والمصاريف ثم من اصل الدين وفقاً للمادة (١٣٣٩) من القانون المدني العراقي ((١ - يتولى المرتهن ادارة المرهون رهناً حيازياً، وليس له ان يتصرف فيه ببيع او برهن، وعليه ان يبذل في ادارته من العناية ما يبذله الرجل المعتاد، وليس له ان يغير في طريقة استغلاله الا برضاء الراهن...)) وعليه فانه يجوز للمرتهن ان يؤجر المرهون لأي شخص حتى اذا كان المستأجر هو الراهن لان الايجار هو الطريق الطبيعي للإدارة والاستغلال.

د- الإيجار الصادر من الوكيل الوكالة كما عرفها القانون المدني العراقي في المادة (٩٢٧) منه ((هي عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم.)) وقد تكون عامة او وكالة خاصة حسب نص المادة (٩٣١) والتي جاء فيها ((يصح تخصيص الوكالة بتخصيص الموكل به وتعميمها بتعميمه فمن وكل غيره توكيلاً مطلقاً مفوضاً بكل حق له وبالخصومة في كل حق له، صحت الوكالة ولو لم يعين المخاصم به

والمخاصم)) ومن ذلك فيجوز للوكيل ان يؤجر المال الموكل بايجاره بشرط ان لا يتجاوز الحدود التي رسمها له الموكل والا فان الاجارة تكون موقوفة على اجازة الموكل .